
 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 1 מתוך 18

שם הנוהל	35.16B - ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
מספר שורה במפתח	<p>3.2.1.5.1 - ארכות להסכמי פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה - 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>3.2.1.5.2 - ארכות להסכמי פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה – 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 או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה - מטרות ציבוריות- מתקנים הנדסיים ותשתיות (למעט הקצאה לרשות מקומית)</p> <p>3.2.1.5.4 - ארכות להסכמי פיתוח - מטרות חקלאיות- מטעים</p> <p>3.2.1.5.5 - ארכות להסכמי פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה - קרקע חקלאית ששינתה את ייעודה:</p> <p>3.2.1.5.5.1 - עסקאות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 727, 717, 666, 640, 611, 432, 533</p> <p>3.2.1.5.5.2 - עסקאות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 1470, 1426, 1285, 1222</p>
מספר נוהל אב	סעיף הפטור
סמל גבייה	סוג חוזה (תוצרי תהליך)
מערכות בתהליך	סמל מטרה
עסקה לדוגמא	קבוצת מטרות

	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 2 מתוך 18


<p>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹</p> <ul style="list-style-type: none"> • פרק 1- הגדרות כלליות • פרק 4.2- הנחות בהקצאת קרקע • סימן א': הנחות אזור • פרק 5.7 – ביטול עסקאות ומתן ארכות • פרק 9- החלטות נוספות ופרטניות <p>9.1.205- 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.</p> <p style="text-align: center;">החלטת הנהלה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 4226 מיום 24.09.2017 – ארכות וחריגים בהתאם להחלטת מועצה 1513 • מס' 4395 מיום 08.07.2018 – מועדי בניה בהסכמי מכר בקרקע ששווקה במכרז • מס' 4552 מיום 20.02.2019- תיקון החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1513- הארכת הסכם פיתוח לאוכלוסיית הריבוי הטבעי במגזר הבדואי בנגב. • מס' 4577 מיום 24.03.2019 - סוגיות בהקצאות למטרות תעשייה ומלאכה • מס' 4607 מיום 17.04.2019- ארכות וביטול עסקאות • מס' 4610 מיום 05.05.2019- מבחנים לגמר פיתוח/סיום בניה בזיקה לפרק 5.7 בקובץ החלטות. • מס' 4850 מיום- 01.07.2020 – הארכת הסכם פיתוח לאוכלוסיית הריבוי הטבעי במגזר הבדואי בנגב- הארכת החלטת הנהלה מס' 4552 מיום- 20.02.2019. • מס' 4868 מיום 08.07.2020- כללים למתן אורכה להשלמת הבניה לבעלי חוזה חכירה ישירה עם זכויות עתידיות • מס' 4890 מיום 5.8.2020 – מתן אורכה להשלמת הבניה בהסכמים בעקבות משבר הקורונה 	סימוכין
תאריך פרסום	02.11.2020
באחריות אגף עסקאות	
<p>נוסח זה מעדכן את הנוהל שפורסם ב 16.12.2018</p> <p style="text-align: right;">מהות העדכון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - נוספו בסימוכין מספרי פרקים בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: קובץ החלטות המועצה), ועודכנו הפניות והנחיות בגוף הנוהל, בהתאם. - נוספה הבהרה בסעיף 6- טבלת דמי הארכה אינה מתייחסת לדמי ארכה באדמות ניהול – יו"ש. - הוסר סעיף "סמכויות אישור השינויים" (סמכויות האישור למנהל המרחב או סגנו- ובכפוף לסמכויות כמפורט בנוהל זה- ראו סעיף 8). <p style="text-align: center;">העדכונים הנ"ל אושרו בצוות מפתח ב 20.03.2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> - עודכנו הגדרות והנחיות הנוהל בהתאם לקובץ החלטות המועצה. 	

¹ החלטות מועצה (מבוטלות):

החלטה מס' 1513 מיום 17.05.2017- ביטול עסקאות ומתן ארכות

החלטה מס' 1585 מיום 13.01.19- 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.

 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 3 מתוך 18

רקע כללי ומדיניות:

- סעיפים 1.2 ו-1.5 עודכנו בנושא ביטול עסקאות.
- סעיפים 1.13 ו-1.14 עודכנו בהתאם להחלטת הנהלה מס' 4607 בעניין מקרים בהם הסתיימה התקופה המקסימלית לארכה.
- נוסף סעיף 1.14.1.2 – בנושא קבלת ערבות ביצוע ויפוי כח בלתי חוזר, ככלים להבטחת הבניה.
- סעיפים 1.17.5 ו-1.17.6 – עודכנו הנחיות לגבי יזמים שזכו במכרז מחיר למשתכן ודיור להשכרה ובמכרז מחיר מטרה.

