

תנועת המושבים בישראל

שומרים על המרחב הכפרי. שלמות לאומית שהיא זכות.

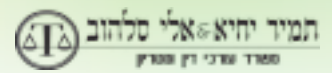


סמינר הנהגות המושבים ה-7

14-16.11.2017 | מלון ישרוטל המלך שלמה, אילת



חיימסון, סודאי ושות' עורכי דין



חזון תנועת המושבים בישראל



תנועת המושבים היא תנועת ההתיישבות הגדולה ביותר במדינת ישראל ומאגדת בתוכה 254 מושבים הפזורים לאורכה ולרוחבה של הארץ. המושב הראשון שהוקם (בשנת 1921) הוא נהלל והאחרון (שהוקם בשנת 2006) הוא באר מילכה.

תנועת המושבים בראשותו של מאיר צור ממושב עין יהב, היא תנועה חקלאית, חברתית וערכית, הרואה בחזונה יצירת מרחב כפרי חדש המשלב בתוכו חקלאות, תיירות כפרית ועסקים קטנים, לצד חיי קהילה עשירים, כאשר בסיס קיומו ומימושו של החזון הוא בהמשך עיבוד הקרקע החקלאית במושב ושמירת אופיו הכפרי ויחודו של המושב. חזון תנועת המושבים: "הובלת ההתארגנות ליצירת מרחב כפרי ירוק ומעובד, שבו מתנהל אורח חיים כפרי עם תשתיות, רמת חיים ואיכות חיים נאותות, בהם מתקיים פוטנציאל להשגת הכנסה סבירה לבעלי הנחלות, תוך מתן דגש לצרכים הייחודיים של מושבי התנועה".

התנועה מהווה בית וכתובת ראשית ומקצועית עבור המושבים בכל נושאי הליבה המעסיקים את כלל התושבים במרחב הכפרי ולייצגם, בהתאם, מול כל גורמי הממשל במדינה ו/או גורמים רלוונטיים נוספים.

התנועה היא נושאת הדגל במאבק הציבורי לשימור ופיתוח המרחב הכפרי אשר יאפשר לדורות הבאים לעסוק בחקלאות לרבות יצירת אתגרים מקצועיים אשר יבטיחו את המשך קיומה ועמידה של החקלאות בישראל.





שלום רב,



תרומתה של תנועת המושבים למושבים ולמרחב הכפרי כולו ניכרת בפעילות הענפה שהתנועה עושה במהלך כל ימות השנה - בחקלאות, בקרקעות, בפעילות

לא חקלאית ובקהילה.

אחד מהמפעלים המשמעותיים של התנועה הינו סמינר 'הנהגות המושבים'. במהלך הכנס תוכלו ללמוד, להשכיל, להכיר, להיווכח ולקחת חלק בנושאים המשמעותיים ביותר שעומדים בסדר יומה של התנועה. את אותם הכלים שתקבלו, תוכלו לתרגם במעשים בחיי היום יום במושב, כאשר אנחנו כאן בשבילכם, ללוות אתכם בהגשמת העשייה, מהלכה למעשה.

זהו בעצם חלק מחזונה של תנועת המושבים, בראשותי, כתנועה חקלאית, חברתית וערכית, הרואה בחזונה יצירת מרחב כפרי חדש המשלב בתוכו חקלאות, תירות כפרית ועסקים קטנים, לצד חיי קהילה עשירים.

אני מזמין אתכם להשתתף בסמינר "הנהגות המושבים" וקורא לכם לקחת חלק בפעילות היומיומיות של התנועה.

שלכם,

מאיר צור

מזכ"ל תנועת המושבים
יו"ר התאחדות חקלאי ישראל





חברות וחברים יקרים,



הנני שמח להגיש לכם בזאת את תכנית סמינר ההנהגות השביעי של תנועת המושבים בישראל.

סמינר ההנהגות השביעי הינו המשך מסורת רבת שנים. השנה, בחרנו לעסוק בנושאים חשובים כגון - זירת הנדל"ן במרחב הכפרי, חוק ההתיישבות, טרור חקלאי, פני החקלאות לאן וכמובן סוגיית הבן הממשיך.

הידע שתרכשו, בזכות הנושאים והדוברים שנבחרו בקפידה, אמור לשמש כל אחת ואחד מכם על מנת למקסם את זכויותיכם בנחלה ולתת להנהלות היישוביות כלי עבודה חשוב בניהול המושב.

אני מזמין אתכם לקחת חלק בסמינר ההנהגות השביעי של התנועה, להשכיל, להיפגש ובעיקר לקחת פסק זמן מהשגרה היומיומית.

