

מס' החלטה : 979
תאריך : 22/10/2003

**הנדון : קביעת הזכויות בחלקת הבניה בנחלות בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי
קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית.**

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התשי"ד - 1960, החליטה מועצת מקרקעי
ישראל (להלן: "המועצה") בישיבותיה מיום 2.9.03 ומיום 22.10.03 כלהלן:

1. הגדרות

בהחלטה זו:

"ישוב חקלאי"

אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי או
אגודה חקלאית שיתופית אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי
נחלה.

"נחלה"

מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע ע"י שר החקלאות בהתייעצות עם
מינהל התכנון, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח
או יפותח בה.

"חוכר בתנאי נחלה"

ישוב חקלאי או מתיישב בישוב חקלאי או בישוב אחר, שהינו החוכר או השוכר של
קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים,
בר-רשות בנחלה ומתיישב בישוב חקלאי או בישוב אחר שהינו בעל הזכויות בנחלה על
פי הרישום במינהל ובספרי הישוב החקלאי.

"חוכר שהוא ישוב"

חוכר בתנאי נחלה שהוא קיבוץ או מושב שיתופי.

"שטח המחנה"

שטח אזור הבינוי של הקיבוץ או המושב השיתופי המיועד בתכנית תקפה למטרת
מגורים, מבני משק, מבני ציבור וכדו'. למעט מקרקעין המוחכרים או מושכרים על
ידי המינהל בחוזי חכירה נפרדים.

"חוכר שהוא מתיישב"

חוכר בתנאי נחלה שהוא מתיישב במושב עובדים או בכפר שיתופי או באגודה
חקלאית שיתופית וכן מתיישב שהוא חוכר של נחלה בודדת, בתנאי נחלה חקלאית,
במועד קבלת החלטה זו.

"תקן נחלות"

מספר הנחלות המתוכננות אשר אישרה הרשות לתכנון במשרד החקלאות לאגודת
ישוב חקלאי.

"משפחת חברים"

בני זוג או יחיד שהינם יחידה משפחתית בחוכר שהוא ישוב אשר הינם חברי האגודה והחיים בישוב ביום 2.9.03.

"חלקת הבניה"

- א. ביחס לחוכר שהוא מתיישב, חלקת הבניה תהיה חלק או חלקים ממשבצת הישוב, בשטח כולל של עד 2.5 דונם.
- ב. ביחס לחוכר שהוא ישוב ואשר מספר משפחות החברים בו שווה או עולה על תקן הנחלות, חלק או חלקים משטח המחנה בשטח כולל השווה למכפלה של עד 2.5 דונם נטו בתקן הנחלות של אותו ישוב אך לא יותר משטח המחנה. בפסקה זו, שטח "נטו" משמעו שטח שאינו משמש ואינו מיועד לשמש, בתכנית תקפה לצרכים ציבוריים כלשהם.
- ג. ביחס לחוכר שהוא ישוב אשר בעת יישום ההחלטה באותו ישוב נופל מספר משפחות החברים בו מתקן הנחלות של הישוב, חלקת הבניה תהיה חלק או חלקים ממשבצת הישוב בשטח כולל השווה ללא יותר ממכפלה של עד 2.5 דונם נטו (כמשמעותו בסעיף קטן (ב) לעיל) במספר הנחלות המאווישות, ושטח יחידות המגורים הניתנות לשיוך לא יעלה על מכפלה של 160 מ"ר מוכפל במספר משפחות החברים הקיים באותה עת.

הישוב יהא זכאי לקבל זכויות נוספות, עבור משפחות חברים נוספות אשר יצטרפו כחברים לישוב החקלאי לאחר מועד יישום ההחלטה בישוב, זאת בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור כפי שיהיה נהוג במועד בו יפנה הישוב למינהל בבקשה לרוכשן בתנאים שבסעיף 3 להלן, בכפוף לתקן הנחלות שנקבע לישוב ולאמור בסעיף 6.2 להלן.

ד. שטחה של חלקת הבניה יהיה, ככלל, 2.5 דונם

השלמת חלקת הבניה ל-2.5 דונם תתאפשר במושבים שבקו עימות ובאזור עדיפות לאומית א' בלבד, וזאת עת ניתן לבצע את ההשלמה בצמידות לחלקת א' הקיימת.

בהעדר יכולת לבצע, באזורים אלה, השלמה של חלקת הבניה בצמידות לחלקת א' הקיימת, וכאשר שטח חלקת הבניה קטן מ-1.5 דונם, תתאפשר השלמה עד ל-2 דונם ע"י תוספת שטח מתוך משבצת הישוב, וזאת למטרת מגורים בלבד.

המועד בו יחל יישומה בפועל של החלטה זו בישוב החקלאי.

"עת יישום ההחלטה"

לרבות תעשייה, מלאכה, אחסנה, מסחר, משרדים, קיט, תיירות ונופש, ובלבד שתהא מתואמת ומשתלבת בסביבת המגורים, כפי שיקבע ע"י מוסדות התכנון.

