
	<b>90.04B</b>
	<b>חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה- בנכסי מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה – במגזר העירוני</b>
<b>עמוד 1 מתוך 13</b>	<b>תאריך פרסום: 19.04.2021</b>

<p>3.2.1.6.2 – יובל חכירה- מוסדות/ משרדי ממשלה/ רשויות מקומיות.</p> <p>3.2.1.6.3- יובל חכירה- תעשייה ומלאכה</p> <p>3.2.1.6.4- יובל חכירה – מסחר, משרדים ותחנות דלק</p> <p>3.2.1.6.5- יובל חכירה- תיירות</p> <p>3.4.1.1- פעולות בחוזים- היוון /יובל מגורים</p> <p>3.4.1.2 פעולות בחוזים- היוון מוסדות</p> <p>3.4.1.3- פעולות בחוזים- היוון תעסוקה</p> <p>3.4.1.4- פעולות בחוזים- היוון מסחר</p>	<p><b>מס' שורה במפתח</b></p>	<p><b>90.04B</b></p> <p><b>חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה- בנכסי מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה – במגזר העירוני</b></p>	<p><b>שם הנוהל</b></p>
מטרת החוזה המקורי	<b>מטרות</b>		<b>מספר נוהל אב-</b>
30- דמי היוון 8- דמי חכירה שנתיים	<b>סמל גבייה</b>	25(1)	<b>סעיף פטור</b>
<p><b>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל<sup>1</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• פרק 4.1 - הקצאת קרקע עירונית – כללי</li> <li>• פרק 4.2 - סימן א': הנחות אזור</li> <li>• פרק 4.14 - הקצאת קרקע למוסדות ציבור ו/או למטרה ציבורית שאינה לרשות מקומית</li> <li>• פרק 5.1 – הקניית בעלות</li> <li>• פרק 5.2 - השכרת משנה או החכרת משנה</li> <li>• פרק 5.3 - דמי חכירה שנתיים, היוון זכויות וחידוש חכירה</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>החלטות הנהלה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מס' 3437 מיום 22.10.2013 - הקניית בעלות- תיקון החלטת מועצה 1185</li> <li>• מס' 3473 מיום 24.12.2013- מדיניות רשות מקרקעי ישראל להקצאת קרקע לתחנות דלק</li> </ul>			<p><b>סימוכין</b></p>
<p><b>הסכם חכירה לתקופה נוספת</b></p> <p>חוזה: מבוא לחוזה חכירה לתקופה נוספת חוזה חכירה למוסדות ציבור לתקופה נוספת. חוזה חכירה לרשויות מקומיות לתקופה נוספת. חוזה חכירה מהוון- לאחר ביצוע היוון.</p>			<p><b>חוזים (תוצרי תהליך)</b></p>
-	<b>עסקה לדוגמה</b>	עסקות כוכב	<b>מערכות בתהליך</b>
19.04.2021			<b>תאריך פרסום</b>
<p><b>באחריות אגף עסקאות :</b> 3.2.1.6.2 ; 3.2.1.6.3 ; 3.2.1.6.4 ; 3.2.1.6.5 ; 3.4.1.2 ; 3.4.1.3 ; 3.4.1.4</p> <p><b>באחריות אגף תורה ופיתוח :</b> 3.2.1.6.4 ; 3.4.1.1 ; 3.4.1.4</p>			
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 31.05.2020 עיקרי העדכון:</p> <p>- סעיף 4, תהליך אב- עדכון הנחיה בתחנת שמאות</p> <p>- בדגשים לתהליך, סעיף 5.2 – נוספה הנחיה לגבי השגה על שומה</p> <p>-נוסף נספח "בקשה לעריכת שומה פרטנית"</p> <p>עדכון הנוהל אושר בהחלטת צוות מפתח מיום 18.11.2020</p>			
<b>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</b>			


**1 החלטות מועצה מבוטלות**

- החלטת מועצה מספר 1594 מיום-12.01.19 – "הקצאת קרקע, היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
- החלטת מועצה 1585 מיום-24.12.1 – "העברת בעלות במקרקעי ישראל"
- החלטת מועצה מספר 1549 מיום-07.05.18 – "מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע".

	<b>90.04B</b>
	<b>חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה- בנכסי מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה – במגזר העירוני</b>
<b>עמוד 2 מתוך 13</b>	<b>תאריך פרסום: 19.04.2021</b>