שלכם ובשבילכם,

עו"ד עמית יפרח

יועמ"ש ויו"ר אגף קרקעות ואגודות שיתופיות
תנועת המושבים בישראל





סדר יום* | שלישי | 14.11



קבלת פנים עשירה במלון המלך שלמה אילת 14:00-15:00

קבלת חדרים 15:00-16:00

מושב פתיחה חגיגי 17:00-19:30

בהנחיית מר **שלום שמחון**, שר החקלאות ושר המסחר והתעשייה לשעבר
 דברי ברכה:

מר **מאיר צור**, מזכ"ל תנועת המושבים ויו"ר התאחדות חקלאי ישראל
 עו"ד **עמית יפרח**, יועמ"ש ויו"ר אגף קרקעות ואגודות שיתופיות בתנועת המושבים
 עו"ד **מירון הכהן**, רשם האגודות השיתופיות
 מר **איציק איליה**, מזכ"ל איגוד המושבים של תנועת הפועל מזרחי ויו"ר חברת מושבי הנגב

אחד על אחד

מראיינת: גב' **דפנה כהן נוראל**, דוברת תנועת המושבים
 בהשתתפות:

ח"כ **איתן ברושי**, יו"ר הלובי החקלאי בכנסת - **בנושא הטרור החקלאי**

ארוחת ערב 19:30-21:30

הלהקה חוזרת: מופע הצדעה למיטב שירי הלהקות הצבאיות 21:30



ערב התרבות בחסות **קואופ שופ בכפר**

אודות מבט מושבים

חברת מבט מושבים הוקמה בשנת 2012 והינה בבעלותן של תנועת המושבים וברית פיקוח. החברה עוסקת בליווי מקצועי של חברי המושב, אגודת המושב והמועצה האזורית במימוש הזכויות הקנייניות במגורים ותעסוקה במושב, ובליווי כולל בהיבטים כלכליים, תכנוניים ומיסויים. עובדי החברה הינם מומחי תוכן בנושא המשק המשפחתי במרחב הכפרי. מנכ"ל החברה, יוגב שריד, הינו כלכלן, מוסמך בעל תואר שני במנהל עסקים, בעל ידע וניסיון מצטבר בתחומים הללו. בעבר כיהן כמנהל אגף כלכלה ופיתוח עיסקי בתנועת המושבים.

עיקרי השירותים המוצעים ע"י מבט מושבים:

קרקעות

- יישום החלטת רמ"י מספר 1464 (979)
- ליווי בהליך חתימת חוזה חכירה לדורות
- עיגון הזכויות הקרקעיות
- הסדרת פל"ח - תכנון ומיסוי
- יזום וניהול פרויקטים כלכליים ע"ב החלטות רמ"י
- יישום החלטות רמ"י בנושא איוש נחלות
- הפרדת מגרש מנחלה - תכנון ומיסוי
- העברה בין דורית - ייעוץ כלכלי והיבטי מיסוי

חקלאות

- מיזמים חקלאיים משותפים לאגודה ולחבר אגודה
- הסדרת שתפויות ע"י מנגנון חוק ההתיישבות
- ליווי וגיוס עובדים זרים
- בניית סביבת ידע מקצועית לטיפול בגורמי הייצור החקלאיים (קרקעות ומים)

כללי

- אנרגיה מתחדשת
- ניהול המושב במורחב
- הסכמי ועדים, תקנון עסקים



סדר יום | רביעי | 15.11



ארוחת בוקר 07:00-09:30

דברי ברכה והרצאה 09:30-10:00

מאת ח"כ **אורי אריאל**, שר החקלאות ופיתוח הכפר

פתרונות במשק המשפחתי - על סוגיית הבן הממשיך, ירושה ופיצול הנחלה 10:00-11:30

בהנחיית **עו"ד עמית יפרח**, יועמ"ש ויו"ר אגף קרקעות ואגודות שיתופיות בתנועת המושבים בהשתתפות:

