



סוגי חכירה בקרקע עירונית וסוגי

תשלומים במגזר העירוני

מרכז הנדל"ן

08/02/2021

ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין.
לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.

דוא"ל: erez@zc-eng.co.il

משרד ז.כ. מחקר וסקרים - רקע

- החברה נוסדה בשנת 1969 ע"י זאב כהן – השמאי הממשלתי לשעבר.
- המשרד מנוהל ע"י ארז כהן – יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
- צוות שמאי מקרקעין בעלי הכשרה הנדסית, כלכלית, תכנון ערים ומודדים מוסמכים.
- מתן חוות דעת מקצועית בתחום המקרקעין לרבות בתחום התחדשות עירונית, תכניות מתאר, הפקעות ומיסוי.



המגזר העירוני

המגזר העירוני מתחלק לשני סוגים – מגורים ותעסוקה.

המגזר העירוני

מגורים במגזר העירוני מתחלק לשני סוגים -

בניה רוויה - לפחות 4 יח"ד ב-2 קומות, כאשר דירה אחת מעל השנייה ולפחות יח"ד אחת בכל קומה.

בניה צמודת קרקע - חד, דו, תלת משפחתי בנוי בקיר משותף ולא אחת מעל השניה.

דח"ר - דמי חכירה ראשוניים

דח"ר הינו תשלום ראשוני לרמ"י המשולם בעת חכירה הקרקע, ומהווה מקדמה ליתרת התשלומים השנתיים אשר ישולמו עבור הקרקע.

הדח"ר מהווה סכום חד-פעמי השווה לחלק מערך הקרקע ששילם החוכר לרמ"י או שנזקף לזכותו בעת רכישת זכות החכירה.

שיעור הדח"ר נע בין 0% ל-91%.

מדוע תשלום מלא עבור חכירה הינו 91%?

Land Value	100 ₪	ערך הקרקע
PMT	5 ₪	תשלום שנתי
i	5%	שיעור הריבית
N	49	מספר שנים
PV	91 ₪	ערך נוכחי

כאשר מתקבל כל שנה תשלום השווה ל-5% משווי הקרקע, אשר מהווה בשיעור היוון של 5% למשך 49 שנים, הערך הנוכחי של הקרקע הינו בסה"כ כ-91% משווי הקרקע.

היתרה הבלתי משולמת

יתרה בלתי משולמת * =

100%

בניכוי

שיעור הדח"ר ששולם

*לצורך חישוב דח"ר



דח"ש - דמי חכירה שנתיים

דח"ש הינו תשלום שנתי עבור הקרקע ומחושב על פי היתרה הבלתי משולמת.

דח"ש - דמי חכירה שנתיים

מגורים

שיעור דמי החכירה השנתיים אשר נקבעו עפ"י החלטות רמ"י השונות. החל מיום 01/04/2008, רמ"י מכירה בנכסי המגורים בדח"ר בשיעור של 80%.

לפיכך התשלום השנתי הינו בשיעור של 1% משווי הקרקע: יתרה בלתי משולמת בשיעור של 20% x 5%.

דח"ש - דמי חכירה שנתיים מגורים

דוגמא:

שווי הקרקע : 15,000,000 ₪

שיעור דח"ש: 1%

דח"ש בש"ח: 150,000 ₪

הערה: במידה ודמי החכירה מצוינים בחוזה החכירה,
הם הקובעים לענין דמי החכירה.

דח"ש - דמי חכירה שנתיים

תעסוקה

בנכסי תעסוקה בלבד, יש לקחת בחשבון דח"ר עפ"י החלוקה הבאה:

דח"ר לצורך חישוב דח"ש	דח"ר בחוזה
יחושב כ-40% (דח"ר נמוך)	עד 39%
יחושב כ-80% (דח"ר גבוה)	מ-40% ומעלה

דח"ש - דמי חכירה שנתיים

תעסוקה

דח"ר לצורך חישוב דח"ש	דח"ר בחוזה
יחושב כ-40% (דח"ר נמוך)	עד 39%
יחושב כ-80% (דח"ר גבוה)	מ-40% ומעלה

דוגמא:

