

מספר הצעה : 685

תאריך : 3/5/17

ביטול עסקאות ומתן ארכות

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעין ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעין ישראל בישיבתה מיום כלהלן:

הגדרות

- **אזורי עדיפות לאומית** - כהגדרתם בהחלטת מועצה מספר 1505 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- **בנייה נמוכה** - בנייה למגורים שאינה בנייה רוויה.
- **בנייה רוויה** - בניית בנין בן שתי קומות לפחות, ובו לא פחות מארבע דירות - אחת לפחות בכל קומה והוא רשום כבית משותף או ראוי להירשם כבית משותף, על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
- **השלמת בנייה** - סיום בניית שלד וגג בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל.
- **יזם** - בעל זכויות במקרקעין בהסכם פיתוח או בעל זכויות במקרקעין בהסכם חכירה.
- **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.
- **תמורה** - התמורה אשר שולמה לרשות במועד הקצאת המקרקעין כשהיא נושאת הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד התשלום בפועל.
- **תעסוקה** - תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

מועד השלמת הבנייה שייקבע בהסכמי פיתוח או חכירה (להלן: "ההסכם") בכל סוגי מטרות הקצאות המקרקעין, יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה. בסמכות הרשות לקבוע מראש בהסכם, מועד השלמת בנייה שונה, בשים לב, בין היתר, למועד מסירת המגרש, לחסמי בנייה שאינם תלויים ביזם, ולגודל הפרויקט מושא העסקה ומורכבותו.

ככלל, רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), תבטל עסקאות בשל אי עמידה במועדים שנקבעו בהסכם להשלמת הבנייה (והארכות להשלמת הבניה ככל שניתנו), ויחולו הכללים הבאים:

1. ביטול עסקה

הופר הסכם בשל אי עמידה במועדי השלמת הבנייה או ביקש היזם לבטל את ההסכם ולהחזיר את המקרקעין והנהלת הרשות נתנה הסכמתה לכך, הרשות תפעל לביטול ההסכם ולהשבת המקרקעין לידיה, ויחולו התנאים שלהלן:

1.1 היזם יחזיר לרשות, את המקרקעין מושא ההסכם, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, ללא שיעבוד או משכון, ונקיים מזיהום. אם לא יפנה היזם את המקרקעין, רשאית הרשות, לפנות את המקרקעין ולהשיב את מצב המקרקעין לקדמותם ולחייב את היזם בעלויות הכרוכות בכך.

1.2 בוטל ההסכם, תקיזו הרשות מהתמורה אשר תוחזר ליזם את הסכומים כלהלן:

1.2.1 דמי שימוש בשיעור של 0.5% מהתמורה לחודש החל ממועד אישור העסקה ועד למועד ביטול העסקה או פינוי המקרקעין, המאוחר מבין השניים.

1.2.2 מסים ותשלומי חובה החלים על היזם אשר טרם שולמו.

1.2.3 פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה.

1.2.4 עלויות דמי פינוי המקרקעין והוצאת בהן נשאה הרשות לצורך השבת הקרקע אליה במצב בו נמסרה ליזם.

1.3 אם ההסכם בוטל והיזם שילם תשלומים נוספים בגין תוספת זכויות במקרקעין או בגין ארכות מעבר לתשלום התמורה, יוחזרו ליזם תשלומים אלו כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961.

1.4 ככלל, הוצאות פיתוח (לרבות אגרות והיטלים ודמי הקמה ששולמו על ידי היזם), יוחזרו לו רק לאחר הקצאת המקרקעין המושבים וגביית הוצאות פיתוח מבעל הזכויות החדש, זאת בהתאם לתנאי הסכם התשתית שיחתם בין היזם ובין הגורם המפתח או כל הסדר תשלום אחר אותו תקבע הרשות.

אם שילם היזם היטל השבחה, הוא יוחזר לו לאחר הקצאת המקרקעין, והכל בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות.

1.5 במקרה בו הושלמה הבנייה רק בחלק מהמקרקעין מושא העסקה, וניתן לפצל את חטיבת המקרקעין למגרשים על פי תכנית, תהא הרשות רשאית לבטל את ההסכם

באופן חלקי. במקרה כאמור יחולו התנאים האמורים בסעיפים 1.1-1.3 בשינויים המחויבים.

1.6. במקרה בו הופר הסכם למטרת בנייה רוויה של פחות מ- 100 יחידות דיור, או בהסכם למטרת בנייה נמוכה של פחות מ- 50 יחידות דיור, הרשות רשאית לתת אורכות ללא הגבלה של משך התקופה.

1.7. ביטול הסכם יתבצע בכפוף לשימוע שייערך לזים.