"תעסוקה"

2. חלקת הבניה - זכויות החכירה וקיבולת הבניה

2.1 חוכר בתנאי נחלה יהיה רשאי לחתום עם המינהל על חוזה חכירה המתייחס לחלקת הבניה (להלן: "חוזה החכירה"), לפיהם תוחכר חלקת הבניה ל-49 שנים עם זכות חידוש ל-49 שנים נוספות. בחוזה החכירה יכללו תנאים כמפורט

חוכר בתנאי נחלה החתום עם המינהל על חוזה חכירה לדורות יהיה רשאי לחתום על תוספת לחוזה הקיים המתייחסת לחלקת הבניה, לפיהם תוחכר חלקת הבניה לתקופה שעד סיום חוזה החכירה לדורות שבינו לבין המינהל עם זכות חידוש ל-49 שנים נוספות. בתוספת זו יכללו תנאים כמפורט בהחלטה זו.

זכויות השימוש וקיבולת הבניה בחלקת הבניה יהיו כדלקמן:

2.2

2.2.1. ביחס לחוכר שהוא מתיישב:

א. עד 3 יחידות מגורים ששטחן המבונה הכולל הוא 375 מ"ר. בניצול קיבולת הבניה לא תחולנה מגבלות של קיום רצף דורות ושל גודל כל אחת מהיחידות.

ב. מבנים המיועדים בתכנית תקפה או על פי היתר לשימוש חורג שאושר כדין לתעסוקה ולקיט כפרי, אשר שטחם המבונה הכולל הוא עד 500 מ"ר.

ג. מבני משק חקלאיים שונים וכן עיבוד חקלאי.

ד. בנית יחידות מגורים נוספות, בכפוף לקיום תכנית תקפה ולתשלום כמפורט בסעיף 3.3.3 (ו) להלן.

2.2.2. ביחס לחוכר שהוא ישוב:

א. שטח מבונה, כולל, לצורכי מגורים, השווה למכפלת תקן הנחלות ב-375 מ"ר מקום שמספר משפחות החברים שווה לתקן הנחלות או עולה עליו, או שטח מבונה, כולל, לצורכי מגורים השווה למכפלת מספר משפחות החברים ב-375 מ"ר מקום שמספר משפחות החברים נופל מתקן הנחלות. הכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון.

שטחה של יחידת מגורים אשר תשוך למשפחת חברים לא יעלה על 160 מ"ר ושטח מגרש המגורים שישוך כאמור לא יעלה על שטח מגרש כפי שנקבע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 959 או שיקבע בהחלטה אשר תבוא במקומה. ועדת המשנה תקבע אלו מבין המבנים המשרתים את הישוב החקלאי ותושביו יכללו במניין השטחים לעניין ס"ק זה.

כן יותרו מבנים המיועדים בתכנית תקפה או על פי היתר לשימוש חורג לתעסוקה שאושר כדין לבתי הבראה ונופש, לחניונים (קמפינג) לתחנות דלק ולבריכות שחיה מסחריות, או לכל מטרה אחרת שאינה מבני משק חקלאיים, הכל עפ"י ובכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל. (להלן - "מפעל").

השטח המבונה למגורים שבחלקת הבניה, למעט יחידות הדיור שתשויכנה בהתאם לאמור החלטה זו, לא יהיה סחיר. המינהל יכין, בתאום עם משרד המשפטים, הוראות שימנעו סחר בזכויות הבניה שנרכשו ע"י הקיבוץ ואשר אינן מיועדות במישרין למגורי משפחות החברים.

שטחי מבנים המושכרים או מוחכרים מאת המינהל בחוזי חכירה נפרדים לא יכללו במניין השטחים הנ"ל.

ב. מבני משק חקלאיים שונים וכן לצורך עיבוד חקלאי.

ג. ישוב שמספר משפחות החברים בו בעת יישום ההחלטה נופל מתקן הנחלות יהא זכאי לרכוש זכויות נוספות עבור משפחות חברים חדשים אשר יצטרפו לישוב לאחר עת יישום ההחלטה בישוב, זאת כנאמן עבור חבריו ובתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור כפי שיהיה נהוג במועד בו יפנה הישוב למינהל בבקשה לרוכשן בתנאים שבסעיף 3 להלן, הכל בכפוף לתקן הנחלות שנקבע לישוב.