שולם דח"ר 20% - יש לקחת בחשבון שיעור דח"ר של 40% - היתרה
הבלתי משולמת הינה 40%-100% = 60%

דח"ש - דמי חכירה שנתיים

תעסוקה

חישוב תשלום דמי החכירה השנתיים

5% מהיתרה הבלתי משולמת:

דח"ש	=	5%	X	יתרה בלתי משולמת	X	שווי הקרקע עפ"י חוזה החכירה
דח"ש לדח"ר נמוך	=	5%	X	(100%-40%)	=	3% משווי הקרקע
דח"ש לדח"ר גבוה	=	5%	X	(100%-80%)	=	1% משווי הקרקע

יובל חכירה

סעיף 5.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

יובל חכירה – חידוש תקופת החכירה ל-49 שנים ממועד סיום תקופת החכירה המקורית.

יובל מוקדם – חידוש תקופת החכירה ל-49 שנים, **אם נותרו פחות מ-8 שנים** לסיום תקופת החכירה המקורית. ביובל מוקדם התקופה הנוספת תחל מיום תשלום דמי ההיוון.

מגורים - יובל חכירה

בניה רוויה -

חוכר מהוון יהיה רשאי להוון לתקופת חכירה נוספת ללא תשלום וכן להצטרף למסלול הקניית בעלות ללא תשלום.

חוכר לא מהוון יהוון את זכויותיו בכפוף לתשלום דמי היוון בשיעור של 5.5% מערך הקרקע העדכני.

מגורים - יובל חכירה

צמודי קרקע:

חוכר **מהוון** שתקופת החכירה שלו הסתיימה **לפני ה-08/02/2010** ישלם 5.5% מערך הקרקע העדכני על מנת להוון את הנכס לתקופה נוספת בת 49 שנים.

חוכר שתקופת החכירה המקורית שלו הסתיימה **לאחר ה-08/02/2010** זכאי להצטרף למסלול הקניית הבעלות, ללא תשלום דמי היוון בגין תקופת החכירה הנוספת.

אם החליט החוכר שלא להצטרף למסלול הקניית הבעלות, ישלם החוכר 5.5% מערך הקרקע העדכני על מנת להוון את הנכס לתקופה נוספת בת 49 שנים.

יובל חכירה - תעסוקה

חוכר שתקופת החכירה המהוונת הראשונה שלו הסתיימה לאחר
ה-08/02/2010 זכאי להצטרף למסלול הקניית הבעלות ללא תשלום
דמי היוון בגין תקופת החכירה הנוספת.

יובל חכירה - תעסוקה

חוכר שתקופת החכירה המהוונת הראשונה שלו הסתיימה לפני
ה-08/02/2010:

ישלם דמי היוון בשיעור של **22.75%** משווי הקרקע לכל תקופת
החכירה השניה אם שולם דח"ר נמוך (**דח"ר עד 39%**) [חישוב עבור
תקופה חלקית - דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של **1.25%** מערך
הקרקע].

ישלם דמי היוון בשיעור של **13.65%** משווי הקרקע לכל תקופת
החכירה השניה אם שולם דח"ר גבוה (**דח"ר גבוה מ-39%**) [חישוב
עבור תקופה חלקית - דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של **0.75%** מערך
הקרקע].



יובל חכירה - תעסוקה

ישנן הנחות שונות לנכסים באזורי עדיפות לאומית שונים (אזור עדיפות לאומית א'/ב'/קו עימות).

יובל חכירה

חוכר המאחר לחדש את החכירה – המשיך לשלם דח"ש אך לא שילם את יובל החכירה:

1. ראשית ישלם דח"ש עבור השנים אשר עברו ולא שולם בגין יובל חכירה: 3% לשנה לדח"ר נמוך או 1% לשנה לדח"ר גבוה.
2. לאחר מכן ישולמו דמי היוון עבור יתרת התקופה – דמי חכירה שנתיים בשיעור של 1.25% מערך הקרקע ליתרת התקופה בשיעור היוון של 5% לדח"ר נמוך או דמי חכירה שנתיים בשיעור של 0.75% מערך הקרקע ליתרת התקופה לדח"ר גבוה.