2. מתן אורכות

הרשות רשאית לאשר לזים, אשר לא עמד במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבנייה (להלן: "המועד שנקבע להשלמת הבנייה"), ארכות להשלמת הבנייה, וכן לדרוש ערבות ביצוע להבטחת השלמת הבנייה במועד והכל בכפוף לתנאים שלהלן.

במקרה בו המקרקעין נמסרו (בפועל) לזים במועד בו לא נותרו לפחות 36 חודשים למועד שנקבע להשלמת הבנייה, יתווספו לזים למועד שנקבע להשלמת הבנייה, מספר הימים הנדרשים להשלמת תקופה של 36 חודשים.

2.1. הקצאה למטרת מגורים לרבות שימושים מעורבים נלווים ולמטרת תעסוקה

2.1.1. ארכות לתקופה אשר לא תעלה במצטבר על ארבע שנים מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה, בכפוף לתשלומים כדלהלן:

2.1.1.1. ארכה לשנתיים הראשונות בתשלום של 4% מערך המקרקעין.

2.1.1.2. ארכה לשנה שלישית בתשלום של 3% מערך המקרקעין.

2.1.1.3. ארכה לשנה רביעית בתשלום של 5% מערך המקרקעין.

תשלום בגין כל ארכה לא יפחת מ-25,000 ₪.

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.

2.1.2. על אף האמור בסעיף 2.1.1, הקצאת מקרקעין למטרת בניה נמוכה, הכוללת פחות מ-4 יחידות דיור, תהיה בהתאם לכללים שלהלן.

ארכות בתשלום של 3% מערך המקרקעין או 10,000 ₪ (באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות - 5000 ₪), הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה.

2.1.3. על אף האמור בסעיף 2.1.1, בהקצאת קרקע למטרת מגורים בבנייה רוויה הכוללת פחות מ- 100 יחידות דיור, או למטרת בנייה נמוכה הכוללת פחות מ- 50 יחידות דיור, רשאית הרשות ליתן ארכות לתקופה שתעלה במצטבר על ארבע שנים.

2.1.4. על אף האמור בסעיף 2.1.1, 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.

2.2. **הקצאה למטרות ציבוריות (למעט הקצאה לרשות המקומית), מתקנים הנדסיים ותשתיות**

2.2.1. ארכות בתשלום 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.

2.3. **הקצאה למטרת חקלאות**

2.3.1. ארכות בתשלום של 5,000 ₪, לכל שנה של ארכה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של שנתיים.

2.4. **הקצאות מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 533, 611, 640, 666, 717, 727**

2.4.1. בהקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 533, 611, 640, 666, 717, 727, במקרה בו היזם לא השלים את הבניה במועד שנקבע, יותנה מתן הארכה להשלמת הבניה בתשלום בשיעור 51% מההפרש בין ערך המקרקעין כהגדרתו בהחלטה זו, לבין ערך המקרקעין במועד מתן הארכה בהתייחס לאותן זכויות.

על התשלום (51%) יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית. באזור קו עימות ישולם שיעור תשלום 11% מהתשלום הנזכר.

2.4.2. במקרה שבוצע שינוי תכנוני במקרקעין, וכתנאי למתן ארכה וחתימת הסכם חכירה, יהיה על היזם בנוסף לתשלום בגין הארכה כאמור בסעיף 2.5.1 לרכוש את הזכויות הנוספות בהתאם לאמור בסעיף 2.6 להלן.

2.4.3. עם ביצוע התשלומים הנדרשים (סעיפים 2.5.1 ו-2.5.2), יוחלף הסכם הפיתוח בהסכם חכירה. מועד השלמת הבנייה בחוזה החכירה, ככלל, יהיה לתקופה של ארבע שנים. לאחר התקופה האמורה יחולו הוראות החלטה זו (למעט סעיף 2.5 לעיל).

2.5. **רכישת זכויות נוספות במקרה של שינוי תכנוני**

2.5.1. במקרה שבוצע שינוי תכנוני במקרקעין שהוקצו ללא זכויות עתידיות, אזי כתנאי למתן ארכה, יהיה על היזם לשלם דמי היתר בשיעור 91% עבור הפרשי השווי בין הזכויות שנרכשו ע"י היזם בהסכם המקורי ולאחריו לבין

הזכויות שאושרו על פי התכנית החדשה. תשלום זה יחול בנוסף לתשלום בגין הארכה.

על התשלום האמור יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות.

2.5.2. אם היזם לא ירכוש את הזכויות הנוספות כאמור, יבוטל ההסכם.

2.5.3. יזם אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור אותן

זכויות שבגינן שילם לרשות דמי היתר בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בגין הזכויות הנוספות לא יפחת מ-31%. על היזם להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית בהתאם לדין.

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

2.5.4. סעיף 2.6 לא יחול על הקצאת מקרקעין למטרת בנייה נמוכה עצמית ועל

הקצאות מקרקעין בפטור ממכרז למטרת תעשייה ומלאכה או תיירות (לרבות אטרקציה תיירותית ומלונאות).

