

הוראת אגף חקלאי מס' 109

משקי עזר

סימוכין	לפעולה
החלטת מועצה 1178 מסלול אדום מ-1.6.10	אגף חקלאי אגף מידע <u>יחידות המחוז</u> : חוזים חקלאיים פיקוח תכנון מיפוי

1. כללי

- 1.1 מטרת הוראת אגף זו לקבוע את כללי הטיפול בבעל זכויות במשק עזר ו/או למי שזכאי לחתום חוזה כזה .
- 1.2 הכללים המפורטים להלן חלים על משקי עזר הנכללים במשבצת של אגודת ישוב חקלאי ו/ או משקי עזר המצויים בתחום שיפוט עירוני .
- 1.3 הוראת אגף זו לא תחול על שטח שפוצל בעבר ממשק עזר ונחתם לגביו חוזה חכירה לעיבוד חקלאי לתקופה ארוכה.
- 1.4 יש לפעול לחתימת חוזה חכירה אישי עם כל בעל משק עזר.
- 1.4.1 מתן שרות לבעל משק עזר כגון: העברת זכויות, תוספות בניה, התחייבויות לרישום משכנתא, אישורי זכויות יתן רק בתנאי שבעל הזכויות חתום על חוזה פרטני או המציא את הפניית האגודה לחתימת חוזה אישי.
- 1.5 למרות האפשרויות העומדות בפני מי שחתום על חוזה חכירה למשק עזר , כמפורט בהוראה זו, רשאי בעל הזכויות במשק העזר להמשיך לפעול בהתאם לחוזה החכירה עליו הוא חתום.
- 1.6 המינהל לא יטפל בבקשות של בעל חוזה חכירה למשק עזר אשר אינו עומד בתנאי החוזה עד הסדרת ביטול ההפרות.
- 1.7 חל איסור לבצע שימוש החורג מתנאי החוזה עם המינהל ללא אישור המינהל מראש ובכתב גם במקרים בהם ניתן לכך אישור ממוסדות התכנון.

1.8 יובל חכירה/יובל חכירה מוקדם -בתום תקופת החכירה או במהלך 7 שנים לפני תום תקופת החכירה זכאי/רשאי בעל הזכויות במשק העזר לחדש את חוזה החכירה לתקופת חכירה נוספת אם הוא מקיים את תנאי החוזה. האמור כולל גם חוכרים אשר אין להם סעיף חידוש בחוזה החכירה.

1.9 כל שינוי תכנוני, בניה ו/או העברת זכויות במשק עזר המצוי בתחום משבצת ישוב חקלאי יחייבו הסכמת האגודה. הסכמת האגודה לא תותנה בתשלום כספי.

1.10 על שיעורי התשלום יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד הגשת הבקשה למינהל.

1.11 הזמנת השומה לכל אחד מהנושאים המפורטים בהוראת אגף זו תהא לשווי קרקע ללא מע"מ, ללא פיתוח וללא מחוברים.

1.12 החוזה שיחתם לגבי השטח החקלאי יהיה בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטת מועצה 1146 או כל החלטה שתבוא במקומה.

1.13 כל חוכר משק עזר המבקש לבצע פעילות עפ"י הוראה זו והנכס רשום בטאבו, ידרש לבצע שינויים בתנאי החכירה / למחוק החכירה על מנת לאפשר ביצוע השינויים המבוקשים.

2 הגדרות

2.1 משק עזר – מקרקעין הכוללים שטח למגורים ושטח לעיבוד חקלאי שהוכרו או נמסרו למטרת משק עזר אף אם אינם מהווים שטח אחד רצוף ובלבד שהקרקע אינה מהווה נחלה.

2.2 העברת זכות חכירה - העברת זכות החכירה במשק העזר בתמורה או ללא תמורה. במשק עזר

2.3 דמי ההסכמה התשלום שעל החוכר לשלם למינהל כתנאי להסכמת המינהל להעברת הזכויות.

