

קביעת זכויות חכירה תחשיבי היוון ודמי היתר בקרע עירונית

נתן חזקיהו עודד האושנר

1. איסור מוחלט להעברת הזכויות תוך כדי תקופת הסכם הפיתוח. בתום תקופת הסכם הפיתוח ולאחר שהיום עמד בהתחייבויותיו, נחתם „חווה חכירה“.

חווה החכירה קובע כללים על פיהם יש לנהוג בעת העברת הזכויות, בעת מימוש שינוי יעוד או ניצול בקרע ה- מוחכרת, ובתום תקופת החכירה. כן קובע חווה החכירה את שיעור דמי החכירה ה- ראשוניים, דמי החכירה השנתיים, ואת הדרך לעדכוןם.

המינהל מטפל בחווי חכירה שונים ומגוונים, שחלק מהם נחתם עוד לפני קום המדינה, ולפיכך אנו נתקלים כיום בחווים ברי תוקף לפיהם שולמו דמי חכירה ראשוניים בשיעורים שונים (0%, 33%, 40%, 50%, 67%, 80%) דמי חכירה שני-תיים שונים (1%—6%) או דמי חכירה מהוונים (91%, 99%)

לפני שניגש לתאר תחשיבי היוון ודמי היתר, נתעכב על מספר הגדרות החשובות, לדעתנו, להבנת העניין:

„דמי חכירה ראשוניים“ — (דח"ר): תשלום חד פעמי מתוך ערך הקרע עבור רכישת זכות החכירה (נע בין 0% בעבר ל-80% כיום).

„דמי חכירה שנתיים“ — (דח"ש): תשלום שנתי בשיעור 4%—5% מתוך ה„יתרה הבלתי משולמת“, כלומר מה- הפרש בין ערך הקרע לבין הדח"ר ששולמו.

(לדוגמה: אם שולמו דח"ר — 80%,

מינהל מקרקעי ישראל (להלן — „ה-מינהל“) מנהל מכוח החוק את קרקעות המדינה, הקהק"ל ורשות הפיתוח, ובסה"כ למעלה מ-90% מהקרקעות בישראל נקל לשער את היקף הפעילות האדיר המתבטא בתכנון, פיתוח והחכרת הקרקע ובביצוע שינויים במהלך תקופת החכירה, בהם מתחבט המינהל.

מאמר זה בא להציג באופן כללי את העקרונות על פיהם פועל המינהל במגזר העירוני בנושאים הנ"ל.

המדיניות המנחה את פעילותו של ה-מינהל נקבעת ע"י גוף ציבורי, „מועצת מקרקעי ישראל“, שבראשה עומד שר החקלאות וחבריו נציגי הממשלה ונציגי הקהק"ל. האחריות לביצוע המדיניות מ-טלת על מנהל המינהל, הנבחר לתפקידו ע"י הממשלה.

שיטת החכירה

עפ"י שיטת החכירה המקובלת, מוכר המינהל קרקע מוגדרת ליום כ-, „בר-רשית“ לתקופה של שלוש שנים ב„הסכם פתוח“. בהסכם הפיתוח נקבעים:

- א. פרטי היום.
- ב. מטרת החכירה (יעוד הקרקע, זכויות הבניה).
- ב. מטרת החכירה (יעוד הקרקע, זכויות שנים עם זכות חידוש ל-49 שנים גוספות)
- ד. לוח זמנים לבניה.
- ה. שווי הקרקע, שיעור דמי החכירה ה-ראשוניים והשנתיים או דמי החכירה המהוונים.

הדח"ש: $1\% = (100\% - 80\%) \times 5\%$
„דמי חכירה מהוונים“
 תשלום מראש של כל הדח"ש הצפויים
 ביתרת תקופת החכירה כשהם מהוונים
 בריבית לחוכר בשיעור 5% לשנה.
 תשלום דמי ההיוון מעניק לחוכר:
 — פטור מתשלום דח"ש.
 — פטור מתשלום דמי הסכמה בעת
 העברת זכויות.

„דמי היתר“

תשלום חד פעמי בשיעור 51%—40%
 עבור קבלת אישור המינהל למימוש זכויות
 בניה שונות או נוספות מאלה אשר
 ניתנו בחוזה החכירה.

„ערך הקרקע“

שווי הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, כפי
 שנקבע ע"י השמאי הממשלתי (או, לחי-
 לופין, השווי הנקבע במכרז).

היוון דמי החכירה

כדי להקל על הפעילות השוטפת ול-
 המריץ את החוכרים בקרקע המשמשת ל-
 מגורים להוון את דמי החכירה, חילק
 המינהל את החוכרים לשתי קבוצות:
 מי ששילם דח"ר 40%—0% נחשב כמי
 ששילם 40% (להלן: קבוצה א').
 ומי ששילם דח"ר 80%—41% —
 נחשב כמי ששילם 80% (להלן: קבוצה
 ב').

כלל נוסף, שבא להקל את הנטל הכספי
 פי על קבוצה א', קובע כי חוכר שנכלל
 בקבוצה זו ישלם דמי היוון כפולים בלבד
 מחוכר דומה הנכלל בקבוצה ב' (במקום
 פי שלושה).

ד ו ג מ א :

א. שולמו דח"ר בשיעור 80%
 יתרת תקופת החכירה 18 שנים.
 מקדם ההיוון ל-18 שנים בריבית 5%:
 11.7
 דח"ש: $1\% = 5\% \times 20\%$

$80 - 100) \times 5\%$
 דמי ההיוון: $11.7\% = 11.7 \times 1\%$
 (מערך הקרקע).
 ב. שולמו דח"ר בשיעור 40%
 יתרת תקופת החכירה 18 שנים.
 מקדם ההיוון — כנ"ל — 11.7
 דח"ש — $3\% = 5\% \times 60\%$
 $5\% \times (100 - 40)$
 דמי ההיוון צ"ל: $35.1\% = 11.7 \times$
 3%. המינהל גובה 23.4% בלבד.