- 2.3 במקרה של שינוי ייעוד בחלקת הבניה לא יידרש החוכר בתנאי נחלה להשיב את חלקת הבניה למינהל.
- 2.4 ביחס לחוכר שהוא ישוב תהיה זכות לבצע שיוך של יחידת מגורים אחת לכל משפחת חברים בדרך של הפניית משפחת חברים, לרבות משפחת חברים שתתקבל לחברות לאחר עת יישום ההחלטה, לחתימה על חוזה חכירה נפרד ביחס לאותה יחידת מגורים, ואת בתנאים כמפורט בסעיף 3.3.4.
- בעת יישום ההחלטה רשאי החוכר שהוא ישוב לרכוש זכויות עפ"י החלטה זו עבור משפחות חבריו ללא שיבוצע שיוך של יחידות הדירור על שם משפחות החברים, זאת כנאמן עבור חבריו, השיוך יוכל להתבצע בכל עת לאחר מכן ובלבד שניתנה הסכמת האגודה.
- 2.5 ביחס לחוכר שהוא מתיישב תהיה זכות לפצל יחידות מגורים מהנחלה ולחתום על חוזה חכירה נפרד ביחס לאותה יחידת מגורים ובלבד שיחידת מגורים אחת לפחות וכן השטחים המשמשים לתעסוקה לא יהיו ניתנים לפיצול מהנחלה. החוכר יהיה רשאי להעביר לבן משפחה מדרגה ראשונה (להלן-"בן משפחה") או לאחרים את זכויותיו ביחידת המגורים המפוצלת וזאת בתשלום כמפורט בסעיף 3.3 להלן. העברה כאמור תעשה עפ"י תכנית מפורטת תקפה.
- 2.6 לחוכר שהוא מתיישב תתאפשר השכרת המבנים המיועדים לשמש לתעסוקה שבחלקת הבניה.
- 2.7 מגרשי המגורים אשר בוצע לגביהן שיוך כאמור בסעיף 2.4 לעיל או שפוצלו כאמור בסעיף 2.5 לעיל יוחכרו בחוזה חכירה נפרד בנוסח כפי שיהיה מקובל במינהל לגבי חוכרים של בתי מגורים בישובים חקלאיים על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 959 או החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- בעת ביצוע שיוך של יחידת מגורים או העברת זכויות בדירה שבוצע לגביה שיוך, ישולם למינהל כמפורט בסעיף 3 להלן ולא יידרשו תשלומים נוספים לאלה.
- 2.8 פחת מספר משפחות החברים בחוכר שהוא ישוב מ-60% מתקן הנחלות לישוב, יגרע ממשבצת הישוב שטח כפי שיקבע ע"י המינהל.
- 2.9 ככל שיש, בתכנית מאושרת החלה על חלקת הבניה בעת יישום ההחלטה, זכויות נוספות לבניה למגורים מעבר לזכויות המוקנות כאמור לעיל, יתיר המינהל לחוכר בתנאי נחלה אשר היוון זכויותיו בחלקת הבניה לנצל ולהוון יתרת זכויות אלה בתמורה לתשלום דמי היוון בשיעור כפי שיהיה מקובל במינהל, בעת הגשת הבקשה, לגבי המגזר העירוני עבור

זכויות קיימות שלא נרכשו.

2.10 חוזה החכירה שיחתם ביחס לנחלה או למגרשי מגורים אשר בוצע לגביהם שיוך, יהיה על פי תשריט שיאושר על ידי מוסדות האגודה של הישוב החקלאי ועל ידי המינהל ואשר יתבסס על התשריט הקיים לאותה נחלה. הרישום בלשכת רישום המקרקעין של זכויות החכירה יתבצע על פי תצ"ר.

יחתמו חוזה מכירה נפרדים ביחס ליחידות מגורים שיפוצלו. תנאי לחתימתם ולרישומם של חוזים נפרדים אלה הינו אישור הפיצול בתכנית תקפה.

2.11 חלקת הבניה תהווה חטיבת קרקע רציפה באזור המגורים של הישוב, אולם אם אין הדבר אפשרי וכאשר שטח חלקת הבניה קטן מ-1.5 דונם, תתאפשר בקו עימות ובאזור עדיפות לאומית א' השלמה עד ל-2 דונם ע"י תוספת שטח מתוך משבצת הישוב, זאת למטרת מגורים בלבד ותוך שימור רצף תכנוני בישוב.

3. חלקת הבניה - דמי החכירה

3.1 חוכר בתנאי נחלה רשאי לבחור להוון את הזכויות בחלקת הבניה או לשלם עבורן דמי חכירה שנתיים, כמפורט בהחלטה זו, וכן הינו זכאי לרכוש יתרת זכויות, אם אלה קיימות בחלקת הבניה, ואשר תמורתן שולמה עפ"י סעיף 2.9 לעיל.

3.2 השומה

לצורך החתימה על חוזה החכירה ביחס לחלקת הבניה, תוצא תוך שנתיים ממועד החלטה זו, לכל אחד מהחוכרים בתנאי נחלה שיבקש זאת, שומה עדכנית של ערך הקרקע של חלקת הבניה שתכלול פירוט של ערכי הקרקע לשימושים השונים המותרים (להלן: "השומה העדכנית").

לגבי חוכר שהוא מתיישב, תיערך השומה העדכנית כשומה אחידה לכל החוכרים בתנאי נחלה באותו ישוב או כשומה פרטנית לכל אחד מהחוכרים בתנאי נחלה באותו ישוב, זאת על פי שיקול דעת המינהל.

לגבי חוכר שהוא ישוב תיערך השומה העדכנית כשומה אחידה לישוב, אלא אם כן ימצא המינהל כי יש לסטות ממתכונת זו.

השומה המעודכנת תפרט את ערך הקרקע ללא מבנים וללא פיתוח, זאת בנפרד לכל אחד מהשימושים המותרים בחלקה.

