

## החלטת הנהלה

מועד החלטה: 22/05/2024

מספר החלטה: 5592

### נושא: מתן ארכות להשלמת בנייה

ביום-18.07.2023 עודכן פרק משנה 5.7 לקובץ ההחלטות לעניין מתן ארכות. בהתאם לסעיף 5.7.15 לקובץ ההחלטות אשר עניינו "הקצאות שבוצעו לפני מועד כניסת החלטה לתוקף", הנהלת הרשות, בשים לב לפישוט הליך הבדיקה והגבייה, תקבע הוראות ביחס להקצאות שבוצעו לפני מועד כניסת החלטה זו לתוקף. עד למועד קביעת ההוראות יחולו הכללים שהיו נהוגים עד למועד כניסת החלטה זו לתוקף. הצעה זו מוגשת כדי לקבוע הוראות ושיעורי חיוב בגין דמי קניית ארכה, ביחס להקצאות שבוצעו לפני המועד 18.07.2023. בעקבות השלכות המלחמה שהחלה ב-7.10.2023 הצעה מתייחסת גם להקצאות עד סוף שנת 2024.

### הסוגיה לדיון:

הרשות רשאית לאשר ארכות להשלמת הבנייה ביחס למועדים הנקובים בהסכם בהתאם לקבוע בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות המועצה.

על מנת שלא יהיה צורך לבדוק כל מקרה לגופו ולא יהיה צורך לבדוק את מועד מסירת המגרש, ויבואו בחשבון שנת הקורונה ושנת המלחמה, מוצע לקבוע הוראות הקובעות מועדים שמתחשבים מראש בתקופות אלו. להלן ההצעה לעניין קביעת הוראות ביחס להקצאות שאושרו עד סוף שנת 2024:

ההוראות שלהלן יחולו הן על הקצאות במכרז והן על הקצאות בפטור ממכרז.

### 1. בניה נמוכה עצמית

- א. לעניין זה בנייה נמוכה עצמית היא בנייה נמוכה הכוללת עד 4 יחידות דיור (כולל), במגזרי המיעוטים עד 8 יחידות דיור (כולל), שלפחות צד אחד להסכם אינו תאגיד.
- ב. מועד סיום הבנייה יהיה מועד הוצאת היתר הבנייה.
- ג. באחריות היזם להמציא את היתר הבנייה לרשות.
- ד. ככלל, יזם שחרג ממועדי סיום הבנייה אשר יפנה לרשות לקבלת שירות, יידרש להמציא היתר בנייה או תצהיר, אחרת יחויב בתשלום עבור קניית ארכה. בצוות מפתח ייקבע באלו פעולות ההתנייה תהיה גורפת, חלקית או שתהיה החרגה לגביהן.
- ה. כל מי שימציא היתר בנייה שניתן עד ליום 31.12.2023, יהיה פטור מתשלום עבור דמי ארכה.
- ו. תשלום עבור ארכה:

מקרים בהם עדיין לא ניתן היתר בנייה עד ליום 31.12.2023 :

(1) עסקאות שטרם שולם עבור ארכה או טרם אושרה ארכה ללא תשלום :

(א) עסקאות שאושרו קודם ל-1.1.2021 –

1. יינתן פטור מתשלום עבור קניית ארכה לתקופה של 7 שנים מיום אישור העסקה.
2. אם חלפו 7 שנים ממועד הקצאת הקרקע ואין היתר בנייה - עבור ארכה עד ה- 31.12.2024 ישולם סכום אחיד של 25,000 שקלים חדשים, עבור כל יחידת דיור.
3. החל מ-1.1.2025 החיוב עבור כל שנת ארכה יהיה 25,000 שקלים חדשים, עבור כל יחידת דיור. בהתאם להחלטת המועצה התקפה.

(ב) עסקאות שאושרו מיום 1.1.2021 ועד 31.12.2024 –

1. יינתן פטור מתשלום עבור ארכה לתקופה של 6 שנים מיום אישור העסקה.
2. החל מיום 1.1.2027 החיוב עבור כל שנת ארכה יהיה 25,000 שקלים חדשים, עבור כל יחידת דיור, בהתאם להחלטת המועצה התקפה.

(2) עסקאות שבהן כבר שולם עבור ארכה או שאושרה ארכה ללא תשלום :

(א) במקרים בהם מועד סיום הבנייה הוא עד 31.12.2023 או לפני –

1. עבור ארכה עד 31.12.2023 ישולם סכום אחיד של 25,000 שקלים חדשים, עבור כל יחידת דיור.
2. שנת 2024 ללא תשלום.
3. החל מיום 1.1.2025 החיוב עבור כל שנת ארכה יהיה 25,000 שקלים חדשים, עבור כל יחידת דיור, בהתאם להחלטת המועצה התקפה.

(ב) במקרים בהם מועד סיום הבנייה הוא בין ה- 1.1.2024 עד 31.12.2024 –

תינתן שנת ארכה אחת ללא תשלום ולאחריה החיוב עבור כל שנת ארכה יהיה 25,000 שקלים חדשים, עבור כל יחידת דיור, בהתאם להחלטת המועצה התקפה.

(ג) במקרים בהם מועד סיום הבנייה הוא החל מיום 1.1.2025 –

החיוב עבור כל שנת ארכה יהיה 25,000 שקלים חדשים עבור כל יחידת דיור, בהתאם להחלטת המועצה התקפה.