## 1. רקע כללי ומדיניות


<p>1.1 הנהל מגדיר את התהליך והתנאים: להיוון זכויות החכירה; לחידוש חכירה שתוקפה פג או עומד לפוג. מטרת הנהלה היא הסדרת והאחדת התהליך המתבצע על ידי נציגי שירות או מקדמי עסקות ברשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י).</p>
<p>1.2 חוכר המבקש למצות זכויות שבחוזזה החכירה הפרטני אשר הינו צד לו המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו ע"י מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה, לא יהיה זכאי להקלות ולתנאים מיטיבים לפיהם נהגת רמ"י עפ"י קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל המאוחרות למועד תחילת החכירה, ויחולו עליו, לכל דבר ועניין, הוראות חוזזה החכירה הפרטני.</p>
<p>1.3 חוכר רשאי להוון את תשלום דמי החכירה השנתיים המשולמים על ידו, במהלך תקופת החכירה. על תשלום בעד היוון בתקופת החכירה הראשונה לא תחול הנחת אזור. חישוב היונם של דמי החכירה השנתיים יהיה לפי שיעור ריבית של 5% לשנה אחיד לכל אזורי הארץ.</p>
<p>1.4 בכפוף להוראות חוזזה החכירה זכאי החוכר לחדש את חוזזה החכירה, שנחתם עימו לתקופת חכירה נוספת. למרות זאת, רמ"י רשאית לקבוע תנאים מיוחדים להארכת תקופת החכירה או שלא להאריכה.</p>
<p>1.5 רמ"י רשאית שלא להאריך את הסכם החכירה לתקופה נוספת במקרים המפורטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. כאשר הקרקע אינה משמשת למטרה או ליעוד כפי שנקבע בהסכם החכירה המקורי.</li> <li>ב. כאשר נעשתה העברת זכויות ללא הסכמת רמ"י.</li> <li>ג. כאשר החוכר הפר את הסכם החכירה.</li> <li>ד. כאשר הנכס דרוש למטרה ציבורית או לצורך ציבורי, לפי המוגדר בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, או לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</li> </ul>
<p>1.6 בעת חידוש תקופת החכירה תאפשר רמ"י לחוכר לבחור אם לשלם דמי חכירה שנתיים או להוונם לכל תקופת החכירה.</p>
<p>1.7 בעסקת יובל חכירה על תשלום דמי חכירה מהוונים יחולו הנחות אזור, למעט מקרה בו בחר החוכר לחדש את החכירה בדמי חכירה שנתיים או בחידוש יובל חכירה בדמי חכירה סמליים.</p>
<p>1.8 שונו המטרה או הייעוד או הניצול של הקרקע לפי תוכנית והחוכר לא מימש את השינוי, ייחתם הסכם חדש הכולל התנייה מפורשת שההסכם נחתם אך ורק למטרה, ליעוד ולניצול של החכירה המקורית. מימוש הייעוד, הניצול או השימוש החדש ייערך בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי רמ"י.</p>
<p>1.9 חידוש חכירה לתקופה שלישית ואילך, ייעשה בהתאם לתנאים שהוגדרו לחידוש התקופה השנייה ובכפוף להוראות קובץ החלטות המועצה</p>
<p>1.10 בנכסים אשר בהם בוצעה הקניית הבעלות ולא ניתן לרשום את הבעלות על שם הרוכש במרשם המקרקעין, תינתן הודעה על הארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים מתחדשות, עד למועד בו ניתן לבצע את רישום זכות הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.</p>
<p>1.11 עת מוגשת בקשה לחידוש חכירה בהקצאות של תחנות דלק לנכי צה"ל שהומלצו על ידי אגף השיקום במשרד הבטחון, יש לבדוק את תנאי החוזה לעניין החידוש וזאת בהתאם להחלטת הנהלה 3473. בנוסף יש לבחון האם נדרש להחזיר את תחנת הדלק לחזקת רמ"י.</p>

	<b>90.04B</b>
	<b>חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה- בנכסי מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה – במגזר העירוני</b>
<b>עמוד 3 מתוך 13</b>	<b>תאריך פרסום: 19.04.2021</b>

1.12 במקרה שהנכס אינו קלוט בבסיסי הנתונים ברמ"י- בעת פתיחת תיק נכס, יחוייב החוכר בתשלום דח"ש בגין 7 שנים אחרונות בתוספת תשלום בגין היוון או דח"ש - בהתאם לנוהל זה.

