



הכנסת

מרכז המחקר והמידע
המחלקה לפיקוח תקציבי

הנחות במחיר הקרקע שמעניק מינהל מקרקעי ישראל לחיילי מילואים פעילים

מוגש לוועדת הכלכלה

כ' באייר תשע"א

24 במאי 2011

כתיבה: תמיר אגמון, כלכלן

אישור: עמי צדיק, מנהל המחלקה לפיקוח תקציבי

הכנסת, מרכז המחקר והמידע

קריית בן-גוריון, ירושלים 91950

טל': 02 - 6408240 / 1

פקס: 02 - 6496103

www.knesset.gov.il/mmm

מסמך זה מוגש לקראת דיון בוועדת הכלכלה ב-24 במאי 2011 בנושא הנחות במחיר הקרקע שמעניק מינהל מקרקעי ישראל לחיילי מילואים פעילים. המסמך כולל תיאור וניתוח של החלטות מועצת מינהל מקרקעי ישראל בשנים האחרונות ונתונים לגבי חיילי המילואים הפעילים שזכו להנחה בקרקע.

1. תיאור ההחלטות

ב-6 בינואר 2008 קיבלה הממשלה ה-31 החלטה בדבר הקלות לחיילי מילואים, לרבות "להביא לדיון במועצת מקרקעי ישראל הצעה שתאפשר הענקת עדיפות, בתנאים מסוימים, לחייל מילואים פעיל ברכישת זכויות במקרקעין, במסגרת מכרזים של מינהל מקרקעי ישראל".¹

בעקבות החלטה הממשלה, קיבלה מועצת מינהל מקרקעי ישראל (להלן: ממ"י) שלוש החלטות בדבר הנחות במחירי קרקע לחיילי מילואים פעילים: החלטה מס' 1175 מ-5 בינואר 2009;² החלטה מס' 1200 מ-5 ביולי 2010;³ החלטה מס' 1218 מ-15 בנובמבר 2010.⁴

סעיף 2 בהחלטה 1175 קובע כי בהקצאת קרקע למגורים בבנייה נמוכה בדרך של פרסום **הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז**, יקבל חייל המילואים הפעיל הנחה ב-15% משיעור התשלום הנהוג, בהתאם לאזור העדיפות הלאומית אליו משתייך היישוב בו הוא מעוניין להתגורר, תחת המגבלות הבאות: ההנחה המרבית תעמוד על 50 אלף ₪ (כולל מע"מ); ההנחה תינתן עבור יחידת דיור (יח"ד) אחת בלבד; ההנחה לא תינתן לקרקע המשוקצת במכרז פומבי.

ב-15 בנובמבר 2010 קיבלה מועצת ממ"י החלטה מספר 1218 בדבר תיקון ההחלטה הקודמת (החלטה מספר 1200). סעיף 2 להחלטה 1218 קובע כי חייל מילואים פעיל, כפי שמוגדר בהחלטה יהיה **זכאי להנחה במחיר הקרקע בהקצאת קרקע למגורים בבנייה נמוכה** (צמודת קרקע) בהתאם לאזור העדיפות הלאומית אליו שייך היישוב בו הוא מעוניין להתגורר. ההגדרה כוללת את התנאים הבאים:

- **חייל מילואים פעיל**, קרי, שירת לפחות 10 ימי מילואים בשנה קלנדרית במשך 6 שנים שקדמו לשנה בה הגיש את בקשתו להנחה בקרקע, או שירת לפחות 80 ימי מילואים במשך התקופה האמורה;⁵
- זכה **בהרשמה והגרלה במכרז להקצאת הקרקע** או **בהקצאה בפטור ממכרז**,⁷ (בהתאם לתקנות **חובת המכרזים, התשנ"ג-1993**).

