
 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 1 מתוך 12

<p>ארכות להסכמי פיתוח- מגורים:</p> <p>3.2.1.5.1.1- בנייה נמוכה (קבלנים) – עד 50 יח"ד + בנייה רוויה/ בנייה רוויה הכוללת שימושים מעורבים – עד 100 יח"ד</p> <p>3.2.1.5.1.2- בנייה רוויה מעל 100 יח"ד ובנייה נמוכה מעל 50 יח"ד</p> <p>3.2.1.5.1.3- "בנייה נמוכה עצמית" עד 4 יחידות דיור (כולל) שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד+ מגורים בנחלה</p> <p>3.2.1.5.1.4- בנייה עד 8 יח"ד (כולל) שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד- במגזר המיעוטים</p> <p>ארכות להסכמי פיתוח – תעסוקה:</p> <p>3.2.1.5.2.1- במכרז</p> <p>3.2.1.5.2.2- ללא מכרז</p> <p>3.2.1.5.2.3- במשבצת- מגזר חקלאי</p> <p>3.2.1.5.3- ארכות להסכמי פיתוח - מטרות ציבוריות- מתקנים הנדסיים ותשתיות (למעט הקצאה לרשות מקומית)</p> <p>3.2.1.5.4- ארכות להסכמי פיתוח - מטרות חקלאיות- מטעים</p> <p>ארכות להסכמי פיתוח - קרקע חקלאית ששינתה את ייעודה:</p> <p>3.2.1.5.5.1- עסקאות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 727, 717, 666, 640, 611, 432, 533</p> <p>3.2.1.5.5.2- עסקאות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 1470, 1426, 1285, 1222</p>	<p>מס' שורה במפתח</p>	<p>35.16B- ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה</p>	<p>שם הנוהל</p>
(1)25	סעיף הפטור		מספר נוהל אב
בהסכם פיתוח- תוספת לחוזה פיתוח. בחוזה חכירה -תוספת לחוזה חכירה	סוג חוזה	21	סמל גבייה
החלטות מועצה			
<ul style="list-style-type: none"> • החלטה מס' 1513 מיום 17.05.2017- ביטול עסקאות ומתן ארכות • החלטה מס' 1505 מיום 05.02.2017- מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע • החלטה מס' 1149 מיום 06.05.2008- הקצאה לבני מקום מפוני חבל עזה וצפון השומרון; תשלום דמי היוון בהתאם לבנייה בפועל באתרים המיועדים למפוני חבל עזה וצפון השומרון; הליכי המלצה על קבלת מועמדים לרכישת זכויות חכירה במקרקעין באתרים המיועדים למפוני חבל עזה וצפון השומרון לפי תמ"א 39. 			
החלטת הנהלה			
<ul style="list-style-type: none"> • מס' 4226 מיום 24.09.2017 – ארכות וחריגים בהתאם להחלטת מועצה 1513 			
05.12.2017			
תאריך פרסום			
באחריות אגף עסקאות			
נוהל רמ"י – חדש			
הנוהל אושר עקרונית בהחלטת צוות מפת"ח ביום 19.10.2017 אושרו התוספות לנוהל בהחלטת צוות מפת"ח ביום 22.11.2017			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 2 מתוך 12