## 2. הגדרות

2.1	<b>בניה נמוכה</b> – מקרקעין לבניה למגורים, שאינה בניה רוויה.
2.2	<b>בניה רוויה</b> –בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ 4 דירות - דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף או ראויות להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
2.3	<b>דמי חכירה סמליים</b> – דמי חכירה המשולמים מראש לתקופה של 49 שנה בסך 18 שקלים חדשים בהקצאה לרשויות מקומיות לצורכי ציבור, או בסך 6,000 שקלים חדשים על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או ההסדרים התקפים.
2.4	<b>דמי חכירה ראשוניים (דח"ר)</b> – סכום חד פעמי השווה לחלק מערך הקרקע ששילם החוכר לרשות מקרקעי ישראל או שנזקף לזכותו בעת רכישת זכות החכירה.
2.5	<b>דמי חכירה ראשוניים (דח"ר) נמוכים</b> - דמי חכירה ראשוניים ששולמו בעת ההקצאה בשיעור של עד 39% מערך הקרקע (כולל).
2.6	<b>דמי חכירה ראשוניים (דח"ר) גבוהים</b> - דמי חכירה ראשוניים ששולמו בעת ההקצאה בשיעור של 40% ומעלה מערך הקרקע.
2.7	<b>היוון</b> – תשלום מראש של דמי חכירה שנתיים, עבור תקופת החכירה או יתרתה.
2.8	<b>הנחה</b> – תשלום דמי חכירה מופחתים, לרבות פטור מתשלום דמי חכירה.
2.9	<b>הסכם חכירה</b> – הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין בעל זכויות בקרקע המסדיר את תנאי החכרת הקרקע.
2.10	<b>הסכם חכירה מהוון</b> – הסכם חכירה אשר תשלומי דמי החכירה, המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל יתרת תקופת החכירה או יתרת תקופת החכירה.
2.11	<b>יובל חכירה</b> - חידוש תקופת החכירה ל-49 שנים ממועד סיום תקופת החכירה המקורית.
2.12	<b>יובל מוקדם</b> - חידוש תקופת החכירה ל-49 שנים, אם נותרו פחות מ-8 שנים לסיום תקופת החכירה המקורית.
2.13	<b>מוסד ציבורי</b> – עמותה רשומה על פי חוק העמותות, התש"ם-1980, או חברה לתועלת הציבור הרשומה בפנקס החברות לתועלת הציבור בהתאם לסעיף 345 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או הקדש ציבורי כמשמעו בסעיף 26 לחוק הנאמנות, התשל"ט-1979, הקיימים וכן מוסד שנקבע על ידי ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי ואושר על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי, בין בדרך כלל ובין לעניין מסוים - הפועלים למטרה ציבורית ונכסי והכנסות המוסד הציבורי משמשים להשגת המטרה הציבורית בלבד.
2.14	<b>מטרה ציבורית</b> – מטרה שעניינה דת, תרבות, חינוך, מדע, בריאות, אמנות, רווחה, התיישבות, עלייה, ספורט, מחקר וכן מטרה שהוגדרה על ידי ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית.
2.15	<b>מקדם היוון</b> - משתנה המשמש לחישוב ערך נוכחי של זרם תקבולים עתידי.
2.16	<b>ערך קרקע</b> - שווי זכות הבעלות בקרקע כשהיא ריקה ופניה, ללא הוצאות פיתוח.

	<b>90.04B</b>
	<b>חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה- בנכסי מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה – במגזר העירוני</b>
<b>עמוד 4 מתוך 13</b>	<b>תאריך פרסום: 19.04.2021</b>

<p>2.17 <b>קרקע עירונית</b> – כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960. קרקע שייעודה, לפי תוכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה למעט קרקע חקלאית.</p>	
<p>2.18 <b>תעסוקה</b>- תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות, ולמעט חקלאות או גידול בעלי חיים.</p>	
<p>2.19 <b>תקנה לטאבו</b> - אישור לרישום ו/או הארכת תקופת החכירה, בהתאם לתקנות המקרקעין (רישום תיקון תנאי חכירה) (הוראת שעה), תשנ"ה-1995.</p>	

### 3. **מסמכי חובה** – כמפורט בטופס הבקשה.

(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול בבקשה)

[טופס בקשה חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה בנכסי מגורים ותעסוקה במגזר העירוני](#)


### 4. **תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך**

-התהליך יתבצע כמפורט בנוהל אב עתידי

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	סריקת המסמכים וניתוב התיק	ארכיב
	יישום תהליך העבודה עפ"י נוהל זה	נציג שירות/מקדם עסקות
	זיהוי גו"ח עדכני והכנת תרשימים(במידת הצורך)	מיפוי
	במידה ועפ"י מסמכי התיק התגלו חריגות בניה/פלישות או שלא הומצא תצהיר.	פיקוח
	עבור נכסי תעסוקה, מוסדות ציבור ובנכסי מגורים ללא טבלאות שומה / בבקשה לעריכת שומה פרטנית בהתאם לנוהל הזמנת שומות 34.04B.	שמאות
	אישור תחשיבים כספיים	כספים
	במידת הצורך	תכנון
	במידת הצורך	משפטית

### 5. **דגשים מיוחדים לתהליך**

<p>5.1 <b>מקדם העסקה/נציג שירות יבצע את הבדיקות הבאות בתיק הנכס בעכ"א ובהדמיה:</b></p> <p>א. המבקש הוא בעל הזכויות בנכס.</p> <p>ב. מהות הזכויות בנכס- שטח המוכר, קיבולת הבניה המאושרת ע"י רמ"י, האם קיימים חוזים נוספים (לדוגמא: הרחבת מפעל) לרבות בדיקת שומות ההקצאה.</p> <p>ג. החוכר לא נמצא במצב של הפרת חוזה (שימושים אשר אינם תואמים את מטרת החכירה או הייעוד כפי</p>	
--	--

	<b>90.04B</b>
	<b>חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה- בנכסי מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה – במגזר העירוני</b>
<b>עמוד 5 מתוך 13</b>	<b>תאריך פרסום: 19.04.2021</b>

שנקבע בהסכם החכירה המקורי או כאשר ישנם חובות, חריגות בניה, פלישות).

ד. לא קיימת בקשה פתוחה להעברת זכויות.

ה. האם הקרקע רשומה בבעלות אחת והמבנים רשומים בבעלות אחרת (אינשט).

ו. האם בחוזה החכירה הקיים ישנם תנאים מיוחדים, שיש לפעול על פיהם בהיוון או בחידוש החכירה.

ז. קיום הערות משפטיות (טיפול משפטי, כינוס נכסים, צווי מניעה, צווי משפטיים) העשויות למנוע את חידוש החכירה/היוון הזכויות.