יובל חכירה - תעסוקה

דוגמא:

חוכר שתקופת החכירה המהוונת הראשונה שלו הסתיימה ביום
07/02/2010 (לפני ה־08/02/2010):

שווי הקרקע: ₪ 1,000,000

דח"ר: 30%

דמי היוון: 22.75%

₪ 227,500

יובל חכירה - תעסוקה

דוגמא:

במקרה בו אותו חוכר לא שילם מאז תום תקופת החכירה הראשונה דמי חכירה שנתיים, החוכר יחויב בדח"ש בגין השנים שחלפו בשיעור של 3% (מאחר והדח"ר נמורך).

דמי היוון במגזר העירוני

במידה ויתרת תקופת החכירה הינה מעל 8 שנים.

דמי היוון פוטרים את בעל הזכויות מתשלום דמי הסכמה בעת העברת זכויות.

בהעברת זכויות יש לבחון איזה תשלום נמוך יותר – דמי הסכמה או דמי היוון.

במידה ומשולמים דמי הסכמה, הנ"ל יזכו מדמי ההיוון שישלם הרוכש במידה וירצה להוון.

לא ניתן להגיש השגה על דמי היוון.

דמי היוון במגזר העירוני

מגורים

5.5% משווי הקרקע העדכני.

בעבר היה ניתן לשלם בתשלמים שנתיים של 1% משווי הקרקע למשך
7 שנים – כיום אפשרות זו איננה קיימת.

דמי היוון במגזר העירוני

תעסוקה

5% מהיתרה הבלתי משולמת מהוונת עד לתום חוזה החכירה הקיים.

PMT	שווי המגרש X (שיעור הדח"ר - 100%) X 5%
i	5%
<u>n</u>	<u>שנים לסיום החוזה</u>
PV	דמי ההיוון

דמי היתר

ישנם שלושה סוגים של דמי היתר (סעיף 5.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל):

- **תוספת בניה (5.5.19-5.5.24 לקובץ החלטות)** – בבניה רוויה תוספת שטח ללא תוספת יח"ד, בבנייה נמוכה – לא יותר מתוספת יח"ד אחת. בתעסוקה – תוספת של לא יותר מפי 2.
- **שינוי יעוד וניצול (5.5.25-5.5.33 לקובץ החלטות)** – שימוש במגרש למטרה ו/או יעוד שונים מהחוזה המקורי, או בנייה החורגת מתוספת בנייה.
- **פיצול מגרש (5.5.45-5.5.48 לקובץ החלטות)** – חלוקת מגרש לשני מגרשים או יותר באופן המאפשר בניית מספר יח"ד/מבנים רב יותר מהחוזה המקורי.

דמי היתר

תוספת בניה (5.5.19-5.5.24 לקובץ החלטות)

בבנייה רוויה רמ"י לא תגבה דמי היתר בגין תוספת בניה כאשר חוזה החכירה מהוון לבניה רוויה.

במידה וחוזה החכירה לא מהוון נדרש להוון.

דמי היתר

תוספת בניה

בצמודי קרקע דמי ההיתר בשיעור של 31% מערך התוספת ויגבו על הזכויות הנוספות מעבר לזכויות המצוינות בחוזה או 160 מ"ר ברוטו (הגבוה מביניהם).

כאשר מבוקשת תוספת בניה המהווה **יחידת דיור נוספת**, תחויב בתשלום דמי היתר **מהמ"ר הראשון**, ללא קיזוז שטחי בניה שלא נוצלו ביחידה המקורית.

דמי היתר

שינוי ניצול ויעוד (5.5.25-5.5.33 לקובץ החלטות)

במגורים – הרשות תגבה במגורים דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם חכירה תקף או של זכויות הבנייה בהיקף של 160 מ"ר שטח עיקרי ושטח שירות, ליחידת מגורים אחת, הגבוהה מבין השניים, לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.

דמי היתר

שינוי ניצול ויעוד (5.5.25-5.5.33 לקובץ החלטות)

בתעסוקה – הרשות תגבה בתעסוקה דמי היתר עבור שינוי ניצול בשיעור של 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של **זכויות החוכר** לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.

