

החלטת הנהלה

מספר החלטה	4198 :	מועד החלטה	16/08/2017 :
נושא	16/09/2017 :	החלטה בתוקף עד	16/08/2018 :
נושא	אורכות וחריגים בהתאם להחלטת מועצה 1513		

רקע:

1. מדיניות רשות מקרקעי ישראל, כפי שמוצאת ביטוייה בהחלטת המועצה היא 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. בתוקף סמכותה לפי סעיף 6 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513 (ביטול עסקאות ומתן ארכות) רשאית הנהלת רשות מקרקעי ישראל לקבוע מקרים (כללים ופרטניים) בהם ניתן לחרוג מכללי החלטת המועצה.

3. להלן המקרים הכלליים בהם, מצאה לנכון ההנהלה להפעיל את סמכותה.

מקרים כלליים חריגים

4. במקרה בו הוכח להנחת דעתה של הרשות כי הייתה מניעה לקבל היתר בניה, שלא באשמת היזם, באופן של יזם לא נותרו ממועד הסרת המניעה לפחות 36 חודשים למועד שנקבע להשלמת הבנייה, יתווספו ליזם למועד שנקבע להשלמת הבנייה, מספר הימים הנדרשים להשלמת תקופה של 36 חודשים למועד שנקבע להשלמת הבנייה (במילים אחרות המועד שנקבע להשלמת הבניה בהסכם יידחה למועד מאוחר יותר של 36 חודשים ממועד הסרת המניעה).

על היזם, להגיש אסמכתאות תומכות בעניין (אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה (מניעה לקבלת היתר בנייה), אישור גורם מפתח (מניעה של בעיות פיתוח) או אישור מכל גורם אחר שיניח את דעת הרשות).

לעניין סעיף זה מניעה לקבל היתר בניה - מניעה בתכנית, פיתוח שלא הושלם שמעכב התחלת בניה, עתיקות, סעיפים 78-79 לחוק התכנון והבניה או כל מניעה אחרת שתאושר על ידי הרשות.

5. יזם אשר העסקה המקורית עמו אושרה לאחר יום 1.1.2013 (בכל סוגי ההקצאות במכרז ובפטור ממכרז) יחולו לגביו תנאי החלטת מועצה התקפה היום קרי 1513, כאשר מניין השנים של מועד השלמת הבניה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה המקורי (החלטה זו היא הרחבה של הוראת המעבר בסעיף 7.1 להחלטת המועצה).

6. יובהר כי יש לבחון לגבי מקרים אלה את האמור בסעיף 4 להחלטת הנהלה זו כמו גם את סעיף 2 להחלטת המועצה ("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), ויתר תנאיה.

7. בהקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 949, 1222, 1226, 1285, 1426, 1455, 1470 או כל החלטה אחרת שבאה במקומם, תחול הוראת מעבר, לפיה הרשות 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.

ככלל הקצאות מקרקעין עפ"י החלטות מועצה 949, 1226, 1455 וכל החלטה אחרת שבאה במקומם לא תבוטלה.

8. הקצאת קרקע למטרת בניה נמוכה, הכוללת עד 4 יחידות דיור (כולל), שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד (להבדיל ממה שכתוב בהחלטת מועצה "פחות מ-4 יחידות דיור), תהיה בהתאם לכללים שבפסקה שניה להחלטת המועצה בסעיף 2.1.2 להלן: 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").

הגדרת "בניה נמוכה עצמית" בסעיף 2.5 להחלטת המועצה תהיה כאמור (בניה נמוכה הכוללת עד 4 יחידות דיור (כולל), שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד).

9. הקצאת קרקע במגזרי המיעוטים למטרת מגורים עד 8 יחידות דיור (כולל) שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד, תהיה בהתאם לכללים שבפסקה שניה להחלטת המועצה בסעיף 2.1.2 להלן: 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").

10. על אף האמור בפסקה השלישית של סעיף 2.4.1 להחלטת המועצה (הקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצה 533, 611, 640, 666, 717, 727), לפיו "בכל מקרה לא יפחת התשלום בגין ארכה על פי סעיף זה, מהתשלום בהתאם לסעיף 2.1.1",

בהקצאת מקרקעין על פי ההחלטות הנזכרות בסעיף 2.4 בהחלטת המועצה למטרת מגורים בבניה נמוכה הכוללת עד 4 יחידות דיור (כולל), שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד ולמטרת תעסוקה בעסקה בפטור ממכרז, התשלום בגין הארכה לא יפחת, מהתשלום בהתאם לסעיפים 2.1.2 ו-2.1.4 להחלטת המועצה (בהתאמה).

11. תתוסף החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 432 לסעיף 2.4.1 להחלטת המועצה 1513.

