

הצעה לתיקון פרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ביטול עסקאות ומתן ארכות

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
 2. בסעיף 5.7.10(4) -
 - (א) במקום "סעיף 5.7.10 לא יחול על הקצאת קרקע" יבוא "האמור בסעיף 5.7.10 לא יהווה תנאי למתן אורכה במקרה של קרקע שהוקצתה";
 - (ב) במקום "הקצאות קרקע" יבוא "קרקע שהוקצתה";
 - (ג) בסיפה יבוא "אם הנהלת הרשות תאשר הקניית זכויות נוספות העסקה תתבצע בהתאם לקבוע בפרק משנה 5.5";
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 2: בסעיף 5.7.10(4) מוצע לתקן כך שהסעיף יבטא את מדיניות הרשות למתן ארכות להשלמת בנייה בהסכמים בהם יש שילוב של שינוי תכנוני. בקרקע שהוקצתה למטרת מגורים בבנייה נמוכה, ובקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז למטרת תעשייה ומלאכה או תיירות, המדיניות הנהוגה קובעת כי על היזם לממש את מטרת ההקצאה המקורית לפני הקניית זכויות נוספות. אם הרשות תאשר הקניית זכויות נוספות היזם יידרש לבצע עסקה בהתאם לקבוע בפרק משנה 5.5 ובכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים או דמי היתר מהוונים לפי העניין.

השפעה תקציבית:

אין השפעה תקציבית.

נוסח משולב

5.7. ביטול עסקאות ומתן ארכות

הגדרות

5.7.1 בפרק משנה זה -

"יזום" - בעל זכויות בקרקע בהסכם פיתוח או בעל זכויות בקרקע בהסכם חכירה ;

"ערך הקרקע" - 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 ;

"תמורה" - התמורה אשר שולמה לרשות במועד הקצאת הקרקע כשהיא נושאת הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, ממועד התשלום בפועל.

5.7.2 מועד סיום הבנייה מועד סיום הבנייה שייקבע בהסכמי פיתוח או חכירה (להלן בפרק משנה זה - ההסכם) בכל סוגי מטרות הקצאות הקרקע, יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה. בסמכות הרשות לקבוע מראש, בהסכם, מועד סיום הבנייה שונה, בשים לב, בין היתר, למועד מסירת המגרש, לחסמי בנייה שאינם תלויים ביזם, ולגודל המיזם נושא העסקה ומורכבותו.

5.7.3 ביטול עסקה בשל אי עמידה במועדים הרשות תבטל עסקאות בשל אי עמידה במועדים שנקבעו בהסכם לסיום הבנייה והארכות לסיום הבנייה אם ניתן, ויחולו הכללים המפורטים בפרק משנה זה.

5.7.4 תנאי ביטול עסקה הופר הסכם בשל אי עמידה במועדי סיום הבנייה או ביקש היזם לבטל את ההסכם ולהחזיר את הקרקע והנהלת הרשות נתנה הסכמתה לכך, הרשות תפעל לביטול ההסכם ולהשבת הקרקע לידיה, ויחולו התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (8) :

(1) היזם יחזיר לרשות, את הקרקע נושא ההסכם, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, ללא שיעבוד או משכון, ונקייה מזיהום. אם לא יפנה היזם את הקרקע, רשאית הרשות, לפנות את הקרקע ולהשיב את מצב הקרקע לקדמותה ולחייב את היזם בעלויות הכרוכות בכך ;

(2) בוטל ההסכם, תקיזו הרשות מהתמורה אשר תוחזר ליזם את הסכומים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ד) :

(א) דמי שימוש בשיעור של 0.5% מהתמורה לחודש החל ממועד אישור העסקה ועד למועד ביטול העסקה או פינוי הקרקע, המאוחר מבין השניים ;