ח. האם הנכס דרוש למטרה ציבורית, או לצורך ציבורי, לפי המוגדר בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, או לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

- **אם ממצאים אלה אינם תקינים אך ניתנים לתיקון יש להסדירם טרם ביצוע חידוש החכירה/היוון הזכויות.**

- **אם ממצאים אלו אינם תקינים ולא ניתנים לתיקון עפ"י נהלי רמ"י, יעביר ראש הצוות/ראש תחום בכיר שירות או סגנו את הממצאים לדיון והחלטה בפני ועדת עסקאות במרחב. בצירוף חו"ד מהגורם המקצועי הרלוונטי במרחב.**

5.2 מקדם העסקה/נציג שירות יערוך תחשיב דמי היוון על בסיס טבלאות ערכי הקרקע (במגורים בלבד) או על ידי שומה פרטנית (בהתאם לנוהל הזמנת שומה) ויפיק הודעה הכוללת:

- הצעה להיוון ורשימת מסמכי ההשלמה הדרושים.
- אם תקופת החכירה הסתיימה, ההודעה תכלול גם הצעה לתשלום דמי החכירה השנתיים המעודכנים (נכון למועד תחילת תקופת החכירה השנייה).
- חידוש חכירה במהלך תקופת החכירה השנייה – החוכר ישלם דמי חכירה שנתיים עבור השנים שחלפו ממועד סיום התקופה הראשונה ועד למועד ביצוע החידוש, על פי שומה או טבלה למועד תחילת תקופת החכירה השנייה. בנוסף ישלם החוכר דמי חכירה שנתיים או מהוונים כמפורט בנוהל זה.
- השגה על שומה – בהתאם לנוהל השגה על שומת מקרקעין מס M34.03. לא ניתן להגיש השגה על ערכי קרקע שנקבעו על פי טבלאות, אולם ניתן להגיש בקשה לעריכת שומה פרטנית (נספח 3). בחירה בדרך של שומה פרטנית מחייבת, גם אם יתברר בסופו של דבר שהשווי לפי השומה הפרטנית (לרבות ההחלטות בהשגות, אם הוגשו) הינו גבוה מהשווי שנקבע במקור לפי הטבלאות. לא ניתן יהיה לשנות את הבחירה.
- יובהר כי בין אם דמי ההיוון, שחושבו לפי שומה פרטנית, שולמו במזומן ובין אם בתשלום של 75% במזומן והפקדת ערבות בנקאית בגין יתרת 25%, ניתן לחתום על חוזה חכירה מהוון.
- בחידוש החכירה אם שונו המטרה או הייעוד או הניצול של הקרקע לפי תוכנית, והחוכר לא מימש את השינוי, ייחתם הסכם חדש הכולל התנייה מפורשת שההסכם נחתם אך ורק למטרה, לייעוד ולניצול של החכירה המקורית. מימוש הייעוד או הניצול או השימוש החדש ייערך בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י.

למרות האמור לעיל, במידה והחוכר נדרש לבצע שינוי ייעוד, יתווסף תנאי מיוחד בחוזה אשר מבהיר את האמור ומציין את פרק הזמן לביצוע שינוי הייעוד.

5.3 דגשים ותנאים לפי סוג נכס

5.3.1 תעסוקה

5.3.1.1 היוון זכויות במהלך תקופת החכירה הראשונה

- בהסכם חכירה למטרת תעסוקה שאינו מהוון, רמ"י תאפשר היוון זכויות החכירה עד לתום תקופת החכירה המקורית, כאשר יתרת התקופה אינה פחותה מ-8 שנים לסיום התקופה. ההיוון יחושב כמכפלת אחוז הדח"ש הקבוע בהסכם החכירה במקדם ההיוון ליתרת תקופת החכירה, על בסיס שומה עדכנית למועד ביצוע ההיוון.
- דמי ההיוון יחושבו החל משנת החכירה הבאה (עבור השנה הנוכחית יחוייב בתשלום דח"ש שוטף).

5.3.1.2 היוון זכויות במהלך תקופת החכירה השנייה

בהסכם חכירה למטרת תעסוקה שחודש בתשלומי דח"ש ובמהלך תקופת החכירה השנייה החוכר מבקש להוון הנכס, רמ"י תאפשר היוון זכויות החכירה עד לתום תקופת חכירה זו. החיוב בגין ההיוון יהיה כמפורט בסעי' 5.3.1.4 בנוהל זה.

5.3.1.3 חידוש חכירה במסגרת יובל חכירה מוקדם

ניתן לחדש את החכירה לתקופה נוספת, אם נותרו פחות מ-8 שנים לסיום תקופת החכירה. החכירה תחודש בתנאי תשלום זהים כפי שמבוצע בחידוש חכירה לתקופה נוספת (יובל). התקופה הנוספת תחל מיום תשלום דמי ההיוון.