עו"ד **אורי זליגמן**, שותף במשרד עו"ד קנולר ושות', רשם האגודות לשעבר

עו"ד **אייל סודאי**, חיימסון סודאי ושות', עורכי דין

עו"ד **אפרת חקיקת**, נוטוריון ומגשרת

מר **חיים מסילתי**, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין

הגב' **תמי פרבר**, מנהלת המחלקה לשירותים חברתיים, מועצה אזורית דרום השרון

עו"ד **תמיר יחיא**, משרד עו"ד תמיר יחיא, אלי סלהוב

הרצאה: תכנית תנועת המושבים למצוקת הדיור 11:30-13:30

מר **מאיר צור**, מזכ"ל תנועת המושבים ויו"ר התאחדות חקלאי ישראל

הרצאה: מדיניות משרד הבינוי והשיכון במרחב הכפרי

מר **חגי רזניק**, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

הרצאה: אתגרי התעשייה והחקלאות במשותף

מר **נחום איצקוביץ**, מנהל הרשות להשקעות במשרד הכלכלה, ממלא מקום המדען הראשי במשרד

הכלכלה והתעשייה ויו"ר רשות החדשנות

זירת הנדל"ן במרחב הכפרי

בהנחיית מר **עופר פטרסבורג**, עורך הנדל"ן של ידיעות אחרונות

בהשתתפות:

עו"ד **עמית יפרח**, יועמ"ש ויו"ר אגף קרקעות ואגודות שיתופיות בתנועת המושבים

עו"ד **עדיאל שומרון**, מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל

הגב' **נחמה בוגין**, שמאית מקרקעין, משפטנית אגרונומית, MBA במינהל עסקים

עו"ד **חגי שבתאי**, חגי שבתאי שפירא, עורכי דין

מר **יוגב שריד**, מנכ"ל מבט מושבים

הגב' **שולה בן צבי**, מנהלת אגף חוזים לדורות בהתיישבות רשות מקרקעי ישראל

ארוחת צהריים 13:30-14:30

קפה ועוגה 16:00-16:30

המשך סדר יום רביעי ←

המשך סדר יום רביעי

הועדה לבחינת מדיניות בנוגע לשימוש יעיל בקרקע וחוק ההתיישבות

16:30-18:00

בהשתתפות:

עו"ד **עמית יפרח**, יועמ"ש ויו"ר אגף קרקעות ואגודות שיתופיות בתנועת המושבים
מר **אריאל למדני**, הממונה על חוק ההתיישבות
ד"ר אינג' **רותי פרום ארינא**, מנהלת הרשות לתכנון, משרד החקלאות ופיתוח הכפר
מר **שי חג'ג'**, ראש המועצה האזורית מרחבים
מר **יוסי ישי**, מנכ"ל מושבי הנגב

הקהילה - האתגר הבא של המרחב הכפרי

18:00-19:30

בהנחיית: **שירי ארדיטי נחום**, ראש אגף קהילה וחברה תנועת המושבים, מנהלת בני המושבים
ומובילת תוכנית שריגים

בהשתתפות:

ד"ר **אבי שניידר**, ראש תוכנית תואר שני ביעוץ ארגוני המכללה למנהל, חוקר ויועץ בתחום
ההתיישבות הכפרית בישראל, כפר סירקין
הגב' **שושי נשר**, מפתחת קהילה, אגף חברה וקהילה תנועת המושבים
מר **ניתאי קרן**, טנא פיתוח וארגון קהילתי בע"מ
הגב' **קרן חזן**, מנהלת מחלקת הדרכה והגשמה בני המושבים
הגב' **חגית ברטוב**, יוזמת ומלווה תוכניות של תרבות יהודית וישראלית - תוכנית שריגים
בתמיכת קרן אביחי

ארוחת ערב

19:30-21:30

יש בי אהבה - הצדעה לאריק איינשטיין

21:30

אורי מוסטקי, רם סופר והנגנים יקחו אותנו למסע קסום, מרגש וחוויתי אל התחנות בחייו של אריק איינשטיין - להקת הנח"ל, בצל ירוק, גשר הירקון, החלונות הגבוהים, סלאח שבתי, שלום חנוך, מיקי גבריאלוב, חבורת לול, שם טוב לוי, יוני רכטר ועוד - ערב זמר בלתי נשכח כולל הסיפורים שמאחורי השירים והקרנת המילים לשירת הקהילה!