דמי היתר

פיצול מגרש (5.5.45-5.5.48 לקובץ החלטות)

**הרשות תיגבה דמי היתר עבור פיצול מגרש בבניה נמוכה
בשיעור של 31% מערך הקרקע של המגרשים החדשים שיווצרו
עקב הפיצול, למעט המגרש שעליו בנוי המבנה המקורי המותר
לפי החכירה המקורית.**

הרשות תאפשר פיצול מגרש רק אם המגרש המקורי הוא מגרש מבונה.

לא ניתן לבצע פיצול מגרש בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז, לנכה
צה"ל, למטרת תחנת דלק או בקרקע המוחכרת למוסדות ציבור.

דמי היתר - דוגמא

פיצול מגרש

מגרש עליו בנוי בית מגורים אחד.

שווי המגרש - 1,000,000 ₪.

ניתן לפצלו לשני מגרשים,

שווי מגרש 1 - 700,000 ₪ - עליו בנוי בית המגורים.

שווי מגרש 2 - 500,000 ₪ .

דמי היתר - דוגמא

פיצול מגרש

דמי ההיתר בגין פיצול המגרש:

$$500,000 \times 31\% = 155,000$$

דמי היתר

שינוי יעוד בתעסוקה – מעל 20 דונמים – כאשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי (סימן ה' בפרק 5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל)

"שימוש אינטסיבי" - שימוש ביחידת שטח שבה אחוז ניצול הקרקע לבנייה הוא **לפחות 40% מתכסית יחידת השטח**, דהיינו - יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח הוא לפחות 40%, כאשר השטח שבו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי.

דמי היתר

שינוי יעוד בתעסוקה – מעל 20 דונמים – כאשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי (סימן ה' בפרק 5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל)

"שימוש אקסטנסיבי" - שימוש ביחידת שטח שבה אחוז ניצול הקרקע לבנייה הוא **פחות מ- 40% מתכסית יחידת השטח**, דהיינו - יחס תכסית השטח הבנוי חלקי יחידת השטח קטן מ- 40%, כאשר השטח שבו נעשה שימוש לאחסון לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי.

דמי היתר

שינוי יעוד בתעסוקה – מעל 20 דונמים – כאשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי

במקרה של שינוי יעוד בקרקע המוחזקת בהסכם חכירה למטרת תעסוקה על שטח של מעל ל-20 דונמים, אשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי:

על החלק אשר שונה ייעודו שבו נעשה שימוש אינטנסיבי, אשר לא יפחת מ-20 דונמים, חלות ההוראות כפי שהוצג בשקופיות הקודמות.
השטח בו נעשה שימוש אקסטנסיבי יושב לרשות.

דמי היתר

שינוי יעוד בתעסוקה – מעל 20 דונמים – כאשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי

לחוכר תינתן זכות לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים מגרשים בתחום התכנית מתוך שטח הקרקע בו נעשה שימוש אקסטנסיבי, תחת תנאים.

דמי היתר

שינוי יעוד בתעסוקה – מעל 20 דונמים – כאשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי

החוכר יהיה זכאי לרכוש מגרשים, כמפורט להלן:

- מתוך שטח 50 הדונמים הראשונים – 20%.

- מתוך 50 הדונמים הבאים – 10%.

- מתוך השטח מעל 100 דונמים – 5%.

דמי היתר

שינוי יעוד בתעסוקה - מעל 20 דונמים - כאשר השימשו בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי - **דוגמא**

מגרש לתעסוקה בשטח של 400 דונם.
בנויים על המגרש 50,000 מ"ר בקומת הקרקע.

דמי היתר

שינוי יעוד בתעסוקה - מעל 20 דונמים - כאשר השימשו בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי - דוגמא

סה"כ שטח בנוי	50,000 מ"ר
תכסית	40%
שטח המגרש הנחשב כ"אינטנסיבי"	125,000 מ"ר
125 דונם	

עבור 125 דונם ניתן לשלם דמי היתר עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל -

31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.

מה לגבי 275 דונם נוספים אשר מסווגים כשטח אקסטנסיבי?

