

הרפורמה במינהל

ניתן לקבל מידע גם במוקד הטלפוני המאוש, מספרי טלפון: 03-9411011, *5575

מהי הרפורמה במנהל מקרקעי ישראל?

הרפורמה מבוססת על שני שנויים מרכזיים השלובים זה בזה: השינוי הראשון הוא שינוי ביחס לזכויותיהם של החוכרים, ומטרתו להביא לצמצום החיכוך בינם לבין המנהל באמצעות הקניית הבעלות לחוכרים בנכסים למגורים ולתעסוקה בקרקע עירונית. השינוי השני מתרכז בשינוי פנים ארגוני מקיף במינהל והפיכתו לרשות ממשלתית.

מהי הקניית בעלות?

הקניית בעלות לחוכר משמעותה המרת זכויות החוכר מ"חכירה" ל"בעלות" כך שהחוכר יירשם כבעלים של הנכס. בחלק גדול מהמקרים הקניית הבעלות תתבצע ללא כל תמורה. במקרים אחרים ידרש תשלום מסוים בגין הקניית בעלות בנכס. בכל מקרה תנאי מוקדם להקניית הבעלות הוא היות הנכס מהוון. הקניית הבעלות הינה זכות ולא חובה. כל חוכר רשאי להישאר במעמד "חוכר" גם אם הקניית הבעלות תוצע לו ללא תמורה.

מהן המטרות העיקריות של הרפורמה?

הרפורמה נועדה להביא לייעול המנגנונים הממשלתיים לניהול המקרקעין, להביא לירידה במחירי הקרקעות והדירות והגברת הצמיחה במשק. היא גם תתרום לעידוד היוזמה הפרטית והמוניציפאלית, לתכנון מפורט ופיתוח קרקעות, ולייעול הליכי התכנון ולקיצורם.

מה הן מטרות הבעלות במקרקעין?

- המטרות העיקריות של הקניית הבעלות:
- המרצת הפעילות הכלכלית במשק.
 - הקלה משמעותית על החוכרים, שלא יידרשו עוד לקבל את הסכמת המינהל לביצוע פעולות שונות או לשלם עבורן.
 - שחרור המינהל ממטלות רבות המוטלות עליו כיום לצורך טיפול בחוכרים, כדי לאפשר לו לבצע בצורה יעילה ומיטבית את תפקידיו האחרים, כדוגמת שיווק מקרקעין ושמירה על הקרקע.

כיצד תשפיע הרפורמה על מינהל מקרקעי ישראל?

במסגרת הרפורמה תוקם רשות מקרקעי ישראל, אשר תבוא במקום מינהל מקרקעי ישראל. בד בבד יבוצע שינוי ארגוני מקיף בארגון תוך כדי שיפור משמעותי בפריסת השירות הניתן לציבור וברמתו. רשות מקרקעי ישראל תתמקד בליווי עסקאות וטיפול בחוכרים: הקצאה ושיווק של קרקעות בהתאם לצורכי המשק ושמירה על מקרקעי ישראל. הרשות לא תעסוק בתכנון ובפיתוח, נושאים שיעברו לאחריות הרשויות המקומיות ולמשב"ש, אך כן תעסוק בתוכניות גדולות ובתוכניות הקשורות במיזמים לאומיים.

האם יישום הרפורמה לא ימנע מן המדינה שימוש של יעדים לאומיים בעתיד?

הרפורמה תחול על חלק מצומצם של קרקעות המדינה, הנמצא ברובו ממילא בידי חוכרים. היא אינה חלה על שטחים המיועדים לצורכי ציבור, לתשתיות לאומיות, למחנות צבא, לשטחי אש וכיו"ב.

האם מדובר בהפרטה מוחלטת ומיידית של כל אדמות המדינה?

הקניית הבעלות בקרקע עירונית למגורים ולתעסוקה תתבצע באופן הדרגתי. בשלב ראשון, עד שנת 2014, בשטח של כ- 400,000 דונם בלבד, שהם רק כשני אחוזים מכלל קרקעות המדינה. אין מדובר על הקניית בעלות בשטחים פתוחים או בשטחים חקלאיים. גם לאחר יישום הרפורמה, הרוב המכריע של הקרקעות יישאר בבעלות המדינה, רשות הפיתוח וק"ל.

האם יש חשש שהפרטת הקרקעות תביא להשתלטות של בעלי הון או זרים על הקרקעות במדינה?

אין חשש כזה. במסגרת יישום המלצות ועדות קודמות, ובמסגרת החקיקה אשר אושרה בעקבותיהן,

נמצא מנגנון המאפשר הגבלה על הקניית בעלות לזרים באמצעות רישום הערה בנסח הטאבו, בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), המונעת הקניית בעלות לזרים ללא אישור מועצת מקרקעי ישראל. כמו כן, במסגרת החוק נקבע כי לא תותר הקניית בעלות בנכס מקרקעין ששטחו עולה על 16 דונם, אלא אם כן החליטה המועצה שקיימות נסיבות שבשלהן ניתן להקנות בעלות בשטח כזה.

האם יתכן שהרפורמה תביא להגדלת הפערים החברתיים?

הנהנים העיקריים מהרפורמה הם דווקא חוכרים מהמעמד הנמוך והבינוני, שהרפורמה תיטיב עמם בהקניית זכות בעלות מלאה בנכס שלהם ללא כל תמורה. במגורים, מדובר על כל החוכרים בבניה רוויה בכל הארץ, וכן חוכרים בבניה צמודת קרקע בקו עימות ובאזורי עדיפות א' וב'. כמו כן מדובר בחוכרים בבניה צמודת קרקע, ביתר חלקי הארץ, ששטח המגרש, כפי" חוזה החכירה שלהם, לא יעלה על 280 מ"ר.

האם המעבר לרשות והקניית הבעלות במקרקעין לא יפגעו בשטחים הפתוחים?

המהלך לא יפגע בשטחים הפתוחים. נהפוך הוא, במסגרת הרפורמה נקבע לראשונה לרשות מרקעי ישראל תפקיד של שמירה על קרקעות כמשאב לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים. בהחלטת הממשלה נקבע כי תוקם קרן שמטרותיה:
א. סיוע במימון השמירה והפיתוח הסביבתי.
ב. הטיפול של שטחים פתוחים שמחוץ לשטחים עירוניים מובנים.
ג. הקמת פארקים ואזורי נופש ופנאי וסיוע לגורמים הפועלים להגשמת מטרות הקרן. כפי הקרן יבואו מהפרשה של אחוז אחד בכל שנה מכלל הכנסות הרשות.

כיצד תשפיע הרפורמה על האזרח?

הרפורמה תביא לצמצום הבירוקרטיה העומדת בפני האזרח בעת שהוא מעוניין לבצע פעולות בנכס (תוספות בניה, שינוי ייעוד, העברת זכויות וכיו"ב). למעשה, לאחר הקניית הבעלות לחוכר יבוטלו התשלומים לרשות/ למינהל הנדרשים קיום בגין פעולות אלו. החוכר לא יצטרך לבוא כלל במגע עם המינהל/ רשות מקרקעי ישראל ויוכל לבצע שינויים בנכס שלו בהתאם לדין ובכפוף לאישור רשויות התכנון בלבד.