

מזכירות הממשלה

החלטה מס. ממי/5 של רפורמה במינהל מקרקעי ישראל מיום 12.05.2009 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 12.05.2009 ומספרה הוא 117(ממי/5).

רפורמה במקרקעין 117(ממי/5).

מ ח ל י ט י ם, בהמשך להנחיית ראש הממשלה אשר ניתנה בסעיף דיון מס' ממי/4 מיום 7.5.2009, לתקן את החלטת הממשלה מס' 79(ממי/3) מיום 4.5.2009 בנוסח כלהלן:

1. להקים רשות מקרקעין ממשלתית (להלן - הרשות) אשר תנהל את מקרקעי ישראל, ותפקידיה יהיו כמפורט להלן:

א. קביעת המדיניות הקרקעית שעל פיה ינוהלו מקרקעי ישראל.

ב. שיווק קרקעות עירוניות למטרות מגורים ותעסוקה במכר והקצאת קרקעות המשמשות למטרות אחרות, במקומות ובהיקפים התואמים את צרכי המשק. זאת לרבות הקצאת קרקעות לצרכים ציבוריים כגון מחנות צה"ל, משרדי ממשלה ותשתיות לאומיות.

ג. רכישה והפקעה של קרקע לצרכים ציבוריים ופדיון קרקע.

ד. ביצוע פעולות אכיפה לצורך שמירת זכויות הבעלים במקרקעין.

ה. קידום פעולות לרישום זכויות במקרקעין בפנקסי המקרקעין.

ו. מתן שירות לחוכרים, ככל הניתן, בדרך של מיקור חוץ.

ז. איסוף והצגת מידע לציבור בדבר זמינות קרקע לתכנון ולפיתוח.

ח. שמירה על קרקעות כמשאב לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים, בין יתר תפקידיה.

מזכירות הממשלה

2. מבנה הרשות

א. הממשלה תמנה מועצת רשות אשר תימנה תשעה חברים. המועצה תהיה מוסמכת לקבוע את עקרונות המדיניות הקרקעית שלפיהם ינוהלו מקרקעי ישראל. חברי המועצה יהיו:

(1) השר הממונה - יושב-ראש.

(2) שישה נציגים מטעם הממשלה: מנכ"ל משרד ראש הממשלה, מנכ"ל משרד הפנים, מנכ"ל משרד החקלאות ופיתוח הכפר, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, נציג שר המשפטים והממונה על התקציבים במשרד האוצר או נציגיהם מקרב עובדי המשרד. נציגי הממשלה יפעלו על פי החלטות הממשלה.

(3) שני נציגים מטעם הקרן הקיימת לישראל.

ב. מנהל הרשות יהיה עובד מדינה וימונה בהליך של ועדה לאיתור מועמדים. אישור המינוי ייעשה על ידי ראש הממשלה, השר הממונה על הרשות ושר האוצר (להלן - השרים). כהונת מנהל הרשות תיקצב לתקופה של ארבע שנים. ראו השרים כי מנהל הרשות אינו ממלא את תפקידו כראוי בהתאם למדיניות הממשלה, יהיו רשאים להורות על סיום כהונתו.

ג. עובדי הרשות יהיו עובדי מדינה ויחולו עליהם הוראות חוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959 (להלן - חוק שירות המדינה). עובדי הרשות יועסקו, ככלל, בחוזים מיוחדים ויפעלו לפי הוראות מנהל הרשות ובפיקוחו. לגבי עובדי הרשות תהיינה הסמכויות של שר ונציב שירות המדינה לפי חוק שירות המדינה נתונות למנהל הרשות.

ד. חשב הרשות ימונה על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.

הממשלה רושמת את הודעת החשב הכללי כי בשל חשיבות הרפורמה, מורכבותה וחיוניותה יפעל למינוי החשב בהסכמת מנהל הרשות.

ה. המבנה הארגוני של הרשות יורכב ממטה ושלוש החטיבות - חטיבה עסקית אשר תטפל בשיווק ובביצוע עסקאות במקרקעין; חטיבת שמירה על הקרקע אשר תעסוק בפיקוח ובאכיפת זכויות המדינה במקרקעין; חטיבת שירות אשר תטפל בתחזוקת חוזי חכירה קיימים ותעניק שירותים במיקור חוץ.