תוקפה של השומה העדכנית יהיה לתקופה כפי שיהיה מקובל באותה עת. פג תוקפה של השומה, תעודכן השומה לפני ביצוע התשלומים ויחתם חוזה החכירה עפ"י שומה חדשה שתערך.

3.3 היוון דמי החכירה

חוכרים בתנאי נחלה וכן משפחות חברים בחוכר שהוא ישוב אשר יופנו למינהל ע"י הישוב החקלאי, יהיו זכאים להוון את זכויותיהם בחלקת הבניה בתנאים כמפורט להלן. חוכר שהוא ישוב יהיה רשאי להוון את הזכויות בחלקת הבניה כנאמן עבור משפחות החברים בו בעת ביצוע ההיוון.

דמי ההיוון בגין הזכויות למגורים

שיעור דמי ההיוון שישולמו בגין זכויות המגורים בחלקת הבניה יהיה כלהלן:

3.3.1 במשך תקופה של 5 שנים ממועד אישורה כדין של החלטה זו, יהיו דמי החכירה שיידרש חוכר לשלם לצורך היוון הזכויות בחלקת הבניה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע למגורים. דמי היוון אלו כוללים תשלום למינהל בגין היטל השבחה בגין הזכויות שתהווה, ובלבד שההיטל חל מכח סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. למען הסר ספק מובהר בזה כי

המינהל לא ישא בכל תשלום נוסף בגין היטל השבחה וכי תשלום כזה, אם יחול, לא יחול על המינהל.

3.3.2 לאחר תום התקופה שבסעיף 3.3.1 לעיל, דמי החכירה שיידרשו לצורך היוון

הזכויות בחלקת הבניה יהיו בשיעור אשר יהיה מקובל באותה עת במגזר העירוני לגבי תוכרים של בתי מגורים המהוונים זכויות על פי חוזי חכירה לא מהוונים בהם שולמו דמי חכירה ראשוניים בשיעור של למעלה מ-40%, ובלבד ששיעור ההיוון לא יפחת מ-3.75%.

3.3.3 חוכר שהוא מתיישב, אשר יבקש לפצל יחידת מגורים כאמור בסעיף 2.5 לעיל

בנפרד מהזכויות בנחלה ידרש לשלם תוספת דמי היוון בעת העברת הזכויות.

"העברת זכויות" לעניין סעיף זה הינה העברת זכויות המחויבת בתשלום דמי הסכמה, ובכלל זה העברה אשר ניתן בגינה פטור מדמי הסכמה.

תוספת התשלום בגין העברת זכויות תהיה בשיעורים כדלקמן:

א. במקרה שההעברה תהיה לבן משפחה ללא שבוצעה בעבר העברת זכויות: 7.25% המהווים השלמה ל-11.

ב. במקרה שההעברה תהיה לבן משפחה ובוצעה בעבר העברת זכויות: 3.25% המהווים השלמה ל-7.

ג. במקרה שההעברה תהיה לגורם אחר שאיננו בן משפחה ולא בוצעה בעבר העברת זכויות: 27.25% המהווים השלמה ל-3.

ד. במקרה שההעברה תהיה לגורם אחר שאיננו בן משפחה ובוצעה בעבר העברת זכויות: 17.25% המהווים השלמה ל-2.

ה. בן משפחה שיעביר לאחרים את זכויותיו ביחידת מגורים מפוצלת שהועברה לו כאמור בס"ק (א) או (ב) לעיל יידרש לשלם תוספת דמי היוון בעת העברת הזכויות, בשיעורים כלהלן:

1. אם לא בוצעה בעבר העברת זכויות: 20% המהווים השלמה ל-31%.

2. אם בוצעה בעבר העברת זכויות: 14% המהווים השלמה ל-21%.

ו. חוכר שהוא מתיישב אשר יבקש לפצל את חלקת הבניה לשם בניית יחידות מגורים נוספות יחויב מהיחידה הרביעית ואילך בתשלום תוספת דמי היוון בשיעור 51% והיטל השבחה יחול על החוכר.

3.3.4 חוכר שהוא ישוב אשר יבקש להעביר זכויות ביחידת המגורים אשר שויכה לו

יידרש לשלם תוספת דמי היוון בעת העברת הזכויות, כמפורט להלן:

א. לא יגבה תשלום נוסף בגין העברת זכויות ביחידות דיור אשר שויכו למשפחת חברים כהגדרתה לעיל.

ב. לגבי משפחות חברים חדשות, שתתקבלנה לאחר יום ה-2.9.03 ואשר אגודת

החוכר שהוא ישוב תבקש לשייך להם יחידות דיור מתוך השטח המבונה שהוון על ידה, (להלן-"משפחת חברים חדשה") יעשה השיוך בתנאים כלהלן:

(1) שויכה יחידת דיור בשטח של עד 160 מ"ר למשפחת חברים חדשה שאחד מיחידה הינו בן משפחה של משפחת חברים, לא יידרש תשלום נוסף בעת השיוך. אולם בעת העברת הזכויות ביחידה ששויכה כאמור לאחר, תידרש תוספת תשלום

בשיעור 27.25% המהווים השלמה ל-31%.