סדר יום | חמישי | 16.11

ארוחת בוקר	7:00-09:30
פאנל ראשי מועצות בנושא הותמ"לים ומצוקת הדיור	09:30-11:00
בהשתתפות:	
מר מאיר צור , מזכ"ל תנועת המושבים ויו"ר התאחדות חקלאי ישראל	
עו"ד עמית יפרח , יועמ"ש ויו"ר אגף קרקעות ואגודות שיתופיות בתנועת המושבים	
מר עמיר ריטוב , יו"ר מרכז המועצות האזוריות	
ד"ר אייל בלום , ראש מועצה אזורית ערבה תיכונה	
מר מוטי דותן , ראש מועצה גליל תחתון	
מר דני מורביה , ראש מועצה לכיש	
מר דורון שידלוב , ראש המועצה האזורית ברנר	
מר בני בן מובחר , ראש מועצת מבואות חרמון	
החקלאות הישראלית	
11:00-12:30	
בהנחיית: מר פלג אוריון , מנהל אגף המשק בתנועת המושבים	
בהשתתפות:	
מר מאיר צור , מזכ"ל תנועת המושבים ויו"ר התאחדות חקלאי ישראל	
מר איציק איליה , מזכ"ל איגוד המושבים של תנועת הפועל מזרחי ויו"ר חברת מושבי הנגב	
מר אבשלום וילן , מזכ"ל התאחדות החקלאים	
מר מאיר יפרח , סגן ראש מועצה אזורית אשכול ויו"ר ארגון מגדלי הירקות	
הגב' מיכל קראוס , מנכ"לית המועצה לענף החלב בישראל	
רו"ח יהודית קריסטל , מנהלת אגף המושבים, ברית פיקוח	
מר מוטי אלקבץ , יו"ר ארגון מגדלי העופות	
מר אביתר דותן , יו"ר ארגון מגדלי הבקר	
מר איציק כהן , יו"ר ארגון מגדלי פירות	
12:30-14:30	ארוחת צהריים וסיום הכנס



שירותי ביקורת חשבונאות וביקורת פנים מחלקת מושבים



מחלקת המושבים מציעה ללקוחותיה מגוון שירותים בתחומים המפורטים לעיל:

להלן מבחר השירותים:

- ביקורת דוחות כספיים.
- עריכה וניתוח של דוחות כספיים.
- עריכה של דוחות מס.
- ייצוג ופתרון לבעיות מגזריות משותפות ומיוחדות ברשות המיסים ובמוסד לביטוח לאומי.
- עבודות כלכליות וחשבונאיות.
- ייעוץ בנושא מיסוי מקרקעין.
- ייעוץ בנושא משק המים.
- ייעוץ בנושא מיזמים משותפים באגודה.

האנשים מאחורי המספרים:

ראש צוות
רו"ח גלית חכם
טל': 03-7180108
נייד: 052-3438540
galith@britcpa.co.il

ראש צוות
רו"ח אורן דניאלי
טל': 03-7180105
נייד: 052-3542386
orend@britcpa.co.il

מנהלת מחלקת המושבים
רו"ח יהודית קריסטל
טל': 03-7180106
נייד: 052-6349752
yehudit@britcpa.co.il

ראש צוות - צפון
רו"ח מתי אזולאי
טל': 04-6800445
נייד: 052-3770677
mati1@britcpa.co.il

רו"ח מתי אזולאי
טל': 04-6800445
נייד: 052-3770677
mati1@britcpa.co.il

ראש צוות תחום המים
רו"ח לימור לטאי
טל': 03-7180111
נייד: 054-5816814
limoro@britcpa.co.il

רו"ח לימור לטאי
טל': 03-7180111
נייד: 054-5816814
limoro@britcpa.co.il



נפש בריאה בגוף בריא

במהלך ימי הכנס **תתקיים כל בוקר וערב** פעילות גופנית ואימון בהדרכתו של מודי רובינשטיין
*נקודת המפגש תתפרסם במיני חוברת שתחולק בכנס



מודי רובינשטיין, בוגר בית הספר למאמנים במכון ווינגייט, מאמן כושר אישי, בוגר קמפוס "שיאים" ושחקן כדורעף פעיל, בעלים של מועדון הכדורשת Goodmood, מוביל ומטמיע תכניות ספורט בארגונים וחברות.



רביעי 15.11

אימון הטריאטלון הקטן של מודי 07:30
שילוב של הליכה, ריצה, שחייה

"זה הספורט שהציל את חיי" 15:00
הרצאה מאת מודי רובינשטיין

חימום מתיחות, אימון כדורעף וכדורשת 20:00

חמישי 16.11

אימון לשיפור הניתור והכוח המתפרץ 07:00

עיגון הזכויות בקרקע

מבט מושבים הינה חברת בת של תנועת המושבים וברית פיקוח, החברה מלווה את הליכי יישום החלטות רמ"י ויישום חוזי החכירה לאגודות ולבעלי הנחלות. החברה עובדת עם צוות מקצועי בעל ניסיון של עשרות שנים במשק המשפחתי.