דגשים מיוחדים לתהליך

- הוסר סעיף 4.1.1 בנושא קיזוז הסכום שחולט במקרים בהם נתנו ערבויות ביצוע.
- נוספו סעיפים 4.2.1-4.2.3 בנושא מגורים לרבות שימושים מעורבים נלווים.
- סעיף 4.2.7 -הקצאה לבן מיעוטים מהמגזר הבדואי- נוסף תנאי להארכת הסכם.
- נוספו סעיפים 4.3.2; 4.3.3; 4.3.4- בנושא חישוב דמי ארכה בתעסוקה, כשקיים אישור גורף מאת מנהל המינהל לאזורי פיתוח כגורם ממליץ, כאשר קיים בינוי חלקי אשר פועל ומתפקד כיחידה עצמאית, ובהקצאות בפטור ממכרז אשר נערכו בהתאם להמלצת משרד הממשלתי הרלוונטי, בהן נקבע בינוי מינימלי.
- עודכן סעיף 4.7 בנושא תשלום בעסקאות שבוצעו על פי החלטות ישנות, ונוספו סעיפים 4.7.1-4.7.4 בהתאם לקובץ החלטות המועצה.
- סעיף 4.8- נוספה הנחיה במקרה שהתאריך הנקוב לא מהווה שנה שלמה.
- סעיף 5- עודכנה טבלת פטור במקרים חריגים- נוספה הנחיה לגבי חיוב חלקי.
- סעיף 6- עודכנה טבלה "דמי ארכה", נוספה קטגוריה "בן מיעוטים מהמגזר הבדואי", הערות לטבלה.
- נוסף סעיף 7- תנאים מיוחדים.
- עודכנו סעיפי סמכויות אישור וסמכויות חתימה, ונוסף סעיף 10 סמכויות הוועדות לפי החלטת הנהלה 4607.

העדכונים הנ"ל אושרו בצוות מפתח ב 19.05.2020

- נוספו בסימוכין החלטות הנהלה: 4850; 4868; 4890 הנוהל עודכן בהתאם להחלטות אלה
- בסעיף 4.2.7- נוספה הנחיה לגבי הארכת הסכם בפטור בבניה נמוכה ורוויה בישובי בדואים בנגב
- נוסף סעיף 4.5 בעלי חוזי חכירה ישירה עם זכויות עתידיות
- נוסף סעיף 4.6 מתן אורכה להשלמת הבניה בהסכמים בעקבות משבר הקורונה (החלטת הנהלה מס' 4890)
- סעיף 6- עודכנה טבלת דמי ארכה
- נוסף סעיף 7.4 – תנאי מיוחד במקרים של מתן ארכה לבעלי חוזה חכירה ישירה עם זכויות עתידיות

העדכונים הנ"ל אושרו בצוות מפתח ב 12.08.2020


- סעיפים 4.6 ו-6: נוספו הבהרות בנוגע להחלטת הנהלה 4890, ונוסף נספח 3- דוגמאות

העדכון הנ"ל אושר בצוות מפתח ב 21.10.2020

הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל

1. רקע כללי ומדיניות

- 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.
- 1.2 ככלל, רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) תבטל עסקאות בשל אי עמידה במועדי הבנייה שנקבעו בתנאי ההסכם להשלמת הבנייה ובהחלטת המועצה, תוך מתן זכות שימוע בטרם ביטול העסקה (ככלל, השימוע ייערך בכתב. בסמכות יועץ משפטי מרחבי לקבוע האם השימוע יהיה בע"פ).
- 1.3 במקרים בהם לא עמד היזם במועד השלמת הבנייה הנקוב בהסכם (להלן: המועד שנקבע להשלמת הבנייה), רשאית רמ"י לאשר ארכות להשלמת הבנייה. ככלל, ארכות אלו יותנו בתשלום.

 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 4 מתוך 18

כמו כן, רמ"י רשאית לדרוש ערבות ביצוע להבטחת השלמת הבנייה במועד וכן קבלת ייפוי כוח בלתי חוזר לביטול החכירה הרשומה במקרה של אי סיום בנייה במועד.

1.4 הנהלת רמ"י רשאית לקבוע מקרים, כלליים ופרטניים, שבהם ניתן לחרוג מכללי פרק 5.7 לקובץ החלטות.

1.5 במקרים בהם לא שילם היזם/החוכר בעבור הארכה או לא סיים את הבנייה עד תום הארכות שניתנו לו, יבוטל ההסכם בהתאם להוראות קובץ החלטות המועצה בסעיף 5.7 לעניין תנאי ביטול עסקאות. ונוהל מס' 35.13B "[ביטול עסקאות](#)".

1.6 רמ"י לא תחזיר כספים ליזם, אשר שילם בעד קבלת ארכה וסיים את הבנייה לפני סוף תקופת הארכה.

1.7 החל מ-1/1/2017 יחולו כללי קובץ החלטות המועצה פרק 5.7 לצורך ביצוע תחשיב למתן ארכות.

1.8 יזם/חוכר אשר העסקה המקורית עמו אושרה מיום 1.1.2013, במכרז או בפטור ממכרז, מניין השנים להשלמת הבנייה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה המקורי.

1.9 מעבר מהסכם פיתוח לחוזה חכירה, יתאפשר בכפוף לעמידה בהוראות ההסכם לרבות המועדים להשלמת הבניה והתנאים המיוחדים לחוזה, וכן בכפוף להוראות נוהל זה.

1.10 רמ"י רשאית להתנות את מתן הארכה בקבלת המלצת המשרד הרלוונטי שעל פי המלצתו הוקצתה הקרקע או בקבלת המלצת המשרד הרלוונטי שהיה שותף להקצאה.