(2) שויכה יחידת דיור בשטח של עד 160 מ"ר למשפחת חברים חדשה שיחידה אינם בן משפחה של משפחת חברים, יותנה ביצוע השיוך בתשלום תוספת תשלום בשיעור של

27.25% המהווים השלמה ל-31%.

(3) העברות זכויות נוספות ביחידות דיור אשר שולמה עבורן השלמה ל-31% לא תחויבנה בתשלום נוסף.

3.3.5 דמי ההיוון בגין הזכויות לתעסוקה

שיעור דמי ההיוון אשר ישולמו על ידי חוכר שהוא מתיישב בגין זכויות לתעסוקה

בחלקת הבניה יהיה 41% מערך הקרקע לתעסוקה והיטל השבחה יחול על החוכר.

3.3.6 דמי היוון אשר ישולמו בחוכר שהוא ישוב בגין מפעל הקיים במועד כניסתה

לתוקף של החלטה זו יהיו בשיעור 41% מערך הקרקע למפעל והיטל השבחה יחול על החוכר.

3.3.7 דמי ההיוון שישולמו בגין מפעל שיוקם לאחר כניסתה לתוקף של החלטה זו יהיו עפ"י ובכפוף להחלטות המועצה התקפות במועד הקמתו

3.3.8 מי ששילם בעבר דמי היתר מהוונים עבור בניה בחלקת הבניה או היוון באופן אחר חלק מזכויותיו בחלקת הבניה לא יידרש לשלם דמי חכירה או תשלומים אחרים למינהל בגין הזכויות שהונו כאמור.

3.3.9 לא ישולמו דמי היוון בגין מבני משק חקלאיים.

3.3.10 הסדרי תשלום באשראי ייקבעו על ידי חשבות מינהל מקרקעי ישראל כמקובל במינהל.

3.4 תשלום דמי חכירה שנתיים

חוכר בתנאי נחלה שיבחר לחתום על חוזה חכירה בגין זכויות בחלקת הבניה מבלי להוון את זכויותיו בחלקת הבניה, ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור כמפורט להלן.

3.4.1 דמי החכירה השנתיים בגין הזכויות למגורים

שיעור דמי החכירה השנתיים שישולמו בגין זכויות המגורים בחלקת הבניה יהיה כלהלן:

בשנה בה נחתם החוזה: 0.28% מערך הקרקע למגורים.

בארבע השנים הסמוכות לאחר מכן יתווספו, כל שנה, 0.02% לדמי החכירה השנתיים (לדוגמה – בשנה השניה יהיו דמי החכירה השנתיים בשיעור 0.3%).
בשנה החמישית לא יפחתו דמי החכירה השנתיים מ-0.4% מערך הקרקע, ובכל שנה לאחר מכן יוגדלו דמי החכירה ב-0.04% מערך הקרקע עד הגעתם ל-1% מערך הקרקע למגורים. מאותו מועד, ובהעדר החלטה אחרת, יהיה שיעור דמי החכירה השנתיים 1% לשנה.

3.4.2 דמי החכירה השנתיים בגין הזכויות לתעסוקה

א. במשך תקופה של 5 שנים ממועד אישורה כדין של החלטה זו יהיו דמי החכירה השנתיים שישולמו בגין החלק מחלקת הבניה שישמש לתעסוקה 2.75% מערך הקרקע לתעסוקה והיטל השבחה יחול על החוכר.

ב. לאחר תום התקופה שסי"ק א' לעיל יהיו דמי החכירה השנתיים שישולמו בגין החלק מחלקת הבניה שישמש לתעסוקה 4.5% מערך הקרקע לתעסוקה והיטל השבחה יחול על החוכר.

3.5 לגבי שימושים לתעסוקה שנעשו בנחלה לפני כניסתה לתוקף של החלטה זו ואשר, למרות הקבוע בהסכם החכירה או בהחלטות המינהל, לא שולמו בגינם למינהל דמי חכירה או דמי שימוש, ישולם למינהל 5% משווי הקרקע בשימוש שנעשה בגין כל שנה של שימוש עבורה לא שולם.

למרות האמור לעיל, לא יחויב מי שישדיר תשלומיו בגין חובות עבר תוך שנתיים ממועד כניסתה לתוקף של החלטה זו, בתשלום העולה על 20% משווי הקרקע, אולם תקופת החכירה, לעניין חוזה החכירה שיחתם עמו עפ"י החלטה זו, תהיה ממועד אישורה כדין של החלטה זו, ובלבד שהשימוש לתעסוקה מותר בתכנית התקפה בעת יישום ההחלטה.

בהעדר תכנית תקפה המתירה את השימוש בעת יישום ההחלטה, יזקף התשלום בשיעור 20% על התקופה שקדמה למועד אישורה כדין של החלטה זו.

3.6 חוכר בתנאי נחלה אשר בחר ליישם ההסדר שבהחלטה זו ימשיך לשלם דמי חכירה שנתיים בגין יתרת הנחלה שאיננה חלקת הבניה, זאת על פי הכללים שהיו נהוגים במינהל לפני קבלת החלטה זו.