12. יזמים אשר זכו במכרזי מחיר מטרה לא יחויבו בגין ארכות מכוח החלטת המועצה, ככל שיינתנו (בדומה למכרזי מחיר למשתכן או דיור להשכרה שהוחרגו בהחלטת המועצה). יובהר כי אלו יהיו כפופים לתנאי המכרז לרבות הסכם הבניה בכל הנוגע למועדי הביצוע (ערבויות ביצוע וכו').

13. הסכמים לבניה למטרת מגורים עד 8 יחידות דיור (כולל) שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד- במקרים להלן יחול פטור מתשלום בעד ארכה כמפורט להלן. סעיף זה יחול במקרים בהם החריג ארע לבעל זכויות שאינו תאגיד ולאחר המועד המקורי לאישור העסקה. חיוב בגין תקופה לפני שחל החריג – עד סוף שנת 2016 ללא תשלום ומתחילת שנת 2017 בהתאם להחלטת מועצה 1513.

החריג	הפטור מתשלום בעד ארכה
מוות של בעל הזכויות או בן/בת זוגו או מי מהילדים שלהם (לרבות ילדים של אחד מבני הזוג).	תינתן ארכה אחת לשלוש שנים מיום הפטירה ללא תשלום. (במקרה בו היה מצב בריאותי קשה לפני הפטירה יחול בנוסף חריג המצב הבריאותי).
גירושין על פי פסק דין של בעל הזכויות ובלבד שהעברת הזכויות תהיה לאחד מבני הזוג או למי מילדיהם.	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>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>	<p>מצב בריאותי קשה של בעל הזכויות או בן/בת זוגו או מי מהילדים שלהם (לרבות ילדים של אחד מבני הזוג). *</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

* הגדרת מצב בריאותי קשה :

"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 שלהלן :

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 נזקקי").

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.

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

1. בעל הסכם אשר הוקצו לו מקרקעין בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1149 (הקצאה לבני אזור מפונה ולבני מקום) יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטה זו.

היות והקצאות המקרקעין בהתאם להחלטה 1149 היו בדרך של מכרז (הרשמה והגרלה), ינהגו באלו בדומה לשאר מכרזי הרשמה והגרלה שנחשבים כמכרז, ויוחזרו כספים למי ששילם ביתר.

14. מצב כלכלי קשה לא יהווה חריג בכל סוגי ההקצאות.

15. החלטות הנהלה 4123, 4114 ו-4147 יבוטלו בכל הנוגע לחלק שעוסק במתן אורכות, למעט ההוראה, לפיה יזם אשר סיים את הבנייה עד ליום 31.12.2016 לא יחויב בתשלום בגין ארכה, אף אם המועד להשלמת הבניה שלו תם לפני.

16. הארכות/ביטול הסכמים מכוח הסכמי הגג/הסכמים מיוחדים (כגון הסכמי פינוי-בינוי) צריכות להיבחן פרטנית אל מול כל הסכם שכן מדובר בהסכמות ספציפיות.

17. מכרזי מקבתיים – מימוש אופציה במכרזי מקב"ת היא בגדר מכרז.

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

סמכויות

19. הנהלת רשות מקרקעי ישראל מסמיכה את הועדות המרחביות (יו"ר - מנהל מרחב או סגנו, יועמ"ש מרחב או סגנו, ראש תחום בכיר כספים או סגנו) לאשר את המקרים החריגים הכללים המפורטים במסגרת החלטת הנהלה זו בכל סוגי ההקצאות.

חריגים פרטניים:

הנהלת רשות מקרקעי ישראל מסמיכה את הועדות המרחביות לאשר מקרים חריגים פרטניים וזאת לתקופה שלא תעלה במצטבר על עשר שנים ממועד אישור העסקה ובתשלום מלא בהתאם להחלטת המועצה. ארכות מעבר לתקופה האמורה ו/או שלא בתשלום מלא בהתאם להחלטת המועצה – בסמכות המסלול הירוק .

כללים בדבר החלת החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1513 והחלטות שקדמו לה.

20. תוקף החלטת הנהלה זו מיום אישורה כדין של החלטת מועצה 1513 קרי 17/5/17.

21. לבעלי הסכם פיתוח על קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז :

21.1 חישוב דמי אורכה עד 31/12/16 ייערך לפי $\frac{1}{4}\%$ מהתמורה, לכל שנת אורכה. לסכום יתווספו הפרשי

הצמדה למדד המחירים לצרכן, ולא יפחת מ-1,000 ש"ח.

21.2 החל מ-1/1/2017 יחולו כללי החלטה 1513.

בתאריך 16/08/2017 סוכם:

נוסח ההצעה מאושר.