

השבת קרקע לרשות מקרקעי ישראל - איך עושים זאת נכון

יוני 2023
חוזר מקצועי מספר 62/23

משבר הדיור המתמשך בישראל יוצר דחף להכשיר כמות גדולה, ככל האפשר, של יחידות בזמן קצר. מאגר הקרקעות הזמין והיעיל ביותר נמצא במגזר הכפרי. לאור כך, רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) פועלת ל"השבת" קרקעות בתחום משבצת הקרקע של קיבוצים ומושבים ברחבי הארץ ששינו את ייעודן למגורים או לתעסוקה.

בחוזר הרחבה על "זכות הייזום" - הזכות לרכוש ללא מכרז מגרשים בשווי של 20% - זכות בעלת שווי כלכלי לא מבוטל, שיש לנהלה נכון על מנת למצותה.

נזכיר, שאת הליך ההשבה מסדיר סימן ב' לסעיף 8.18 בקובץ ההחלטות של רמ"י. הסעיף קובע, כי אם שונה ייעודם של מקרקעין בתכנית למטרת מגורים או תעסוקה והנהלת רמ"י החליטה, כי המקרקעין דרושים לשיווק מידיי - רמ"י תשלח לחוכר דרישת השבה בכפוף למתן פיצויים ותמריצים, כדלהלן:

- החוכר זכאי לפיצוי עבור השקעותיו בקרקע (הסכומים צמודים למדד 6 בדצמבר 2010):
 - עבור דונם קרקע בעל - 6,000 ש"ח.
 - עבור דונם שלחין - 12,700 ש"ח.
 - עבור דונם מטעים - 30,800 ש"ח.יצוין, כי לחוכר זכות לבקש שתערך לו שומה פרטנית (במקרה זה הפיצוי שיקבל יהיה לפי שומה זו ולא לפי הסכומים לעיל) וכן, ניתן לדרוש פיצוי עבור יתרת השטחים שלא נכללו בתכנית אבל כלכליות העיבוד בהם נפגעה, כתוצאה מהליך ההשבה.
- בנוסף, באם החוכר משתף פעולה עם תהליך ההשבה, הוא זכאי לתמריצים משני סוגים:
 - תוספת של 50% לסכום הפיצוי.
 - זכות לחוכר, או מי מטעמו, לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים מגרשים:באזורים שאינם אזורי עדיפות לאומית - מגרשים בשווי של 20% מכלל המגרשים בתוכנית (מוגבל למקסימום של 50 דונם ו-200 יחידות דיור).

באזורי עדיפות לאומית - מגרשים בשווי של 25% (מוגבל למקסימום 75 דונם ו-250 יחידות דיור).

מחיר המגרש ייקבע לפי ממוצע המחירים הזוכים במכרזים בתכנית הרלבנטית, לאחר שיוק 40% לפחות מכלל המגרשים הכלולים בה.

- ככל והקרקע כלולה במתחם מועדף לדיור, יינתן תמריץ בשיעור של 20%, בנוסף לאמור לעיל.

זכות הייזום

כאמור, "זכות הייזום" המוענקת בהחלטה הינה זכות בעלת שווי כלכלי לא מבוטל ועל כן, מומלץ לנהלה נכון על מנת למצותה.

ראשית, יש לנהל דיון פנימי לגבי תכניות מימוש הזכאות (שת"פ עם יזם, סיחור (מכירת) הזכות, יזום עצמאי) ומול רמ"י בכדי להגדיר את המגרשים שיוקצו לחוכר. זהו הליך שמאי-עסקי בו מעריך שמאי מטעם היישוב את שווי המגרשים שבתכנית, מיעץ ליישוב מהם המגרשים המומלצים עבורו, אשר מהווים 20% בשווי (האם מגורים / יעוד אחר / אילו מגרשים ועוד) ומנהל משא ומתן אל מול רמ"י במטרה לסכם על מגרשי ההקצאה ליישוב.

יובהר, כי לא ניתן להקצות ליישוב חלק מגרש אלא רק מגרש בשלמותו. בשל מגבלה זו, רצוי לשקול הליך משולב יחד עם מסלול לפי סעיף 8.12 לקובץ ההחלטות של רמ"י (ייזום בקרקע לתעסוקה עד למגבלה של 60 דונם נטו) וכך לנצל במקסימום את זכות הייזום.

בשלב הבא, מאתר היישוב את ה"יזם מטעמו" המתאים לו. ל"זכות הייזום" של היישוב יש שווי המשקף את היתרון של פטור ממכרז. היזם, שיתקשר עם היישוב, ישלם יותר מה-9% הנותרים, עד כדי 15% ואף יותר. את הפרמיה על שווי המגרשים יוכל היישוב לממש במסגרת עסקת סיחור זכות הייזום, או במסגרת עסקת ייזום משותפת עם היזם הנבחר.

לסיכום, עסקאות ההשבה והייזום פותחות בפני הקיבוצים והמושבים אופציה חדשה לביצוע עסקאות במזומן או בשותפות בעסקה. ניהול כלכלי נכון יביא להצלחתן.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לנמרוד דגן: 052-3713425, nimrodd@mbtcpa.co.il