1. רקע כללי ומדיניות

<p>1.1 מטרת נוהל זה הינה להגדיר את התנאים למתן ארכה לתקופת הפיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה בהקצאות שנעשו בדרך של מכרז פומבי או הקצאות בפטור ממכרז.</p>
<p>1.2 ככלל, רמ"י תבטל עסקאות בשל אי עמידה במועדים שנקבעו בהסכם להשלמת הבנייה.</p>
<p>1.3 במקרים בהם לא עמד היזם במועד השלמת הבנייה הנקוב בהסכם (להלן: "המועד שנקבע להשלמת הבנייה"), רשאית רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) לאשר ארכות להשלמת הבנייה. ככלל, ארכות אלו יותנו בתשלום כמו כן, רמ"י רשאית לדרוש ערבות ביצוע להבטחת השלמת הבנייה במועד והכל בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטות המועצה ובנוהל זה.</p>
<p>1.4 הנהלת רמ"י תהא רשאית במקרים מיוחדים שאינם מפורטים בנוהל זה לשקול מתן ארכה ואת התנאים לאישורה בהתאם לנסיבות.</p>
<p>1.5 במקרים בהם לא שילם היזם/החוכר עבור דמי הארכה או שילם ולא עמד במועדים להשלמת הבנייה עפ"י ההסכם, תבוטל העסקה והקרקע תושב לרמ"י וזאת בהתאם לכללים שנקבעו ב נוהל ביטול עסקאות. יזם/חוכר אשר שילם עבור הארכה וסיים את הבנייה קודם לסוף תקופת הארכה, לא יהיה זכאי להחזר כספי בגין התקופה שנותרה עד לתום תקופת הארכה.</p>
<p>1.6 החל מ-1/1/2017 יחולו כללי החלטה המועצה 1513 לצורך ביצוע תחשיב למתן ארכות.</p>
<p>1.7 יזם/חוכר אשר העסקה המקורית עמו אושרה לאחר יום 1.1.2013, במכרז או בפטור ממכרז, יחולו לגביו תנאי החלטת מועצה 1513, כאשר מניין השנים של מועד השלמת הבנייה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה המקורי.</p>
<p>1.8 תיקון מועדי השלמת הבנייה בחוזה במקרה של מניעה</p> <p>במקרים בהם נמסרו המקרקעין ליזם במועד שבו לא נותרו לו לפחות 36 חודשים למועד שנקבע להשלמת הבנייה או במקרה בו הוכח להנחת דעתה של רמ"י כי הייתה מניעה* לקבלת היתר בנייה, שלא באשמת היזם, יתווספו ליזם למועד שנקבע להשלמת הבנייה, מספר הימים הנדרשים להשלמת תקופה של 36 חודשים, (כלומר המועד שנקבע להשלמת הבנייה בהסכם יידחה למועד מאוחר יותר כך שיוותרו ליזם 36 חודשים ממועד הסרת המניעה) וזאת ללא תשלום נוסף.</p> <p>על היזם להגיש אסמכתאות תומכות בעניין (אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (מניעה לקבלת היתר בנייה), אישור גורם מפתח (מניעה של בעיות פיתוח) או אישור מכל גורם אחר שיניח את דעת רמ"י.</p> <p>*מניעה לקבלת היתר בנייה - מניעה בתכנית, פיתוח שלא הושלם שמעכב התחלת בנייה, עתיקות, סעיפים 78 - 79 לחוק התכנון והבנייה או כל מניעה אחרת שתאושר על ידי רמ"י.</p>
<p>1.9 עסקות בפטור ממכרז</p> <p>ככלל, בעסקאות הקצאה חדשות בפטור ממכרז (לא כולל הרשמה והגרלה) תנתן תקופה של 48 חודשים מיום אישור העסקה לצורך השלמת הבנייה בכל סוגי מטרות הקצאות המקרקעין. יחד עם זאת רשאית רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) לקבוע מראש בהסכם מועדים שונים להשלמת הבנייה בשים לב בין היתר למועד מסירת המגרש, חסמי בנייה שאינם תלויים ביזם, גודל הפרוייקט ומורכבותו.</p>
<p>1.10 עסקות במכרז</p> <p>1.10.1 יזם/חוכר אשר זכה במקרקעין במכרז יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטה 1513 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.</p>

1.10.2 מכרזי קרקע בלתי מתוכננת (מקב"ת) – מימוש אופציה וחתימה על הסכם פיתוח במכרזי מקב"ת היא בגדר זכיה במכרז. מתן ארכה בגין אלו תטופל כפי שנהוג במכרז פומבי.

