

## החלטה 1513 - ביטול עסקאות ומתן ארכות

יוני 2017  
חוזר מקצועי מספר 62/17

ברצוננו לעדכנכם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1513 "ביטול עסקאות ומתן ארכות", המבטלת את החלטה מספר 1481. החלטה חלה על הסכמים בהם היזם לא עמד במועדי השלמת הבנייה או באם היזם ביקש לבטל את ההסכם ולהחזיר את המקרקעין והנהלת רשות מקרקעי ישראל נתנה הסכמתה לכך.

### להלן עיקרי ההחלטה:

- **מועד השלמת הבנייה שייקבע בהסכמי פיתוח** - כל הסכמי הפיתוח, בכל מטרות ההקצאה (תעשייה, מגורים, תיירות וכדומה) - יהיו לתקופה של 4 שנים.
- **סכומים אשר יקוזזו מהתמורה אשר תוחזר ליזם בגין ביטול הסכם:**
  - דמי שימוש בשיעור של 0.5% מהתמורה (הסכום ששולם במועד הקצאת המקרקעין כשהוא נושא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית) לחודש, החל ממועד אישור העסקה ועד למועד ביטול העסקה או פינוי המקרקעין, המאוחר מבין השניים.
  - מסים ותשלומי חובה החלים על היזם אשר טרם שולמו.
  - פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה.
  - עלויות דמי פינוי המקרקעין והוצאת בהן נשאה הרשות לצורך השבת הקרקע אליה, במצב בו נמסרה ליזם.
  - אם ההסכם בוטל והיזם שילם תשלומים נוספים בגין תוספת זכויות במקרקעין או בגין ארכות מעבר לתשלום התמורה, יוחזרו ליזם תשלומים אלו כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית.
- **שימוע** - ביטול הסכם יתבצע בכפוף לשימוע שיערך ליזם.

### ארכות

- רשות מקרקעי ישראל רשאית לאשר ליזם, אשר לא עמד במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבנייה - ארכות להשלמת הבניה וכן לדרוש ערבות ביצוע להשלמת הבניה.
- הקצאה למטרת מגורים, לרבות שימושים מעורבים נלווים ולמטרת תעסוקה
- ניתן יהיה לקבל ארכות לתקופה, אשר לא תעלה במצטבר על 4 שנים, מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה, תוך חיוב בתשלומים הבאים:
  - ארכה לשנתיים הראשונות - בתשלום של 4% מערך המקרקעין.
  - ארכה לשנה שלישית - בתשלום של 3% מערך המקרקעין.
  - ארכה לשנה רביעית - בתשלום של 5% מערך המקרקעין.

רשות מקרקעי ישראל רשאית לתת ארכה ראשונה, לשנה אחת, בתשלום של 2% מערך המקרקעין, אם הוכח להנחת דעתה, כי ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה מהמועד שנקבע להשלמתה.

תשלום בגין כל ארכה לא יפחת מ- 25,000 ש"ח.

על אף האמור לעיל, הקצאת מקרקעין למטרת בניה נמוכה, הכוללת פחות מ-4 יחידות דיור, תהיה בהתאם לכללים הבאים:

- ארכות בתשלום של 2% מערך המקרקעין או 10,000 ש"ח (באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות - 5,000 ש"ח), הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה.

- בהקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת תעסוקה, יינתנו ארכות, אשר לא יעלו במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה, ובתשלום של 6% מערך המקרקעין או 50,000 ש"ח, הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה.

### הקצאה למטרות ציבוריות (למעט הקצאה לרשות המקומית). מתקנים הנדסיים ותשתיות

ארכות בתשלום של 1.5% מערך המקרקעין או 5,000 ש"ח, הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של ארבע שנים.

### הקצאה למטרת חקלאות

ארכות בתשלום של 5,000 ש"ח, לכל שנה של ארכה, אשר לא יעלו במצטבר על תקופה של שנתיים.

הקצאות מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 533, 611, 640, 666, 717, 727 (מתאריך 15/5/92 ועד לתאריך 3/7/95)

- בהקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעין ישראל 533, 611, 640, 666, 717, 727, במקרה בו היזם לא השלים את הבניה במועד שנקבע, יותנה מתן הארכה להשלמת הבניה בתשלום בשיעור 51% מההפרש בין ערך המקרקעין הנושא הפרשי הצמדה בלבד (ללא ריבית) לבין ערך המקרקעין במועד מתן הארכה בהתייחס לאותן זכויות, על פי שומה עדכנית.

- על התשלום (51% מההפרש, כאמור) יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית. באזור קו עימות ישולם תשלום בשיעור 11% מהתשלום בהקצאות למטרת מגורים לרבות שימושים מעורבים נלווים ולמטרת תעסוקה.

- במקרה שבוצע שינוי תכנוני במקרקעין, לא כולל במקרים של בניה נמוכה והקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת תעשייה ומלאכה או תיירות (לרבות אטרקציה תיירותית ומלונאות) כתנאי למתן ארכה וחתימת הסכם חכירה, יהיה על היזם בנוסף לתשלום בגין הארכה לרכוש את הזכויות הנוספות. מועד השלמת הבנייה בחוזה החכירה, ככלל, יהיה לתקופה של ארבע שנים.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לשמאי מקרקעין אלי חלוצי, בטלפון: 052-4423008

[elih@mbtcpa.co.il](mailto:elih@mbtcpa.co.il)