2.4 יובל חכירה – מועד סיום 49 שנים של תקופת החכירה המקורית וחידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

- 2.5 **יובל מוקדם** - תקופה של 7 שנים או פחות לסיום תקופת החכירה המקורית, וחידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים ממועד תחילת החוזה החדש. כל זאת עפ"י בקשת החוכר.
- 2.6 **תוספת בניה** תוספת בניה היא תוספת שטח בנייה מקורה למבנה המגורים הקיים אשר מגדילה את שטח מבנה המגורים מעבר ל- 160 מ"ר הכוללים שטח עיקרי ושטחי שרות המוקנים בחוזה המקורי ובהתאם למטרת החכירה המקורית.
- 2.7 **היטל השבחה** - תשלום לרשות המקומית בעבור עליית שווי המקרקעין בעקבות אישור תכנית מפורטת או שינוי בתכנית הקיימת.
- 2.8 **שינוי ייעוד** - שינוי ייעוד שטח משק עזר או חלקו על פי תוכנית תקפה לכל ייעוד אחר.
- 2.9 **מגרש מגורים** - השטח שיאושר בתכנית סטטוטורית עפ"י תמ"א 35. גודלו של מגרש מגורים, אשר מיועד למטרת מגורים על פי תכנית סטטוטורית שאושרה טרם אישור תמ"א 35, יהיה בהתאם לצפיפות שנקבעה בתמ"א 35 תוך התחשבות בבינוי הקיים.
- 2.10 **היוון דמי חכירה** תשלום חד פעמי של דמי החכירה השנתיים לתקופת החכירה כשהם מהוונים למועד התשלום בהתאם לשיעור התשלום ותקופת החכירה.
- 2.11 **פיצול מגרש** - חלוקת מגרש המוכר עפ"י חוזה חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן המאפשר לבנות על המגרשים שנוצרו מספר יחידות דיור גדול מכפי שהותר עפ"י חוזה החכירה, כאשר לפחות אחד המגרשים שנוצרו מהפיצול מבונה וממשיך לשמש למטרה המקורית.

3 הסדרת זכויות וחתימה על חוזה

3.1 המינהל יפעל לחתום על חוזה חכירה למטרת משק עזר עם כל מחזיק בנכס כנ"ל בתחום המשבצת הזכאי לחוזה משק עזר.

לפיכך, יש להודיע לאגודות כי במועד הקרוב של חידוש חוזה המשבצת, יהיה עליהם למסור רשימה מפורטת של בעלי משק העזר הנכללים בחוזה המשבצת. הודעת האגודה צריכה לכלול את שם בעל משק העזר, מספרי ת.ז., זיהויו עפ"י תב"ע, גודלו, מועד מסירת משק העזר לזכאי, ומועד האיכלוס לראשונה.

3.2 מיד עם קבלת הרשימה יקבלו הזכאים הודעה על היותם מומלצים לחתימת חוזה חכירה ישירות עם המינהל. המחלקה החקלאית תכין עסקות לאישור במחוז. עם אישור העסקה, תודיע המחלקה החקלאית למומלצים/זכאים לבעלי משקי העזר על אישור העסקה והזמנתם למשרדי המחוז על מנת לחתום על חוזה חכירה.

3.3 פנה בעל משק עזר הנכלל בחוזה המשבצת של האגודה ביוזמתו, בבקשה לחתום על חוזה חכירה ישיר עם המינהל ימציא אישור האגודה והסוה"י (לפי הצורך) על זכאותו לחתימת חוזה אישי למשק עזר.

3.3.1 במקרים בהם האגודה מסרבת לאפשר לבעל הזכויות במשק העזר לחתום על חוזה ישיר עם המינהל, יפנה המחוז לאגודת הישוב בבקשה לקבל נימוק/הסבר לסירוב. במידה וההסבר/הנימוק לא יהיה ענייני, מוסמך המחוז לבצע עסקה ללא הסכמת האגודה עפ"י סעיף 26 לחוזה המשבצת.