1.11 תיקון מועדי השלמת הבנייה בחוזה במקרה של מניעה

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.


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. *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.

1.12 ככלל, בעסקות הקצאה חדשות תנתן תקופה של 48 חודשים מיום אישור העסקה לצורך השלמת הבנייה בכל סוגי מטרות הקצאות המקרקעין.

יחד עם זאת רשאית רמ"י לקבוע מראש בהסכם מועדים שונים להשלמת הבנייה בשים לב בין היתר למועד מסירת המגרש, חסמי בנייה שאינם תלויים ביזם, גודל הפרוייקט ומורכבותו.

1.13 עסקות בפטור ממכרז

1.13.1 במקרים בהם הסתיימה התקופה המקסימלית לארכה, הנהלת רמ"י רואה, במקרים בהם יזם/חוכר שהתחיל לבנות על הקרקע או לעשות פעולות ממשיות לבנייה על הקרקע ומראה רצינות לסיום הבנייה, (כך למשל קיומו של היתר בנייה, אישור ליווי פיננסי), כדבר המהווה שיקול לאי ביטול עסקה ולמתן ארכה. הכל בהתאם להוראות קובץ החלטות המועצה והוראות נוהל זה.

 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 5 מתוך 18

1.13.2 ערבות ביצוע תידרש על פי שיקול דעת המרחב בהתאם לנסיבות. במסגרת בחינת הצורך האם לקחת ערבות, יובא בחשבון, בין היתר, מידת הפעולות הממשיות שבוצעו לסיום הבנייה.

1.14 עסקות במכרז

1.14.1 יזם/חוכר אשר זכה במקרקעין במכרז יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו הוראות קובץ החלטות המועצה לעניין זה והוראות החלטות ההנהלה.

1.14.1.1 במקרים בהם הסתיימה התקופה המקסימלית לאורכה, ככלל, ניתן יהיה לתת אורכה אחרונה בת שנתיים להשלמת הבנייה. במקרה הצורך תינתן אורכה אחרונה לתקופה ארוכה יותר, בהתאם לנסיבות הפרויקט, הכל בהתאם להוראות קובץ החלטות המועצה והוראות נוהל זה.

1.14.1.2 כלים להבטחת הבניה בהתאם לשיקול דעת המרחב בהתאם לנסיבות:
- קבלת ערבות ביצוע.

- במקרה שהחכירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין- קבלת יפוי כוח בלתי חוזר לביטול החכירה הרשומה במקרה של אי סיום בנייה במועד.

1.14.2 **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.

1.14.3 הקצאות המקרקעין בדרך של הרשמה והגרלה יטופלו כהקצאות במכרז.

1.15 הגדרות

אזורי עדיפות לאומית- ישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' ו- ב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 ואזור קו עימות.

"אזור קו עימות" - כהגדרתו בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985.

בנייה חלקית- סיום בניית שלד וגג למבנה אחד מתוך סך המבנים המיועדים להבנות במקרקעין שהוקצו, בהתאם לתוכנית.


בנייה נמוכה- בנייה למגורים שאינה בנייה רוויה

בנייה עצמית- בנייה נמוכה עצמית בייעוד למגורים בלבד.


בנייה רוויה- בניין למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בו לא פחות מ-4 דירות- דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף או ראויות להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

דמי קניית 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 או תעודת גמר בנייה בבנייה עצמית.

	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 6 מתוך 18

<p>מטרה ציבורית-</p> <p>מטרה שעניינה דת, תרבות, חנוך, מדע, בריאות, סעד או ספורט וכן מטרה שהוגדרה על ידי ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה על ידי יו"ר המועצה כמטרה ציבורית.</p>	
<p>מצב בריאותי קשה-</p> <p>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:</p> <p>א. נקבעה דרגת נכות רפואית בנכות כללית עם דרגת אי כושר של 60% ומעלה.</p> <p>ב. נקבעה דרגת נכות רפואית יציבה מעבודה בשיעור של 50% ומעלה. לחלופין נקבעה דרגת נכות רפואית זמנית של 100% ("נכה בזקק").</p> <p>ג. נקבע כי זכאי לקצבת סיעוד.</p> <p>ד. מקבל קצבה בגין ילד נכה.</p> <p>ה. נקבעה דרגת נכות רפואית במסגרת נפגעי פעולות איבה בשיעור של 50% ומעלה.</p> <p>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.</p>	
<p>ערך הקרקע</p> <p>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, כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 מהמועדים הנ"ל.</p>	
<p>תמורה-</p> <p>התמורה אשר שולמה לרמ"י במועד הקצאת הקרקע כשהיא נושאת הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, ממועד התשלום בפועל.</p>	
<p>יזם-</p> <p>בעל זכויות בקרקע בהסכם פיתוח או בעל זכויות בקרקע בהסכם חכירה.</p>	
<p>1.16 בנייה חלקית</p> <p>1.16.1 במקרים בהם הושלמה הבנייה בחלק מהמבנים בקרקע, התשלום בעד ארכה, יהיה באופן יחסי רק לגבי החלק שבו לא הסתיימה הבנייה, והכל בהתאם לכללים שתקבע הנהלת רמ"י.</p> <p>1.16.2 במקרה בו הושלמה הבנייה רק בחלק מהמקרקעין מושא העסקה, וניתן לפצל את חטיבת המקרקעין</p>	

 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 7 מתוך 18

למגרשים על פי תכנית, תהא רמ"י רשאית לבטל את החוזה באופן חלקי כך שהמקרקעין בהם לא הושלמה הבנייה ייגרעו מהחוזה. במקרה כאמור יחולו התנאים האמורים ב - "[נוהל ביטול עסקאות](#)".