1.11 הגדרות

- אזורי עדיפות לאומית-** כהגדרתם בהחלטת מועצה מספר 1505 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- בנייה חלקית-** סיום בניית שלד וגג למבנה אחד מתוך סך המבנים המיועדים להבנות במקרקעין שהוקצו, בהתאם לתוכנית.
- בנייה נמוכה-** בנייה למגורים שאינה בנייה רוויה (הגדרה מהחמ' 1513)
- בנייה נמוכה עצמית-** מקרקעין למגורים צמודי קרקע, חד או דו משפחתי או בנייה טורית שאינה יותר מארבע יחידות דיור, כשהבנייה נעשית על ידי הצד להסכם הפיתוח למעט בנייה מרוכזת על ידי יזם (הגדרה מהחמ' 1481).
- בנייה רוויה-** בנין בן 2 קומות לפחות ובו לא פחות מ 4 דירות – אחת לפחות בכל קומה והוא רשום כבית משותף או ראוי להירשם כבית משותף, על פי חוק המקרקעין, התשמ"ט – 1969.
- דמי ארכה-** תשלום הנדרש בגין הסכמת רמ"י לדחיית מועדי השלמת הבנייה והארכת תוקף הסכם הפיתוח
- השלמת בנייה-** סיום בניית שלד וגג בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל
- מטרה ציבורית-** דת, תרבות, חנוך, מדע, בריאות, סעד או ספורט וכן מטרה שהוגדרה ע"י ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה ע"י יו"ר המועצה כמטרה ציבורית.
- מצב בריאותי קשה-** מצב בריאותי אשר החל/נגרם לאחר מועד ההקצאה או שחלה החמרה של ממש במצבו הבריאותי לאחר מועד ההקצאה, והמוסד לביטוח לאומי (יש להמציא אישור הכרה מביטוח לאומי ופרוטוקול ועדה רפואית בהתאם) קבע כי הוא נמנה על אחד המקרים המנויים להלן:
- א. נקבעה דרגת נכות רפואית בנכות כללית עם דרגת אי כושר של 60% ומעלה.
- ב. נקבעה דרגת נכות רפואית יציבה מעבודה בשיעור של 50% ומעלה. לחלופין נקבעה דרגת נכות רפואית זמנית של 100% ("נכה נזקק").
- ג. נקבע כי זכאי לקצבת סיעוד.
- ד. מקבל קצבה בגין ילד נכה.
- ה. נקבעה דרגת נכות רפואית במסגרת נפגעי פעולות איבה בשיעור של

50% ומעלה.

רמ"י רשאית לפי שיקול דעתה לקבוע כי מקרה שאינו נמנה על המקרים המצוינים לעיל מהווה מצב בריאותי קשה או החמרה של ממש במצב בריאותי קיים.

ערך המקרקעין-

שווי המקרקעין לזכויות אותן רכש היזם בצירוף שווי הזכויות שנרכשו בנוסף לזכויות המקוריות, כפי שנקבעו במועד אישור העסקה המקורית או תוספת הזכויות בהתאמה, בהתחשב בזכות החכירה וללא הנחות אזור עדיפות לאומית וקו עימות, כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 מהמועדים הנ"ל.

1.12 בנייה חלקית


- 1.12.1 במקרים בהם הושלמה הבנייה בחלק מהמבנים במקרקעין, התשלום בגין ארכה, יהיה באופן יחסי רק לגבי החלק במקרקעין בו לא הושלמה הבנייה.
- 1.12.2 במקרה בו הושלמה הבנייה רק בחלק מהמקרקעין מושא העסקה, וניתן לפצל את חטיבת המקרקעין למגרשים על פי תכנית, תהא רמ"י רשאית לבטל את ההסכם באופן חלקי. במקרה כאמור יחולו התנאים האמורים ["נוהל ביטול עסקאות"](#).

1.13 מקרים בהם לא יגבה תשלום בגין ארכה:

- 1.13.1 בעלי הסכם שמימשו את מטרת ההקצאה וביצעו עסקאות שינוי יעוד וניצול או פיצול מגרש.
- 1.13.2 הקצאת מקרקעין מכח חוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005.
- 1.13.3 הקצאת מקרקעין אגב חילופי קרקעות.
- 1.13.4 הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז למגזר הערבי והבדואי במסגרת הסדרי פינוי על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 1.13.5 יזמים אשר זכו במכרזי מחיר מטרה, מחיר למשתכן ודיוור להשכרה יהיו כפופים לתנאי המכרז, לרבות הסכם הבנייה בכל הנוגע למועדי הביצוע (ערבויות ביצוע וכו').
- 1.13.6 יזם אשר השלים את הבנייה עד ליום 31.12.2016 אף אם המועד להשלמת הבנייה תם לפני מועד זה.

2. מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה . (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

[טופס בקשה- ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה](#)

 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 5 מתוך 12

3. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך -התהליך יתבצע כמפורט בנוהל-00.00 "שם נוהל האב"

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת טופס בקשה ומסמכי החובה סריקתם וניתובם לגורם המטפל	ארכיב
	א. בדיקת תנאי הסכם ב. הזמנת שומה לקביעת ערך קרקע – במקרים הנדרשים בלבד ג. ביצוע תחשיב כספי ד. עריכת שינויים בעסקה והכנת טפסים לדיון בוועדת עסקות	מקדם עסקות/נציג שירות
לבדיקה האם קיים שינוי תכנוני	חוו"ד תכנונית- במידת הצורך	תכנון
במקרים של שינוי גו"ח או שינוי תכנוני	הכנת תשריט – במידת הצורך	מיפוי
	בדיקה ואישור השומה	שמאות
	בדיקת תחשיב כספי.	גזברות

4. דגשים מיוחדים לתהליך

4.1 כללי	
4.1.1	במקרים בהם נתנו ערבויות ביצוע במועד הקצאת המקרקעין והערבויות חולטו, יקוזז הסכום שחולט מהסכום לתשלום בגין הארכה.
4.1.2	חישוב דמי ארכה עד 31/12/16 ייערך לפי ¼% מהתמורה, לכל שנת ארכה. לסכום יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, הסכום לתשלום לא יפחת מ-1,000 ₪ כולל מע"מ אם לא השלים את הבנייה עד למועד זה. יזם אשר השלים את הבנייה עד ליום 31.12.2016 לא יחויב בתשלום.
4.2 מגורים	
4.2.1	בהקצאת קרקע למטרת מגורים בבנייה רוויה הכוללת פחות מ- 100 יחידות דיור, או למטרת בנייה נמוכה הכוללת פחות מ- 50 יחידות דיור, רשאית רמ"י ליתן ארכות לתקופה שתעלה במצטבר על ארבע שנים.
4.2.2	על הארכת הסכם פיתוח לנחלה (לרבות "הודעה על זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש נחלה"), שהוקצתה מכח החלטת מועצה 1317 או כל החלטה שתבוא במקומה, יחולו הכללים האמורים ביחס ל- "בנייה נמוכה עצמית".
4.2.3	בעל הסכם אשר הוקצו לו מקרקעין בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1149 (הקצאה

לבני מקום מפוני חבל עזה וצפון השומרון) יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטה 1513. הקצאות המקרקעין בדרך של הרשמה והגרלה שבוצעו בהתאם להחלטה 1149 יטופלו כהקצאות במכרז.

4.3 בן מיעוטים מהמגזר הבדואי, אשר הוקצו לו מקרקעין בפטור ממכרז, שלא במסגרת הסדרי פינוי, יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטה 1513 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

4.4 תעסוקה

4.4.1 בהקצאת קרקע בפטור ממכרז שניתנה למטרת תעסוקה, לצורך מתן ארכה ידרש היזם להמציא את המלצת המשרד הרלוונטי אשר על בסיס המלצתו הוקצתה הקרקע.

4.4.2 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.

4.5 הקצאות מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 533,432, 611, 640, 666, 717, 727 – קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת

4.5.1 עם ביצוע התשלום כמפורט בסעיף 6 (שיעורי תשלום) שלהלן יומר הסכם הפיתוח בהסכם חכירה. מועד השלמת הבנייה בחוזה החכירה יהיה לתקופה של ארבע שנים. לאחר תקופה של 4 שנים יחולו כללי התשלום כמפורט בנוהל זה.