שיעורי התשלום מערך הקרקע בכל אזור עדיפות לאומית מוגדרים בהחלטה מספר 817 של מועצת המינהל,⁸ תחת ההגבלות הבאות: ההנחה המרבית תעמוד על 50 אלף ₪ (כולל מע"מ); ההנחה היא חד פעמית; ההנחה תינתן עבור יח"ד אחת בלבד.

¹ החלטת ממשלה מס' 2896, [הטבות לחיילי המילואים](#), 6 בינואר 2008.

² מינהל מקרקעי ישראל, [החלטת מועצה מספר 1175: הנחות בקרקע לחיילי מילואים](#), 5 בינואר 2009.

³ מינהל מקרקעי ישראל, [החלטת מועצה מספר 1200: הנחות בקרקע לחיילי מילואים](#), 5 ביולי 2010.

⁴ מינהל מקרקעי ישראל, [החלטת מועצה מספר 1218: הנחה בקרקעות לחיילי מילואים](#), 15 בנובמבר 2010.

⁵ בסוף חודש מאי 2011 אמורה להתכנס מועצת ממ"י ולשנות הגדרה זו של חייל מילואים פעיל, כך שתתאים להגדרה של צה"ל, קרי חייל מילואים ששירת לפחות 10 ימי מילואים במשך 6 שנים **החל משנת 2000** עד ליום הגשת הבקשה להנחה. כמו כן, תישמט התוספת של "או (שירת) לפחות 80 ימי מילואים במשך התקופה האמורה". עו"ד אלה ריניצקי, יועצת משפטית, ממ"י, שיחת טלפון, 19 במאי 2011.

⁶ הרשמה והגרלה – סוג של מכרז סגור בו מחיר הקרקע נתון. נערכת הגרלה והזוכה בה הוא הראשון שמגדיל מגרש.

⁷ הקצאה בפטור ממכרז - לפי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, האוכלוסיות שמקבלות פטור ממכרז הן אלה המתגוררות בהרחבות של יישובים קהילתיים או קיבוציים. ההקצאה מתבצעת לא באמצעות מכרז אלא על ידי המלצה של האגודה ביישוב. ישנן אוכלוסיות נוספות הפטורות גם הן מחובת מכרז. מחיר הקרקע ידוע מראש לפי השומות. רחלי שגיב, מזכירת מועצת ממ"י, ואלה ריניצקי, יועצת משפטית, ממ"י, שיחת טלפון, 19 במאי 2011.



סעיף 2 בהחלטה מתייחס לחיילי מילואים פעילים המתגוררים בכל מקום בארץ מלבד בגליל ובצפון, שם דמי חכירת הקרקע מופחתים (ראו בהמשך טבלה 2 וההסברים לה). טבלה 1 להלן מציגה את שיעורי ההנחות ואת התשלום הסופי בניכוי ההנחות שמשלמים חיילי מילואים המתגוררים באזורי העדיפות הלאומיים השונים, ואשר זכו בהגרלה או בהקצאה בפטור ממכרז, וזאת על פי סעיף 2 המתוקן בהחלטה 1218.

טבלה 1: שיעורי הנחות ותשלום לגבי הגרלה או הקצאה בפטור ממכרז (לפי החלטה 1218)⁹

(לחיילי מילואים המעוניינים להתגורר שלא בגליל ובצפון)

אזור עדיפות לאומית	שיעור הנחה לחייל מילואים פעיל (החלטה 1218)	שיעור התשלום מערך הקרקע (החלטה 817)	שיעור הנחה מהמחיר המלא	תשלום בניכוי הנחה
לא עדיפות לאומית	10%	91%	9.1%	81.9%
עדיפות לאומית ב'	20%	51%	10.2%	40.8%
עדיפות לאומית א'	35%	31%	10.9%	20.2%

מהנתונים בטבלה עולה כי חיילי מילואים פעילים אשר זכו בהגרלה או בהקצאה בפטור ממכרז, ואשר אינם מתגוררים באזור הגליל והצפון, משלמים לאחר הנחה של 81.9% מהמחיר המלא אם מתגוררים שלא באזור עדיפות לאומית, משלמים 40.8% מהמחיר המלא אם מתגוררים באזור עדיפות לאומית ב' ו-20.2% מהמחיר המלא אם מתגוררים באזור עדיפות לאומית א', כאשר גובה ההנחה לא יעלה על 50 אלף ₪ (כולל מע"מ).

