

החלטת רשות מקרקעי ישראל מספר 4152 - כללים ליישום החלטה מספר 1472

אוגוסט 2017
חוזר מקצועי מספר 71/17

ברצוננו לעדכןכם, כי אושרה החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מספר 4152: "יישום החלטת מועצה מספר 1472 - שימוש משולב ושימוש חברתי במחנה הקיבוץ", הקובעת כללים ליישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1472, מיום 15 ביוני 2016: "שימוש משולב ושימוש חברתי במחנה הקיבוץ".

נזכיר, כי בהחלטה מספר 1472, נקבעו כללים לגבי פעילות לא חקלאית בשטח המחנה של הקיבוץ. הנהלת הרשות הוסמכה לקבוע רשימות שימושים סגורות, שייקבעו כשימוש חברתי וכשימוש משולב, שלגבי הנהלת הרשות תקבע היקף שטח מוגבל לכל אחד מהשימושים.

יובהר, כי הסדרת השימושים המשולבים והחברתיים במחנה קיבוץ, החתום על חוזה חכירה לדורות - תיעשה בהתאם לבחירת הקיבוץ - או לפי תנאי החלטה מספר 1472 או לפי סעיף 1ה' (2) לחוזה החכירה, הקובע ש:

"מפעל" -

(1) שימוש בשטח קרקע מתוך המוכר המשמש או נועד לשמש לתעשייה, לבתי הבראה ונופש, לחניונים (קמפינג), לתחנות דלק ולבריכות שחיה מסחריות, או לכל מטרה עסקית אחרת שאינה "משק חקלאי", והכל על פי ובכפוף להחלטות המועצה.

(2) מבנה או תקן לשרות או למלאכה שנועד לצרכי הקיבוץ וחבריו בלבד (לרבות לצרכי קבוצות נוער, אולפן לעברית וכד'...), המספק את השרות או המלאכה גם לאדם אחר, לא ייחשב כמפעל אלא אם התמורה המתקבלת מאותו אדם עולה על 200 (מאתים) ש"ח לשנה¹. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 1981 ויעודכן ליום אחד באוקטובר בכל שנה.

להלן עיקרי החלטת רשות מקרקעי ישראל מספר 4152:

שימוש משולב

שימוש משולב הינו שימוש הדרוש במובהק לצרכי הקיבוץ, מופעל על ידו, מרביתו לחברי הקיבוץ ומיעוטו לציבור הרחב והוא עומד בגודל השטח המרבי שבטבלה שלהלן:

¹ יצוין, כי קיימים גם חוזים על סך 100 ש"ח.

שימוש	קיבוץ קטן	קיבוץ גדול	הערות
צרכניה	300 מ"ר	400 מ"ר	
מוסך	225 מ"ר	450 מ"ר	
מכבסה	130 מ"ר	175 מ"ר	מחסן בגדים, שמשמש את חברי הקיבוץ - לא נכלל.
חדר כושר	80 מ"ר	150 מ"ר	
בית סיעודי	350 מ"ר	650 מ"ר	
מוסד משפחתי	באישור הביטוח הלאומי - ללא הגבלת שטח	באישור הביטוח הלאומי - ללא הגבלת שטח	
מרפאה	100 מ"ר	100 מ"ר	
גני ילדים	900 מ"ר	1,100 מ"ר	השטח לא כולל את שטח החצרות.
בריכת שחייה	4 דונם	5 דונם	השטח מתייחס לשטח הקרקע. ניתן להפעיל בשטח זה קיוסק ומתקנים, אך לא אירועים מסחריים ולא בריכה של מלון.

הערות:

- גודל ישוב: נקבעו שתי קטגוריות של קיבוצים. קיבוץ קטן - עד 600 תושבים וקיבוץ גדול שיש בו למעלה מ-600 תושבים. ההתייחסות לגודל הישוב הינה בהתאם לפרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- כאשר השטח חורג מהמותר, לדוגמה צרכניה בשטח 350 מ"ר בקיבוץ קטן, יש בפני הקיבוץ 3 אפשרויות, כדלקמן:
 - לערוך עסקה עם רמ"י בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1455, קרי תשלום דמי חכירה מהוונים.
 - לצמצם את השטח ל-300 מ"ר, זאת מבלי לשלם דמי שימוש על תקופת העבר.
 - לסגור את הפעילות.
- ניתן יהיה לערוך עסקה לתקופה הקטנה מ-49 שנים, אך לתקופה של לפחות 10 שנים. בעריכת עסקה באזור עדיפות לאומית א' לתקופה של 10 שנים ישולמו דמי חכירה בשיעור של כ-13% במקום 31%, באזור עדיפות לאומית ב' ישולמו כ-22% במקום 51% ובאזור ללא עדיפות לאומית ישלמו כ-39% במקום 91%.
- גם במקרים בהם הקיבוץ עומד בשטח המותר, יש לערוך עסקה בתיק המשבצת ללא תשלום, וזאת במטרה שהנושא והשטח יהיו מתועדים בתיק המשבצת.

שימוש חברתי

השימושים היכולים להיחשב כשימושים חברתיים, הינם: מכון גיור, אולפן, מרכז קליטה, מכינה קדם צבאית, מדרשה.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1472 קובעת, כי שימוש חברתי מחייב עסקה בתשלום דח"ש (דמי חכירה שנתיים) סמליים, בהתאם לכללי החלטת מועצה מספר 1007 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

יצוין, כי קיבוץ יוכל לעשות עד 3 עסקאות לשימוש חברתי וזאת בתשלום סמלי.

שימוש ביתי

שימוש ביתי מוגדר כשימוש הנעשה על ידי חבר הקיבוץ או הקיבוץ בדירת המגורים, שבה מתגורר החבר או במבנה פנוי, ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר.

הערות:

- המבנה הינו מבנה נפרד.
- מבנה קיים (ולא מבנה חדש שנבנה לצורך כך).
- ניתן להכיר גם במבנה רכבתי כאשר לכל יחידה יש כניסה נפרדת.
- שימוש כקייט לא יחשב כשימוש ביתי.

שימוש עצמי על ידי הקיבוץ

שימוש הנעשה אך ורק על ידי הקיבוץ עבור חבריו וכן לאוכלוסייה נוספת המתגוררת בקיבוץ. יצוין, כי כאשר הקיבוץ נעזר בשירותי צד ג' לתחזוקה ו/או ניהול של השימוש ובלבד שאין מדובר בהשכרת הנכס - הדבר ייחשב, גם כן, לשימוש עצמי.

סוגיות נוספות בהתייחס ליישום החלטת מועצה מספר 1472

- השכרה למגורים - בהתאם להחלטת המועצה, הקיבוץ רשאי להשכיר דירות קיימות, ששטחן עד 55 מ"ר, בתשלום דמי שימוש שנתיים בשיעור של 5% משווי הקרקע ללא פיתוח, לפי שומה להשכרה למגורים (בכפוף להנחות אזור).
- תשלום דמי שימוש - עבור מקום בו בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטה זו נדרש תשלום בעריכת עסקה - ישולמו גם תשלומים בגין דמי שימוש על השימוש בתקופת העבר. התשלומים יהיו בהתאם להחלטת הנהלה מספר 1243: "גביית דמי שימוש בגין התקופה שקדמה למועד אישור העסקה במנהל", הקובעת את שיעורי התשלום בגין שימוש עבר.

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