4.5.2 בהקצאת קרקע בהתאם להחלטות המוזכרות לעיל, בקטגוריות המטרות שלהלן: -למטרת מגורים- "בנייה נמוכה עצמית" עד 4 יחידות דיור (כולל) שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד -למטרת תעסוקה- "תעסוקה בפטור ממכרז".

התשלום בגין הארכה לא יפחת, מהתשלום כמפורט בקטגוריות אלו בטבלה שבסעיף 6.

4.6 בהקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, 1222, 1285, 1426, 1470 - הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שייעודה שונה למטרת מגורים ותעסוקה

4.6.1 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 1513.

4.6.2 בהקצאות שנעשו על פי החלטות שהוגדרו לעיל או כל החלטה אחרת שבאה במקומן, תחול הוראת מעבר, לפיה רמ"י תאפשר מתן ארכה לתקופה נוספת אף מעבר לנקוב בהחלטה המועצה, וזאת לתקופה של עד יום 1.7.2020.

4.7 בהקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 1455, 1226, 949 - תעסוקה במשבצת

4.7.1 ככלל, עסקה להקצאת מקרקעין שנעשתה עפ"י החלטות מועצה 1455, 1226, 949 וכל החלטה אחרת שבאה במקומם לא תבוטלה.

4.7.2 יזם אשר הוקצתה לו קרקע על פי החלטות אלו יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מועד זה, תינתן ארכה בכפוף לתשלום של 6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪ הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה.

4.8 מטרות ציבוריות (למעט הקצאה לרשות המקומית), מתקנים הנדסיים ותשתיות

ניתן יהיה לבצע ארכות בכפוף לתשלום של 1.5% מערך המקרקעין או 5,000 ₪ הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של ארבע שנים.

4.9 **מטעים** - להסכם פיתוח למטרת מטעים ינתנו ארכות אשר לא יעלו במצטבר על שנתיים, תמורת תשלום של 5,000 ₪ לכל שנה של ארכה.

4.10 שינוי תכנוני

4.10.1 במקרה בו מוגשת בקשה לארכה בעקבות שינוי תכנוני ותנאי החוזה מאפשרים זאת, התנאי למתן ארכה יהיה תשלום דמי היתר בשיעור של 91% מהפרשי השווי בין הזכויות שנרכשו על ידי היזם ממועד ההקצאה לבין הזכויות שאושרו על פי תוכנית חדשה. התשלום יהיה בנוסף לתשלום שיחול בגין הארכה כפי שמפורט בסעיף 6 (שיעורי תשלום) בהתאם לסוג הנכס. על תשלום זה יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית.


4.10.2 בחוזים בהם נרכשו זכויות עתידיות לא יחול תשלום דמי היתר בגין שינוי תכנוני.

4.10.3 אם היזם לא ירכוש את הזכויות הנוספות לא ינתן אישור לארכה על ידי רמ"י וההסכם יבוטל בהתאם [לנהל ביטול עסקאות](#).

4.10.4 **היטל השבחה** - במידה והיזם חוייב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית בגין התשלום שפורט לעיל, יהיה זכאי היזם להחזר מרמ"י בגובה היטל השבחה בהתאם לאישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית על פי דין כל עוד התשלום לרמ"י בגין דמי ההיתר לא יפחת מ-31% מההפרש.

ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד תשלום דמי ההיתר

4.10.5 החובה לרכוש את זכויות הבנייה הנוספות כתנאי למתן ארכה לפי סעיף זה, לא תחול בהקצאות שנעשו למטרת "בנייה נמוכה עצמית" ובהקצאות מקרקעין בפטור ממכרז למטרת תעשייה ומלאכה או תיירות (לרבות אטרקציה תיירותית ומלונאות).