- (ב) מסים ותשלומי חובה החלים על היזם אשר טרם שולמו ;
- (ג) פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה ;
- (ד) עלויות דמי פינוי הקרקע והוצאות שבהן נשאה הרשות לצורך השבת הקרקע אליה במצב שבו נמסרה ליזם.
- (3) אם ההסכם בוטל והיזם שילם תשלומים נוספים בעד תוספת זכויות בקרקע או בעד ארכות מעבר לתשלום התמורה, יוחזרו ליזם תשלומים אלו כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 ;
- (4) ככלל, הוצאות פיתוח, לרבות אגרות והיטלים ודמי הקמה ששולמו על ידי היזם, יוחזרו לו רק לאחר הקצאת הקרקע המושבת וגביית הוצאות פיתוח מבעל הזכויות החדש, והכל בהתאם לתנאי הסכם התשתית שייחתם בין היזם ובין הגורם המפתח או בהתאם לכל הסדר תשלום אחר שאותו תקבע הרשות ;
- (5) אם שילם היזם היטל השבחה, הוא יוחזר לו לאחר הקצאת הקרקע, והכל בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות ;
- (6) במקרה שבו הסתיימה הבנייה רק בחלק מהקרקע נושא העסקה, וניתן לפצל את חטיבת הקרקע למגרשים על פי תוכנית, רשאית הרשות לבטל את ההסכם באופן חלקי. במקרה כאמור יחולו התנאים האמורים בפסקאות (1) עד (4), בשינויים המחויבים ;
- (7) במקרה שבו 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 ארכות ללא הגבלה של משך התקופה ;
- (8) ביטול הסכם יתבצע בכפוף לשימוע שייערך ליזם.

- מתן ארכות 5.7.5 (א) הרשות רשאית לאשר ליזם, אשר לא עמד במועדים הנקובים בהסכם לסיום הבנייה (להלן בפרק משנה זה - המועד שנקבע לסיום הבנייה), ארכות לסיום הבנייה, וכן לדרוש ערבות ביצוע להבטחת סיום הבנייה במועד והכל בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ב) ;
- (ב) במקרה שבו הקרקע נמסרה, בפועל, ליזם במועד שבו לא נותרו לפחות 36 חודשים למועד שנקבע לסיום הבנייה, יתווספו ליזם למועד שנקבע לסיום הבנייה, מספר הימים הנדרשים להשלמת תקופה של 36 חודשים.

5.7.6	(א) הקצאה למטרת מגורים לרבות שימושים מעורבים נלווים ולמטרת תעסוקה תהיה בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (4):	הקצאה למטרת מגורים לרבות שימושים מעורבים נלווים ולמטרת תעסוקה
	(1) ארכות לתקופה אשר לא תעלה במצטבר על 4 שנים מהמועד שנקבע לסיום הבנייה, בכפוף לתשלומים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג): (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;	
	(2) הרשות 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;	
	(3) תשלום בעד כל ארכה לא יפחת מ- 25,000 שקלים חדשים.	
	(ב) על אף האמור בפסקה (1), 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.	
	(ג) על אף האמור בפסקה (1), הקצאה למטרת מגורים בבנייה רוויה הכוללת פחות מ- 100 יחידות דיור, או למטרת בנייה נמוכה הכוללת פחות מ- 50 יחידות דיור, רשאית הרשות לתת ארכות לתקופה שתעלה במצטבר על 4 שנים.	
	(ד) על אף האמור בפסקה (1), בהקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת תעסוקה, יינתנו ארכות אשר לא יעלו במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע לסיום הבנייה, ובתשלום של 6% מערך הקרקע או 50,000 שקלים חדשים הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה.	
5.7.7	הקצאה למטרות ציבוריות, למעט בהקצאה לרשויות מקומיות, מתקנים הנדסיים ותשתיות - ארכות בתשלום של 1.5% מערך הקרקע או 5,000 שקלים חדשים, הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע לסיום הבנייה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של 4 שנים.	הקצאה למטרות ציבוריות, למעט בהקצאה לרשויות מקומיות, מתקנים הנדסיים ותשתיות
5.7.8	הקצאה למטרת חקלאות - ארכות בתשלום של 5,000 שקלים חדשים, לכל שנה של ארכה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של שנתיים.	הקצאה למטרת חקלאות

5.7.9 הקצאות על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 666, 640, 611, 533, 727, 717 כמפורט בפסקאות (1) עד (5) :
הקצאות על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 666, 640, 611, 533, 727, 717

(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 ;

(2) על התשלום, 51% מההפרש כאמור, תחול הנחת אזור. באזור קו עימות ישולם תשלום בשיעור 11% מהתשלום הנזכר ;

(3) בכל מקרה לא יפחת התשלום בעד ארכה על פי פסקה זו, מהתשלום בהתאם לסעיף 5.7.6(א)(1) ;

(4) במקרה שבוצע שינוי תכנוני בקרקע, וכתנאי למתן ארכה וחתירת הסכם חכירה, יהיה על היזם בנוסף לתשלום בעד הארכה כאמור בפסקאות (1) עד (3), לרכוש את הזכויות הנוספות בהתאם לאמור בסעיף 5.7.10 ;

(5) עם ביצוע התשלומים הנדרשים, פסקאות (1) עד (4), יוחלף הסכם הפיתוח בהסכם חכירה. מועד סיום הבנייה בהסכם החכירה, ככלל, יהיה לתקופה של 4 שנים. לאחר התקופה האמורה יחולו הוראות בפרק משנה זה, למעט סעיף 5.7.9.

