

1424 : החלטה:  
29/6/15 : תאריך:

ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"ב בתמוז תשע"ה (29 ביוני 2015) כלהלן:

#### הגדרות:

"בניה חלקית"	קבלת תעודת גמר למבנה - טופס 5 בהתאם לתקנה 21 ד' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970, או למבנה אחד מתוך סך המבנים המיועדים להבנות במקרקעין שהוקצו, בהתאם לתב"ע.
"בניה נמוכה עצמית"	מקרקעין למגורים צמודי קרקע, חד או דו משפחתי כשהבניה נעשית על ידי הצד להסכם הפיתוח למעט בניה מרוכזת ע"י יזם.
"בניה רוויה"	בניית בנין הבנוי על מקרקעי ישראל 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.
"אזורי עדיפות לאומית"	כהגדרתם בהחלטת מועצה מספר 1274 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

#### כללי:

מדיניות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), ככלל, הינה שלא לבטל עסקות. יחד עם זאת, בעסקאות בפטור ממכרז (לא כולל הרשמה והגרלה), שהוקצו למטרות מגורים או בתעסוקה וחלפו 48 חודשים ממועד אישור העסקה או ממועד מסירת המגרש נשוא ההסכם ו/או לא הייתה מניעה לקבלת היתר בניה, המאוחר מבניהם, יחולו הכללים הבאים:

#### 1. ביטול עסקה

הופר הסכם פיתוח לביצוע עסקה, רשאית הנהלת הרשות לבטל את ההסכם ולדרוש החזרת הקרקע, או ביקש היזם לבטל את ההסכם ולהחזיר את הקרקע, והנהלת הרשות נתנה הסכמתה לכך, תבוטל העסקה. על ביטול העסקה יחולו התנאים שלהלן:

1.1 היזם יחזיר לרשות, לפי דרישתה, את הקרקע נשוא ההסכם, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ונקיה מכל שיעבוד ותביעות. מנע היזם מלפנות את הקרקע, תוכל הרשות, על פי שיקול דעתה, לפנות את המקרקעין מכל אדם וחפץ ולחייב את היזם בעלות הפינוי.

- 1.2 בוטל הסכם הפיתוח, תקיזו הרשות מהתמורה, כהגדרתה בהסכם הפיתוח, אשר שולמה לרשות במועד עריכת ההסכם וכן מהתשלום בגין ארכות, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן בצרוף ריבית (להלן: "התמורה") את כל הסכומים כדלקמן:
- 1.2.1 דמי שימוש בשיעור של 0.5% לחודש מהתמורה. לתקופה שממועד תחילת תקופת הפיתוח ועד ביטול ההסכם. לסכומים יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.
- 1.2.2 מסים ותשלומי חובה המפורטים בחוזה הפיתוח והחלים בתקופת הסכם הפיתוח.
- 1.2.3 פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה, בצרוף הצמדה וריבית על פי חוק לפסיקת ריבית.
- 1.2.4 עלויות דמי פינוי המקרקעין במידת הצורך.
- 1.3 הסכום שיוחזר ליזם יחושב בהתאם לאמור לעיל ובלבד, שהסכום אשר יוחזר לא יעלה על שווי המקרקעין בעת ביטול הסכם הפיתוח.
- 1.4 בעת ביטול הסכם פיתוח לבניה עצמית למגורים, תהא הרשות רשאית, שלא לגבות דמי שימוש עבור התקופה בה החזיק היזם בקרקע, זאת על פי תבחינים שיקבעו.
- 1.5 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 ובין הגורם המפתח או כל הסדר תשלום אחר אותו תקבע הרשות.

## 2. מתן אורכות בהסכמי פיתוח שהקצאה בגינם בוצעה בפטור ממכרז:

### 2.1 בהקצאה למטרת מגורים לבניה נמוכה עצמית:

- 2.1.1 לא עמד הצד להסכם במועדים הנקובים בהסכם הפיתוח, רשאית הרשות לתת אורכות להסכם הפיתוח. מתן הארכה לכל תקופה בת שנתיים תותנה בתשלום של 6% ממלוא ערך הקרקע (ללא הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות) כפי שנקבע במועד ההקצאה המקורי, לרבות מתוספת ערך קרקע כתוצאה מהקניית זכויות בניה נוספות שבוצעו במקרקעין או 20,000 ש"ח, לא כולל מע"מ, הגבוה מבניהם. לסכום יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה.
- 2.1.2 לא שילם הצד להסכם הפיתוח בגין הארכה, לרבות הארכה שניתנה לו, יבוטל ההסכם ויחולו הוראות סעיף 1 לעיל.
- 2.1.3 החלטה זו לא תחול על בעל הסכם פיתוח שיציג אישור לאכלוס המבנה ("טופס 4") שניתן לו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה תוך 48 חודשים ממועד אישור העסקה.
- 2.1.4 החלטה זו לא תחול במקרים בהם הוקצתה הקרקע מכח חוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005 או כנגד זכויות במקרקעין במקום אחר.

