



הארכת הסכמי פיתוח והמרתם לחוזים לדורות - החלטת הנהלת רמ"י

בועז מקלר, רואה חשבון

הנהלת רשות מקרקעי ישראל (להלן רמ"י) רשאית בהתאם לסמכותה בסעיף 6 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל **1513 "ביטול עסקאות ומתן אורכות"** לקבוע מקרים (כלליים ופרטניים) בהם ניתן לחרוג מכללי החלטה זו".

ביום 16.8.2017 ניתנה החלטת הנהלה מספר 4198 בנושא אורכות וחריגים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1513 "ביטול עסקאות ומתן אורכות".

בהחלטת הנהלת רמ"י מס' 4198 נקבעו בין השאר ארכות וחריגים המתייחסים לעסקות במגזר החקלאי כדלקמן:

א. הקצאת מקרקעין לפי החלטות 949, 1222, 1226, 1285, 1426, 1455, 1470

"בהקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל 949, 1222, 1226, 1285, 1426, 1455, 1470 או כל החלטה אחרת שבאה במקומם, תחול הוראת מעבר, לפיה הרשות תאפשר מתן ארכה לתקופה נוספות / תקופות נוספות אף מעבר לנקוב בהחלטה המועצה, וזאת לתקופה של עד יום 1.7.2020.

יום אשר הוקצתה לו קרקע על פי החלטות אלו יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018. לאחר מכן, יחולו תנאי החלטת המועצה.

ככלל הקצאות מקרקעין עפ"י החלטות מועצה 949, 1226, 1455 וכל החלטה אחרת שבאה במקומם לא תבוטלה."

ב. הקצאת מקרקעין לפי החלטות 533, 611, 640, 666, 717, 727

"על אף האמור בפסקה השלישית של סעיף 2.4.1 להחלטת המועצה (הקצאת מקרקעין על פי החלטות מועצה 533, 611, 640, 666, 717, 727), לפיו "בכל מקרה לא יפחת התשלום בגין ארכה על פי סעיף זה, מהתשלום בהתאם לסעיף 2.1.1",

בהקצאת מקרקעין על פי החלטות הנזכרות בסעיף 2.4 בהחלטת המועצה למטרת מגורים בבניה נמוכה הכוללת עד 4 יחידות דיור (כולל), שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד ולמטרת תעסוקה בעסקה בפטור ממכרז, התשלום בגין הארכה לא יפחת, מהתשלום בהתאם לסעיפים 2.1.2 ו-2.1.4 להחלטת המועצה (בהתאמה).

תתוסף החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 432 לסעיף 2.4.1 להחלטת המועצה 1513.

ג. סמכויות

"הנהלת רשות מקרקעי ישראל מסמיכה את הוועדות המרחביות (יו"ר - מנהל מרחב או סגנו, יועמ"ש מרחב או סגנו, ראש תחום בכיר כספים או סגנו) לאשר את המקרים החריגים הכללים המפורטים במסגרת החלטת הנהלה זו בכל סוגי ההקצאות.

חריגים פרטניים:

הנהלת רשות מקרקעי ישראל מסמיכה את הוועדות המרחביות לאשר מקרים חריגים פרטניים וזאת לתקופה שלא תעלה במצטבר על עשר שנים ממועד אישור העסקה ובתשלום מלא בהתאם להחלטת המועצה. ארכות מעבר לתקופה האמורה ו/או שלא בתשלום מלא בהתאם להחלטת המועצה – בסמכות המסלול הירוק."

ד. כללים בדבר החלטת החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1513 והחלטות שקדמו לה

"תוקף החלטת הנהלה זו מיום אישורה כדין של החלטת מועצה 1513 קרי 17/5/17. לבעלי הסכם פיתוח על קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז:

C:\Users\Ella\Dropbox\התאחדות חקלאי ישראל\פוסטים\מאמר - הארכת הסכמי פיתוח והמרתם לחוזים לדורות - החלטת הנהלת רמ"י.docx0000025

רמ"י ליאונרדו דהוינצ'י 13, תל-אביב 61400, ת.ד. 40028, טל' 03-7773555, פקס: 03-6919072, bm@mekler.co.il
רמ"י יהושע חנקין 34, עפולה 18000, ת.ד. 16602, טל' 04-6484777, פקס: 04-6597668, afula@meklerf.co.il



חישוב דמי אורכה עד 31/12/16 ייערך לפי ¼% מהתמורה, לכל שנת אורכה. לסכום יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, ולא יפחת מ-1,000 ₪.

