

תאריך : 29/8/2016

ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כלהלן :

הגדרות

- אזורי עדיפות לאומית - כהגדרתם בהחלטת מועצה מספר 1443 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 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 לתכנית.
- בניה נמוכה עצמית - מקרקעין למגורים צמודי קרקע, חד או דו משפחתי כשהבניה נעשית על ידי הצד להסכם הפיתוח למעט בניה מרוכזת על ידי 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.
- יזם - בעל זכויות בחוזה פיתוח או בעל זכויות בחוזה חכירה.

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), תפעל, ככלל, לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם עם הרשות, ויחולו הכללים הבאים :

1. ביטול עסקה

הופר הסכם פיתוח או הסכם חכירה (להלן: "ההסכם") בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה או ביקש היזם לבטל את ההסכם ולהחזיר את הקרקע, והנהלת הרשות נתנה הסכמתה לכך, הרשות תפעל לביטול ההסכם ולהשבת הקרקע לידיה, ויחולו התנאים שלהלן :

1.1 היזם או החוכר (להלן: "היזם") יחזיר לרשות, את הקרקע נשוא ההסכם, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, מטוהרת מזיהום קרקע ונקיה מכל שיעבוד ותביעות. אם לא יפנה היזם את הקרקע, תוכל הרשות, על פי שיקול דעתה, לפנות את המקרקעין

מכל אדם וחפץ, להשיב את מצב המקרקעין לקדמותם ולחייב את היזם בעלויות הכרוכות בכך.

1.2. בוטל ההסכם, תקיזו הרשות מהתמורה, כהגדרתה בהסכם, אשר שולמה לרשות במועד עריכת ההסכם וכן מתשלומים נוספים ששולמו בגין הקרקע, כשהם משוערכים על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה (להלן: "התמורה") את כל הסכומים כדלקמן:

1.2.1. דמי שימוש בשיעור של 0.5% לחודש מהתמורה. לתקופה שממועד אישור העסקה ועד למועד פינוי המקרקעין בפועל.

1.2.2. מסים ותשלומי חובה המפורטים בהסכם והחלים בתקופת ההסכם.

1.2.3. פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה.

1.2.4. עלויות דמי פינוי המקרקעין במידת הצורך.

1.3. בעת ביטול הסכם לבניה עצמית למגורים, תהא הרשות רשאית, שלא לגבות דמי שימוש עבור התקופה בה החזיק היזם בקרקע, זאת על פי תבחינים שיקבעו.

1.4. 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 ובין הגורם המפתח או כל הסדר תשלום אחר אותו תקבע הרשות.

1.5. הנהלת הרשות תקבע כללים למקרים בהם שולם היטל השבחה על ידי היזם.

2. מתן ארכות

יצוין כי מניין השנים יתבצע ממועד מסירת המגרש נשוא ההסכם ו/או ממועד בו לא הייתה מניעה לקבל היתר בניה.

2.1. הקצאה למטרות מגורים (למעט בניה נמוכה עצמית), לרבות שימושים מעורבים הנלווים לתכנית הבניה למגורים:

2.1.1. לא עמד היזם במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבניה, רשאית הנהלת הרשות לאשר ליזם ארכה אחת בלבד, בת שנתיים. בכל מקרה סך תקופת הפיתוח או המועד להשלמת הבניה בהסכם החכירה, כולל הארכה לא תעלה על 6 שנים.

2.1.2. מתן הארכה תותנה בתשלום של 100,000 ₪ לא כולל מע"מ או 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 או משימושים נוספים שהותרו במקרקעין, הגבוה מבניהם. לסכום התשלום יתווספו הפרשי הצמדה

וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה.

2.1.3 לא שילם היזם בגין הארכה ו/או לא עמד בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכם, לרבות הארכה שניתנה לו, יבוטל ההסכם ויחולו הוראות סעיף 1 לעיל.

2.1.4 הרשות לא תחתום על הסכם חכירה עם יזם המבקש ארכה להסכם הפיתוח שתקופתו הסתיימה ואשר ביצע בניה חלקית כהגדרתה בהחלטה זו, אלא רק לאחר שהשלים את הבניה בהתאם למועד אשר נקבע בארכה.