## 2.2 בהקצאות למטרות מגורים בניה רוויה או בניה נמוכה שאיננה בניה נמוכה עצמית, לרבות שימושים מעורבים הנלווים לתכנית הבניה למגורים:

- 2.2.1 לא עמד היזם במועדים הנקובים בהסכם הפיתוח, רשאית הרשות לתת ליזם ארכה אחת בלבד בת שנתיים להשלמת חיוביו עפ"י הסכם הפיתוח ביצוע העסקה. בכל מקרה סך תקופת הפיתוח כולל הארכה לא תעלה על 6 שנים.
- 2.2.2 מתן הארכה תותנה בתשלום של 12% ממלוא ערך הקרקע (ללא הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות) כפי שנקבע במועד ההקצאה המקורי, לרבות מתוספת ערך קרקע כתוצאה מהקניית זכויות בניה או משימושים נוספים שבוצעו במקרקעין או 100,000 ₪ לא כולל מע"מ, הגבוה מבניהם. לסכום יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה.
- 2.2.3 לא שילם היזם בגין הארכה ו/או לא עמד בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכם הפיתוח, לרבות הארכה שניתנה לו, יבוטל ההסכם ויחולו הוראות סעיף 1 לעיל.
- 2.2.4 הרשות תחתום על חוזה חכירה עם יזם המבקש ארכה להסכם הפיתוח שתקופתו הסתיימה ואשר ביצע בניה חלקית כהגדרתה בהחלטה זו.

### 2.3 בהקצאה למטרת תעסוקה (תעשייה, מסחר, משרדים, תיירות וכו'):

- 2.3.1 לא עמד היזם במועדים הנקובים בהסכם הפיתוח, רשאית הרשות לתת ליזם ארכה אחת בלבד, בת שנתיים לביצוע העסקה, לאחר קבלת המלצת המשרד הרלוונטי על בסיסו הוקצתה הקרקע, אם לפי שיקול דעתו של המשרד המקצועי יוכל היזם לעמוד בלוח הזמנים. בכל מקרה, סך כל תקופת הסכם הפיתוח כולל הארכה לא תעלה על 6 שנים.
- 2.3.2 מתן הארכה תותנה בתשלום של 12% ממלוא ערך הקרקע (ללא הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות) כפי שנקבע במועד ההקצאה המקורי, לרבות מתוספת ערך קרקע כתוצאה מהקניית זכויות בניה נוספות שבוצעו במקרקעין או 75,000 ₪ לא כולל מע"מ, הגבוה מבניהם. לסכום יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה.
- 2.3.3 לא שילם היזם בגין הארכה ו/או לא עמד בלוחות הזמנים הקבועים לביצוע העסקה, לרבות הארכה שניתנה לו, יבוטל הסכם הפיתוח ויחולו הוראות סעיף 1 לעיל.

### 2.4 בהקצאה למטרות ציבוריות, חקלאיות, מתקנים הנדסיים ותשתיות:

- 2.4.1 לא עמד היזם במועדים הנקובים בהסכם הפיתוח, רשאית הרשות לתת ליזם עד שתי אורכות בלבד, בת שנתיים כל אחת לביצוע העסקה. בכל מקרה, סך כל תקופת הסכם הפיתוח כולל הארכות לא תעלה על 8 שנים.
- 2.4.2 מתן הארכה תותנה בתשלום של 3% ממלוא ערך הקרקע (ללא הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות) כפי שנקבע במועד ההקצאה המקורי, לרבות מתוספת ערך קרקע כתוצאה מהקניית זכויות בניה נוספות שבוצעו במקרקעין או 10,000 ₪, לא כולל מע"מ, הגבוה מבניהם. לסכום יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה.
- 2.4.3 לא שילם היזם בגין הארכה ו/או לא עמד בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכם הפיתוח, לרבות הארכה שניתנה לו, יבוטל הסכם הפיתוח ויחולו הוראות סעיף 1 לעיל.

## 2.5 הקצאות על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 1222, 1226, 949, 727, 717, 666, 640, 611, 533 ו- 1285:

2.5.1 בהקצאות על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 1222, 1226, 949, 727, 717, 666, 640, 611, 533 ו- 1286, הרשות תחתום על חוזה חכירה ללא תלות במצב הבינוי במקרקעין ובהתאם למפורט להלן:

2.5.1.1 ההמרה לחוזה חכירה תותנה בתשלום ההפרש בין ערך הקרקע בעסקה המקורית, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ליום מתן הארכה, לבין ערך הקרקע במועד מתן הארכה בהתייחס לזכויות שהוקנו בהסכם הפיתוח המקורי, במכפלת 91%.