סעיף 3 להחלטה 1218 לא שונה מההחלטה הקודמת (1200) וקובע כי חייל מילואים פעיל שזכה במכרז פומבי, יהיה זכאי להנחה בשיעור של 15% ממחיר הקרקע שהציע במכרז (קרי, ישלם 85% ממחיר הקרקע), תחת ההגבלות הבאות: ההנחה המרבית תעמוד על 50 אלף ₪ (כולל מע"מ); ההנחה תינתן עבור יחיד אחת בלבד.

סעיף 4 להחלטה 1218 קובע כי "חייל מילואים פעיל לא יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע מלבד הנחות אזור עדיפות לאומית והנחות מכוח החלטת מועצה מס' 1207 או כל החלטה שתבוא במקומה." החלטת מועצת ממ"י מספר 1207¹⁰ מגדירה את דמי החכירה המופחתים לקרקע למגורים ביישובים בגליל ובצפון, על פי אזורי העדיפות הלאומית אליהם הם משתייכים. טבלה 2 להלן מציגה את שיעורי ההנחות ואת התשלום הסופי בניכוי ההנחות שמשלמים חיילי מילואים המתגוררים באזורי העדיפות הלאומיים השונים בגליל ובצפון, ואשר זכו בהגרלה או בהקצאה בפטור ממכרז, וזאת על פי סעיף 4 המתוקן בהחלטה 1218.

טבלה 2: שיעורי הנחות ותשלום לגבי הגרלה או הקצאה בפטור ממכרז (לפי החלטה 1218)¹¹

(לחיילי מילואים המעוניינים להתגורר בגליל ובצפון)

⁸ מינהל מקרקעי ישראל, החלטת מועצה מספר 817: מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע, 10 בפברואר 1998.

⁹ מינהל מקרקעי ישראל, החלטת מועצה מספר 1218: הנחה בקרקעות לחיילי מילואים, 15 בנובמבר 2010.

¹⁰ מינהל מקרקעי ישראל, החלטת מועצה מספר 1207: הנחות בהקצאת קרקע למגורים ביישובים בגליל ובצפון, 5 ביולי 2010.

¹¹ מינהל מקרקעי ישראל, החלטת מועצה מספר 1218: הנחה בקרקעות לחיילי מילואים, 15 בנובמבר 2010.



אזור עדיפות לאומית	שיעור הנחה לחייל מילואים פעיל (החלטה 1218)	דמי חכירה מופחתים בגליל ובצפון - תשלום מערך הקרקע (החלטה 1207)	שיעור הנחה מהמחיר המלא	תשלום בניכוי הנחה	הגבלות ליח"ד אחת (כולל מע"מ) ¹²
לא עדיפות לאומית	10%	51%	5.1%	45.9%	עד 50 אלף ₪ ומצטבר עד 100 אלף ש"ח
עדיפות לאומית ב'	20%	31%	6.2%	24.8%	עד 50 אלף ₪ ובמצטבר עד 150 אלף ש"ח
עדיפות לאומית א'	35%	31%	10.9%	20.2%	עד 50 אלף ש"ח

מהנתונים בטבלה עולה כי חיילי מילואים פעילים אשר זכו בהגרלה או בהקצאה בפטור ממכרז, ואשר מתגוררים בגליל ובצפון, משלמים לאחר הנחה 45.9% מהמחיר המלא אם מתגוררים שלא באזור עדיפות לאומית, משלמים 24.8% מהמחיר המלא אם מתגוררים באזור עדיפות לאומית ב' ו-20.2% מהמחיר המלא אם מתגוררים באזור עדיפות לאומית א', כאשר גובה ההנחה לא יעלה על 50 אלף ₪ (כולל מע"מ) באזור שאינו בעדיפות לאומית ועד 100 אלף ₪ (כולל מע"מ) באזור עדיפות לאומית ב'.