2.6 כללי

2.6.1. הרשות, רשאית להתנות את מתן הארכה בקבלת המלצת המשרד

הרלוונטי שעל פי המלצתו הוקצו המקרקעין או בקבלת המלצת המשרד הרלוונטי שהיה שותף להקצאה.

2.6.2. במקרים בהם הושלמה הבנייה (כהגדרתה לעיל) בחלק מהמבנים

במקרקעין, התשלום בגין ארכה, יהיה באופן יחסי רק לגבי החלק במקרקעין בו לא הושלמה הבנייה, והכל בהתאם לכללים שיקבעו על ידי הנהלת הרשות.

2.6.3. על התשלומים הנזכרים בהחלטה זו, יש להוסיף מע"מ בהתאם לדין.

2.6.4. הרשות לא תחזיר כספים ליזם, אשר שילם בגין קבלת ארכה וסיים את

הבנייה קודם לסוף תקופת הארכה.

2.6.5. יזם שלא שילם בגין הארכה או לא השלים את הבנייה עד תום הארכות

שניתנו לו, יבוטל ההסכם ויחולו הוראות סעיף 1 לעיל.

3. החלטה זו לא תחול במקרים הבאים:

3.1. בעלי הסכם חכירה שמימשו את מטרת ההקצאה וביצעו עסקאות שינוי יעוד

וניצול או פיצול מגרש.

3.2. הקצאת מקרקעין מכוח יישום תכנית ההתנתקות, תשס"ה-2005.

- 3.3. הקצאת מקרקעין אגב חילופי קרקעות.
- 3.4. הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז למגזר הערבי והבדואי במסגרת הסדרי פינוי על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
4. יזמים אשר זכו במכרזי מחיר למשתכן או דיור להשכרה, לא יחויבו בגין ארכות, ככל שיינתנו.
5. כללי החלטה זו יחולו על אף האמור בסעיף 1.7 להחלטת מועצה מספר 833.
6. הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים (כלליים ופרטניים) בהם ניתן לחרוג מכללי החלטה זו.
7. **הוראות מעבר**
- 7.1. יזם אשר העסקה עימו אושרה לפני מועד קבלת תוקף של החלטה זו, ולאחר יום 1.1.2014, יחולו לגביו תנאי החלטה זו, כאשר מנין השנים של מועד השלמת הבנייה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה.
- 7.2. יזם אשר זכה במקרקעין במכרז יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטה זו.
- 7.3. בן מקום מפונה חבל עזה וצפון השומרון, אשר הוקצו לו מקרקעין בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1149, יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטה זו.
- 7.4. בן מיעוטים מהמגזר הבדואי, אשר הוקצו לא מקרקעין בפטור ממכרז, שלא במסגרת הסדרי פינוי, יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטה זו.
8. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1481.

דברי הסבר

1. מדיניות רשות מקרקעי ישראל, כפי שמצאה את ביטויה בהחלטת מועצה 1481, הינה למנוע אגירת קרקעות בידי גורמים פרטיים ללא שהשלימו את הבניה בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח או הסכם החכירה, וזאת באמצעות תשלום בגין ארכות וביטול הסכמים במקרים מסוימים בהם בעלי הזכויות במקרקעין לא עומדים בהתחייבויותיהם.

2. התיקון המוצע ממשיך את דרכה של החלטת מועצה 1481, תוך שהוא קובע מסגרת כללים שמאזנת בין מדיניות הרשות לפיה יש לעמוד במועד השלמת הבניה אשר נקבע בהסכם הפיתוח או הסכם החכירה לבין ה"תשלום" אותו עליו לשאת בעל הזכויות שאינו עומד בהתחייבויותיו.

להלן עיקרי התיקון:

3. התיקון המוצע קובע כי מועד השלמת הבנייה (מועד השלמת הבנייה הוא סיום בניית שלד וגג בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל) שיקבע בהסכמי פיתוח או חכירה (להלן: "ההסכם") בכל סוגי מטרות הקצאות המקרקעין, יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה (וזאת להבדיל מתקופה של 36 חודשים להשלמת הבנייה, וחישוב התקופה ממסירת מגרש בפועל או מהסרת מניעה לקבלת היתר בנייה) בסמכות הרשות לקבוע מראש בהסכם, מועד השלמת בנייה שונה, בשים לב, בין היתר, למועד מסירת המגרש, לחסמי בנייה שאינם תלויים ביזם, ולגודל ומורכבות הפרויקט מושא העסקה.

במקרה בו המקרקעין נמסרו (בפועל) ליזם במועד בו לא נותרו לפחות 36 חודשים למועד שנקבע להשלמת הבנייה, יתווספו ליזם למועד שנקבע להשלמת הבנייה, מספר הימים הנדרשים להשלמת תקופה של 36 חודשים.