בעל נחלה:

- חוזי חכירה לבעל הנחלה
- פיצול מגרש מנחלה
- בניית הבית השלישי
- היוון הנחלה
- יישום 979

ליווי אגודה:

- הכנת תשתית תכנונית לאגודה
- הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר)
- הכנת תב"ע
- חוזי חכירה לדורות
- מדידות
- הסדרת גבולות



השבת קרקע לרמ"י. איך עושים את זה נכון?

מאת: נחמה בוגין, שמאית מקרקעין, אגרונומית ומשפטנית



בהחלטה (הזכות לרכוש ללא מכרז מגרשים בשווי 20%). זוהי זכות בעלת שווי כלכלי לא מבוטל, שיש לנהל נכון על מנת למצות אותה!

* ראשית, יש לנהל מו"מ מול רמ"י כדי להגדיר את המגרשים שיוקצו לחוכר. זהו הליך שמאי בו מעריך שמאי מטעם המושב את שווי המגרשים בתוכנית, מייצע למושב מהם המגרשים המומלצים עבורו אשר מהווים 20% בשווי (האם מגורים? יעוד אחר? אילו מגרשים?) ומנהל מו"מ מול רמ"י במטרה לסכם על מגרשי ההקצאה למושב.

תשומת לב לכך, שלא ניתן להקצות למושב בדרך זו חלק ממגרש אלא רק מגרש בשלמותו! בשל מגבלה זו רצוי לשקול הליך משולב יחד עם החלטה 1455 (ייזום בקרקע לתעסוקה עד למגבלה של 60 דונם נטו) וכך לנצל במכסימום את זכות הייזום.

* בשלב הבא, המושב מאתר את ה"יזם מטעמו" המתאים לו. ל"זכות הייזום" של המושב יש שווי שמשקף את היתרון של פטור ממכרז. היזם שיתקשר עם המושב ישלם 91% משווי הקרקע כדמי היוון לרמ"י, אבל למושב הוא ישלם יותר מה-9% הנותרים, עד כדי 15% ואף 20%.

החלטה כלכלית משמעותית נוספת שעל המושב לקבל הינה דרך המימוש של התמורות מהיזם והחלוקה הפנימית בין האגודה לחברים - ומגוון האפשרויות רחב.

בישובים לא מעטים שאני מלווה, כדוגמת רמת רחל וכפר אזור, מתגבשות ונבחנות חלופות שונות למימוש, כגון: תקבול במזומן אל מול עיסקה משותפת עם היזם או חלוקת הכסף לחברים לפי חלקם היחסי אל מול השארת הכסף באגודה למימוש משותף.

לסיכום, תנופת עסקאות ההשבה שפוקדת לאחרונה את שוק הנדל"ן שלנו, פותחת בפני המושבים והקיבוצים אופציה חדשה לביצוע עסקאות מעניינות במזומן או בשווה ערך למזומן. ניהול כלכלי נכון של עסקאות אלה יביא להצלחתן.

משבר הדיור המתמשך בישראל יוצר דחף גדול להכשיר כמות גדולה ככל האפשר של יחידות דיור בזמן קצר. מאגרה הקרקעות הזמין והיעיל ביותר נמצא בתחומי המגזר הכפרי.

לאחרונה שמה לעצמה רשות מקרקעי ישראל כמטרה, לפעול ל"השבת" קרקעות בתחום משבצות הקרקע של מושבים וקיבוצים ברחבי הארץ, קרקעות ששינו ייעודן למגורים או לתעסוקה.

את הליך ההשבה מסדירה החלטה מס' 1470 של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). ההחלטה קובעת, כי אם שונה ייעודם של מקרקעין בתוכנית למטרת מגורים או תעסוקה, והנהלת רמ"י החליטה כי המקרקעין דרושים לצורך שיווק מידי, ישלח רמ"י לחוכר דרישת השבה בכפוף למתן פיצויים ותמריצים.

ראשית, זכאי החוכר לפיצוי עבור השקעותיו בקרקע: עבור דונם קרקע בעל - 6000 ש"ח, עבור דונם שלחין - 12,700 ש"ח, עבור דונם מטעים - 30,800 ש"ח (הסכומים צמודים למדד 6.12.10).

לחוכר זכות לבקש שתערך לו שומה פרטנית, במקרה זה הפיצוי שיקבל יהיה לפי שומה זו ולא לפי הסכומים שצויינו לעיל. ניתן לדרוש פיצוי גם עבור יתרת שטחים שלא נכללו בתוכנית אבל כלכליות העיבוד בהם נפגעה.