 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 8 מתוך 12

5. פטור מתשלום בגין ארכה במקרים חריגים

<p>5.1 פטור מתשלום בגין ארכה על פי המקרים החריגים המפורטים בטבלה יחול בהתאם לתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>א. בהסכמים לבנייה למטרת מגורים עד 8 יחידות דיור (כולל).</p> <p>ב. המקרה החריג ארע לבעל זכויות שאינו תאגיד</p> <p>ג. המקרה החריג ארע לאחר המועד המקורי לאישור העסקה.</p>
<p>5.2 אם המקרה החריג התרחש כאשר הסכם הפיתוח לא היה בתוקף, הסכם הפיתוח יוארך ללא תשלום דמי ארכה עד ל-31.12.16. לאחר מועד זה יחולו הכללים שלהלן:</p>

חריג	הפטור מתשלום בעד ארכה
<p>מוות של בעל הזכויות או בן/בת זוג או מי מהילדים שלהם (לרבות ילדים של אחד מבני הזוג).</p>	<p>תינתן ארכה אחת לשלוש שנים מיום הפטירה ללא תשלום. (במקרה בו היה מצב בריאותי קשה לפני הפטירה יחול בנוסף חריג המצב הבריאותי המפורט בטבלה זו).</p>
<p>גירושין על פי פסק דין של בעל הזכויות ובלבד שהעברת הזכויות תהיה לאחד מבני הזוג או למי מילדיהם.</p>	<p>תינתן ארכה לשלוש שנים ללא תשלום ממועד פסק דין המאשר את הסכם המכר/העברה ללא תמורה (בין בעל הזכויות לבין רוכש הזכויות מכוח הסכם הגירושין).</p>
<p>"מצב בריאותי קשה" של בעל הזכויות או בן/בת זוג או מי מהילדים שלהם</p>	<p>תינתן ארכה לשלוש שנים ללא תשלום מהמועד בו נקבע קיומו של "המצב הבריאותי הקשה" כהגדרתו להלן. במקרה בו החריג עדיין מתקיים, ארכה כאמור תינתן בשנית וחוזר חלילה מהמועד בו המצב הבריאותי הקשה חדל מלהתקיים.</p>

*הערה - מצב כלכלי קשה לא נחשב "חריג" בכל סוגי ההקצאות.
 *רמ"י רשאית לפי שיקול דעתה לקבוע כי מקרה שאינו נמנה על המקרים המצוינים לעיל מהווה מצב בריאותי קשה או החמרה של ממש בריאותי קיים.