מזכירות הממשלה

3. להטיל על השר הממונה על המינהל, מנהל מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) ושר האוצר לפעול, עד להקמת הרשות, לביצוע שינוי המבנה הארגוני של המינהל בהתאם למבנה האמור בסעיף 2(ה) לעיל.
4. להטיל על שר האוצר, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ומנהל הרשות, לקבוע את התקציב ותקן כוח האדם הדרושים להקמת הרשות, וכן את רמות המשרות והשכר ברשות. הרשות תהא רשאית להעסיק עובדים לפי התקן שיאושר כאמור.
5. למנות את מנהל המינהל למנהל הרשות ולהטיל עליו לפעול לגיוס מהיר של עובדים הנחוצים להקמת הרשות, בין אם בדרך של העברת עובדים מהמינהל וממשרדי הממשלה השונים ובין אם בדרך אחרת. לצורך האמור יוקם צוות הקמה בראשות מנהל הרשות אשר יקבע את עובדי המינהל אשר יעברו מהמינהל אל הרשות ויקבע את תפקידיהם ברשות. תוקם ועדת מינויים שהרכבה ייקבע על ידי מנהל הרשות ותשכץ את העובדים ברשות על פי התקנים והמשרות שייקבעו. שכר העובדים אשר יעברו לרשות לא יפחת ולא ייפגע עקב המעבר.
6. להטיל על מנהל הרשות, על הממונה על התקציבים ועל הממונה על השכר לנהל מו"מ עם ההסתדרות הכללית במטרה לחתום על הסכם קיבוצי אשר יסדיר את השלכות יישום החלטה זו על עובדי מינהל מקרקעי ישראל ובכלל זה לגבי עובדי המינהל אשר לא ייקלטו ברשות המקרקעין וכן לגבי תנאי סיום העבודה לעובדים אשר לא ייקלטו ברשות המקרקעין.
7. להטיל על השר הממונה על המינהל, מנהל המינהל, שר האוצר ונציב שירות המדינה לקבוע הסדרים ביחס לעובדי מינהל מקרקעי ישראל שלא יעברו לרשות, ובכלל זה קידום תוכנית לעידוד פרישה מוקדמת, בהתאם לצורך.
8. לבצע את העברת סמכויות המינהל לרשות עד ליום 31.12.2009 (להלן - המועד הקובע).
9. לקבוע בחקיקה כי תועבר הבעלות בקרקע לידי חוכרים על פי חוזי חכירה לדורות בקרקע עירונית למטרת מגורים ותעסוקה, אשר אין להם חובות עבר למינהל, בהתאם לכללים להלן:
 - א. קרקע שהוקצתה לבניה רוויה למגורים - הבעלות תמשיך ותועבר ללא תמורה.

מזכירות הממשלה

ב. קרקע שהוקצתה לבניה נמוכה למגורים:

1) באזורי עדיפות לאומית (קו עימות, א' ו-ב')
- הבעלות תועבר ללא תמורה.

2) ביתר חלקי הארץ -

א) מגרשים בשטח שאינו עולה על 250 מ"ר -
הבעלות תועבר ללא תמורה.

ב) מגרשים בשטח שבין 250-500 מ"ר - הבעלות
תועבר בתמורה לתשלום של 3%, 3.5%, 4%,
ו-4.5% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית,
הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע
במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

ג) מגרשים בשטח שבין 500-1,000 מ"ר -
הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 6%, 7%,
8% ו-9% בשנה הראשונה, השנייה,
השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך
הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

ד) מגרשים בשטח העולה על 1,000 מ"ר -
הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן
הפער בין שווי זכויות החכירה לבעלות
בהתאם לשומה פרטנית שתיערך על ידי
המינהל.