בנוסף, זכאי החוכר לתמריצים משני סוגים, ככל שהוא משתף פעולה עם הליך ההשבה:

* הראשון - תוספת של 50% לסכום הפיצוי.

* השני - זכות לחוכר, או מי מטעמו, לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים מגרשים ששוויים 20% משווי כלל המגרשים בתוכנית (מוגבל למכסימום 100 דונם ו-500 יחידות דיור, באזורי עדיפות לאומית 25% ו-150 דונם). מחיר המגרש ייקבע לפי ממוצע המחירים הזוכים במכרזים בתוכנית הרלוונטית, לאחר שיווק 40% לפחות מכלל המגרשים הכלולים בה.

זכות הייזום

במאמר זה אני מבקשת להרחיב על "זכות הייזום" שמוענקת

הכותבת הינה מייסדת ובעלים של משרד נחמה בוגין בע"מ - שמאות מקרקעין וניהול נכסים, מהמובילים בישראל, מתמחה בליווי ויעוץ שמאי במגזר הכפרי



חיוב "יזם" מכוח הסכם פיתוח בהיטל השבחה - טרם נאמרה המילה האחרונה!

מאת: עו"ד חגית בן משה, שותפה ומנהלת תחום הנדל"ן ההתיישבותי, משרד קנולר ושות'



עניין בלוך

בעניין בלוך, קבע ביה"מ העליון כי בנסיבות מסוימות, ניתן לראות בברי רשות מכוח חוזים מתחדשים כ"חוכרים לדורות" שכן, מהותית מערך הזכויות והחובות החל עליהם זהה לזה החל על חוכרים לדורות.

הכרסום בהלכת קנית עד לביטולה בעניין הוניגמן ובר יהודה

בשנים האחרונות התגלעו בקיעים בהלכת קנית ובפס"ד שונים, שזורות ביקורות קשות שקראו לבחנה מחדש.

ביום 12.8.2013, ניתן פס"ד בהפ"ח (חי) 11-11-36563 הוועדה המקומית לתו"ב שומרון נ' אינג' בר יהודה בע"מ, בו נקבע, כי גם מחזיק במקרקעין מכוח חוזה פיתוח עלול להיחשב כ"חוכר לדורות" החב בהיטל השבחה - מאחר שתכלית ההסדרים בדבר תשלום היטל השבחה הינה להטיל חיוב על הנהנה מההשבחה לתקופה ארוכה. על פס"ד זה הוגש ערעור לעליון.

ביום 17.12.2013 ניתן פס"ד במסגרת עמ"נ 13-08-44727 הוניגמן ובניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ, במסגרתו נמתחה ביקורת קשה על הלכת קנית, תוך אמירה שראוי לשוקלה מחדש. אף על פס"ד זה הוגש ערעור לעליון.

הדיון בערעורים דלעיל אוחד וכאמור, נפסק כי הזכויות שהוקנו ליזם במהלך תקופת פיתוח הן זכויות "חכירה לדורות" ומשכך, חב הוא בהיטל השבחה וזאת על רקע פרשנות מהותית וכלכלית ומדיניות הרשות להימנע מלבטל הסכמי פיתוח.

השלכות עניין בלוך ועניין הוניגמן ובר יהודה על המגזר ההתיישבותי

מלבד הבעייתיות ביצירת מעמד של "חוכר לדורות" על דרך של פרשנות תכליתית ולא באמצעות תיקון החוק וקביעת הוראות מעבר, עלול להיווצר קושי, לפיו לצורך חיוב היטל השבחה, יחוב בעל זכות פיתוח/בר רשות בהיטל ואילו בבואו למכור זכותו זו, שוויה בשוק החופשי יהא כשל זכות פיתוח/הרשאה בלבד.

בנוסף, יישובים רבים שערכו עסקאות שינוי ייעוד מול הרשות וקיבלו לידם חוזה פיתוח, היו פטורים עד כה מהיטל השבחה. כל קביעה אחרת, תשליך על הכדאיות הכלכלית של עסקאות מסוג זה, עד לכדי סיכולן.

זאת ועוד, החוק לא ביקש לערוך הבחנות בין הסכמי ברי הרשות השונים. הטלת חבות גם על מעגל זה - מלאכותית ומאולצת. כאשר המחוקק ביקש בעבר להרחיב את מעגל החייבים, עשה כן מפורשות.

כאמור, ביה"מ העליון אישר קיומו של דיון נוסף בנושא ולהכרעה בו, תהא משמעות רבה למגזר ההתיישבותי.