3.7 חוכר שהיוון את זכויותיו לא יידרש לשלם דמי הסכמה או תשלומים אחרים למינהל בגין העברת הזכויות שהיוונו.

3.8 לא ישולמו דמי חכירה שנתיים בגין מבני משק חקלאיים, מעבר לתשלום דמי החכירה השנתיים בגין יתרת הנחלה אשר ימשיך להשתלם עפ"י הכללים כפי שיהיו נהוגים באותה עת.

3.9 למרות האמור בהחלטות אחרות של מועצת מקרקעי ישראל, לא תחולנה בתקופת המבצע הנחות נוספות על שיעורי התשלום בגין זכויות למגורים שנקבעו בהחלטה זו.

4. חובת עיבוד הקרקע החקלאית

4.1 חוכר בתנאי נחלה יעבד את הקרקע החקלאית ברציפות וישמור עליה.

4.2 המינהל יהיה רשאי להטיל קנסות על חוכר שלא יעבד את הקרקע החקלאית וכן לדרוש השבתה.

4.3 שיעור הקנסות בגין אי עיבוד הקרקע החקלאית יהיה על פי כללים שייקבעו לעניין זה על ידי המועצה.

5. הסדרת המערכת החוזית

5.1 לאחר אישורה כדין של החלטה זו רשאים ישובים חקלאיים אשר יהיו מעוניינים בכך לפנות למינהל ולהודיע על רצונם ליישם ההסדר שבהחלטה זו.

קיבל המינהל פנייה כאמור, יודיע לישוב על קבלת הפנייה ועל הסכמתו להחיל ההחלטה עליהם, ובלבד שהישוב עומד בתנאי הסף שבסעיף 6.2 להלן.

5.2 לגבי חוכר שהוא ישוב יערוך המינהל וינסח הצעה לנוסח של חוזה חכירה לדורות המסדיר את ההתקשרות ביחס לחלקת הבניה אשר הוונה ואת ההתקשרות לגבי יתרת שטח המשבצת, לשימושים חקלאיים, ולמבני משק חקלאיים בכללם, ללא היוון. זאת לתקופה של 49 שנים, עם זכות חידוש ל- 49 שנים נוספות.

מקום שיתרת השטח כוללת חלק משטח המחנה יכלל שטח זה, בנפרד, בחוזה.

נוסח חוזה החכירה יובא לאישור המועצה בתוך 12 חודשים ממועד אישורה כדין של החלטה זו.

5.3 לגבי חוכר שהוא מתיישב יערוך המינהל וינסח הצעה לנוסח של חוזה חכירה לדורות המסדיר את ההתקשרות ביחס לחלקת הבניה. ההתקשרות ביחס ליתרה החקלאית של הנחלה, אשר תוחכר לשימושים חקלאיים בלבד וללא היוון, תערוך ישירות עם המתיישב או עם הישוב החקלאי, או בחלקו ישירות עם המתיישב ובחלקו עם הישוב החקלאי, הכל כפי שיקבע הישוב החקלאי ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 823. זאת לתקופה של 49 שנים, עם זכות חידוש ל- 49 שנים נוספות.

5.4 לגבי חוכר בתנאי נחלה החתום על חוזה חכירה לדורות, תערוך ותחתם תוספת לחוזה החכירה הקיים המתייחסת לחלקת הבניה וליתרת שטח הנחלה וזאת בנוסח כפי שיאושר על ידי המועצה בתוך 12 חודשים ממועד אישורה כדין של החלטה זו.

5.5 בחו"זי החכירה של חוכר שהוא מתיישב ושל חוכר שהוא ישוב תמשיך להיכלל הוראה בדבר חובת השבתה לאלתר של יתרת הנחלה, כולה או מקצתה, שהינה קרקע חקלאית אשר שינתה יעודה ואשר המינהל הודיעה על סיום החכירה לגביה, ויובהר מפורשות כי בחתימתו על חוזה החכירה מסכים החוכר לאמור בהוראה זו.