1.17 מקרים בהם לא יגבה תשלום בגין ארכה:


- 1.17.1 בעלי חוזה חכירה שמימשו את מטרת ההקצאה וביצעו עסקאות שינוי יעוד וניצול או פיצול מגרש.
- 1.17.2 הקצאת קרקע מכח חוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005 .
- 1.17.3 הקצאת קרקע אגב חילופי קרקעות.
- 1.17.4 הקצאת קרקע בפטור ממכרז למגזר הערבי והבדואי במסגרת הסדרי פינוי על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 1.17.5 יזמים אשר זכו במכרזי מחיר למשתכן או דיור להשכרה לא יחויבו בעד ארכות, אם ינתנו.
- 1.17.6 יזמים אשר זכו במכרזי מחיר מטרה לא יחויבו בגין ארכות מכוח הוראות קובץ החלטות המועצה, ככל שינתנו אלא יהיו כפופים לתנאי המכרז לרבות הסכם הבניה בכל הנוגע למועדי הביצוע.
- 1.17.7 בעסקה בפטור, יזם אשר השלים את הבנייה עד ליום 31.12.2016 אף אם המועד להשלמת הבנייה תם לפני מועד זה.
- 1.17.8 בעלי הסכם מכר בקרקע ששווקה במכרז יקבלו ארכה בת 4 שנים להשלמת הבניה ללא כל תשלום.

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](#)

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. יעדן את המינהל לאזורי תעשיה במשרד הכלכלה ביחס לבקשות טרם אישורן, באמצעות דוא"ל ל- ממונה ארצי להקצאות : Tzvia.Bibi@Economy.gov.il ; מנהל המינהל לאזורי תעשיה : Yigal.Zarfati@economy.gov.il ג. הזמנת שומה לקביעת ערך קרקע – במקרים הנדרשים בלבד ד. ביצוע תחשיב כספי ה. עריכת שינויים בעסקה והכנת טפסים לדיון בוועדת עסקות	מקדם עסקות/נציג שירות

 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 8 מתוך 18

	1. הנפקת חוזה חכירה/תוספת לחוזה חכירה/תוספת לחוזה פיתוח	
תכנון	חוו"ד תכנונית- במידת הצורך	לבדיקה האם קיים שינוי תכנוני
מיפוי	הכנת תשריט – במידת הצורך	במקרים של שינוי גו"ח או שינוי תכנוני
שמאות	בדיקה ואישור השומה	
גזברות	בדיקת תחשיב כספי	

4. דגשים מיוחדים לתהליך

4.1 כללי

4.1.1 לבעלי הסכם פיתוח על קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז -

חישוב דמי ארכה עד 31/12/16 ייערך לפי הגבוה מבין הסכומים הבאים:

4.1.1.1 ¼% מהתמורה, לכל שנת ארכה עד 31/12/16, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

4.1.1.2 1,000 ₪ (סכום זה כולל מע"מ) לכל התקופה עד 31/12/16.

החל מיום- 01.01.2017 יחולו הוראות קובץ החלטות המועצה לעניין זה.

4.1.2 חיוב חלקי - במקרים בהם ניתנה לרמ"י המלצת משב"ש להארכת תקופת הפיתוח אך המועד האחרון

להשלמת הבניה בהמלצה מביא לחלקיות שנה, במקרה שרמ"י מאשרת את מתן הארכה, אזי החיוב בגין

דמי קניית ארכה יערך בהתאם להחלטות המועצה והוראות נוהל זה רק עד לאותו המועד כפי שמצוין

בהמלצת משב"ש, והעסקה לא תחוייב בגין שנה מלאה.

4.2 מגורים לרבות שימושים מעורבים נלווים

- הקצאות מקרקעין בדרך של הרשמה והגרלה יטופלו כהקצאה במכרז.

4.2.1 ארכות לתקופה אשר לא תעלה במצטבר על 4 שנים מהמועד שנקבע לסיום הבנייה, בכפוף

לתשלומים המפורטים בפסקאות (א) עד (ג) כדלהלן:

(א) ארכה לשנתיים הראשונות - בתשלום של 4% מערך הקרקע;

(ב) ארכה לשנה שלישית - בתשלום של 3% מערך הקרקע;

(ג) ארכה לשנה רביעית - בתשלום של 5% מערך הקרקע;

4.2.2 רמ"י רשאית לתת ארכה ראשונה לשנה אחת בתשלום של 2% מערך הקרקע, אם הוכח להנחת

דעתה כי ניתן לסיים את הבנייה בתוך שנה מהמועד שנקבע לסיומה.

4.2.3 תשלום בעד כל ארכה לא יפחת מ 25,000 -שקלים חדשים.