5.3.1.4 חידוש חכירה במסגרת יובל חכירה

בעת חידוש הסכם חכירה לתקופה נוספת ישולמו דמי היוון כמפורט להלן:

- א. כאשר שולמו דמי חכירה ראשוניים נמוכים בשיעור של עד 39% (כולל) מערך הקרקע –דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 1.25% מערך הקרקע, למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון של 18.2 לכל תקופת החכירה השנייה או במקדם היוון המשקף את יתרת התקופה.
- ב. כאשר שולמו דמי חכירה ראשוניים גבוהים בשיעור של 40% ומעלה מערך הקרקע–דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 0.75% מערך הקרקע, למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון של 18.2 לכל תקופת החכירה השנייה או במקדם היוון המשקף את יתרת התקופה.
- ג. להלן שיעורי התשלום באזורים שאינם אזורי עדיפות:

שיעור דח"ר ששולם החכירה הראשונה	שיעור בתקופת החכירה הראשונה	שיעור החיוב	מקדם היוון	סה"כ
דח"ר נמוך (0%-39%)	1.25%	18.2	22.75%	
דח"ר גבוה (40% ומעלה)	0.75%	18.2	13.65%	

ד. על דמי החכירה המהוונים המשולמים מראש עבור כל תקופת החכירה השנייה יחולו הנחות אזור בהתאם לאמור בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל למעט אם החוכר בחר לחדש את החכירה בדמי חכירה שנתיים.

ה. דמי החכירה המהוונים לאחר הנחת אזור לא יפחתו מ- 3.6% מערך הקרקע לחוכר ששילם דמי

חכירה ראשוניים בעת ההקצאה נמוכים משיעור של 39% (כולל), מערך הקרקע, ולא יפחתו מ- 2.2% לחוכר ששילם דמי חכירה ראשוניים בעת ההקצאה בשיעור של 40% ומעלה מערך הקרקע. ו. להלן שיעורי התשלום עפ"י אזורי העדיפות:

דמי היוון לחוכר ששילם דח"ר גבוה	דמי היוון לחוכר ששילם דח"ר נמוך	אזור עדיפות*
$13.65\% \times 31\% : 91\% = 4.65\%$	$22.75\% \times 31\% : 91\% = 7.75\%$	א'
$13.65\% \times 51\% : 91\% = 7.65\%$	$22.75\% \times 51\% : 91\% = 12.75\%$	ב'
2.2%	3.6%	קו עימות
<b>תקרת הנחה</b>		
הקצאת קרקע למסחר	הקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה	
הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 ₪ למ"ר לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. אם ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 300 ₪ לא יחולו הנחות.	הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. אם ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 400 ₪ לא יחולו הנחות.	
	הפחתת דמי חכירה מהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה על ערך הקרקע שמעל 2,500 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.	

\* בחוזה למטרת תעשייה איזור העדיפות יהיה בהתאם לטבלת איזורי העדיפות של משרד הכלכלה להקמת מפעל חדש.

### 5.3.1.5 חידוש חכירה בתנאי דח"ש

דמי החכירה השנתיים יעודכנו על פי שומה למועד תחילת תקופת החכירה השנייה כמפורט להלן:  
 חוכר ששילם דמי חכירה ראשוניים בשיעור של עד 39% (כולל) מערך הקרקע – ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור של 3% לשנה מערך הקרקע.  
 חוכר ששילם דמי חכירה ראשוניים בשיעור של 40% ומעלה מערך הקרקע – ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור של 1% לשנה מערך הקרקע.

### 5.3.1.6 חידוש חכירה במהלך תקופת החכירה השנייה

חוכר שבעת הגשת הבקשה לחידוש חכירה הסתיימה תקופת החכירה הראשונה, החכירה תחודש בתשלום דח"ש החל ממועד סיום החכירה הראשונה ועד ליום הגשת הבקשה לחידוש

החכירה. ממועד זה החוכר רשאי להוון את יתרת התקופה בעת חידוש החכירה. בעסקת יובל חכירה על תשלום דמי חכירה מהוונים תחול הנחת אזור, למעט אם בחר החוכר לחדש את החכירה בדמי חכירה שנתיים או בחידוש יובל חכירה בדמי חכירה סמליים. במקרים בהם החוכר לא ביצע חידוש החכירה בתום התקופה הראשונה, בעת ביצוע החידוש יחושב התשלום באופן הבא:

- במקרים בהם לא שולם דח"ש במהלך התקופה הנוספת, החוכר יחוייב בדח"ש בגין השנים שחלפו בהתאם לסעיף 5.3.1.4 לעיל ודמי היוון בגין יתרת התקופה בהתאם לסעיף 5.3.1.3 לעיל.
- במקרים בהם המשיכו לשלם דמי חכירה שנתיים במהלך התקופה השנייה, לפי מכסת הדח"ש המקורית בתקופה הראשונה, יקוזז סכום זה מדמי החכירה השנתיים העדכניים על פי האמור בסעיף 5.3.1.4 לעיל. במקרה זה יחושבו דמי חכירה עדכניים החל משנת 2006 בלבד (משנה זו רמ"י הודיעה באגרות הדח"ש על כוונתה לעדכן את הסכומים במועד חידוש החכירה).

#### 5.3.1.7 חידוש חכירה בסיום תקופת חכירה ראשונה מהוונת

הסתיימה תקופת החכירה המהוונת הראשונה לאחר תאריך 08.02.2010 (מועד אישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1185), זכאי החוכר לרכוש בעלות בהתאם לאמור בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בתמורה או ללא תמורה, ללא תשלום דמי היוון בעד תקופת החכירה הנוספת. אם החליט החוכר שלא להצטרף למסלול הקניית הבעלות, ישלם עבור התקופה הנוספת דמי היוון בהתאם לשיעורים הנקובים בסעיף 5.3.1.4 לעיל.