על אף האמור לעיל, רשאים שר האוצר והשר
הממונה כאחד, בהתאם להמלצת מנהל רשות,
לאשר שינוי בגודל המגרשים של קרקע
שהוקצתה לבנייה נמוכה במגורים כאמור
בסעיף זה, בתנאי שהשינוי האמור לא יעלה
על 25% מהגודל הנקוב בהחלטה.

מזכירות הממשלה

ג. קרקע שהוקצתה לשימושי תעסוקה:

(1) באזור עדיפות לאומית א' וקו העימות - הבעלות תועבר ללא תמורה במגרשים בשטח שאינו עולה על 10 דונמים.

(2) ביתר חלקי הארץ -

א) מגרשים בשטח שאינו עולה על 1,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 6%, 7%, 8% ו-9% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

ב) מגרשים בשטח שבין 1-5 דונמים - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה לבעלות בהתאם לשומה פרטנית שתיערך על ידי המינהל.

(3) על אף האמור לעיל, בקרקעות שהוקצו בפטור ממכרז תועבר הבעלות בהתאם לכללים האמורים בפסקאות (1) ו-(2), רק לאחר שחלפו 7 שנים ממועד ההקצאה. ואולם, בקרקעות שנודע למינהל כי לא מומשה בהן מטרת ההקצאה, לא תועבר הבעלות.

ד. במגרשים שבהם תועבר הבעלות ללא תמורה -

(1) בתוך 60 ימים ממועד כניסת החוק לתוקף ישלח המינהל לכלל החוכרים הודעה על הכוונה להעביר להם את הבעלות. אם בתוך 60 ימים ממועד משלוח ההודעה לא הודיע חוכר על התנגדותו, יגיש המינהל ללשכת רישום המקרקעין בקשה מתאימה להעברת הבעלות על שם החוכר.

(2) על העברת הבעלות כאמור בסעיף זה יחולו הכללים הקבועים בסעיף 4יז לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, בשינויים המחויבים. ואולם, תוקפו של הסעיף אשר נקבע כהוראת שעה יוארך ללא הגבלה.

מזכירות הממשלה

ה. במגרשים בשטח שאינו עולה על 1,000 מ"ר שבהם תועבר הבעלות בתשלום -

1) בתוך 60 ימים ממועד כניסת החוק לתוקף ישלח המינהל לכלל החוכרים שטרות מכר ושוברי תשלום בהתאם לשיעורי התשלום הקבועים בהחלטה זו ולטבלאות ערכי קרקע כפי שייקבעו על ידי המינהל.

2) חוכר אשר ישלם את הסכום הנקוב בשובר יהיה רשאי לפנות במישרין לרישום הבעלות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

3) רישום הבעלות על שם חוכר לא ייחשב כמימוש זכויות במקרקעין לעניין התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4) ייקבעו בחוק הכללים הנדרשים לעניין העברת עיקולים, שעבודים ורישום הערות.

5) על אף האמור, חוכר יהיה רשאי לדרוש כי תיערך לו שומה פרטנית. דרש חוכר כי תיערך לו שומה פרטנית, יהיה התשלום בהתאם לשומה ובכפוף לכללים הנהוגים במינהל לעניין השגה על שומות, ולא בהתאם לטבלאות ערכי קרקע שקבע המינהל.

6) המנגנון שלפיו ייבדק ביצוע התשלום כתנאי להעברת הבעלות ייקבע על ידי המינהל ומרשם המקרקעין ויכנס לתוקף במועד כניסת תיקוני החקיקה לתוקף.

מזכירות הממשלה

ו. חוכר הזכאי להעברת הבעלות שלא בתמורה או בתמורה ככל ששולמה, כאמור בהחלטה זו, אשר לא ניתן לרשום את הבעלות על שמו במרשם המקרקעין, יוכל לבצע כל פעולה במקרקעין ללא צורך בתשלום נוסף, למעט אגרות, וללא צורך באישור כלשהו מאת המינהל, ויהיה זכאי להירשם כבעלים בעת שהדבר יתאפשר.

ז. על אף האמור לגבי שיעורי התשלום בסעיפים 9.ב.9 ג. לעיל, - בקרקעות אשר הוקצו בהם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות תועבר הבעלות ללא תמורה.