3.4 תקופת החכירה תהיה ל-49 שנה והיא תחל מהמועד בו אוכלס משק העזר לראשונה. מטרת החכירה תהיה בהתאם להקצאה הראשונית דהיינו משק עזר לבניית יח"ד אחת בשטח של עד 160 מ"ר.

היה ובעל משק העזר מחזיק במקרקעין ללא חוזה ישיר יותר מ-49 שנים, יחתם עימו חוזה עפ"י כללי יובל חכירה המפורטים להלן. קודם לעריכת עסקת היובל יש לבצע עימו עסקת עבר לתקופת החכירה הראשונה שתחילתה ממועד האיכלוס הראשון.

3.5 החוזה אשר יחתם עם בעל הזכויות יכלול את העקרונות הבאים:

3.5.1 זכות לבניית יחידת מגורים אחת בשטח של עד 160 מ"ר הכוללים שטח עיקרי ושטחי שרות.

3.5.2 דמי החכירה השנתיים יהיו חלק יחסי מדמי החכירה המקובלים לנחלה באזור.

3.5.2.1 אם בוצעה העברת זכויות במשק העזר, יעודכן שיעור דמי החכירה השנתיים ל-1% מהשומה אשר שימשה בסיס לחישוב דמי ההסכמה.

3.5.3 העברת זכויות תתאפשר תמורת תשלום דמי הסכמה.

3.5.4 החוזה יכלול סעיף השבת הקרקע למינהל בעת שינוי יעוד.

3.5.5 החוזה יכלול סעיף חידוש כפוף לקיום כל תנאי החוזה בתנאי שמדובר בחוזה לתקופה ראשונה.

3.6 בעל הזכויות במשק העזר רשאי במהלך 7 השנים שלפני תום תקופת החכירה, לחדש את חוזה החכירה לתקופת חכירה נוספת.



תנאי החוזה החדש יהיו עפ"י הנהוג במינהל במועד החידוש אלא אם נקבע אחרת בחוזה שהסתיים.

3.7 מבקש החוכר לממש שינוי יעוד, פיצול מגרש, היוון, וקיימים נתוני תכנון המאפשרים זאת, יודיע על כוונתו האמורה טרם חתימת החוזה, במגמה לחתום על חוזה חדש לאחר הסדרה, ביצוע של שינוי יעוד, פיצול מגרש, היוון מגרש מגורים, הכל עפ"י בקשת החוכר ובהתאם לנוהלי המינהל.

4 העברת זכויות

4.1 בעל זכויות חכירה במשק עזר רשאי להעביר את זכויותיו תמורת תשלום דמי הסכמה. לאחר העברת הזכויות יעודכן שיעור דמי החכירה השנתיים ל- 1% מהשומה אשר שימשה בסיס לחישוב דמי ההסכמה.

4.2 דמי ההסכמה יהיו בשיעור שליש מההפרש שבין ערך הקרקע במועד שבו נרכשה זכות החכירה, לבין ערך הקרקע כפי שנקבע על פי השומה שבתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות.

4.2.1 לערך הקרקע במועד בו רכש המוכר את זכות החכירה יתווספו הפרשי הצמדה למועד הפנייה להעברת הזכויות.

4.3 מעביר זכויות יהיה זכאי לפטור או הנחה מדמי הסכמה כפי שנקבע ע"י מועצת מקרקעי ישראל מס' 534 או בכל החלטה שתחליף אותה.

4.4 היתה העברת זכויות קודמת, יהיה התאריך הקובע של רכישת הזכויות אותו התאריך שלפיו חושבו אז דמי ההסכמה. אם היתה ההעברה הקודמת פטורה מתשלום דמי ההסכמה - יהיה התאריך הקובע - תאריך ההסכם הקודם שנחתם בין הצדדים.