החל מ-1/1/2017 יחולו כללי החלטה 1513.

ה. ערעור על נוסח החלטה 1513 בעניין הקצאת קרקע לפי החלטות 727, 717, 666, 640, 533, 611

להלן פניית יו"ר עמותת אדמתי, **מר גלעד אלטמן** לשר האוצר ויו"ר מועצת מקרקעי ישראל **משה כחלון**, בעניין סטיה מהותית לרעה מנוסח הצעת ההחלטה שאושר במועצת מקרקעי ישראל לעומת הנוסח שפורסם באתר רמ"י:

1. "בישיבת מועצת מקרקעי ישראל ביום 10.5.2017, החליטה מועצת מקרקעי ישראל על תיקון החלטה **1481 "ביטול עסקאות ומתן ארכות"**. ההחלטה קיבלה תוקף עם חתימת שר האוצר ויו"ר מועצת מקרקעי ישראל עליה ביום 17.05.2017 ומספרה החדש הוא 1513.

2. נוסח סעיף 2.4.1 להחלטה שפורסם **שונה מהותית** מנוסח אותו סעיף בהצעת ההחלטה.

3. בסעיף 2.4.1 כפי שהובא בהצעת ההחלטה (**מס' 685**) נקבע:

"יותנה מתן הארכה להשלמת הבניה בתשלום בשיעור 51% מההפרש בין ערך המקרקעין בהגדרתו בהחלטה זו, לבין ערך המקרקעין במועד מתן הארכה בהתייחס לאותן זכויות"

4. באותה הצעה הובאה הגדרת "ערך המקרקעין" כדלקמן: "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 עדיפות לאומית וקו עימות, **כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה** התשכ"א-1961 מהמועדים הנ"ל".

5. יודגש כי הגדרה זו של "ערך מקרקעין" לא שונתה ומופיעה כלשונה בנוסח הסופי.

6. אולם, בנוסח החלטה 1513 שנחתם על ידי שר האוצר שונה חישוב ההפרש באופן מהותי **מבלי שהעניין נדון ו/או אושר** על ידי חברי מועצת מקרקעי ישראל.

7. להלן סעיף 2.4.1 להחלטה 1513: ".... 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...."

כלומר "ערך המקרקעין" ההיסטורי המשמש בסיס לחישוב תשלום הארכה נושא **הצמדה בלבד** ולא **הפרשי הצמדה וריבית** כפי שהופיע בנוסח ההצעה ואושר ע"י חברי מועצת מקרקעי ישראל.

8. בתמלול הישיבה שפורסם באתר רמ"י, **הרצ"ב לנוחיותכם**, אין זכר לשינוי המהותי שנעשה בסעיף 2.4.1 מנוסח הצעת ההחלטה.

9. מדובר בשינוי לרעה אשר מעלה בשיעור ניכר את תשלומי הארכות הנדרשים על ידי רמ"י בסוג זה של עסקאות.

C:\Users\Ella\Dropbox\מסמכים\מאמר - הארכת הסכמי פיתוח והמתן לחוזים לדורות - החלטת הנהלת רמ"י.docx0000025

רמ"י ליאונרדו דה'וינצ'י 13, תל-אביב 61400, ת.ד. 40028, טל' 03-7773555, פקס: 03-6919072, bm@mekler.co.il
רמ"י יהושע חנקין 34, עפולה 18000, ת.ד. 16602, טל' 04-6484777, פקס: 04-6597668, afula@meklerf.co.il



10. נבקשכם לפעול מיידית לשינוי נוסח סעיף 2.4.1 ולהתאימו לנוסח הצעה מס' 685 שאושר על ידי חברי מועצת מקרקעי ישראל."

לפרטים ולהבהרות נוספות בעניין החלטה 1513 ראו חוזרינו :

מס' 50/2017 - "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען - החלטה חדשה"

מס' 46/2017 - "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען - תיקון החלטה 1481"

מס' 44/2017 - "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען - עדכון"