ח. על אף האמור בסעיפים 9.א-9.ג לעיל, בקרקעות בלתי מהוונות יצורפו לתשלום הנדרש מהחוכר דמי היוון בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ט. על העברת הבעלות לפי החלטה זו יחולו מגבלות בדבר העברה לזרים כאמור בסעיף 2.3 להחלטת הממשלה מס' 3759 מיום 19.6.2005.

10. להעביר את פעילויות התכנון והפיתוח מהמינהל לרשויות המקומיות, לרשויות סטטוטוריות העוסקות על פי מטרותיהן בפיתוח ולמגזר הפרטי עד ליום 31.12.2009. במקרים שבהם תידרש מעורבות ממשלתית (כגון היעדר יכולת מוכחת של הגורמים כאמור) כפי

שיקבע על ידי ועדת פרויקטים בהשתתפות אגף התקציבים במשרד האוצר, המינהל, משרד הבינוי והשיכון ומשרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, יבוצע התכנון והפיתוח על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה. על אף האמור, תכנון פרויקטים שהשימוש העיקרי בהם אינו למגורים יוכל להתבצע על ידי המינהל. אם לא תתקבל הכרעה בוועדת הפרויקטים, יועבר הנושא להחלטת ועדת השרים לעניין הרפורמה במקרקעי ישראל.

11. לתקן את החלטת הממשלה מס' 2214 מיום 12.8.2007 כך שעל אף האמור בסעיף 10 לעיל, משרד הבינוי והשיכון לא יקדם פרויקטים חדשים לפיתוח קרקע למגורים ולתעסוקה בתחום רשויות מקומיות השייכות לאשכולות 7-10 על פי החלוקה החברתית-כלכלית של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. על אף האמור, משרד הבינוי והשיכון יוכל לקדם פרויקטים בתחום רשויות מקומיות כאמור, בכפוף לאישור ועדת חריגים בהתאם לסעיף 22 ב' להחלטת הממשלה מס' 2214 מיום 12.8.2007. במקרה של מחלוקת יובא הנושא להכרעת ועדת שרים לעניין הרפורמה במקרקעי ישראל.

מזכירות הממשלה

12. להעביר את ניהול הנכסים המבונים של רשות הפיתוח מהמינהל למשרד הבינוי והשיכון עד ליום 31.12.2009.

13. בהמשך להחלטת הממשלה מס' 467 מיום 12.9.2006 להטיל על מנהל המינהל לפרסם בתוך 60 ימים מכרז למתן שירותים בידי גורמי חוץ, לרבות מתן אישורי זכויות בנכס, התחייבויות לרישום משכנתא והעברת זכויות בנכס.

14. להטיל על יו"ר מועצת מקרקעי ישראל לגבש קודקס מדיניות מקרקעין לפעילות הרשות על ידי איחוד והסדרה של החלטות מועצת מקרקעי ישראל עד ליום 31.12.2009.

15. להטיל על יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל הצעות החלטה בדבר שינויים במדיניות המקרקעין, כמפורט להלן:

א. הקצאות חדשות של קרקעות עירוניות למגורים והקצאות חדשות במכרזים של קרקעות עירוניות למטרות תעסוקה תתבצעה, אך ורק, בדרך של הקניית זכות בעלות או זכות לגבי בעלות, ולא של הענקת זכות חכירה או זכות לגבי חכירה, לפי העניין, גם במקומות בהם לא התבצעה פרצלציה. הנ"ל יחול על כלל הגורמים הפועלים לשיווק קרקעות, לרבות משרד הבינוי והשיכון ומשרד התעשייה, המסחר והתעסוקה.

ב. מתן אפשרות להקצאת זכות בעלות או זכות לגבי בעלות בקרקעות המיועדות בתוכניות מתאר מקומיות לפיתוח על אף שלא חלה עליהן תוכנית מפורטת.

16. להטיל על ועדת השרים לבחון את האפשרות להעברת בעלות בקרקעות המפורטות להלן:

א. קרקעות שבגינן ניתן חוזה פיתוח וטרם נחתם בגינן הסכם חכירה.