2.5.1.2 על התשלום הנ"ל לא יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית או קו עימות.

2.6 בנוסף לכתוב בסעיפים 2.1-2.5 הרשות תהא רשאית לדרוש ערבות ביצוע להבטחת סיום הבניה במקרקעין.

## 3. מתן אורכות כאשר חל שינוי תכנוני :

3.1 בהקצאות בפטור ממכרז, למעט הקצאות כמפורט בסעיפים 2.3, בהן בוצעה בניה חלקית במקרקעין, כהגדרתה לעיל, והתוכנית שונתה – הרשות תהא רשאית לחתום על חוזה חכירה עם היזם.

הנהלת הרשות תקבע כללים לחתימה על הסכם חכירה למקרים בהם בוצעה בניה חלקית במקרקעין.

3.2 על היזם לרכוש את הזכויות בגין השינוי התכנוני ולשלם דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מהפרשי השווי בין הזכויות שהוקנו בהסכם הפיתוח המקורי לבין הזכויות שאושרו עפ"י התוכנית החדשה. על שיעור התשלום יחולו ההנחות בהתאם להחלטות מועצה ולמפת אזורי עדיפות לאומית.

3.3 היה והיזם לא ירכוש את הזכויות, יבוטל הסכם הפיתוח והרשות תפעל להשבת הקרקע.

3.4 חוכר אשר חויב בהיטל השבחה על ידי הוועדה המקומית ושילם דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% משווי הזכויות הנוספות, יהיה זכאי להחזר היטל השבחה ששולם על ידו בגין אותן זכויות ועל בסיס שומה סופית.

4. במקרים חריגים או בהקצאות למטרות שלא מפורטות בהחלטה זו הנהלת הרשות תהא רשאית לשקול באופן פרטני מתן אורכה והתנאים לאישורה בהתאם לנסיבות ההקצאה.

5. במקרים בהם ניתן לפצל את חטיבת המקרקעין נשוא העסקה וכאשר הבניה החלקית בוצעה על חלק מאותם המקרקעין יתוקן הסכם הפיתוח כך שיחול רק על המקרקעין עליהם בוצעה הבניה ויתרת המקרקעין תושב לרשות.

## 6. מתן אורכות בהסכמים שההקצאה בגינם בוצעה במכרז פומבי :

- 6.1 הרשות תחתום על חוזה חכירה עם יזם בעל הסכם פיתוח שרכש את הזכויות העתידיות במקרקעין והמבקש ארכה להסכם הפיתוח, ללא שזו תותנה במצב הבינוי במקרקעין.
- 6.2 הרשות תחתום על חוזה חכירה עם יזם אשר זכה במכרז אשר לא כלל זכויות עתידיות, והמבקש ארכה להסכם הפיתוח, ללא שזו תותנה במצב הבינוי במקרקעין ובלבד שעבור זכויות נוספות הנובעות מתוכנית שאושרה לאחר מועד ההקצאה ישלם היזם לרשות, קודם לחתימת חוזה החכירה, דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערכן. על שיעור התשלום יחולו ההנחות בהתאם להחלטות מועצה ולמפת אזורי עדיפות לאומית.
- 6.3 על אף האמור בסעיף 6.2 לעיל, רשאי היזם שלא לרכוש מיד את הזכויות הנובעות מהתוכנית החדשה שאושרה. במקרה זה, היזם יידרש לחתום מיד על חוזה חכירה ולשלם לרשות בבואו לבקש אישור למימוש הזכויות הנוספות את מלוא התשלום הנדרש מכח החלטת מועצה 1369 (תוספת בניה שינוי יעוד, ניצול ופיצול מגרש – תשלום דמי היתר מהוונים) או כל החלטה שתהא בתוקף בעת הגשת הבקשה.
- 6.4 היה ולא ייחתם חוזה חכירה יבוטל הסכם הפיתוח והרשות תפעל להשבת הקרקע.
- 6.5 חוכר אשר חויב בהיטל השבחה על ידי הוועדה המקומית ושילם דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% משווי הזכויות הנוספות, יהיה זכאי להחזר היטל השבחה ששולם על ידו בגין אותן זכויות ועל בסיס שומה סופית.
7. על אף האמור ברישא להחלטה זו, רשאית הנהלת הרשות לבטל חוזה חכירה עם יזם שלא בנה במקרקעין שהוקצו לו במקרים בהם המוחכר דרוש לרשות לביצוע יעדיה ומשיקולים ציבוריים.

## 8. הוראות מעבר

בעלי הסכם פיתוח, יקבלו אורכה אחת אחרונה עד 31/12/16 בתנאים של החלטת מועצה 1229.

9. הרשות תקבע הוראות נוהל בהתאם להחלטה זו.

10. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1326.