#### מגורים –בנייה נמוכה ורוויה

#### 5.3.1.8 חידוש חכירה בבניה נמוכה בסיום תקופת חכירה ראשונה מהוונת

- הסתיימה תקופת החכירה המהוונת הראשונה, ישלם החוכר 5.5% מערך הקרקע על פי טבלאות ערכי קרקע/ שומה פרטנית על מנת להוון את הנכס לתקופה נוספת של 49 שנים.
- הסתיימה תקופת החכירה המהוונת הראשונה לאחר 8.2.2010<sup>2</sup>, זכאי החוכר לרכוש בעלות בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בתמורה או ללא תמורה, ללא תשלום דמי היוון בעד תקופת החכירה הנוספת. אם החליט החוכר שלא להצטרף למסלול הקניית הבעלות, ישלם דמי היוון בשיעור 5.5% מערך הקרקע על פי טבלה/ שומה פרטנית עדכנית.

5.3.1.9 חידוש חכירה בבניה רוויה מהוונת- בנכסים מהוונים בבניה רוויה, זכאי החוכר להצטרף למסלול הקניית בעלות- ללא תשלום.

#### 5.3.1.10 היוון רעיוני

חוכר, אשר לא השלים תשלום דח"ש בשיעור 1% מידי שנה בעד השנים 2008-2014 או חלקן, יידרש להשלים 7 שנות תשלום דח"ש מלאות, אשר יחוייבו ביחס ל-7 שנים האחרונות ממועד בקשת ההיוון. אם יש לחוכר חובות אשר נוצרו קודם ל-7 השנים האחרונות ממועד בקשת ההיוון, אשר לא התיישנו, על החוכר לשלם חובות אלו בנוסף, כתנאי לקבלת הסכם חכירה מהוון או

<sup>2</sup> מועד אישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1185



"תקנה לטאבו" ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. חוכר בישוב המוגדר באזור קו עימות, אשר שילם דח"ש בשיעור 1% עד ל-1.1.2010 ואין לו חובות קודמים, יהיה זכאי לקבלת הסכם חכירה מהוון או "תקנה לטאבו" ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. חוכר אשר לא השלים תשלום דח"ש בשיעור 1% בתקופה מ-2008 עד 1.1.2010 או חלקה, יידרש להשלים תשלום דח"ש מלא לתקופה זה של שנה אחת ותשעה חודשים או חלקה, אשר יחוייבו ביחס לתקופה האחרונה ממועד בקשת ההיוון. אם יש לחוכר חובות אשר נוצרו קודם לשנה ו-9 חודשים האחרונות ממועד בקשת ההיוון, אשר לא התיישנו, על החוכר לשלם חובות אלו בנוסף, כתנאי לקבלת הסכם חכירה מהוון או "תקנה לטאבו" ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

### 5.3.1.11 נכסים אשר לא נכללו במבצעי ההיוון או בהיוון הרעיוני

נכסים אשר לא שולם בעדם היוון במסגרת מבצעי ההיוון שערכה רמ"י או נכסים שלא שולם לגביהם היוון רעיוני כמפורט בסעיף 5.3.1.10 לעיל, ישלמו 5.5% מערך הקרקע וחובות עבר, אם קיימים. תשלום זה יקנה זכאות להסכם חכירה מהוון או "תקנה לטאבו" ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

### 5.3.2 מוסדות ציבור ו/או חוכר למטרה ציבורית

#### 5.3.2.1 היוון

- בהסכם חכירה למטרה ציבורית שאינו מהוון, רמ"י תאפשר היוון זכויות החכירה עד לתום תקופת החכירה המקורית, כאשר יתרת התקופה אינה פחותה מ-8 שנים לסיום התקופה. ההיוון יחושב כמכפלת אחוז הדח"ש בהסכם החכירה במקדם ההיוון ליתרת תקופת החכירה, על בסיס שומה עדכנית למועד ביצוע חישוב ההיוון.
- דמי ההיוון יחושבו החל משנת החכירה הבאה (בעד השנה הנוכחית החוכר יחוייב בדח"ש שוטף).

#### 5.3.2.2 חידוש חכירה במסגרת יובל חכירה מוקדם

ניתן לחדש את החכירה לתקופה נוספת כאשר נותרו פחות מ-8 שנים לסיום תקופת החכירה. החכירה תחודש בהתאם לכללים המפורטים בחידוש חכירה במסגרת יובל חכירה בסעיף 5.3.2.3 להלן. התקופה הנוספת תחל מיום תשלום דמי ההיוון.

דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 1% מערך הקרקע למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון לכל תקופת החכירה השנייה.

#### 5.3.2.3 חידוש חכירה במסגרת יובל חכירה

קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז למטרה ציבורית, אשר תמה תקופת החכירה הראשונה של 49 שנים (להלן-החכירה המקורית) – ההסכם יוארך לתקופת חכירה שנייה של 49 שנים (להלן-התקופה החדשה) לפי הכללים שלהלן:

- חוכר שהוא מוסד ציבורי או שבוצעה העברת זכויות בהסכמת הרשות לפני אישורה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1551 מיום 21.5.18 והחוכר מילא אחר כל התנאים שחלו עליו על

פי הסכם החכירה המקורי, יהיה זכאי לחידוש החכירה ובלבד שיובטח כי הקרקע תמשיך לשמש למטרה או לייעוד שנקבעו בהסכם החכירה המקורי.