דמי היתר

שינוי יעוד בתעסוקה - מעל 20 דונמים - כאשר השימוש בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי - דוגמא

#	שטח	אחוז הזכאות לרכישת מגרשים בשטח אקסטנסיבי	שטח שהחוכר זכאי לרכוש מגרשים בפטור ממכרז
1	50 דונם	20%	10 דונם
2	50 דונם	10%	5 דונם
3	175 דונם	5%	9 דונם
סה"כ	275 דונם		24 דונם

דמי היתר

שינוי יעוד בתעסוקה - מעל 20 דונמים - כאשר השימשו בקרקע הוא שימוש אקסטנסיבי - דוגמא

סיכום הדוגמא -

מתוך מגרש של 400 דונם אשר בנויים עליו 50,000 מ"ר בקומת הקרקע:

- 125 דונם נחשבים "אינטסיביים" - דמי היתר 31%.

- זכאות לרכישת 24 דונם בפטור ממכרז - 91%.

- יתרת השטח - 251 דונם - מושב לרמ"י.

הליך השגה על שומות מקרקעין של רמ"י בהקצאת קרקע

סעיפים 4.20.11-4.20.17 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

- הליך ההשגה אינו חל על טענה משפטית או טענה לעניין עלויות הפיתוח.
- טענה משפטית או לעניין עלויות הפיתוח תוגש בכתב בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה של השומה.
- הועלתה מטעם המבקש טענה משפטית אשר יש בה כדי להשליך על השומה, תתברר טענה זאת קודם לקידום הליך ההשגה השמאי אם הוגשה במקביל גם השגה שמאית.

הליך השגה על שומות מקרקעין של רמ"י בהקצאת קרקע

תיקון טעות (סעיף 4.20.13)

- מבקש רשאי להגיש לרמ"י בקשה לתיקון הטעות בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה.
- הנושאים אשר רשאי המבקש לטעון שנפלה בהם טעות: טעות אריתמטית בתחשיב השומה, הזכויות הקנייניות במקרקעין, פרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין והמצב התכנוני החל על המקרקעין.

הליך השגה על שומות מקרקעין של רמ"י בהקצאת קרקע

השגה ראשונה (סעיף 4.20.14)

- מבקש המעוניין לטעון כנגד שומה, רשאי להגיש לרשות שומת השגה, בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של השומה או ממועד התשובה לבקשה לתיקון טעות, לפי המאוחר.
- השגה ראשונה תידון בפני מנהל מחוז או בפני שמאי מחוזי שימונה מטעמו, ובלבד שהשמאי המחוזי לא היה מעורב בהכנת השומה.
- ההחלטה בהשגה תינתן בתוך 90 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות ו/או המסמכים הדרושים, להנחת דעתו של השמאי הדן בהשגה, או בתוך 90 ימים ממועד קיום הדיון בה, לפי המאוחר.

הליך השגה על שומות מקרקעין של רמ"י בהקצאת קרקע

השגה ראשונה (סעיף 4.20.14)

- השמאי הדן בהשגה רשאי לקבל את ההשגה, או לדחותה, כולה או מקצתה, להורות על עריכת שומה חדשה, וכן רשאי הוא להגדיל או להקטין את השומה.
- טוען מי מהצדדים כי נפלה טעות בהחלטה בהשגה ראשונה, רשאי כל צד להגיש לשמאי הדן בהשגה, בקשה לתיקון הטעות בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה של ההחלטה.

הליך השגה על שומות מקרקעין של רמ"י בהקצאת קרקע

השגה בפני ועדת השגות (סעיף 4.20.15)

- על ההחלטה שהתקבלה בהשגה ראשונה ניתן יהיה להגיש השגה שנייה בפני ועדת השגות אשר מורכבת משלושה חברים:
- יו"ר הועדה - עובד המדינה הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, שמתמנה על ידי שר המשפטים בהסכמת יו"ר מועצת מקרקעי ישראל.
- השמאי הממשלתי הראשי או סגנו- השמאי הממשלתי רשאי למנות ממלא מקום מטעמו שכשר להתמנות כסגנו ועיקר תפקידו לשמש כחבר ועדה.
- שמאי מכריע.

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

הליך השגה על שומות מקרקעין של רמ"י בהקצאת קרקע

השגה ראשונה (סעיף 4.20.14)

- השגה שנייה תוגש בתוך 60 ימים מיום המצאת ההחלטה בהשגה הראשונה.



שאלות