5.7.10 רכישת זכויות נוספות במקרה של שינוי תכנוני תעשה בהתאם למפורט בפסקאות נוספות במקרה של שינוי תכנוני : (1) עד (4) :

(1) במקרה שבוצע שינוי תכנוני בקרקע שהוקצתה ללא זכויות עתידיות - כתנאי למתן ארכה, יהיה על היזם לשלם דמי היתר בשיעור 91% עבור הפרשי השווי בין הזכויות שנרכשו על ידי היזם בהסכם המקורי ולאחריו לבין הזכויות שאושרו על פי התוכנית החדשה. תשלום זה יחול בנוסף לתשלום בעבור הארכה ;
על התשלום האמור תחול הנחת אזור ;

(2) אם היזם לא ירכוש את הזכויות הנוספות כאמור, יבוטל ההסכם ;

(3) יזם אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור אותן זכויות שבעבורן שילם לרשות דמי היתר בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בעד הזכויות הנוספות לא יפחת מ- 31%. על היזם להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית בהתאם לדין ;

החזר יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, ממועד תשלום דמי ההיתר;

(4) האמור בסעיף 5.7.10 לא יהווה תנאי למתן אורכה במקרה של קרקע שהוקצתה למטרת בנייה נמוכה עצמית ועל קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז למטרת תעשייה ומלאכה או תיירות, לרבות אטרקציה תיירותית ומלונאות.

אם הנהלת הרשות תאשר הקניית זכויות נוספות העסקה תתבצע בהתאם לקבוע בפרק משנה 5.5.

5.7.11. (א) הרשות, רשאית להתנות את מתן הארכה בקבלת המלצת המשרד הרלוונטי שעל פי המלצתו הוקצתה הקרקע או בקבלת המלצת המשרד הרלוונטי שהיה שותף להקצאה.

(ב) במקרים שבהם הסתיימה הבנייה, בחלק מהמבנים בקרקע, התשלום בעד ארכה, יהיה באופן יחסי רק לגבי החלק בקרקע שבו לא הסתיימה הבנייה, והכל בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות.

(ג) במקרים שבהם ניתנו ערבויות ביצוע במועד הקצאת הקרקע והערבויות חולטו, יקוזז הסכום שחולט מהסכום לתשלום בעד הארכה.

(ד) על התשלומים הנזכרים בפרק משנה זה, יש להוסיף מע"מ בהתאם לדין.

(ה) הרשות לא תחזיר כספים ליזם, אשר שילם בעד קבלת ארכה וסיים את הבנייה לפני סוף תקופת הארכה.

(ו) יזם שלא שילם בעבור הארכה או לא סיים את הבנייה עד תום הארכות שניתנו לו, יבוטל ההסכם ויחולו הוראות סעיף 5.7.4.

5.7.12. פרק משנה זה לא יחול במקרים הבאים:

(1) בעלי הסכם חכירה שמימשו את מטרת ההקצאה וביצעו עסקאות שינוי ייעוד וניצול או פיצול מגרש;

(2) הקצאת קרקע מכוח יישום תוכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005;

(3) הקצאת קרקע אגב חילופי קרקעות;

(4) הקצאת קרקע בפטור ממכרז למגזר הערבי והבדואי במסגרת הסדרי פינוי על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.7.13. פטור מחיוב ארכות יזמים אשר זכו במכרזי מחיר למשתכן או דיור להשכרה, לא יחויבו בעד ארכות, אם יינתנו.

5.7.14. חריגה מכללי פרק משנה זה. הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים, כלליים ופרטניים, שבהם ניתן לחרוג מכללי פרק משנה זה.

- הוראות מעבר 5.7.15 (א) יזם אשר העסקה עמו אושרה לפני יום 17.5.2017, ולאחר יום 1.1.2014, יחולו לגביו תנאי פרק משנה זה, כאשר מניין השנים של מועד סיום הבנייה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה.
- (ב) יזם אשר זכה בקרקע במכרז יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו הוראות פרק משנה זה.
- (ג) בן מקום מפונה חבל עזה וצפון השומרון, אשר הוקצתה לו קרקע בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1149, יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו הוראות פרק משנה זה.
- (ד) בן מיעוטים מהמגזר הבדואי, אשר הוקצתה לו קרקע בפטור ממכרז, שלא במסגרת הסדרי פינוי, יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו הוראות פרק משנה זה.