יש לציין כי דרכי חישוב ההנחות מהמחיר המלא להם זוכים חיילי מילואים מתבססות על המופיע בדברי ההסבר להחלטת מועצת ממ"י מספר 1200 ועל הסבריו של מר אריאל מזוז ממינהל מקרקעי ישראל.¹³

2. מספר חיילי המילואים הפעילים שזכו להנחה בקרקע

כאמור, ההחלטה הראשונה (מס' 1175) בדבר הטבות לחיילי מילואים התקבלה ב-5 בינואר 2009, לפיכך, יפורטו להלן הנתונים לגבי חיילי המילואים שזכו להנחה מתוקף החלטה זו וההחלטות שבאו אחריה.

על פי נתוני מינהל מקרקעי ישראל, עד כה זכו 241 חיילי מילואים פעילים לקבל הנחות במחירי קרקע על פי 3 החלטות מועצת ממ"י. טבלה 3 להלן מציגה את העסקאות המאושרות של הנחות בקרקע לחיילי מילואים, על פי החלטות מועצת ממ"י, בחתך של מחוז ושל מספר החלטת המועצה.

טבלה 3: מספר העסקאות המאושרות של הנחות בקרקע לחיילי מילואים פעילים¹⁴

מחוז	החלטת מועצה			סך-הכול	באחוזים
	1218	1200	1175		
דרום	38	7	20	65	27.0%
מרכז	35	6	7	48	19.9%
ירושלים	10	8	16	34	14.1%
צפון והגולן	56	16	22	94	39.0%

¹² עיקרו ההגבלות ליח"ד הוא: עד שיעור הנחה לחייל מילואים פעיל או עד ההנחה של 50 אלף ₪ בתוספת הנחה של אזור העדיפות הלאומית. כך, למשל, חייל מילואים פעיל המעוניין לרכוש בית צמוד קרקע באזור עדיפות לאומית ב' מוגבל להנחה של 50 אלף ₪ (הנחת חייל מילואים) פלוס הנחה של 100 אלף ₪ בגלל שינוי באזור, כך שסך ההנחה המצטברת עומד על 150 אלף ₪. אריאל מזוז, מנהל תחום ביקורת חשבויות, מינהל מקרקעי ישראל, דוא"ל, 24 במאי 2011.

¹³ דברי הסבר להחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל מספר 1200. רחלי שגב, מזכירת מועצת מקרקעי ישראל, פקס, 19 במאי 2011; אריאל מזוז, מנהל תחום ביקורת חשבויות, מינהל מקרקעי ישראל, שיחת טלפון, 22 במאי 2011.

¹⁴ הנתונים נכונים ל-1 במאי 2011. ניבה צוק, מנהלת אגף מערכות מידע, מינהל מקרקעי ישראל, דוא"ל, 22 במאי 2011.



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

100%	241	65	37	139	סך-הכול
	100%	27.0%	15.4%	57.7%	באחוזים

מהנתונים בטבלה עולה כי מתוך 241 חיילי המילואים שקיבלו הנחות בקרקע, הרוב הגדול (57.7%) קיבל את ההנחה על פי החלטה 1175. כמו כן, רוב החיילים קיבלו את ההנחה בקרקעות שבאזור הצפון והגולן (39%), ו-27% מהחיילים קיבלו את ההנחות בקרקעות שבאזור הדרום. מרכז המחקר והמידע של הכנסת פנה למינהל מקרקעי ישראל בבקשה לקבל נתונים לגבי ההיקף הכספי של ההנחות שניתנו בפועל לחיילי המילואים, אולם אין באפשרותו של ממ"י להפיק נתונים אלה.¹⁵