4. התיקון המוצע מחדד את מסגרת הכללים לביטול עסקה (ובתוך כך, בין היתר, הגדרת תמורה, ערך מקרקעין, התייחסות להוצאות פיתוח ששולמו לרשות המקומית ותאגיד המים, התייחסות להיטל השבחה ועוד). בנוסף, מוצע כי, במקרה בו הופר הסכם למטרת בנייה רוויה של פחות מ- 100 יחידות דיור, או הסכם למטרת בנייה נמוכה של פחות מ- 50 יחידות דיור, הרשות תהא רשאית לתת ארכות ללא הגבלה של משך התקופה, וזאת להבדיל מהמקרים האחרים).

5. התיקון המוצע קובע מסגרת תשלומים בגין ארכות, שיש בה כדי "לתמרץ" את בעל הזכויות לממש את מטרת ההקצאה ולהשלים את הבנייה במועד. במסגרת התיקון המוצע, בוצעה הבחנה בין סוגי ההקצאות, הן לעניין משך הארכה ומאפיינה, והן לעניין גובה התשלום. כן נקבע לגבי כל העסקאות, כי:

5.1 במקרים בהם הושלמה הבנייה (כהגדרתה לעיל) בחלק מהמבנים במקרקעין, התשלום בגין ארכה, יהיה באופן יחסי רק לגבי החלק במקרקעין בו לא הושלמה הבנייה, והכל בהתאם לכללים שיקבעו על ידי הנהלת הרשות.

5.2. הרשות לא תחזיר כספים ליזם, אשר שילם בגין קבלת ארכה וסיים את הבנייה קודם סוף תקופת הארכה.

5.3. יזם שלא שילם בגין הארכה או לא השלים את הבנייה עד תום הארכות שניתנו לו, יבוטל ההסכם ויחולו הוראות סעיף 1 להחלטה.

6. במסגרת התיקון המוצע, בוצעו שינויים ביחס לסעיף שעניינו הקצאות מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 533, 611, 640, 666, 717, 727 (בהחלטת מועצה 1481, תחת סעיף זה היו בנוסף החלטות מועצה 949, 1226, 1222 ו-1285 אשר נמחקו מסעיף זה, היות ובהן שולם תשלום לא מופחת). לגבי עסקות מכח החלטות אלה (וההחלטות שהחליפו אותן) יחולו ההוראות האחרות שבהחלטה. בין היתר, שונה מנגנון התשלום.

7. התיקון המוצע קובע (נוכח פסק דין - ע"א 7084/14 בר יהודה בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון בע"מ) לעניין תוספת זכויות במקרקעין בהקצאת מקרקעין ללא זכויות עתידיות, כי במקרה שבוצע שינוי תכנוני במקרקעין שהוקצו ללא זכויות עתידיות, אזי כתנאי למתן ארכה, יהיה על היזם לשלם דמי היתר בשיעור 91% עבור הפרשי השווי בין הזכויות שנרכשו ע"י היזם בהסכם המקורי ולאחריו לבין הזכויות שאושרו על פי התכנית החדשה. תשלום זה יחול בנוסף לתשלום בגין הארכה. על התשלום האמור יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות. אם היזם לא ירכוש את הזכויות הנוספות כאמור, יבוטל ההסכם.

יזם אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור אותן זכויות שבגין שילם לרשות דמי היתר בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בגין הזכויות הנוספות לא יפחת מ-31%. על היזם להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית בהתאם לדין. ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד תשלום דמי ההיתר.

סעיף זה לא יחול על הקצאת מקרקעין למטרת בנייה נמוכה עצמית ועל הקצאות מקרקעין בפטור ממכרז למטרת תעשייה ומלאכה או תיירות (לרבות אטרקציה תיירותית ומלונאות).

8. התיקון המוצע קובע כי כללי החלטה זו יגברו על סעיף 1.7 להחלטת מועצה מספר 833, וזאת נוכח מדיניות הרשות כפי שמצאה את ביטויה בהחלטת מועצה 1481 ובהחלטה זו, לפיה ככלל, הרשות תבטל עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם עם הרשות. כמו גם מדיניות הרשות לגבות תשלום בגין ארכה בכל סוגי המכרזים.

9. התיקון המוצע קובע מקרים עליהם ההחלטה לא תחול, וזאת בשל אופיים וחריגותם. כמו כן קובע התיקון המוצע הוראות מעבר כלליות ופרטניות (מקרים בעלי מאפיינים מיוחדים).

10. נוכח המגוון הרחב של סוגי העסקאות והנסיבות בעת ההקצאה ובמהלכה, התיקון המוצע קובע כי הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים (כללים ופרטניים) בהם ניתן לחרוג מכללי החלטה זו.