
 רשות מקרקעי ישראל	35.13B
	נוהל ביטול עסקאות
תאריך פרסום: 18.08.2016	עמוד 1 מתוך 4

שם הנוהל	35.13B- ביטול עסקאות	מס' שורה במפתח	3.4.2 – ביטול עסקות
סימוכין	<ul style="list-style-type: none"> החלטות מועצה מס' 1424 מיום 03.08.15 ביטול עסקאות ומתן אורכות לביצוען 	סעיף הפטור	-
		סמל גבייה	16- פיצוי מוסכם/ חילוט ערבות בעת ביטול עסקה
באחריות אגף עסקאות			
תאריך פרסום		18.08.2016	
הנוהל מבטל את נוהל מינהל מס' 31.30 בנושא "ביטול עסקות או מתן אורכה לביצוען" מיום 08.11.2006			
הנוהל אושר בהחלטת צוות הטמעת מפת"ח ביום 27.07.2016			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

א. רקע כללי ומדיניות

<p>מדיניות רמ"י הנה להבטיח ביצוע הסכמי הרשאה, הסכמי פיתוח וחוזי חכירה לשימוש בקרקע בהתאם לייעוד ובהתאם למטרה לפיה אושרה העסקה, וכן עפ"י המועדים שנקבעו בהסכם.</p>
הגדרות
<p>1. יזם- הינו חוכר, מורשה</p> <p>2. הסכם- הסכם פיתוח, הסכם הרשאה, חוזה חכירה</p>
<p>יחד עם זאת, במקרים מסוימים רשאית רמ"י לבטל את העסקה ולדרוש החזרת הקרקע מהסיבות הבאות:</p> <p>א. הופרו תנאי המכרז/ הסכם</p> <p>ב. סירב היזם לחתום על הסכם.</p> <p>ג. ביקש היזם לבטל את ההסכם ורמ"י נתנה הסכמתה לכך.</p> <p>ד. בעסקאות בפטור ממכרז, כאשר נוצלו כל האורכות שניתן לאשר בהתאם להחלטת מועצה 1424 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.</p> <p>ה. לא שולמה התמורה בגין הקרקע ו/או בגין הוצאות הפיתוח במלואה.</p> <p>ו. לא שילם היזם את מלוא התשלום הנדרש בגין האורכה להסכם הפיתוח.</p> <p>ז. הנהלת רמ"י רשאית לבטל את ההסכם עם היזם שלא בנה במקרקעין שהוקצו לו במקרים בהם המקרקעין דרושים לרמ"י לביצוע יעדיה ומשיקולים ציבוריים.</p> <p>ח. ביטול חלק מהעסקה ביחס לשטח שלא נבנה- כאשר בוצעה בניה רק על חלק מהמקרקעין (בניה חלקית) שהוקצו ליזם וניתן לפצל את חטיבת המקרקעין נשוא העסקה, יתוקן הסכם הפיתוח כך שיחול רק על המקרקעין עליהם בוצעה הבניה ויתרת המקרקעין תושב לרמ"י.</p>
<p>ביטול העסקה יחייב את היזם בתשלום פיצויים מוסכמים וכן תשלום דמי שימוש מיום אישור העסקה ועד ליום אישור הביטול גם אם לא נחתם חוזה מול היזם (ראה פירוט והבהרות בפרק שיעורי תשלום).</p>

ב. מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים.