6. יישום החלטה

- 6.1 בישוב חקלאי אשר במועד כניסתה לתוקף של החלטה זו פחת מספר משפחות החברים או מספר הנחלות המאוישות, לפי הענין, מ-40% מתקן הנחלות שנקבע לישוב, יוכל המינהל לשווק בעצמו את יתרת הנחלות הלא מאוישות.
- 6.2 מובהר כי, למרות האמור בסעיף ג' שבהגדרת "חלקת הבניה" שבסעיף 1 לעיל, לא יהיה ישוב חקלאי כנ"ל זכאי לרכוש זכויות נוספות עבור משפחות חברים אשר יצטרפו כתברים לישוב החקלאי לאחר יום 2.9.03, למעט אם החליטה אחרת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל ביחס לישוב חקלאי שבאזור עדיפות לאומית, וככל שלא שוקה יתרת הנחלות בישוב ע"י המינהל.
- 6.3 יישום החלטה זו מותנה בקבלת הסכמת הישוב החקלאי להסדרת חלקת הבניה ו/או יתרת הנחלה בהתאם לאמור בה.
- 6.4 בישוב חקלאי אשר אינו צד להסכם דו-צדדי תקף עם המינהל ובישוב חקלאי אשר לא היה צד להסכם דו-צדדי כאמור, תידרש הסכמת הסוכנות היהודית או החטיבה להתיישבות של ההסדרות הציונית ליישום החלטה.
- 6.5 המינהל יפעל, בין באמצעיו ובין בתיאום ובשיתוף פעולה עם גורם או גורמים נוספים לביצוע הפעילות הנדרשת לצורך יישום החלטה זו.
- 6.6 החלטה זו לא תיושם על חוכר בתנאי נחלה אלא אם הודיע החוכר למינהל על רצונו ביישום החלטה בישוב.
- 6.7 המינהל יבהיר ויפרט בהוראת האגף אשר תוצא לשם ביצוע החלטה זו כי ביצוע שיוך הדירות בחוכר שהוא ישוב יעשה בהתאם לתקנון האגודה, ולשאר התנאים והכללים החלים על תהליך זה, וקבלת אישור רשם האגודות השיתופיות, מקום שזה נדרש, בכלל זה.

7. מדיניות המינהל

מדיניות מינהל מקרקעי ישראל ביחס לחלקת הבניה הינה לתמוך ביישום החלטה זו. אין בכך כדי לשלול מהמינהל את האפשרות להביא בחשבון שיקולים נוספים במקרים ספציפיים.

8. הוראות מעבר להחלטות 692 ו- 751

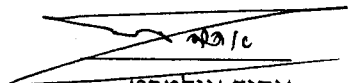
- 8.1 ישוב שאסיפת החברים שלו אימצה את החלטות המועצה מס' 692 או 751 והחלטתו אושרה ע"י ועדת פרוגרמות, יהיה רשאי להשלים את שיוך הדירות בהתאם לאמור בהחלטה זו, ובמקרה כזה כל החברים הזכאים (לרבות יורשיהם) במועד אימוץ החלטה 692 או 751 יהיו זכאים לשיוך דירות על פי החלטה זו.
- 8.2 למרות האמור בסעיפים 2, 3 לעיל, משפחת חברים בישוב שהוא מושב שיתופי אשר ביצעה שיוך עפ"י החלטה 692 ושילמה בגין השיוך האמור, תקבל חוזה חכירה מהוון לגבי זכויות המגורים שבחלקת הבניה לגביהם בוצעה עסקת השיוך ללא שתידרש לתשלום נוסף, ובלבד ששטח חלקת הבניה לגביה יערך החוזה לא יעלה על 2.5 דונם.
- 8.3 משפחת חברים בישוב שהוא מושב שיתופי אשר ביצעה שיוך עפ"י החלטה 692 בתשלום נדחה רשאית לבחור בין המשך ביצוע השיוך עפ"י החלטה 692 לבין ביצוע עפ"י החלטה זו, ובלבד שתודיע החלטתה עד לא יאוחר מעת יישום ההחלטה. יודגש כי נושא ההתחשבנות בגין המע"מ ששולם יעשה מול שלטונות המס ואין המינהל צד לו.

9. תוקף ותחולה

- 9.1 תוקף החלטה זו ממועד אישורה כדין.
- 9.2 אין באמור בהחלטה זו כדי לפגוע בזכויות שהוענקו לחוכר או לשוכר בהסכם תקף.
- 9.3 החלטה זו משנה, לגבי חוכר תנאי נחלה אשר יבחר כי תיושם לגביו, את החלטות מועצת מקרקעי ישראל 291,334, 361, 399, 476, 823, 1, 479, 427, 751, 692, 755,653, 880 וכל מקום שקיימת סתירה בין האמור בהחלטה זו לאמור בהחלטות הנ"ל, יחול האמור בהחלטה זו.

10. נהלי ביצוע

המינהל יוציא נהלים והנחיות לביצוע החלטה זו.


אהוד אולמרט
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

4.11.03
תאריך

דברי הסבר

1. גורמים ציבוריים שונים ובהם ועדת רונון, ועדת קדמון וועדת מילגרומ, בחנו בשנים האחרונות היבטים שונים של חוזי החכירה ושל מערך הזכויות של חוכרי נחלות במגזר החקלאי, ובכלל זה נבחן מכלול ההיבטים הנוגעים לזכויות של החוכרים השונים באזור המגורים של הנחלה.
2. בפסק דינו מיום 29.8.02 בתיקי בג"צ מאוחדים בג"צ 3939/99, בג"צ 244/00 ואח', קבע בית המשפט העליון כי דין החלטות 717, 727 ו- 737 הוא בטלות וכי אין להמשיך ביישומן.
3. החלטת הבג"צ, החליטה הממשלה בהחלטתה מס' 2759 מיום 17.11.02 "לקבל את המלצות ועדת מילגרומ, בשינויים הנובעים מפסיקת הבג"צ... " ובהמשך: "ולהנחות את מינהל מקרקעי ישראל לפעול במהירות וביעילות להענקת זכות חוזית לחוכר קרקע חקלאית, בהתאם לדו"ח הועדה.
4. החלטה זו חלה על כל סוגי הישובים החקלאיים בהם מוכרת קרקע בתנאי נחלה, וכפי שיפורט להלן היא מביאה לידי ביטוי את ההבדלים הקיימים בין סוגי הישובים מתוך מטרה ליצור שוויון ביניהם.
5. להגדרת 'חוכר בתנאי נחלה':