4.5 אם במקביל מתבצעת העברת זכויות ושינוי יעוד, ישולמו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי היעוד ולא ידרשו דמי הסכמה.

4.6 חוכר רשאי להוון את מגרש המגורים עליו קיימת יחידת הדיור המקורית לפני הגשת בקשה להעברת הזכויות.

בוצע היוון כנ"ל, יהיה צורך בחתימת חוזה למטעים על השטח החקלאי (אם קיים) ובהעברת זכויות בשני חוזים נפרדים. החוזה למטעים יהיה עפ"י החלטת מועצה 1146.

5 תוספת בניה למגורים

5.1 כל אישור לתוספת בניה מעל הקבוע בחוזה ו/או מעל למה ששולם ע"י החוכר (הגבוה מביניהם), מותנה בתשלום למינהל.

5.2 הוגשה בקשה לתוספת בניה המגדילה את השטח הבנוי למגורים מעל 160 מ"ר ברוטו שהוקנו לו בחוזה, ישולמו דמי חכירה בגין תוספת בניה כלהלן:

5.2.1 בהקצאות שבוצעו לאחר 20.11.90:

א. בתוספת בניה מעל 160 מ"ר ברוטו של יחידת המגורים המקורית במשק העזר, ועד למלוא זכויות הבניה עפ"י התכנית שחלה על משק העזר במועד בו הוקצו למתיישב הראשון הזכויות – יגבה המינהל דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע של **זכויות הבניה המבוקשות שמעל 160 מ"ר.**

ב. בגין תוספת בניה שמקורה בתכנית שאושרה לאחר המועד בו הוקצו למתיישב בחוזה חכירה הזכויות במשק העזר – יגבה המינהל דמי חכירה מהוונים בשיעור של 46% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות, בכפוף לתשלום היטל השבחה, ובלבד שנרכשו קודם לכן מלוא הזכויות עפ"י התכנית שחלה על המקרקעין בעת הקצאת משק העזר לראשונה חוכר ששילם היטל השבחה לא יהיה זכאי לכל החזר ו/או השתתפות המינהל בגין תשלומי ההיטל.

5.2.2 בהקצאות שבוצעו לפני 20.11.90

עבור תוספת בניה שמעל 160 מ"ר ברוטו של יחידת המגורים המקורית ישולם 46% מערך התוספת ללא צורך בבדיקת התכנית שחלה במועד ההקצאה. החובה לגבי תשלום היטל השבחה יחול על החוכר בלבד.

6 שינוי יעוד

- 6.1 כל שינוי תכנוני במשק עזר המצוי בשטח משבצת ישוב חקלאי תחייב את הסכמת האגודה.
- 6.2 מימוש שינוי היעוד יכול להתבצע רק לאחר קיומה של תוכנית סטטוטורית לגבי משק העזר כולו או בחלקו המשנה את היעוד מהיעוד הסטטוטורי במועד האישוש המקורי, לכל יעוד אחר.
- 6.3 מימוש שינוי היעוד יכול להתבצע על כל שטח משק העזר בהינף אחד או בהדרגה על חלקים ממנו. בכל מקרה אישור עסקות חדשות יתאפשר רק לגבי מגרשים סטטוטוריים.
- 6.4 בגין השטח ששונה יעודו תאושר עסקה וייחתם חוזה חכירה ליעוד החדש ולקיבולת הבניה בהתאם למפורט בתוכנית התקפה. חוזה זה לא יכלול סעיף השבת הקרקע למינהל בעת שינוי יעוד.

6.5 בגין יתרת השטח החקלאי :

6.5.1 יחתם חוזה לעיבוד חקלאי אשר יכלול סעיף השבת הקרקע למינהל בעת שינוי יעוד.