ב. השטח המיועד למגורים במשקי עזר.

ג. השטח המיועד למגורים בחלקות המגורים במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים ומגרשי מגורים ששויכו לחברי קיבוץ וחברי מושב שיתופי לאחר קבלת החלטת בג"ץ בעתירות שהוגשו בנושא זה.

מזכירות הממשלה

17. להטיל על ועדת השרים לבחון ולהחליט עד ליום 31.9.2009 בדבר שינויים במדיניות הפיצויים לחוכרי קרקע חקלאית בגין שינוי ייעוד, לרבות מתן אפשרות להקצאת חלק מן הקרקע המשנה ייעודה לחוכר החקלאי בפטור ממכרז בתמורה לתשלום מלא, ומתן אפשרות זכות ייזום לחוכרי קרקע חקלאית.

18. להטיל על המינהל/הרשות לפעול לשיווק קרקע למגורים בהיקף שלא יפחת מ-35,000 יח"ד בשנה אשר מתוכם לפחות 25,000 יח"ד במכרזים פומביים. המינהל יפעל לשיווק חטיבות קרקע המיועדות לפיתוח בתוכניות מתאר מקומיות לייזום פרטי בהיקף שלא יפחת מ-10,000 יח"ד בכל אחת מהשנים 2010-2014. להטיל על שר הפנים לקבוע יעדים כמותיים למוסדות התכנון אשר יאפשרו עמידה ביעדי השיווק כאמור.

19. להטיל על שר הפנים להסמיך לפחות עשר ועדות מקומיות לתכנון ולבניה, אשר לא הוסמכו בעבר, לאשר תכניות מפורטות מכוח סמכותו לפי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בכל אחת מהשנים 2010-2014. בתוך כך, להטיל על שר הפנים לבחון בתוך שישה חודשים את עמידתן של ועדות מקומיות לתכנון ולבניה אשר בתחומן למעלה מ-100,000 תושבים בתנאי ההסמכה לפי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, אם טרם הוסמכו.

20. להטיל על רשם המקרקעין לפעול לרישום הארכת החכירות שהגיעו לסיומן בדירות מהוונות בבניה רוויה על פי דרישת המינהל וללא צורך באישור נוסף.

21. להטיל על יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לאישור המועצה את הצעות ההחלטה הנדרשות לצורך יישום החלטה זו בתוך 90 ימים.

22. לקבוע בחקיקה כי ביצוע חילופי מקרקעין בין המדינה ורשות הפיתוח לבין קק"ל יהיה פטור מכל מס או היטל או אגרה או תשלום חובה אחר מסוג כלשהו וכי העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקק"ל, במסגרת הסדר חילופי מקרקעין בין המדינה לקק"ל, לא תהיה טעונה אישור ועדת הכספים של הכנסת.

מזכירות הממשלה

23. להטיל על שר האוצר להודיע לקק"ל, בהתאם לסעיף 20 באמנה שבין מדינת ישראל לקרן הקיימת לישראל, התשכ"ב-1962 (להלן - האמנה), על השינויים שהממשלה מעוניינת לעשות באמנה לצורך יישום החלטה זו.

24. להטיל על מנהל המינהל לדווח לוועדת השרים לרפורמה במינהל מקרקעי ישראל אחת לרבעון אודות יישום החלטה זו.

25. להטיל על שר האוצר לקדם את תיקוני החקיקה הנדרשים ליישום החלטה זו וליישום הסדר חילופי מקרקעין בין המדינה לקרן הקיימת לישראל, במסגרת הצעת חוק ההסדרים במשק המדינה לשנת 2010.

ההחלטה הנ"ל התקבלה בהתאם לסעיף 20(א) בתקנון לעבודת הממשלה.

ההחלטה הנ"ל הינה הנוסח הסופי המשלב בתוכו את החלטת הממשלה מס' 79(ממי/3) מיום 4.5.09, לרבות התיקונים שהוכנסו במשאל טלפוני שנערך בין חברי ועדת השרים ביום 13.5.2009