



### 18.3.18

#### ב' בניסן התשע"ח

#### חוזר 8/18 (מקרקעי ישראל) החלטה 4226: חוזה פיתוח, אורכות וחריגים להחלטת מועצה 1513

לאחרונה התקבלה החלטת הנהלה חדשה מס' 4226, המפרטת את המקרים בהם יינתנו אורכות וחריגים למקרים בהם תמה תקופת הפיתוח וטרם מומשה הבניה בנכס, על בסיס החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513.

כזכור, החלטה 1513 ביטלה את החלטה 1481, וחלה על הסכמים בהם היזם לא עמד במועדי השלמת הבנייה ועל הסכמים שהיזם ביקש לבטל כאשר הוא מעוניין להחזיר את הקרקע לרמ"י, בהסכמת הנהלת רמ"י.

בתמצית, בהחלטה 1513 נקבע כי כל הסכמי הפיתוח, מכל סוג הקצאה - לרבות תעשייה, תיירות, ומגורים, יהיו לתקופה של 4 שנים, כאשר רמ"י רשאית לקבוע מראש בהסכם עם היזם חריג לכלל זה, בהתאם לקריטריונים שונים: גודל הפרויקט, מורכבותו, חסמי בנייה שאינם תלויים ביזם, ומועד מסירת המגרש. בהחלטה נקבעו אורכות, אשר רמ"י רשאית לאשר ליזם (ברוב המקרים - עד 4 שנים), וכן סכומי ערבות ביצוע להשלמת הבנייה אשר רמ"י רשאית לדרוש מהיזם.

כאמור בהחלטה 1513, באם היזם לא יעמוד במועדים אשר נקבעו לו (כולל אורכות), העסקה תבוטל. עוד נקבע, כי באם יבוטל הסכם כאמור (ע"י רמי או ע"י היזם בהסכמת רמ"י), יקוזזו מהתמורה שיקבל היזם בגין הביטול סכומים שונים, כגון פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה, דמי שימוש חודשיים בשיעור של כ-0.5%, מיסים ותשלומי חובה החלים על היזם שטרם שולמו, עלויות דמי פינוי המקרקעין והוצאות שונות בהן נשאה רמ"י. כמו כן, נקבע כי בכל ביטול הסכם ייערך שימוע ליזם.

**להרחבה נוספת ניתן לעיין בחוזר משרדנו מס' 18/17 "ביטול עסקאות ומתן אורכות- החלטה 1513".**

החלטת הנהלה 4226, מבוססת על סעיף בהחלטת מועצה 1513, המסמיך את הנהלת רשות מקרקעי ישראל לקבוע מקרים (כלליים ופרטניים) בהם ניתן לחרוג מכללי החלטה 1513.

להלן נסקור מספר תוספות שהתקבלו בהחלטה 4226:

- א. **הוראות מעבר לעניין הקצאת מקרקעין לפי החלטות 1470, 1455, 1426, 1285, 1226, 1222, 949:** רמ"י תאפשר מתן ארכה לתקופה נוספות / תקופות נוספות אף מעבר לנקוב בהחלטה המועצה, וזאת לתקופה של עד יום 1.7.2020. יזם אשר הוקצתה לו קרקע על פי החלטות אלו יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטת המועצה.
- ב. ככלל, הקצאות מקרקעין עפ"י החלטות מועצה 949, 1226, 1455 וכל החלטה אחרת שבאה במקומם לא תבוטלה. **סמכויות:** הנהלת רמ"י מסמיכה את הוועדות המרחביות לאשר את המקרים החריגים הכלליים המפורטים במסגרת החלטת הנהלה בכל סוגי ההקצאות.
- ג. **חריגים:** ההחלטה כוללת רשימת חריגים שבהם יחול פטור מתשלום בעד הארכה, כאשר מדובר בהסכמים לבניה למגורים עד 8 יחידות דיור (כולל) ובעל הזכויות אשר לגביו חל החריג אינו תאגיד. החריגים הם רק בנסיבות של: מצב בריאותי קשה, פטירה חלילה של בעל הזכויות /בן זוגו /ילדו, וגירושין בתנאים מסוימים.
- ד. **חריגים פרטניים:** הנהלת רמ"י מסמיכה את הוועדות המרחביות לאשר מקרים חריגים פרטניים וזאת לתקופה שלא תעלה במצטבר על עשר שנים ממועד אישור העסקה ובתשלום מלא בהתאם להחלטת המועצה. אורכות מעבר לתקופה האמורה /או שלא בתשלום מלא בהתאם להחלטת המועצה – בסמכות הנהלת רמ"י.