 רשות מקרקעי ישראל	35.13B
	נוהל ביטול עסקאות
תאריך פרסום: 18.08.2016	עמוד 2 מתוך 4

(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)


[טופס בקשה לביטול עסקה](#)

ג. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
במידה ובקשה לביטול תוגש על ידי היזם	בדיקת המסמכים, סריקת מסמכים בתיק רמ"י וניתובו לגורם המטפל	ארכיב
	<ul style="list-style-type: none"> - בדיקת מסמכים - בדיקת הנתונים לרבות ההסטוריה של התיק. - ניתוב התיק להמשך טיפול. - קליטת נתונים במערכת המיכונית. - הכנת טופס ביטול עסקה וטופס לדין ולצרף את כל חו"ד הרלוונטיות. - שליחת הודעה בדבר ביטול העסקה למורשה/יזם/חוכר - במידה ונתנה התחייבות לרישום משכנתא ו/או נרשם משכון- שליחת הודעה מתאימה לנותן המשכנתא ו/או רשם המשכונות על ביטול העסקה. 	מקדם עסקה
	<ul style="list-style-type: none"> - דו"ח פיקוח עדכני (3 חודשים) - פירוט עלויות הפיניו אם הנ"ל בוצע על ידי רמ"י. 	פיקוח
	הזמנת שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה (להערכת שווי המקרקעין בעת הביטול)	שמאי (במקביל לפיקוח)
	בהתאם לצורך לקבלת חו"ד	משפטית
	בדיקת חובות ו/או בחינת התחשיבים נשוא הביטול	גזברות
	שליחת העתק מהודעת הביטול לרשות המיסים	אחראי מטעם המרחב העסקי/שירות

ד. דגשים מיוחדים לתהליך


<p>1. לצורך ביטול העסקה על מקדם העסקות לבצע בדיקה של נתוני התיק לרבות הבדיקות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. האם ניתנה התחייבות לרישום משכנתא ו/או נרשם משכון. ב. האם קיימים עיקולים. ג. האם קיימים חובות. ד. האם קיימת בקשה להעברת זכויות פתוחה. ה. האם קיימים בשטח מבנים. ו. האם קיים אירוע פיקוח בתיק (פלישה, שימוש שלא כדין וכו')
<p>2. ביטול עסקה יובא לדין ואישור בוועדת עסקות מרחבית ויערך על גבי טופס ביטול עסקה, בהתאם לחוות דעת מקצועיות רלוונטיות וזאת בהתאם לנסיבות הביטול אשר יפורטו ברקע לביטול העסקה. ההחלטה שתתקבל תירשם ע"ג טופס לדין ותחתם ע"י גזבר המרחב, יועמ"ש המרחב ומנהל המרחב.</p>

	35.13B
	נוהל ביטול עסקאות
תאריך פרסום: 18.08.2016	עמוד 3 מתוך 4

3.	אישור הביטול ייקלט במערכת המיכונית על ידי מנהל המרחב או סגנו כמו כן, יש לשלוח את הודעת ביטול לידיעת מורשה/יזם/חוכר באמצעות דואר רשום. הערה - עם ביטול העסקה, ההסכם ו/או החוזה יבוטל מאליו.
4.	המרחב העסקי ישלח העתק מהודעת הביטול ל רשות המיסים , לגורם המפתח וכן לגורם הממליץ (משב"ש, משרד הכלכלה, משרד התיירות, משרד הבטחון וכד') במידה והעסקה בוצעה בהתאם להמלצה
5.	במידה וניתנה התחייבות לרישום משכנתא ו/או נרשם משכון, לאחר ביטול העסקה יש לשלוח הודעה (נוסח 2) מתאימה לנותן המשכנתא ו/או לרשם המשכונות על ביטול העסקה. עם ביטול העסקה ההסכם מבוטל מאליו ופוקעת ההתחייבות לרישום משכנתא. החזר הכספים יבוצע רק לאחר קבלת הנחיות הבנק לעניין השבת הכספים.
6.	במידה והנכס מעוקל, יש להודיע לגורם המעקל על ביטול העסקה ע"י רמ"י. ניתן פרק זמן של 45 יום מיום ביטול העסקה לתגובת הגורם המעקל
7.	לאחר משלוח הודעה על ביטול העסקה על מורשה/יזם/חוכר להחזיר לרמ"י לפי דרישתה את הקרקע נשוא ההסכם בתוך 30 ימים כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ונקיה מכל שיעבוד ותביעות. נמנע מורשה/יזם/חוכר מלפנות את הקרקע, תוכל רמ"י, על פי שיקול דעתה ועל פי כל דין לפנות את המקרקעין מכל אדם וחפץ ולחייב את מורשה/יזם/חוכר בעלויות הפינני.
8.	אם הוגשה בקשה לחידוש עסקה לאחר ביצוע ביטול עקב אי תשלום במועד שנקבע, וכל עוד שהשומה עדיין בתוקף, חידוש העסקה יבוצע כדלקמן: א. ערך הקרקע שנקבע ליום הקובע של השומה ישוערך ליום אישור חידוש העסקה בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.