6.5.1.1 אם שונה היעוד ויוחלט ע"י המינהל על השבת הקרקע ישלם המינהל פיצויים חקלאיים עפ"י החוזה ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שתהיינה תקפות באותה עת.

6.5.1.2 המינהל רשאי לשווק במכרז את השטח ששינה יעודו והושב למינהל. אם מדובר במגורים בשטח משבצת ישוב, תתקיים ועדת קבלה לישוב בהתאם להחלטות מועצה תקפות במועד השיווק.

6.6 בעל משק עזר יהיה רשאי לממש שינוי יעוד בקרקע, עפ"י התכנית החדשה גם אם היא כוללת את השטח עליו קיים הבית המקורי. שיעור דמי החכירה המהוונים יהיה 91% בכפוף להנחות אזור.

6.6.1 חלה חובת היטל השבחה בגין מימוש שינוי היעוד, החוכר רשאי לנכות את סכום ההיטל מדמי החכירה המהוונים בכללים להלן:

6.6.1.1 שיעור דמי החכירה למינהל לא יפחת מ- 51% לאחר ניכוי ההיטל.

6.6.1.2 הפחתת ההיטל תהיה רק לאחר התשלום בפועל כנגד קבלות ועפ"י שומה סופית בלבד.

6.7 למרות האמור לעיל חוכר ששילם דח"ש בשיעור של 1% משווי הקרקע של משק העזר(בעקבות העברת זכויות)במשך תקופה של 5 שנים ומעלה, שיעור דמי החכירה המהוונים במימוש שינוי היעוד יעמדו על 86% (במקום 91%).
חוכר החייב בהיטל השבחה רשאי לקזז את ההיטל בתנאים המוזכרים לעיל ובתנאי ששיעור התשלום למינהל לא יפחת מ-46% משומת השמאי.

7 היוון מגרש המגורים

7.1 חוכר משק עזר יהיה רשאי להוון את מגרש המגורים עליו קיימת יחידת המגורים המקורית ולחתום על חוזה חכירה מהוון למגורים. כפוף לקיומו של מגרש סטטוטרי המיועד למגורים.

תקופת החכירה תהיה 49 שנים ממועד התשלום בפועל. האמור נכון לגבי חוכרים הן בתקופת חכירה ראשונה והן בתקופת חכירה שניה

7.2 השומה שתשמש להיוון תהיה לשטח מגרש המגורים עם זכויות בניה ליחידת מגורים אחת בשטח של עד 160 מ"ר בניה כולל שטחי שרות ללא פיתוח.
אם נעשתה תוספת בניה באישור המינהל וללא תשלום דמי היתר, השומה תערך בהתאם להיקף הבינוי שאושר כאמור.

7.3 שיעור ההיוון יהיה 5.5% משווי המגרש כאמור בסעיף 7.2 לעיל.
לא תנתן הנחת איזור עדיפות על שיעור ההיוון הנ"ל.

7.4 נותר שטח המיועד למגורים או לכל יעוד אחר, לאחר הגדרת מגרש המגורים שיהוו, ידרש החוכר להחליט בד בבד עם בקשתו להיוון המגרש, אם יש בכוונתו לנצל את זכות הייזום בגין יתרת השטח.

7.4.1 חוכר שיש בכוונתו לממש את זכות הייזום יבקש לבצע בגין שטח המגורים הנותר עיסקת שינוי יעוד/ פיצול יתרת המגרש במקביל לבקשתו להיוון מגרש המגורים המקורי.

7.4.1.1 תשלום דמי החכירה מהוונים בעסקה זו יהיה בשיעור של 91% עפ"י האמור בסעיפים 6.6, 6.7 לעיל.

7.4.2 לא יבקש החוכר לממש את זכות הייזום, יחתם בגין יתרת השטח המיועד למגורים או ליעוד אחר חוזה חקלאי לפי החלטת מועצה 1146 תוך ציון בחוזה קיומה של תכנית מאושרת למגורים שפרטיה יפורטו בחוזה.