ביום 10.5.2016, ביה"מ העליון, בבר"ם 468/14 הוניגמן ובניו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ ואח' (להלן: "עניין הוניגמן ובר יהודה"), השווה מעמדו של יזם מכוח הסכם פיתוח ל"חוכר לדורות", לצורך חבות בהיטל השבחה ובכך למעשה, ביטל את "הלכת קנית" הוותיקה.

החלטה זו היוותה המשך ישיר להחלטת העליון מיום 3.9.2014 ברע"א 725/05 הוועדה המקומית לתו"ב השומרון נ' עוזי ושפרה בלוך (להלן: "עניין בלוך"), בה נקבע שניתן לראות בבר רשות מכוח הסכם מתחדש כ"חוכר לדורות", לצורך חבות בהיטל השבחה.

ואולם, ביום 13.2.2017 הורה ביה"מ העליון לקיים דיון נוסף בעניין הוניגמן ובר יהודה (דנ"א 4213/16 הוניגמן ובניו בע"מ נ' הוועדה המקומית ואח'), בין היתר בשאלות: האם נדרשת בכל מקרה בדיקה פרטנית של מכלול נסיבות העניין; והאם יש מקום להחיל דין שונה על הסכמי פיתוח שנחתמים עם רשויות מקומיות מזה ועל הסכמי פיתוח שנחתמים עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") מזה. בנוסף, נקבע שיש לאפשר למרכז השלטון המקומי להצטרף להליך.

דיון נוסף זה עתיד להתקיים בחודש דצמבר 2017 ולהכרעה בו, תהא משמעות מרחיקת לכת על המגזר ההתיישבותי.

כללי

בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 נקבע, שכאשר חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעל המקרקעין/החוכר לדורות מחצית מעליית השווי.

סעיף 21 לתוספת מעגן הסדר בין הרשות, משרד הפנים ומרכז השלטון המקומי, לפיו הרשות תישא ב"חלף היטל השבחה" בשיעור של 12% מתקבוליה, בין היתר, מקום שבו המקרקעין לא הוחכרו בחכירה לדורות.

'הלכת קנית'

לפני מחצית יובל, קבע העליון הלכה ברע"א 85/88 קנית נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן לפיה, מחזיק במקרקעין מכוח חוזה פיתוח אינו חב בהיטל השבחה (לעיל ולהלן: "הלכת קנית") ועד לאחרונה, הלכה זו שימשה נר לרגלי הערכאות השיפוטיות/המעין שיפוטיות. להלכת קנית נודעה רלוונטיות רבה ליישובים בעלי זכויות בקרקע מכוח חוזה מתחדש שאינו חכירה לדורות וזאת מלבד סיטואציות הקשורות בהיות יישובים אלו בעלי חוזה פיתוח.



יש לשלוח טופס זה (4 עמודים) מלא וחתום למנהלת רישום חברת ארקיע עד לתאריך 22.10.17
מייל: conf@arkia.co.il | פקס: 03-6900837 | טלפון: 03-6909690

פרטי המשתתף/ת

שם משפחה | שם פרטי | שם בן/ת זוג |
תפקיד | כתובת | מיקוד |
E-MAIL @ |
תעודת זהות | מספר נייד |
מס' נוסף | מס' פקס |

תנאי ביטול

ביטול הרשמה יעשה באמצעות פקס או מייל בלבד ובאחריות הנרשם לוודא הגעתו!

ביטולים עפ"י חוק הגנת הצרכן. במידה ולא חל החוק על הלקוח, דמי הביטול הינם:

- * ביטול עד 14 ימים לתאריך לפני מועד האירוח יחוייב ב-100₪ לחדר.
- * ביטול 14 ימים ועד 7 ימים לפני מועד האירוח יחוייב במחיר לילה במלון.
- * ביטול 7 ימים לפני מועד האירוח יחוייב בדמי ביטול מלאים במידה ותקבל דרישה ע"י המלון.
- * ביטול טיסה שעתיים לפני מועד הטיסה יחוייב בדמי ביטול מלאים.

הזמנתך תיכנס לתוקף רק לאחר העברת פרטי כרטיס אשראי לחיוב או שליחת המחאות בדואר ומתן אשראי לביטחון.