4.2.4 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.

***על הארכת הסכם פיתוח לנחלה או הארכת מועדי בנייה בחוזה חכירה לנחלה (לרבות "הודעה על זכויות המתיישב

שנרכשו בעת איש נחלה"), שהוקצתה בהתאם לכללי קובץ החלטות המועצה פרק 8.3 סימן ח', יחולו הכללים האמורים ביחס ל- "בנייה עצמית" (בניה נמוכה הכוללת עד 4 יחידות דיור (כולל), שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד).

4.2.5 בעל הסכם אשר הוקצו לו מקרקעין בהתאם למצוין בסעי' 9.1.205 לקובץ החלטות המועצה (הקצאה לבני מקום מפוני חבל עזה וצפון השומרון) יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי קובץ החלטות המועצה לעניין זה.

4.2.6 הקצאה למטרת בנייה נמוכה, הכוללת פחות מ- 4 יחידות דיור: ארכות בתשלום של 2% מערך הקרקע או 10,000 שקלים חדשים (באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות - 5,000 שקלים חדשים), הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע לסיום הבנייה.

4.2.7 **מגורים- בניה נמוכה ורוויה שהוקצו בפטור ממכרז בישובי הבדואים שבנגב**
 בן מיעוטים מהמגזר הבדואי, אשר הוקצו לו מקרקעין בפטור ממכרז, שלא במסגרת הסדרי פינוי, יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018.
 מיום- 01.01.2019 ועד ליום- 31.12.2020 - ההסכם יוארך בכפוף לתשלום של 1,000 ₪ כולל מע"מ.
 מיום- 01.01.2021 עד לתאריך 31/12/2022 – ההסכם יוארך בכפוף לתשלום בהתאם להוראות קובץ החלטות המועצה בפרק משנה 5.7 ובלבד שהבקשות לאורכה יתקבלו עד 31.12.2021.

4.3 תעסוקה- עסקות בפטור ממכרז

4.3.1 בהקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת תעסוקה, ינתנו ארכות אשר, כאמור, לא יעלו במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה, ובתשלום של 6% מערך המקרקעין או 50,000 ₪ הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה.

4.3.2 ניתן אישור גורף מאת מנהל המינהל לאזורי פיתוח כגורם ממליץ, לאשר ארכות נוספות שלא יעלו במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע לסיום הבניה.
 רמ"י תיידע את מנהל מינהל אזורי פיתוח על כל מתן ארכה להסכם פיתוח.

4.3.3 כאשר קיים בינוי חלקי אשר פועל ומתפקד כיחידה עצמאית, דמי קניית הארכה יחשבו בהתאם לחלקים שלא נבנו².

4.3.4 בהקצאות בפטור ממכרז אשר נערכו בהתאם להמלצת משרד הממשלתי הרלוונטי, בהן נקבע בינוי מינימלי לצורך מעבר מהסכם פיתוח לחוזה חכירה, דמי הארכה יחשבו עד הבינוי המלא, קרי על בסיס מלא ערך הקרקע שנקבע לצורך ביצוע העסקה.

4.4 תעסוקה- הקצאה במסגרת מכרז

הכללים לרבות התשלום בגין קניית דמי ארכה מפורטים בטבלה בס' 6 שלהלן.

4.5 בעלי חוזי חכירה ישירה עם זכויות עתידיות

יזמים אשר זכו במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה בקרקע במסגרת חוזה חכירה ישירה המגלם בחובו זכויות

² סיכום דיון ועדת עסקות – מסלול אדום מס 513 מיום 22.1.2020 "דלק סאן- דימונה"

עתידיות לפני אישורה של החלטת מועצה 1513, דהיינו לפני 17/5/2017, המבקשים אורכה להשלמת הבניה, יחויבו בדמי אורכה כמפורט להלן:

2% מערך הקרקע (*) לשנת 2019.

2% מערך הקרקע (*) לשנת 2020.

3% מערך הקרקע (*) לשנת 2021.

5% מערך הקרקע (*) לכל שנת אורכה משנת 2022 ואילך.

(*) ערך הקרקע: כמשמעותו בסעיף 5.7.1 לקובץ החלטות מועצה.

הוראה זו לא תחול על יזמים אשר לא עשו פעולה ממשית למימוש מטרת החכירה, דהיינו לא בנו על הקרקע ולא קידמו הליך תכנוני למימוש מטרת החכירה.

במקרים בהם על פי החלטת המועצה פגה התקופה המקסימלית על פי החלטת המועצה, כל המקור החוקי לאורכה נוספת ותנאיה נובעת מהחלטות הנהלה בלבד

4.6 מתן אורכה להשלמת הבניה בהסכמים בעקבות משבר הקורונה (החלטת הנהלה מס' 4890)

הארכת המועד לסיום בניה בהסכמים בגין התקופה מ-1/3/20 ועד 31/3/21, ללא תשלום, כמו-כן, שנה זו לא תובא במניין השנים לאורכה המבוקשת (להלן: שנת האורכה), ובלבד שהיזם/החוכר זכאי לקבל אורכה בהתאם לכללים הקבועים בפרק 5.7 לקובץ החלטות מועצה ובהתאם להחלטות הנהלת רמ"י שמספרן: 4607,4226,4868.