2.1.5 האמור לעיל בסעיף 2.1.4 יחול על הסכם המתייחס לבניה רוויה של 100 יחידות דיור ויותר. על הסכם המתייחס לבנייה רוויה של פחות מ- 100 יחידות דיור יחולו הכללים המפורטים בסעיף 2.2 להלן.

2.1.6 על אף האמור בסעיף 2.1.3 ביטול הסכם חכירה המתייחס לבניה רוויה של 100 יחידות דיור ויותר יתבצע בכפוף לשימוע שייערך ליזם.

2.2 הקצאה למטרת מגורים לבניה נמוכה עצמית:

2.2.1 לא עמד היזם במועדים הנקובים בהסכם, רשאית הרשות לתת אורכות להסכם. 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 ₪, לא כולל מע"מ, הגבוה מבניהם. לסכום יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישור העסקה.

2.2.2 בישוב הנכלל באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות מתן הארכה לכל תקופה בת שנתיים תותנה בתשלום של 6% ממלוא ערך הקרקע 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.

2.2.3 לא שילם הצד להסכם בגין הארכה, לרבות הארכה שניתנה לו, יבוטל ההסכם ויחולו הוראות סעיף 1 לעיל.

2.2.4 החלטה זו לא תחול על בעל הסכם שיציג טופס 4 או תצהיר סיום בניה, המעידים על סיום בניית המבנה שנבנה, תוך 48 חודשים ממועד אישור העסקה.

2.2.5. החלטה זו לא תחול במקרים בהם הוקצתה הקרקע מכח חוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005 או כנגד זכויות במקרקעין במקום אחר.

2.2.6. הרשות תהא רשאית לקבוע כללים בדבר הגבלה על מתן ארכות ו/או בדבר ביטול ההסכמים.

2.3. הקצאה למטרת תעסוקה (תעשייה, מסחר, משרדים, תיירות וכו'):

2.3.1. לא עמד היזם במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבניה, רשאית הרשות לאשר ליזם ארכה אחת בלבד, בת שנתיים.

1. בהקצאת בפטור ממכרז, תינתן הארכה לאחר קבלת המלצת המשרד הרלוונטי שעל פי המלצתו הוקצתה הקרקע, אם לפי שיקול דעתו של המשרד המקצועי יוכל היזם לעמוד בלוח הזמנים להשלמת הבניה. בכל מקרה, סך כל תקופת הסכם הפיתוח או המועד להשלמת הבניה בהסכם החכירה כולל הארכה לא תעלה על 6 שנים.

2.3.2. מתן הארכה תותנה בתשלום של 75,000 ₪ לא כולל מע"מ, או 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 או משימושים נוספים שהותרו במקרקעין, 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 שנקבעו בהסכם, לרבות הארכה שניתנה לו, יבוטל ההסכם ויחולו הוראות סעיף 1 לעיל.

2.4. הקצאה למטרות ציבוריות (שלא לרשות המקומית), חקלאיות, מתקנים הנדסיים ותשתיות:

2.4.1. לא עמד היזם במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבניה, רשאית הרשות לאשר ליזם עד שתי ארכות בלבד, בת שנתיים כל אחת. בכל מקרה, סך כל תקופת הסכם הפיתוח או המועד להשלמת הבניה בהסכם החכירה כולל הארכות לא תעלה על 8 שנים.

2.4.2. מתן הארכה תותנה בתשלום של 10,000 ₪ לא כולל מע"מ, או 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 או משימושים נוספים שהותרו במקרקעין, 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, לרבות הארכה שניתנה לו, יבוטל ההסכם ויחולו הוראות סעיף 1 לעיל.

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

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

2.5.1.1. ההמרה לחוזה חכירה תותנה בתשלום 91% מההפרש 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.

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

2.6. בנוסף לקבוע בסעיפים 2.1-2.4 הרשות תהא רשאית לדרוש ערבות ביצוע להבטחת סיום הבניה במקרקעין.

2.7. במקרים חריגים או בהקצאות למטרות שלא מפורטות בהחלטה זו, הנהלת הרשות תהא רשאית לשקול באופן פרטני מתן ארכה ותנאים לאישורה בהתאם לנסיבות ההקצאה.

