

מתווה מוצע להסדרת תחנות תדלוק ביישובים חקלאיים

דצמבר 2015
חוזר מקצועי מספר 102/15

ברצוננו לעדכנכם בדבר מתווה מוצע להסדרת תחנות תדלוק ביישובים חקלאיים, במסגרת החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מספר 3741: "תחנות דלק במרחב החקלאי".

עמדת רשות מקרקעי ישראל הינה, שתחנת דלק פנימית מיועדת רק עבור כלים חקלאיים של האגודה החקלאית וחבריה.

תקופת ההסדרה תוגבל לשנתיים מיום קבלת החלטה. כנגד תחנת תדלוק שלא תסיים את תהליך ההסדרה תוגש תביעה משפטית.

יובהר, כי בשלב זה המתווה טרם אושר.

נזכיר, כי בנושא זה היו מספר פסקי דין וביניהם פסד דין "כפר ידידיה" בו נקבע, כי מכירת דלק לכלי רכב פרטיים של חברי האגודה - אינה נחשבת למסחרית ופסק דין "ניר ישראל" בו נקבע, כי התחנה מיועדת לכלים חקלאיים של האגודה וחבריה ולרכב פרטי שבבעלות האגודה.

להלן עיקרי המתווה המוצע:

- היישוב יצטרך לבחור האם תחנת הדלק ביישוב תחשב לתחנה פנימית בה ניתן לתדלק רק רכבים וכלים חקלאיים, או לתחנה מסחרית שבה ניתן לתדלק גם את רכביהם הפרטיים של חברי האגודה וגם רכבים שאינם שייכים לאגודה ו/או לחבריה.
- ישוב שיבחר לתייג את התחנה כמסחרית יחויב לבצע עסקה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1266, כאשר לעניין התכנון רשות מקרקעי ישראל לא תחייב תכנון מגרש סטטוטורי והישוב יידרש להמציא היתר בלבד.
- בכל מקרה הישוב יחויב בתשלום דמי שימוש בגין העבר וזאת עד שבע שנים. דמי השימוש יחושבו באמצעות נוסחה אחידה שמטרתה למנוע את הליך הזמנת השומה וההשגה על השומה.
- מאחר וסולר משמש ברוב המוחלט של המקרים לתדלוק של כלי רכב חקלאיים, החישוב יתבסס רק על מכירת דלק מסוג בנזין.
- ממוצע מכירות סולר, מתוך סל המכירות, הינו 55% ולכן חישוב התשלום יהיה רק על 45% מצריכת הדלק (להלן "הפחתה חקלאית").

דמי השימוש יתבססו על תמלוגים ויחושבו באופן הבא:

כמות מכירות בניין בליטרים לשנה¹ X מרווח שיווק² X תמלוגים (11%³) X 45% (סה"כ בניכוי מכירת סולר) = דמי שימוש לשנה

יצוין, כי בשיטה זו משיגים חסכון בזמן (את נתוני המכירות ניתן לקבל באופן מיידי, שומה אורכת זמן), לא ניתן להשיג על הסכום וכן, ההסדר מיידי ופשוט לחישוב.

שוב שירצה, בנוסף, להסדיר את השימוש בתחנת התדלוק לתקופה קדימה - יצטרך לעשות זאת במסגרת החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1226. דהיינו, תשלום דמי שימוש על תקופת העבר והפקדת ערבות בנקאית בגובה דמי שימוש על בסיס מכירות דלק לתקופה של שנתיים אחרונות, ללא הפחתה חקלאית.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לשמאי מקרקעין אלי חלוצי, בטלפון: 052-4423008
elih@mbtcpa.co.il

¹ בהתאם לנתונים שיומצאו על ידי הישובים ויאומתו על ידי רואה חשבון.

² הפער שבין עלות הבניין לבעל התחנה לבין המחיר הנמכר לצרכן. מרווח השיווק בדצמבר 2015 - 622 ש"ח לליטר.

³ בהתחשב בנתונים שנמסרו מ-73 תחנות - אחוז התמלוגים הינו 11%.