ה. החלת החלטת הנהלה 4226 תוקף החלטת הנהלה 4226 הינו מיום אישורה של החלטה 1513 - 17/5/17.

לבעלי הסכם פיתוח על קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז, חישוב דמי אורכה עד 31/12/16 ייערך לפי 0.25% מהתמורה, לכל שנת אורכה. לסכום יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, ולא יפחת מ-1,000 ש. החל מ-1/1/2017 יחולו כללי החלטה 1513.

בטבלה להלן נסקור את עיקרי השינויים והתוספות שהתקבלו בהחלטה 4226, לעומת החלטה 1513:

נושא	החלטת מועצה 1513	החלטת הנהלה 4226
כלפי מי יחולו תנאי החלטה 1513, (מנין השנים של מועד השלמת הבנייה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה)	יזם אשר העסקה איתו אושרה לפני מועד קבלת תוקף של החלטה 1513, ולאחר יום 1.1.2014	יזם אשר העסקה איתו אושרה לאחר 1.1.2013.
הגדרת תנאים מיוחדים לענין ארכות בבנייה נמוכה: ארכות בתשלום של 2% מערך המקרקעין או 10,000 ₪ (באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות - 5000 ₪), הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה.	התנאים יחולו רק בבניה נמוכה הכוללת פחות מ-4 יחידות דיור.	התנאים יחולו בבניה נמוכה הכוללת עד 4 יחידות דיור – כולל, כשלפחות צד אחד אינו תאגיד. כמו כן, התנאים יחולו גם במגזרי המיעוטים, עד 8 יחידות דיור (כולל).
כל מקרה בו המקרקעין לא נמסרו ליזם בפועל לתקופה של לפחות 36 חודשים	היזם זכאי להשלמת התקופה ל-36 חודשים, ללא תנאי.	השלמה כנ"ל גם במקרים שבהם הוכח לרמ"י שהייתה מניעה לקבל היתר בנייה, שלא באשמת היזם, באופן שלא נותרו לו ממועד הסרת המניעה לפחות 36 חודשים למועד שנקבע להשלמת הבנייה.
אי חיוב בגין ארכות מכוח החלטת המועצה 1513	יזמים אשר זכו במכרז מחיר למשתכן או דיור להשכרה.	מכלילה גם יזמים שזכו במכרזי מחיר מטרה.
בהקצאת מקרקעין לפי החלטות 727, 717, 666, 533, 611, 640: א. בבנייה נמוכה עד 4 יח"ד (כולל), כשלפחות צד אחד אינו תאגיד ב. למטרת תעסוקה בעסקה בפטור ממכרז התשלום בגין הארכה לא יפחת מהסכומים הבאים:	ארכה לשנתיים הראשונות: תשלום של 4% מערך המקרקעין. ארכה לשנה שלישית בתשלום של 3% מערך המקרקעין. ארכה לשנה רביעית בתשלום של 5% מערך המקרקעין. הרשות רשאית לתת ארכה ראשונה לשנה אחת בתשלום של 2% מערך המקרקעין, אם הוכח להנחת דעתה כי ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה מהמועד שנקבע להשלמתה. תשלום בגין כל ארכה לא יפחת מ-25,000 ₪.	ארכות בתשלום של 2% מערך המקרקעין או 10,000 ₪ (באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות - 5000 ₪), הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה. בהקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת תעסוקה, ינתנו ארכות אשר לא יעלו במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה, ובתשלום של 6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪, הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה.



עורך הדין אליעד ישראל עוסק בדיני רשות מקרקעי ישראל. האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.