2.8. במקרים בהם ניתן לפצל את חטיבת המקרקעין נשוא העסקה וכאשר הבניה החלקית בוצעה רק על חלק מאותם המקרקעין תהא הרשות רשאית לתקן ההסכם כך שיחול רק על המקרקעין עליהם בוצעה הבניה ויתרת המקרקעין תושב לרשות.

3. שינוי תכנוני:

3.1. במקרה שבוצע שינוי תכנוני במקרקעין נשוא ההסכם, כתנאי למתן ארכה, יהיה על היזם בהסכם פיתוח לרכוש את הזכויות הנוספות בגין השינוי התכנוני ולשלם דמי חכירה מהוונים עבור הפרשי השווי בין הזכויות שהוקנו בהסכם הפיתוח המקורי לבין הזכויות שאושרו עפ"י התכנית החדשה בהתאם לשיעורי התשלום הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות. על שיעור התשלום יחולו ההנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות.

3.2. אם היזם לא ירכוש את הזכויות הנוספות בהתאם לשינוי התכנוני, יבוטל הסכם הפיתוח והרשות תפעל להשבת הקרקע.

- 3.3. יזם 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 נוספות 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. על אף כל האמור בהחלטה זו, רשאית הנהלת הרשות לבטל הסכם עם יזם שלא בנה במקרקעין שהוקצו לו במקרים בהם המוכר דרוש לרשות לביצוע יעדיה ומשיקולים ציבוריים.
7. החלטה זו לא תחול על בעלי חוזה חכירה המבצעים עסקאות שינוי יעוד ו/או ניצול ופיצול מגרש.
8. הרשות תקבע כללים למתן אורכות בהקצאות קרקע בפטור ממכרז לבדואים בנגב.
9. **הוראות מעבר:**
- 9.1. בעלי הסכם יקבלו ארכה אחת אחרונה עד לתאריך 31/12/17. מתן הארכה יותנה בתשלום בהתאם למפורט בסעיף 3.1 להחלטה 1229.
- 9.2. הנהלת הרשות תהא רשאית לשקול באופן פרטני מתן ארכות נוספות מעבר ל- 31/12/17 בהתאם לנסיבות ההקצאה. ארכה זו תותנה בתשלום דמי ארכה כקבוע בסעיף 2 להחלטה זו.
10. הרשות תקבע הוראות נוהל בהתאם להחלטה זו.
11. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1424.

דברי הסבר

כחלק מהמאבק המתמשך בעליית מחירי הדירות בארץ הנובעות בין השאר ממחסור בקרקעות זמינות לשיווק, בא התיקון המוצע לקבוע כי מדיניות רשות מקרקעי ישראל הינה למנוע אגירת קרקעות בידי גורמים פרטיים ללא שהשלימו את הבניה בהתאם לתנאי ההסכם עם הרשות ולבטל הסכמי חכירה וחוזי פיתוח ככל שהופר ההסכם.

התיקון המוצע קובע את מדיניות הרשות לפיה יש לעמוד במועד השלמת הבניה אשר נקבע בהסכם הפיתוח או חוזה החכירה. בתיקון נקבעו כללים דומים לביטול הסכמי חכירה והסכמי פיתוח, בוטלה האבחנה בין מקרקעין אשר הוקצו בפטור ממכרז לבין מקרקעין אשר הקצאתם היתה במכרז.

התיקון שומר על האיזון כפי שהיה בהחלטה הקודמת ומאזן נכונה בין קשיים אובייקטיביים בקידום תכנון ויישום של מיזמים בהיקף נרחב מחד ובין אי ניצול המקרקעין לצרכים שלשם הוקצו, בכך שהוא ממשיך לאפשר מתן ארכה שמוגבלת בזמן, בכפוף לאמור בתנאי ההחלטה.

בכל הנוגע להקצאת קרקע ביעוד למגורים, מוצע כי במקרה בו לא עמד היזם במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבניה, הנהלת הרשות תהיה רשאית, במקרים חריגים, לאשר ליזם ארכה, בכפוף לאמור בתנאי ההחלטה.

ביטול עסקה של בעל הסכם לבניית מעל 100 יחידות דיור שלא עמד בלוח זמנים לסיום הבניה יתבצע בכפוף לשימוע.