החייב בגין האורכה עד למועד שנת האורכה ולאחריה, ייעשה באופן יחסי.

יזם/חוכר אשר שילם דמי אורכה מראש לתקופה זו, יהיה זכאי לקבל שנה נוספת ללא תשלום להשלמת הבניה.

יובהר כי בהקצאות שבוצעו במסגרת מכרזים פומביים משותפים עם משרד הבינוי והשיכון מתן הארכה כפוף לאישור ועדת מכרזים עליונה – ועדת משנה, של משרד הבינוי והשיכון.

***הבהרה ליישום החלטת הנהלה 4890:**

בקשות אשר מועד להשלמת הבניה בעניין נופל בין התאריכים

01.03.2020 – 01.03.2021 או לחלופין תקופת הארכה המבוקשת כוללת את התקופה שבין התאריכים (מ-

01.03.2020 עד 01.03.2021) יקבלו שנת ארכה ללא תשלום.

שנת האורכה (מ-01.03.2020 עד 01.03.2021) לא תובא בחשבון במניין השנים בכל אורכה מבוקשת.

מובהר שוב כי מתן הפטור בהתאם האמור לעיל יינתן בתנאי שהיזם/חוכר זכאי לקבל אורכה בהתאם

לכללים הקבועים בפרק 5.7 לקובץ החלטות מועצה ובהתאם להחלטות הנהלה הרלוונטיות. ראו דוגמאות

[בנספח 3.](#)

4.7 הקצאות מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 727, 717, 666, 640, 611, 533,432 – קרקע

חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת

- 4.7.1 במקרה שבו היזם לא סיים את הבנייה במועד שנקבע, יותנה מתן הארכה לסיום הבנייה בתשלום, בשיעור 51% מההפרש שבין ערך הקרקע הנושא הפרשי הצמדה בלבד, ללא ריבית, לבין ערך הקרקע במועד מתן הארכה בהתייחס לאותן זכויות, על פי שומה עדכנית.
- 4.7.2 על התשלום, 51% מההפרש כאמור, תחול הנחת אזור. באזור קו עימות ישולם תשלום בשיעור 11% מהתשלום הנזכר.
- 4.7.3 בכל מקרה לא יפחת התשלום בעד הארכה, מהתשלום בהתאם לסעיף 5.7.6(א)(1) לקובץ החלטות המועצה.
- 4.7.4 במקרה שבוצע שינוי תכנוני בקרקע, וכתנאי למתן ארכה וחתימת חוזה חכירה, יהיה על היזם, בנוסף לתשלום בעד הארכה כאמור לעיל, לרכוש את הזכויות הנוספות בהתאם לאמור בפרק 5.7.10 לקובץ החלטות המועצה.
- 4.7.5 עם ביצוע התשלום כמפורט בסעיף 6 (שיעורי תשלום) שלהלן יוחלף הסכם הפיתוח בחוזה חכירה. מועד סיום הבנייה בחוזה החכירה, ככלל, יהיה לתקופה של ארבע שנים. לאחר תקופה של 4 שנים יחולו כללי התשלום כמפורט בנוהל זה.
- 4.7.6 התשלום בגין הארכה לא יפחת, מהתשלום כמפורט בקטגוריות אלו בטבלה שבסעיף 6.

4.8 בהקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, 1222, 1285, 1426, 1470 – (פרק משנה 8.18 סימן ב' לקובץ החלטות) - הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים ותעסוקה

4.8.1 יזם אשר הוקצתה לו קרקע על פי החלטות אלו יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי קובץ החלטות המועצה פרק 5.7.

4.8.2 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.


* במידה ותאריך 01.07.2020 לא יהווה שנה שלמה, התשלום יתייחס רק עד למועד זה, קרי תשלום חלקי ולא לשנה מלאה.

4.9 בהקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 949, 1226, 1455 – (פרק משנה 8.12 לקובץ החלטות) - תעסוקה במשבצת

4.9.1 ככלל, עסקה להקצאת מקרקעין שנעשתה על פי החלטות מועצה 949, 1226, 1455 וכל החלטה אחרת שבאה במקומם, לא תבוטלנה.

4.9.2 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.


4.10 מטרות ציבוריות (למעט הקצאה לרשות המקומית), מתקנים הנדסיים ותשתיות הקצאה למטרות ציבוריות, למעט בהקצאה לרשויות מקומיות, מתקנים הנדסיים ותשתיות - ארכות בתשלום של

	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 12 מתוך 18

	<p>1.5% מערך הקרקע או 5,000 שקלים חדשים, הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע לסיים הבנייה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של 4 שנים.</p>
4.11 חקלאות-	<p>הקצאה למטרת חקלאות - ארכות בתשלום של 5,000 שקלים חדשים, לכל שנה של ארכה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של שנתיים.</p>
4.12 שינוי תכנוני	<p>4.12.1 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.</p> <p>4.12.2 בחוזים בהם נרכשו זכויות עתידיות לא יחול תשלום דמי היתר בגין שינוי תכנוני.</p> <p>4.12.3 אם היזם לא ירכוש את הזכויות הנוספות כאמור, יבוטל ההסכם בהתאם לנוהל ביטול עסקאות.</p> <p>4.12.4 היטל השבחה -</p> <p>יזם אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור אותן זכויות שבעבורן שילם לרמ"י דמי היתר בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי היתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לא יפחת מ- 31%. על היזם להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית בהתאם לדין.</p> <p>ההחזר יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד תשלום דמי ההיתר.</p> <p>4.12.5 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).</p>