6. דמי ארכה

הערות	סה"כ התקופה להשלמת הבנייה (שולד+גג) מיום אישור העסקה	דמי ארכה	תקופה מספת מסיום מועד הבנייה	סוג הקצאה	סוג הנכס
א. בהקצאה במכרז למגורים תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום לאחר מכן יש לחייב בהתאם לטבלה ב. דמי ארכה כמפורט בטבלה לא יפחת מ-25,000 ₪	ללא הגבלה	ולא פחות מ 25,000 ₪	2% מערך המקרקעין *	שנה ראשונה - רק אם לדעת רמ"י ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה	א. בנייה נמוכה (קבלנים) - עד 50 יח"ד ב. בנייה רוויה/בנייה רוויה הכוללת שימושים מעורבים - עד 100 יח"ד
			4% מערך המקרקעין.	שנתיים ראשונות	
			3% מערך המקרקעין	שנה שלישית	
			5% מערך המקרקעין	שנה רביעית והלאה	
א. בהקצאה במכרז למגורים תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום לאחר מכן יש לחייב בהתאם לטבלה ב. מעבר לסה"כ התקופה להשלמת הבנייה כמפורט העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב. ג. דמי ארכה כמפורט בטבלה לא יפחת מ-25,000 ₪	בעסקות שאושרו עד 31.12.12 - סה"כ 7 שנים. בעסקות שאושרו מ-01.01.13 סה"כ 8 שנים	ולא פחות מ 25,000 ₪	2% מערך המקרקעין *	שנה ראשונה -- רק אם לדעת רמ"י ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה	בבנייה רוויה מעל 100 יח"ד ובנייה נמוכה מעל 50 יח"ד
			4% מערך המקרקעין.	שנתיים ראשונות	
			3% מערך המקרקעין	שנה שלישית	
			5% מערך המקרקעין	שנה רביעית	
	ללא הגבלה		2% מערך המקרקעין או 10,000 ₪ (באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות-5000 ₪) הגבוה מבין השניים.	לכל שנת ארכה	א. "בנייה נמוכה עצמית" עד 4 יחידות דיור (כולל) שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד ב. נחלה כמפורט בסעיף 4.2.2 לעיל
	ללא הגבלה		2% מערך המקרקעין או 10,000 ₪ (באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות-5000 ₪) הגבוה מבין השניים	לכל שנת ארכה	בנייה עד 8 יח"ד(כולל) שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד- במגזר המיעוטים
א. בהקצאה במכרז תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום לאחר מכן יש לחייב בהתאם לטבלה. ב. מעבר לסה"כ התקופה להשלמת הבנייה כמפורט העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב. ג. דמי קניית ארכה כמפורט בטבלה לא יפחת מ-25,000 ₪.	א. בעסקות שאושרו עד 31.12.12 - סה"כ 7 שנים. ב. בעסקות שאושרו מ-01.01.13 סה"כ 8 שנים	ולא פחות מ 25,000 ₪	2% מערך המקרקעין *	שנה ראשונה - רק אם לדעת רמ"י ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה	תעסוקה במכרז
			4% מערך המקרקעין.	שנתיים ראשונות	
			3% מערך המקרקעין	שנה שלישית	
			5% מערך המקרקעין	שנה רביעית	
א. הארכה תנתן לתקופה של עד לשנתיים מיום מועד סיום הבנייה. ב. מעבר לסה"כ התקופה להשלמת הבנייה כמפורט העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב.	א. בעסקות שאושרו עד 31.12.12 - סה"כ 5 שנים. ב. בעסקות שאושרו מ-01.01.13 סה"כ 6 שנים	ולא פחות מ 25,000 ₪	6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪ הגבוה מבין השניים	לכל שנת ארכה	תעסוקה בפטור ממכרז
			6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪ הגבוה מבין השניים	לכל שנת ארכה	תעסוקה במשבצת - מגזר חקלאי

<p>א. הארכה תנתן לתקופה של עד 4- שנים מיום מועד סיום הבנייה כפי שנקבע בהסכם הפיתוח המקורי. ב. מעבר לסה"כ התקופה להשלמת הבנייה כמפורט העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב.</p>	<p>א. בעסקות שאושרו עד 31.12.12 – סה"כ 7 שנים. ב. בעסקות שאושרו מ- 01.01.13 – סה"כ 8 שנים</p>	<p>1.5% מערך המקרקעין או 5,000 ש"ח הגבוה מבין השניים</p>	<p>לכל שנת ארכה</p>	<p>מטרות ציבוריות מתקנים הנדסיים ותשתיות (למעט הקצאה לרשות מקומית)</p>	<p>מטרות ציבוריות</p>
<p>א. הארכה תנתן לתקופה של עד לשנתיים ממועד סיום תקופת הפיתוח המקורי. ב. מעבר לסה"כ התקופה כמפורט, העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב.</p>	<p>5 שנים</p>	<p>5,000 ש"ח</p>	<p>לכל שנת ארכה</p>	<p>מטעים</p>	<p>מטרות חקלאיות-</p>
<p>א. על התשלום יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית ב. התשלום לא יפחת מ-12% מערך הקרקע למעט קו עימות.</p>	<p>א. 4 שנים מיום תשלום דמי הארכה ב. מעבר לתקופה זו התשלום יבוצע על פי הייעוד החדש כמפורט בטבלה זו. שנה ראשונה (ראשונה מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה)</p>	<p>א. 51% מההפרש בין ערך המקרקעין הנושא הפרשי הצמדה בלבד (ללא ריבית) לבין ערך המקרקעין במועד מתן הארכה בהתייחס לאותן זכויות, על פי שומה עדכנית ב. בקו עימות – 11% מההפרש בין ערך המקרקעין הנושא הפרשי הצמדה בלבד (ללא ריבית) לבין ערך המקרקעין במועד מתן הארכה בהתייחס לאותן זכויות, על פי שומה עדכנית.</p>	<p>מעבר לחוזה חכירה.</p>	<p>עסקות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 611,432,533,717,666,640,727</p>	<p>בקררע חקלאית שיעודה שונה</p>
<p>א. תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום. ב. מעבר לסה"כ התקופה להשלמת הבנייה כמפורט העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב.</p>	<p>עד לתאריך 01.07.2020 לאחר מכן תושב הקרקע לרמ"י.</p>	<p>א. התשלום יבוצע על פי הייעוד החדש כמפורט בטבלה זו.</p>		<p>עסקות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 1,426,1285,1222,1470</p>	
<p>בכפוף לאישור מהנדס/אדריכל בגין סטאטוס מצב הבנייה בשטח</p>		<p>א. שיעור חיוב בגין ארכה בהתאם לסוג הנכס כמפורט לעיל X שווי יחסי לגבי חלק במקרקעין בו לא הושלמה הבנייה.</p>	<p>לכל שנת ארכה</p>	<p>בכל המטרות</p>	<p>בנייה חלקית</p>