7.4.2.1 לא תנתן לחוכר אפשרות לדחות את החתימה על החוזה החקלאי עד לקבלת החלטה בדבר מימוש אפשרות הייזום.

7.5 אם יעוד השטח שנתר הינו חקלאי בלבד, יחתם בגינו חוזה לעיבוד חקלאי ליתרת התקופה.

7.6 חוכר שהיוון את מגרש המגורים יחתום על חוזה חכירה לבניה נמוכה ויהיה זכאי לפעול עפ"י תנאי חוזה זה בעתיד.

7.7 היוון מגרש מגורים עם 2 יח"ד:

אם חוזה משק העזר המקורי מתיר הקמת 2 יח"ד, יחולו סעיפי פרק זה על 2 יח"ד בהתאמה.
זאת בתנאי ששתי היחידות מצויות במגרש אחד.
אם בעל משק העזר יבקש לפצל את המגרש - הפיצול יהיה בכפוף לתשלום כפי שמופיע בחוזה.

8 פיצול מגרש מתוך משק עזר

8.1 ניתן לפצל ממשק העזר שטח שהינו מגרש סטטוטורי ואשר יעודו הינו מגורים, תעסוקה.

הפיצול יעשה עפ"י תוכנית שאושרה כדן.

- 8.2 ניתן לפצל מגרש ולשמור על זכויות משק העזר בתנאי שבשטח הנותר קיימת יחיד אחת.
- 8.3 פיצול מגרש יעשה בתמורה ל-91% משווי המגרש המפוצל בתנאים שנקבעו בסעיפים 6.6 ו-6.7 לעיל.
תינתנה הנחות איזורי עדיפות כל עוד הן בתוקף.
- 8.4 לאחר הפיצול באפשרות החוכר להוון את מגרש המגורים המקורי שנותר - 5.5% ובגין השטח החקלאי יחתם חוזה חכירה לעיבוד חקלאי.
- 8.5 פיצול מגרש יעשה באמצעות עסקה חדשה ויחתם חוזה מהוון למגורים או לתעסוקה בהתאם ליעוד החדש בתנאים שנקבעו לעיל.
- 8.6 פיצול מגרש תוך כדי העברת הזכויות בו לאחר, לא תהיה חייבת בתשלום דמי הסכמה בנוסף לדמי החכירה המהוונים שישולמו בגין הפיצול. (בתנאי כי הפיצול בוצע לגבי כל שטח משק העזר ולא רק לחלקו).

9 חידוש חוזה לתקופה נוספת/יובל מוקדם/יובל חכירה

- 9.1 חוכר רשאי לבצע יובל מוקדם החל מתום השנה ה-42 של תקופת החכירה הראשונה, כולל חוכר אשר אין לו סעיף חידוש בחוזה החכירה בתנאי שאינו מפר את תנאי החוזה.
- 9.2 תקופת החוזה החדש תהיה ל-49 שנים נוספות ממועד תחילת החוזה החדש.
- 9.3 חוכר המבקש לחתום על חוזה חכירה ל-49 שנים נוספות ללא היוון מגרש המגורים ו/או ביצוע שינוי יעוד, יחתום על חוזה משק עזר בתנאים שיהיו מקובלים במינהל במועד החידוש, למעט אם נאמר אחרת בחוזה שהסתיים.

10 נכסים הרשומים בטאבו

בעל זכויות במשק עזר, המבקש לממש זכויות ו/או לבצע פעולות עפ"י האמור בהוראת אגף זו, וזכויותיו רשומות בטאבו, ידרש למחוק את החכירה בטאבו או לתקן את הרישום בהתאם לפעולה שיבצע.

בברכה

שולה בן צבי

מנהלת האגף החקלאי



הוראת אגף חקלאי מס'109, פורסם בתאריך 26.7.09 עודכן בתאריך 22.8.10