ככלל, ניתן להבחין בין 4 סוגים שונים של ישובים חקלאיים בהם מוכרת קרקע בתנאי נחלה: קיבוץ, מושב שיתופי, מושב עובדים וכפר שיתופי. בעקרון, החוכר בתנאי נחלה בקיבוצים ובמושבים שיתופיים הוא הישוב החקלאי (שהינו החוכר את כל הנחלות המוקצות לישוב), ואילו במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים החוכר בתנאי נחלה הוא המתישב עצמו והאגודה (המתישב חוכר נחלה אחת מכלל הנחלות המוקצות על פי תקן הנחלות של הישוב). מכיוון שיייתכנו חריגים שונים לעקרון זה, נוסחה ההגדרה של 'חוכר בתנאי נחלה' כך שהיא תאפשר את הגמישות הנדרשת במקרים חריגים.

6. להגדרת 'חלקת הבניה':

העקרונות השיתופיים בקיבוצים ובמושבים שיתופיים, המאפיינים הייחודיים של חיי הקהילה בישובים אלו והעובדה שהקרקע הוחכרה ליישוב ולא למתיישבים, הביאו לכך שלא נעשתה הפרדה בין הנחלות, ההתייחסות אליהן היתה כמקשה אחת ובהתאם לכך תוכנו ונבנו הקיבוצים והמושבים השיתופיים באופן שלא קיימת הפרדה כלשהי בין הנחלות ולא קיימת הפרדה ברורה בין שימושים ציבוריים בקרקע לבין שימושים אחרים. לעומת זאת, מרבית מושבי העובדים והכפרים השיתופיים תוכנו ונבנו באופן שהנחלות הוחכרו כנחלות נפרדות זו מזו, והשטחים הציבוריים הופרדו מהנחלות שנמסרו למתיישבים.

על מנת ליצור שוויון בגודל חלקת הבניה אשר יביא לידי ביטוי את השוני הנ"ל בין קיבוצים ומושבים שיתופיים מחד לבין מושבי עובדים וכפרים שיתופיים מאידך, יש להביא בחשבון שבמקרה שקיבוצים ומושבים שיתופיים יבקשו להעביר למתיישבים את הזכויות בחלקת הבניה יהיה צורך להפריד בין השטחים הציבוריים לבין השטחים הניתנים להחכרה למתיישבים. לפיכך נקבע בהחלטה זו, כי חוכר בתנאי נחלה שהוא הישוב רשאי, על פי בחירתו, לחכור בתנאי חלקת הבניה את הקרקע "נטו".

7. לסעיף 2.2:

החלטת מועצה מס' 479 עיגנה זכויות שימוש וקיבולת בניה של 3 יחידות מגורים לנחלה בשטח כולל של 375 מ"ר במושב עובדים, כאשר לגבי קיבוץ ומושב שיתופי לא היתה הגבלה של מספר יחידות הדיור או השטח המבונה.

המלצות דו"ח ועדת קדמון כללו המלצה שעוגנה בהחלטת מועצה מס' 755 ואושרה במועצה הארצית לתכנון ובניה, לפיה קיימת לכל נחלה במושב זכות שימוש וקיבולת בניה של 300-500 מ"ר מבונה לתעסוקה.

חווה החכירה לקיבוץ אשר נחתם עם חלק ניכר מהקיבוצים, מסדיר את תנאי ההחכרה לדורות של משבצת חוכר שהוא ישוב ומאפשר לעשות שימוש במשבצת לצרכי משק חקלאי ומפעל. הגדרת משק חקלאי המופיעה בחווה הקיבוץ כוללת מבני מגורים ושימושים רבים נוספים, ולפיכך, על פני הדברים אינה יכולה לשמש בהחלטה זו המסדירה את נושא הבניה למגורים בתמורה ופוטרת מתשלום אך מבנים חקלאיים המשמשים לייצור ולעיבוד החקלאי ממש.

סוגי השימושים לתעסוקה המפורטים בסעיף 2.2.2 תואמים את הגדרת מפעל שבחווה החכירה הקיים, ומאחר ושלמו, או ישולמו עפ"י החלטה זו, דמי חכירה מלאים בגין יעודם ככאלה ניתן לעשות בהם שימוש מלא עפ"י יעודם, לרבות השכרה, הכל בכפוף להוראות התכנית החלה עליהם.

8. לסעיף 3.3:

על פי החלטת המועצה מסי' 729 נערך בשנים האחרונות מבצע היוון לבתים צמודי קרקע בסקטור העירוני ושיעור ההיוון בתקופת המבצע עמד על 3.75%. אחוז ההיוון בחלקת הבניה בסקטור החקלאי בתקופת המבצע נקבע גם כן ל- 3.75%.