

החלטה 1481 - ביטול עסקאות ומתן אורכות לביצוען

דצמבר 2016
חוזר מקצועי מספר 95/16

ברצוננו לעדכנכם בדבר אישורה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1481- "ביטול עסקאות ומתן אורכות לביצוען", המבטלת את החלטה מועצה מספר 1424.

להלן עיקרי ההחלטה:

רשות מקרקעי ישראל תפעל, ככלל, לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה, אשר נקבעו בהסכם עם הרשות - זאת בהתאם לכללים הבאים:

ביטול עסקה

- במקרה של הפרת הסכם פיתוח או הסכם חכירה - בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה או במקרה שהיזם ביקש לבטל את ההסכם ולהחזיר את הקרקע והנהלת הרשות נתנה הסכמתה לכך - הרשות תפעל לביטול ההסכם ולהשבת הקרקע לידיה, ויחולו התנאים הבאים:
 - הקרקע תוחזר כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, מטוהרת מזיהום קרקע ונקיה מכל שיעבוד ותביעות. באם הקרקע לא תפונה הרשות תוכל לפנות את המקרקעין מכל אדם וחפץ, להשיב את מצב המקרקעין לקדמותם ולחייב את היזם בעלויות הכרוכות בכך.
 - בעת ביטול הסכם, הרשות תקיז מהתמורה, ששולמה לרשות במועד עריכת ההסכם וכן מתשלומים נוספים, ששולמו בגין הקרקע, את הסכומים הבאים:
 - דמי שימוש בשיעור של 0.5% לחודש מהתמורה - בגין התקופה שממועד אישור העסקה ועד למועד פינוי המקרקעין בפועל.
 - מסים ותשלומי חובה - המפורטים בהסכם והחלים בתקופת ההסכם.
 - פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה.
 - עלויות דמי פינוי המקרקעין במידת הצורך.
- בעת ביטול הסכם לבניה עצמית למגורים, תהא הרשות רשאית, שלא לגבות דמי שימוש עבור התקופה בה החזיק היזם בקרקע, בהתאם לתבחינים שייקבעו.
- הוצאות פיתוח ששולמו על ידי היזם, יוחזרו לו רק לאחר שיווק המקרקעין ולאחר גביית הוצאות פיתוח מבעל הזכויות שיבוא במקומו, בהתאם לתנאי חוזה התשתית שיחתם בין היזם ובין הגורם המפתח או כל הסדר תשלום אחר אותו תקבע הרשות.
- הנהלת הרשות תקבע כללים למקרים בהם שולם היטל השבחה על ידי היזם.

מתן ארכות במקרים בהם היזם לא עמד במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבניה

הקצאה למטרת מגורים לבניה נמוכה עצמית

- במידה והיזם לא עמד במועדים הנקובים בהסכם, רשאית הרשות לתת הארכה של שנתיים, בכפוף לתשלום של 6% ממלוא ערך הקרקע, לרבות מתוספת ערך קרקע כתוצאה מהקניית זכויות בניה נוספות שבוצעו במקרקעין או 20,000 ש"ח (ביישוב הכלול באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות - 10,000 ש"ח), לא כולל מע"מ, הגבוה מבניהם.
- 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.

• הקצאה למטרת תעסוקה (תעשייה, מסחר, משרדים, תיירות וכדומה):

- הרשות רשאית לאשר לזים ארכה אחת בלבד, בת שנתיים.
- בהקצאת בפטור ממכרז, סך תקופת הסכם הפיתוח/המועד להשלמת הבניה, כולל הארכה, לא תעלה על 6 שנים.
- מתן הארכה תותנה בתשלום של 75,000 ש"ח, לא כולל מע"מ, או 12% ממלוא ערך הקרקע, ללא הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות, לרבות מתוספת ערך קרקע כתוצאה מהקניית זכויות בניה נוספות או משימושים נוספים שהותרו במקרקעין, הגבוה מבניהם.

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

- הרשות רשאית לאשר לזים 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.
- מתן הארכה תותנה בתשלום של 10,000 ש"ח, לא כולל מע"מ, או 3% ממלוא ערך הקרקע ללא הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות.

• הקצאות על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 533, 611, 640, 666, 717, 727, 949, 1226, 1222 ו-1285 (מתאריך 11/5/92 ועד ליום 3/6/13):

בהקצאות על פי החלטות אלו - הרשות תחתום על חוזה חכירה ללא תלות במצב הבינוי במקרקעין - בתנאים הבאים: המרה 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. על תשלום זה לא יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות.

• שינוי תכנוני:

- בכדי לקבל ארכה במקרה שבוצע שינוי תכנוני במקרקעין נשוא ההסכם - על הזים לרכוש את הזכויות הנוספות בגין השינוי התכנוני ולשלם דמי חכירה מהוונים מלאים עבור הפרשי השווי בין הזכויות שהוקנו בהסכם הפיתוח המקורי לבין הזכויות שאושרו על פי התכנית החדשה, בהתאם לשיעורי התשלום הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.
- 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.

הוראות מעבר

לבעלי הסכם חכירה תינתן ארכה אחת אחרונה עד לתאריך ה-31 במרץ 2018. מתן הארכה יותנה בתשלום בהתאם למפורט בסעיף 3.1 להחלטה 1229.

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

elih@mbtcpa.co.il