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>


 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 13 מתוך 18

חריג	הפטור מתשלום בעד ארכה
מוות של בעל הזכויות או בן/בת זוג 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 המפורט בטבלה זו).
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). ³ במקרים בהם מועד להשלמת הבניה פג עוד בטרם המועד בו ניתן פסה"ד, ופרק הזמן שחלף מיום המועד האחרון להשלמת הבניה ועד ליום מתן פסה"ד לא מהווה שנה שלמה, החיוב יהיה רק בגין חלק מהשנה ולא בגין שנה שלמה
"מצב בריאותי קשה" של בעל הזכויות או בן/בת זוג או מי מהילדים שלהם	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.

* 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 במצב בריאותי קיים.

* במקרים של מצב בריאותי קשה, גירושין, מוות, יש להתחשב בחיוב חלקי עבור התקופה שהיא פחות משנה, קרי לחייב רק עבור החודש עד לקרות האירוע וע"י כך הפטור יינתן לתקופה של 3 שנים מלאות.

	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 14 מתוך 18

6. דמי ארכה

החלטת הנהלה מיום 8.7.2020					
סוג הנכס	סוג ההקצאה	מועד אישור העסקה	ערך הקרקע	שנה	שיעור דמי קניית ארכה (יוכפל בערך הקרקע)
כל סוגי הנכס	הקצאה במכרז כולל זכויות עתידיות	עסקאות שאושרו לפני התאריך- 17.05.17	שווי הקרקע לזכויות שאותן 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, כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה או תוספת הזכויות;	2019	2%
				2020	2%
				2021	3%
				2022 ואילך	5%

החלטת הנהלה מיום 5.8.2020			
תקופה	*דמי ארכה	*חיוב עד למועד שנת הארכה ואחריה	הערה
1.3.2020-31.3.2021	ללא תשלום	חיוב באופן יחסי *ראו דוגמאות בנספח 3	יזם/חוכר אשר שילם דמי ארכה מראש לתקופה זו, יהיה זכאי לקבל שנה נוספת ללא תשלום להשלמת הבניה.

* בהקצאות שבוצעו במסגרת מכרזים פומביים משותפים עם משרד הבינוי והשיכון מתן הארכה כפוף לאישור ועדת מכרזים עליונה – ועדת משנה, של משרד הבינוי והשיכון.

הטבלה שלהלן אינה מתייחסת לדמי ארכה באדמות ניהול- יו"ש. במקרים של אדמות ניהול ביו"ש החיוב בגין מתן ארכה בתיקים המנוהלים על ידי רמ"י כאדמות מדינה, יעמוד על סך של 1,000 ₪ לתיק.

סוג הנכס	סוג הקצאה	תקופה נוספת מסיום מועד הבנייה	דמי ארכה		הערות
			ולא פחות מ 25,000 ₪	פחות מ 25,000 ₪	
מגורים	א. בנייה נמוכה (קבלנים) – עד 50 יח"ד ב. בנייה רוויה/ בנייה רוויה הכוללת שימושים מעורבים – עד 100 יח"ד	שנה ראשונה - רק אם לדעת רמ"י ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה שנתיים ראשונות שנה שלישית שנה רביעית והלאה	2% מערך המקרקעין	ולא פחות מ 25,000 ₪	א. בהקצאה במכרז למגורים תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום לאחר מכן יש לחייב בהתאם לטבלה דמי ארכה כמפורט בטבלה לא יפחת מ-25,000 ₪
			4% מערך המקרקעין.		
			3% מערך המקרקעין		
			5% מערך המקרקעין		
		שנה ראשונה -- רק אם לדעת רמ"י ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה	2% מערך המקרקעין	ולא פחות מ	א. בהקצאה במכרז למגורים תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום

מטרות חקלאיות-	מטעים	לכל שנת ארכה	5,000 ש"ח	6 שנים	א. הארכה תנתן לתקופה של עד לשנתיים ממועד סיום תקופת הפיתוח כפי שנקבעה בהסכם הפיתוח המקורי. ב. מעבר לסה"כ התקופה כפי שאושרה, העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב.
בקרקה חקלאית שיעודה שונה	עסקות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 611,432,533,717,666,640,727	מעבר לחוזה חכירה.	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.	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)	א. על התשלום יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית ב. התשלום לא יפחת מ-12% מערך הקרקע למעט קו עימות.
	עסקות שבוצעו על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 1,426,1285,1222,1470		א. התשלום יבוצע על פי הייעוד החדש כמפורט בטבלה זו. • במידה ותאריך 01.07.2020 לא יהווה שנה שלמה, התשלום יתייחס רק עד למועד זה, קרי תשלום חלקי ולא לשנה מלאה.	עד לתאריך 01.07.2020 לאחר מכן תושב הקרקע לרמ".	א. תנתן ארכה עד לתאריך 31.12.18 ללא תשלום. ב. מעבר לסה"כ התקופה להשלמת הבנייה כפי שאושרה, העסקה תובא לביטול בכפוף לשימוע שיתקיים בהנהלת המרחב.
בנייה חלקית	בכל המטרות	לכל שנת ארכה	א. שיעור חיוב בגין ארכה בהתאם לסוג הנכס כמפורט לעיל X שווי יחסי לגבי חלק במקרקעין בו לא הושלמה הבנייה.		בכפוף לאישור מהנדס/אדריכל בגין סטאטוס מצב הבנייה בשטח

הערות כלליות לטבלה:


-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.