עוד קבע המינהל, כי רוכש זכויות
 יהיה רשאי, תוך 90 יום ממועד תשלום
 דמי ההסכמה ע"י מעביר הזכויות, לשלם
 את דמי ההיוון בניכוי דמי ההסכמה.
 בדרך כלל אין למעביר הזכויות ענין
 לשלם דמי היוון ועל כן בא המינהל ל-
 קראת הרוכש ומאפשר לו להוון את דמי
 החכירה כאמור לעיל, וכך יוצאים כל ה-
 צדדים לעסקה נשכרים.

ד ו ג מ א :

דמי היוון — 20,000
 —
 דמי הסכמה ששולמו — 16,000
 4,000

בעבור תשלום 4000 ש"מ מקבל הרוכש
 חוזה מהוון ליתרת תקופת החכירה.
 כאן המקום לציין, כי הכללים הנוג-
 עים להיוון חוכרי עבר המתוארים לעיל,
 מתייחסים לבניה רוויה. בימים אלה נער-
 כים במינהל לקבוע כללים להיוון חוכרי
 עבר בבניה נמוכה, ויש לשער מן הסתם
 כי כללים אלה יהיו דומים אם לא זהים
 למתואר כאן.

דמי היתר לשינוי יעוד או ניצול

חוכר המבקש לממש זכויות בניה נוס-
 פות מאלה שהוקנו לו בחוזה החכירה
 נדרש לשלם „דמי היתר“.
 חוכר מקבוצה א' ידרש לשלם 40%—

לום דמי הסכמה.
 להוסיף בניה לבית הקיים או המבקש ל-
 פצל את מגרשו לשני מגרשי בניה או
 יותר — אין מביאים בחשבון את זכויות
 החוכר במגרש המקורי שבו אין שינוי
 והוא ממשיך לשמש עפ"י מטרת החכירה
 המקורית. ההתחשבות נעשית רק לגבי

זכויות הבניה הנוספות.
 בכל מקרה גובה המינהל 40% מתוספת
 ערך הקרקע בגין הוספת הבניה המבוקשת.
דוגמאות :

1. תוספת בניה :

לחוכר זכויות לבניית 160 מ"ר והוא
 מבקש לבנות תוספת בשטח 30 מ"ר.
 השמאי מעריך שווי כל מ"ר מבונה
 נוסף לפי 500 ש'.

דמי ההיתר: $6000 \text{ ש' } = 500 \times 40\%$
 דמי ההיתר:

$6000 \text{ ש' } = 30 \times 500 \times 40\%$
 בהתאם. תקופת החכירה — ללא שינוי.
 מטרת החכירה בחווה המקורי מעודכנת
 אם שטח הבניה הקיים, יחד עם תוספת
 הבניה המבוקשת אינם עולים על 120
 מ"ר, אין המינהל דורש דמי היתר.

לחוכר מגרש בשטח 900 מ"ר ועליו
 בית בודד.

כתוצאה משינוי התכנית, ניתן לחלק
 את המגרש לשני מגרשים בשטח 450
 מ"ר כ"א. על אחד מהם ניצב הבית
 ועל השני מבקש החוכר לבנות בית
 לבנו.

השמאי הממשלתי העריך את שווי
 מרש הבניה החדש שנוצר בסך
 החוכר הבונה על המגרש החדש מקבל
 חוזה חכירה לתקופה של 49 שנים ובו
 נרשם כאילו שילם 80% דח"ר.

דמי ההיתר: $24,000 = 60,000 \times 40\%$
 אם מבוצעת העברה זכויות יחד עם
 פיצול המגרש, פטורה העברה זו
 מתשלום דמי הסכמה.

51% מההפרש בין ערך הקרקע בהתאם
 לניצול המבוקש ובין 40% מערך הקרקע
 בהתאם לניצול המקורי.

חוכר מקבוצה ב' ידרש לשלם 40%—
 51% מההפרש בין ערך הקרקע בהתאם
 לניצול המבוקש ובין 80% מערך הקרקע
 בהתאם לניצול המקורי.

שיעור דמי ההיתר — 40% או 51%
 נקבע לפי הניצול המבוקש ואם הוא ניתן
 להיוון או לא בהתאם להחלטת המינהל.
 ערך הקרקע לשני השימושים כאמור
 לעיל נקבע למועד הגשת הבקשה למינהל.

דוגמא

לחוכר זכויות לבניית בית בודד בשטח
 מבונה של 180 מ"ר על מגרש בשטח
 600 מ"ר. לפי החוזה המקורי שולמו 67%
 דח"ר.

כיום הוא מבקש לבנות בית משותף
 ובו 30 חדרים.

השמאי הממשלתי העריך את הקרקע
 ליעודה החדש בסך 480,000 ש' וליעודה
 הקודם 90,000 ש' (ללא מע"מ).

להלן חישוב דמי ההיתר :
 ערך הקרקע

המעודכן 480,000

בניכוי זכויות החוכר
 (שייך לקבוצה ב') $72,000 = 90,000 \times 80\%$

שווי הקרקע

לצורך העסקה 408,000

דמי ההיתר

$208,080 = 408,000 \times 51\%$

החוכר מקבל חוזה חכירה חדש ל-49
 שנים ובו נרשם כאילו שילם 91%. אם
 מבוצעת העברת זכויות תוך כדי שינוי
 הניצול או היעוד, פטורה ההעברה מתש-

**דמי היתר לתוספת בניה
 או פיצול מגרש**

בחישוב דמי ההיתר לחוכר המבקש