• על התקופה החדשה יחולו תנאי התשלום הבאים:

- א. דמי חכירה סמליים מהוונים ישולמו על ידי מוסד ציבורי אשר מתקיימים לגביו אחד מהתנאים המפורטים להלן:
  - שילם בתקופה הקודמת דמי חכירה סמליים.
  - בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד החידוש, מטרת החכירה מזכה בתשלום דמי חכירה סמליים.
  - מטרת החכירה היא לבית ספר יסודי או על יסודי.
  - הוועדה המקומית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, אישרה לרמ"י כי לצורך פיצויים תיכלל הקרקע המוחכרת בהוראות סעיף 190(א)(1) לחוק.
- ב. מוסד ציבור שאינו זכאי לתשלום דמי חכירה סמליים בהתאם לאמור בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד חידוש החכירה, ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור של 1% מערך הקרקע לפי שומה מעודכנת למועד תחילת התקופה החדשה, בתשלומים שנתיים או בתשלום חד פעמי מהוון.

• בעת חידוש חוזה חכירה לתקופה נוספת רשאי החוכר לבחור לשלם דמי היוון או דמי החכירה השנתיים.

• דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 1% מערך הקרקע למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון לכל תקופת החכירה השנייה או יתרתה. ערך הקרקע יקבע על פי שומה למועד ביצוע חידוש החכירה.

• בעד השנים שחלפו ממועד סיום התקופה הראשונה ועד למועד ביצוע החידוש, ישלם החוכר דמי חכירה שנתיים על פי שומה למועד תחילת תקופת החכירה השנייה.

### 5.3.3 חידוש חכירה במהלך תקופת החכירה השנייה


דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 1% מערך הקרקע למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון לכל יתרת תקופת החכירה. בעד השנים שחלפו ממועד סיום התקופה הראשונה ועד למועד ביצוע החידוש, ישלם החוכר דח"ש על פי שומה למועד תחילת תקופת החכירה השנייה.

על דמי ההיוון המשולמים מראש עבור כל תקופת החכירה השנייה יחולו הנחות אזור בהתאם לאמור בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים להלן:

- א. החוכר בחר לחדש את החכירה בתנאי תשלום דמי חכירה מהוונים.
- ב. התשלום עבור ההיוון לא יפחת מ-2% מערך הקרקע המלא למועד ביצוע החידוש.

### 5.4 זיכוי בגין דח"ש ששולם עבור שנה שוטפת, בגינה שולמו במקביל דמי היוון

יובל מוקדם- זיכוי יינתן, בגין החודשים אשר בגינם שולם דח"ש, רק בעת תשלום דמי היוון במסגרת יובל מוקדם. חידוש חכירה בתום תקופה- לא יינתן זיכוי בעת ביצוע יובל חכירה (לאחר תום התקופה, במקביל לחיוב השנתי בדמי חכירה מידי 01.04.XX, מתעדכן מקדם ההיוון בהתאם).


	<b>90.04B</b>
	<b>חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה- בנכסי מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה – במגזר העירוני</b>
<b>תאריך פרסום: 19.04.2021</b>	<b>עמוד 11 מתוך 13</b>

<p>5.5 עם המצאת מסמכי ההשלמה וביצוע תשלום כנדרש, מקדם העסקה/נציג שירות יאשר את ההיוון במערכת עכ"א ויפיק תקנה/חוזים לחתימת בעלי הזכויות וחתימת מורשי החתימה ברשות בהתאם לסמכויות החתימה.</p>	
<p>5.6 מקדם העסקה/נציג שירות יעביר כל המסמכים לאחר חתימתם לסריקה בתיק הנכס.</p>	

## 6. סמכויות אישור תחשיבים כספיים על פי שומה

סמכויות לאישור תחשיבים כספיים המבוססים על שומה לעניין היוון / חידוש חכירה (לפי ערך קרקע מלא ללא מע"מ ופיתוח)		
חטיבת השירות	חטיבה עסקית	
ראש תחום בכיר לשירות + ראש תחום כספים	ראש צוות לקידום עסקות + ראש תחום כספים	עד 1,500,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות + מנהל המרחב + ראש תחום בכיר כספים. <b>*** מעל 5,000,000 ₪ נדרש אישור ועדת עסקות מסלול ירוק+ ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.</b>	ראש צוות לקידום עסקות + מנהל המרחב + ראש תחום בכיר כספים. <b>*** מעל 5,000,000 ₪ נדרש אישור ועדת עסקות מסלול ירוק+ ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.</b>	מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות + ראש תחום בכיר כספים + מנהל מרחב + מנהל אגף עסקות (ועדת עסקות מסלול ירוק) + וועדת עסקות מסלול אדום + וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.	ראש צוות לקידום עסקות + ראש תחום בכיר כספים + מנהל מרחב + מנהל אגף עסקות (ועדת עסקות מסלול ירוק) + וועדת עסקות מסלול אדום + וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.	מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות + ראש תחום בכיר כספים + מנהל מרחב + מנהל חטיבה + וועדת עסקות מסלול ירוק + וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.	ראש צוות לקידום עסקות + ראש תחום בכיר כספים + מנהל מרחב + מנהל חטיבה + וועדת עסקות מסלול ירוק + וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.	מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות + ראש תחום בכיר כספים + מנהל מרחב + מנהל רמ"י + וועדת עסקות מסלול ירוק + אישור הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל	ראש צוות לקידום עסקות + ראש תחום בכיר כספים + מנהל מרחב + מנהל רמ"י + וועדת עסקות מסלול ירוק + אישור הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל	מעל 20,000,000 ₪

**בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו**

	<b>90.04B</b>
	<b>חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה- בנכסי מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה – במגזר העירוני</b>
<b>תאריך פרסום: 19.04.2021</b>	<b>עמוד 12 מתוך 13</b>

**7. סמכויות אישור תחשיב כספי ממוכן על פי טבלת ערכי קרקע**

<b>סמכויות לאישור תחשיב כספי המבוסס על טבלת ערכי קרקע לעניין דמי חכירה או היוון (ערך קרקע מלא ללא מע"מ ופיתוח).</b>	
<b>חטיבת השירות</b>	<b>חטיבה עסקית</b>
ראש תחום בכיר שירות	ראש צוות לקידום עסקות
<b>בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו</b>	

**8. סמכויות חתימה על חוזה חכירה מהוון/לא מהוון לתקופה נוספת**


כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לגובה ערך הקרקע להלן: " הערך היסודי של המגרש", או לחלופין לגובה "דמי חכירה" רק במידה ואין תיעוד בחוזה בגין "הערך היסודי של המגרש". ( ללא מע"מ וללא פיתוח)

<b>חטיבת השירות</b>	<b>חטיבה עסקית</b>	
ראש תחום בכיר שרות / מרכז בכיר שרות + ראש תחום כספים	ראש צוות לקידום עסקות /מקדם עסקות + ראש תחום כספים	עד 1,500,000 ₪
מנהל מרחב שירות+ ראש תחום בכיר כספים	מנהל מרחב עסקי+ ראש תחום בכיר כספים	מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
מנהל אגף בכיר עסקות + חשב רמ"י	מנהל אגף בכיר עסקות + חשב רמ"י	מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
מנהל החטיבה העסקית +חשב רמ"י	מנהל החטיבה העסקית +חשב רמ"י	מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
מנהל רמ"י+חשב רמ"י	מנהל רמ"י+ חשב רמ"י	מעל 20,000,000 ₪
<b>בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו</b>		

**9. סמכויות חתימה על חוזה חכירה מהוון (כאשר קיים חוזה בתוקף ולא מדובר ביובל חכירה)**

<b>חטיבת השירות</b>	<b>חטיבה עסקית</b>	<b>כל סכום</b>
ראש תחום בכיר שרות /מרכז בכיר שרות + ראש תחום כספים	ראש צוות לקידום עסקות /מקדם עסקות + ראש תחום כספים	

חתימת חוזה חכירה מהוון אשר מונפק בעקבות תשלום הוון במהלך תקופת החכירה הנה בסמכות המרחב בלבד, ללא קשר בגובה ערך הקרקע/גובה דמי ההוון. ( הוון במהלך תקופת החכירה, אינו מהווה רכישת זכויות נוספות).

	<b>90.04B</b>
	<b>חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה- בנכסי מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה – במגזר העירוני</b>
<b>תאריך פרסום: 19.04.2021</b>	<b>עמוד 13 מתוך 13</b>

**9. סמכויות חתימה על שטרי עסקה כמשמעותם בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומסמכי הרישום ללשכת רישום המקרקעין**

חטיבת השירות	חטיבה עסקית
מנהל מרחב השירות	מנהל מרחב עסקי
סגן מנהל מרחב השירות	סגן מנהל מרחב עסקי
ראש תחום בכיר שירות	ראש תחום מידע מקרקעין ורישום
סגן ראש תחום בכיר שירות	ראש צוות לקידום עסקות
מרכז בכיר שירות	

**10. השלמת העסקה/ התהליך**

	1. הנפקת שובר תשלום
	2. תשלום שובר תשלום או תשלום 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה בהליך השגה
	3. חתימה על חוזה חכירה/תקנה לטאבו/שטרות ושליחתו למבקש
	4. שליחת המסמכים לסריקה

**11. מידע נוסף**

1.	<a href="#">טופס בקשה חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה בנכסי מגורים ותעסוקה במגזר העירוני</a>
2.	<a href="#">דף מידע בנושא היוון וחידוש חכירה (יובל/ יובל מוקדם) בנכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור במגזר העירוני</a>
3.	<a href="#">בקשה לעריכת שומה פרטנית</a>

אפרת שטראוס  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אריאל מזוז  
מנהל אגף בכיר עסקאות

משה פופיק  
סגן מנהל חטיבת השירות  
ומנהל אגף בכיר תורה ופיתוח