ה. התחשבות כספית (קיזוז מהתמורה)

1.	בוטל ההסכם, תקזז רמ"י מהתמורה (כהגדרתה בהסכם) אשר שולמה לרמ"י במועד עריכת ההסכם, כולל תשלום עבור זכויות נוספות במידה ונרכשו במהלך התקופה וכולל תשלום בגין אורכות ששולמו כשהם משוערכים בהתאם לחוק פסיקת ריבית את כל הסכומים כדלקמן: א. דמי שימוש בשיעור של 0.5% לחודש מהתמורה. לתקופה שממועד אישור העסקה ועד ליום אישור הביטול (גם אם לא נחתם הסכם/חוזה). לסכומים יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. ב. מסים ותשלומי חובה המפורטים בחוזה הפיתוח ואשר חלו בתקופת הסכם הפיתוח. ג. פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה, בצרוף הצמדה וריבית על פי חוק לפסיקת ריבית. ד. עלויות דמי פינני המקרקעין במידת הצורך.
2.	הסכום שיוחזר ליזם יחושב בהתאם לאמור לעיל ובלבד שהסכום אשר יוחזר לא יעלה על שווי המקרקעין בעת ביטול הסכם בהתאם לשומה עדכנית.
3.	בעת ביטול ההסכם לבניה עצמית למגורים, תהא רשאית ועדת העסקות המרחבית רשאית, שלא לגבות דמי שימוש עבור התקופה בה החזיק היזם בקרקע, זאת על פי תבחינים של שינוי סטאטוס בתוך הסכם הפיתוח מסיבות כדלהלן: גירושין, פטירה, מחלה סופנית, משפחה שכולה צה"ל, נפגעי פעולות איבה.

 רשות מקרקעי ישראל	35.13B
	נוהל ביטול עסקאות
תאריך פרסום: 18.08.2016	עמוד 4 מתוך 4

4. הוצאות פיתוח ששולמו על ידי היזם, יוחזרו לו רק לאחר שיווק המקרקעין ולאחר גביית הוצאות פיתוח מבעל הזכויות שיבוא במקומו, זאת בהתאם לתנאי חוזה התשתית שיחתם בין היזם החדש ובין הגורם המפתח או כל הסדר תשלום אחר אותו תקבע רמ"י.

ו. סמכויות ביטול העסקה

SLA	
	הנהלת המרחב, למעט במקרים בהם המוכר דרוש לרמ"י לביצוע יעדיה ומשיקולים ציבוריים אשר יאושר בהנהלת רמ"י.

ז. סמכות אישור העסקה במחשב

SLA	
	מנהל המרחב או סגנו

ח. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	1. הודעת הביטול תשלח לידיעת היזם/החוכר באמצעות דואר רשום
	2. העתק מהודעת הביטול תשלח לרשות המיסים, לגורם המפתח וכן לגורם הממליץ (משב"ש, משרד הכלכלה, משרד התיירות, בטחון וכד') במידה והעסקה בוצעה בהתאם להמלצה.
	3. לשלוח הודעה (נספח 2) מתאימה לנותן המשכנתא ו/או רשם המשכונות על ביטול העסקה ע"י רמ"י

ט. מידע נוסף

	1. טופס בקשה לביטול עסקה
	2. הודעה לבנק על ביטול התחייבות לרישום משכנתא

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אריאל מזוז
מנהל בכיר אגף עסקאות