אבקשם לרשום אותי לסמינר ולגבות את התשלום על פי הפרטים הרשומים מטה:

שם מלא | חתימה |

← המשך טופס הרשמה

רישום (2 מתוך 4)

[1] חבילת ארוח מבוקשת

* מחיר החבילה כולל 2 לילות (בסיס אירוח פנסיון מלא)

* קבלת חדרים החל מ-15:00

* יציאה מהחדרים עד- 11:00

אנא סמן בחירתך:

₪1,600	אדם בחדר זוגי - חולק חדר עם (שם מלא) _____	
₪3,200	חדר לבני זוג	
₪2,500	יחיד בחדר	
₪1,600	מבוגר שלישי בחדר	

סה"כ לתשלום בגין מלון | _____ | ₪

בקשות מיוחדות: _____

אנו נעשה כמיטב יכולתנו ע"מ להיענות לבקשתכם אולם אין לראות בבקשה אישור של חברת 'ארקיע' או של המלון!

← המשך טופס הרשמה

[2] טיסות

במידה והינך מעוניין לטוס יש לציין ב-X את הטיסה המועדפת (הטיסות בחברת התעופה ארקיע).
* המוביל אינו ערב לזמנים הנקובים. לוחות הזמנים ניתנים לשינוי * המחירים הינם לאדם לכיוון
* טיסות לנשאים לסופ"ש יימסרו טלפונית

הלוח: מת"א לאילת, שלישי - 14/11 - המראה			
מחיר לאדם	מס' נוסעים	סמן טיסה רצויה	
₪239		12:25 <input type="checkbox"/>	משדה דב
		14:00 <input type="checkbox"/>	
₪195		15:30 <input type="checkbox"/>	מנתב"ג

חזור: מאילת לת"א, חמישי - 16/11 - המראה			
מחיר לאדם	מס' נוסעים	סמן טיסה רצויה	
₪239		14:20 <input type="checkbox"/>	לשדה דב
		15:30 <input type="checkbox"/>	
₪195		14:00 <input type="checkbox"/>	לנתב"ג

אני מעוניין לשוב בטיסה במוצ"ש, 18.11. אנא צרו עימי קשר

שמות הטסים + תאריכי לידה לילדים מתחת לגיל 12:

שם משפחה	שם פרטי	תאריך לידה מלא

סה"כ לתשלום בגין טיסות: | _____ | ₪

המשך טופס הרשמה ←

מבט מושבים עובדים זרים

מבט מושבים עובדים זרים, הינה לשכה פרטית לגיוס וליווי עובדים זרים לחקלאות. החברה הינה חברת בת של מבט מושבים וארגון מגדלי ירקות ומטרתה לתת לחקלאים את המענה הטוב, היעיל וההוגן ביותר.

להלן עיקרי השירותים אשר אנו מספקים:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 9. סיוע בחידושי דרכונים לשגרירות | 1. הגשת בקשה לעובד חדש לפי נהלי TIC |
| 10. סיוע בהסדרת ביטוחים רפואיים | 2. קבלת העובד בשדה התעופה (עלות הסעה ע"ח החקלאי) |
| 11. סיוע באיזוני תיקים | 3. שירותי תרגום לחקלאי ולעובד |
| 12. הזמנת כרטיסי טיסה לתאילנד | 4. סיוע בפתרון בעיות בין החקלאי לעובד |
| 13. מתן ייעוץ בנושא חוקי העבודה ותלושי שכר | 5. סיוע בהחלפת עובדים ופתרון בעיות בשטח. |
| 14. מתן ייעוץ וליווי בנושא תביעת עובדים | 6. סיוע לעובדים מאושפזים ותרגום לצוות הרפואי ולעובד |
| 15. העברת משכורות לתאילנד | 7. ניווד עובדים בכפוף לנהלים |
| 16. עדכונים שוטפים לחקלאים בכל הנושאים הרלוונטיים להעסקת עובדים | 8. סיוע בהוצאות העובד לאינטר ויזה |

עלות השירותים הנ"ל 500 ש"ח תשלום חד פעמי לכל תקופת שהותו בישראל



רכזי שטח

רינה רחמים - רכזת אשכול 054-7966612

משה וייצמן - רכז צפון 050-4434400

דובי בורגן - רכז דרום 052-8664417

אפרת כוכבי - רכזת מרכז 050-7316855

פקס: 03-6223080

תנועת המושבים נותנת כבוד למייסדים

מה אתכם?



הפוסטר מופק ומודפס ע"י תנועת המושבים ומוגש בהערכה לחברי המושב

להפקת פוסטר המייסדים של מושבכם צרו קשר:

אגף חברה וקהילה

שושי 050-2008325 | shoshi@tmoshavim.org.il

עמית 054-5698091 | ivri@tmoshavim.org.il

תנועת המושבים ישראל

שוארים על המראב הכפרי. שאיוות לאויות שהיא כמות