* אם לדעת רמ"י ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה


** בשלב זה יש לערוך את התחשיב באופן ידני ולקלוט במערכת כוכב במסגרת "שינויים שלא בגין העסקה" בחיוב נוסף בסמל גביה 21

*** על תשלומים אלו יש להוסיף מע"מ כדין.

**** במקרה של שינוי תכנוני מתן הארכה מותנה בתשלום נוסף כמפורט בסעיף 4.10.

הערה: חיוב בגין חלקי שנים – בהתאם להחלטת המועצה חיוב דמי הארכה מתבצע בגין שנים שלמות ולכן גם אם מבוקשת ארכה של חודש מעבר לתקופה להשלמת הבנייה (שלד + גג) בעל הזכויות יידרש לשלם דמי ארכה בגין שנה שלמה.

7. סמכויות אישור השינויים בעסקה

 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 05.12.2017	עמוד 11 מתוך 12

סמכויות אישור השינויים בעסקה	
וועדת עסקות מרחבית	ללא הגבלה של שטח או סכום
מנהל המרחב יעביר את פרוטוקול הדיון במקרים חריגים פרטניים למנהל אגף בכיר עסקות לבקרה	מקרה חריג (בהתאם למקרים המפורטים בסעיף 5) + מקרה חריג פרטני (שאינם מפורטים בטבלת החריגים)
וועדת עסקות מסלול ירוק	ארכות מעל 10 שנים במצטבר או תשלום נמוך מהקבוע בנהל זה

8. סמכות אישור העסקה במחשב


מנהל המרחב או סגנו	ללא הגבלה של שטח או סכום
מנהל המרחב או סגנו	מקרה חריג (בהתאם למקרים המפורטים בסעיף 5) + מקרה חריג פרטני (שאינם מפורטים בטבלת החריגים)
מנהל אגף עסקות או סגנו	ארכות מעל 10 שנים במצטבר

9. סמכויות חתימה על תוספת לחוזה בגין ארכה

ראש צוות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים	עד 1,500,000 ₪
מנהל מרחב + ראש תחום בכיר כספים	מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ש"ח
מנהל אגף עסקות + חשב	מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
מנהל חטיבה עסקית + חשב	מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
מנהל רמ"י + חשב	מעל 20,000,000 ₪

10. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	10.1 אישור הארכה, הנפקת שובר לתשלום
	10.2 תשלום שובר תשלום על ידי החוכר
	10.3 הנפקת תוספת לחוזה ושליחתו לחתימת בעל הזכויות
	10.4 חתימת מורשי החתימה ברמ"י על גבי התוספת לחוזה החתומה ע"י בעל הזכויות

 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
05.12.2017 תאריך פרסום:	עמוד 12 מתוך 12

	שליחת עותק מהחוזה החתום לבעל הזכויות	10.5
	שליחת המסמכים לתיוק / סריקה	10.6

11. נספחים מידע נוסף

1. טופס בקשה- ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
2. דף מידע- ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אריאל מזוז
מנהל אגף בכיר עסקאות