-כאשר קיים בינוי חלקי אשר פועל ומתפקד כיחידה עצמאית, דמי קניית הארכה ייחשבו בהתאם לחלקים שלא נבנו.

-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, אלא אם כן צוין אחרת מפורשות בנוהל זה.

	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 17 מתוך 18

7. תנאים מיוחדים בעסקה

בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופייה של העסקה

- 7.1 במקרים של מתן ארכה לתקופה הפחותה מהתקופה המקסימלית:**
 רמ"י אינה מתחייבת לאשר ארכה נוספת מעבר לארכה עד ליום _XXXX_ (מועד השלמת הבנייה בהתאם למצוין בחוזה), וכל בקשה נוספת לארכה תיבדק בהתאם לתנאי קובץ החלטות מועצה ונהלי רמ"י אשר יהיו תקפים בעת הגשת הבקשה.
- 7.2** אם היזם/חוכר לא יסיים את הבנייה במועד, רמ"י תהא רשאית לבטל את החוזה וליזם/חוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה בעניין זה.
- 7.3 במקרים של מתן ארכה לתקופה המקסימלית או מעבר לתקופה המקסימלית בהתאם להחלטת הנהלה: 4607**
 יובהר כי אם היזם/חוכר לא יסיים את הבנייה במועד, רמ"י תהא רשאית לבטל את החוזה וליזם/חוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה בעניין זה.
- 7.4 במקרים של מתן ארכה לבעלי חוזה חכירה ישירה עם זכויות עתידיות:**
 ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה הישירה. בקשה לארכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לכללים המפורטים בפרק 5.7 לקובץ החלטות מועצה או כל החלטה אחרת שתבוא במקומו.


8. סמכות אישור העסקה במחשב

ללא הגבלה של שטח או סכום	מנהל המרחב או סגנו - ובכפוף לסמכויות כמפורט בנוהל זה
--------------------------	--

9. סמכויות חתימה על תוספת לחוזה בגין ארכה

* הערכים שלהלן מהווים גובה תשלום בגין דמי קניית ארכה (ללא מע"מ), ללא כל התייחסות לערך היסודי של המגרש

עד 7,000,000 ₪	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר כספים*
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	מנהל אגף עסקות + חשב**
מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪	מנהל חטיבה עסקית + חשב
מעל 20,000,000 ₪	מנהל רמ"י + חשב

 רשות מקרקעי ישראל	35.16B
	ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בחוזה חכירה
תאריך פרסום: 02.11.2020	עמוד 18 מתוך 18

10. סמכות הוועדות בהתאם להחלטת הנהלה 4607:

<p>10.1 סמכויות ועדת עסקות מרחבית: לאשר מתן אורכה בהתאם לפרק 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובהתאם להחלטת הנהלה 4226, בתשלומים הקבועים בפרק 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובלבד שסך דמי קניית הארכה לא יעלה על 7 מלש"ח לא כולל מע"מ.</p> <p>10.2 סמכויות מסלול ירוק: - הנהלת רמ"י מסמיכה את ועדת עסקות מסלול ירוק לדון ולאשר מקרים חריגים פרטניים (שאינם בהתאם לפרק 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או להחלטת הנהלה 4226 והחלטה זו), בעסקאות עד 50 יח"ד בבניה נמוכה או עד 100 יח"ד בבנייה רוויה בלבד. - ארכות כאמור בסעיף 10.1 לעיל, כשסך דמי הארכה עולה על 7 מלש"ח לא כולל מע"מ.</p> <p>10.3 סמכות ועדת עסקאות מסלול אדום/ הנהלה: דיון ואישור בקשה לארכה מעבר למפורט בסעיפים 10.1 ו- 10.2 לאחר בחינה והתייחסות של ועדת עסקאות מסלול ירוק (החלטת הנהלה 4607)</p>

11. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	11.1 אישור הארכה, הנפקת שובר לתשלום
	11.2 תשלום על ידי החוכר
	11.3 הנפקת תוספת לחוזה ושליחתו לחתימת בעל הזכויות
	11.4 חתימת מורשי החתימה ברמ"י על גבי התוספת לחוזה החתומה על ידי בעל הזכויות
	11.5 שליחת עותק מהחוזה החתום לבעל הזכויות
	11.6 שליחת המסמכים סריקה

12. 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
3. דוגמאות ליישום החלטת הנהלה 4890

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אריאל מזוז
מנהל אגף בכיר עסקאות