**2. בנייה למגורים לרבות שימושים מעורבים נלווים, למעט בנייה נמוכה עצמית כהגדרתה בסעיף 1א.**

- א. באחריות היזם לדווח לרשות על עמידה במועד סיום הבנייה. אם היזם לא ידווח על עמידה במועד סיום הבנייה, הרשות תחייב את היזם בתשלום עבור קניית ארכה.
- ב. יזם שטרם עדכן את הרשות על סיום הבנייה ומועד סיום הבנייה חלף, אשר יפנה לרשות לקבלת שירות, יידרש להמציא תצהיר על סיום בנייה, אחרת יחויב בתשלום עבור קניית ארכה. בצוות מפתח ייקבע באלו פעולות ההתנייה תהיה גורפת, חלקית או שהן יוחרגו.

ג. תשלום עבור ארכה :

(1) עסקאות שטרם שולם עבור ארכה או טרם אושרה ארכה ללא תשלום :

(א) בעסקאות שאושרו לפני יום 1.1.2021 –

1. יינתן פטור מתשלום עבור קניית ארכה לתקופה של 6 שנים מיום אישור העסקה.
2. אם חלפו 6 שנים ממועד הקצאת הקרקע וטרם הסתיימה הבנייה – חיוב עבור שנה ראשונה של ארכה יהיה בשיעור של 1% מערך הקרקע. חיוב עבור כל שנת ארכה נוספת יהיה בשיעור של 3% מערך הקרקע.
3. הגבייה עבור שנות הארכה תחל מיום 1.1.2021.

(ב) עסקאות שאושרו מיום 1.1.2021 ועד 17.7.2023 –

1. יינתן פטור מתשלום עבור ארכה לתקופה של 5 שנים מיום אישור העסקה.
2. אם חלפו 5 שנים ממועד הקצאת הקרקע וטרם הסתיימה הבנייה – חיוב עבור שנה ראשונה של ארכה יהיה בשיעור של 1% מערך הקרקע. חיוב עבור כל שנת ארכה נוספת יהיה בשיעור של 3% מערך הקרקע.

(ג) עסקאות שאושרו מיום 18.7.2023 ועד 31.12.2024 –

1. יינתן פטור מתשלום עבור ארכה לתקופה של 6 שנים מיום אישור העסקה.
2. אם חלפו 6 שנים ממועד הקצאת הקרקע וטרם הסתיימה הבנייה – חיוב עבור כל שנת ארכה יהיה בשיעור של 3% מערך הקרקע.

(2) עסקאות שבהן כבר שולם עבור ארכה או אושרה ארכה ללא תשלום :

(א) במקרים בהם מועד סיום הבנייה הוא 31.12.2024 או לפני –

תינתן ארכה של שנה אחת ללא תשלום. ולאחר מכן החיוב עבור כל שנת ארכה יהיה 3% מערך הקרקע.

(ב) במקרים בהם מועד סיום הבנייה הוא החל מיום 1.1.2025 –

החיוב עבור כל שנת ארכה יהיה 3% מערך הקרקע. בהתאם להחלטת המועצה התקפה.

ד. בהתאם לאמור בסעיף 5.7.13 לקובץ ההחלטות, יזמים אשר זכו במכרזי מחיר למשתכן או מכרזי מחיר מטרה, לא יחויבו בעד ארכות אם יינתנו. יחד עם זאת, וכדי ליצור אחידות, עת יידרשו הוועדות הרלוונטיות (במרחב ו/או ועדת החילוסים במטה הרשות) לדון בבקשות יזמים לארכות לתקופת בנייה במכרזים בהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ ההחלטות, יתייחסו במסגרת שיקול דעתן לשאלה האם העיכובים בבנייה נובעים משנת הקורונה, או בעקבות תקופת המלחמה.

### 3. תעסוקה

- ה. באחריות היזם לדווח לרשות על עמידה במועד סיום הבנייה. אם היזם לא ידווח על עמידה במועד סיום הבנייה, הרשות תחייב את היזם בתשלום עבור ארכה.
- ו. יזם שטרם עדכן את הרשות על סיום הבנייה ומועד סיום הבנייה חלף, אשר יפנה לרשות לקבלת שירות, יידרש להמציא תצהיר על סיום בנייה, אחרת יחויב בתשלום עבור קניית ארכה. בצוותא מפתח ייקבע באלו פעולות ההתנייה תהיה גורפת, חלקית או שהן יוחרגו.
- ז. תשלום עבור ארכה:

(1) עסקאות שטרם שולם עבור ארכה או טרם אושרה ארכה ללא תשלום:

(א) בעסקאות שאושרו לפני יום 1.1.2021 –

1. יינתן פטור מתשלום עבור קניית ארכה לתקופה של 6 שנים מיום אישור העסקה.
2. אם חלפו 6 שנים ממועד הקצאת הקרקע וטרם הסתיימה הבנייה – חיוב עבור שנה ראשונה של ארכה יהיה בשיעור של 3% מערך הקרקע או 25,000 שקלים חדשים, הגבוה מבין השניים.
- חיוב עבור כל שנת ארכה נוספת יהיה בשיעור של 6% מערך הקרקע או 50,000 שקלים חדשים, הגבוה מבין השניים.
3. הגבייה עבור שנות הארכה תחל מיום 1.1.2021.

(ב) עסקאות שאושרו מיום 1.1.2021 ועד 17.7.2023 –

1. יינתן פטור מתשלום עבור ארכה לתקופה של 5 שנים מיום אישור העסקה.
2. אם חלפו 5 שנים ממועד הקצאת הקרקע וטרם הסתיימה הבנייה – חיוב עבור שנה ראשונה של ארכה יהיה בשיעור של 3% מערך הקרקע או 25,000 שקלים חדשים, הגבוה מבין השניים.
- חיוב עבור כל שנת ארכה נוספת יהיה בשיעור של 6% מערך הקרקע או 50,000 שקלים חדשים, הגבוה מבין השניים.

(ג) עסקאות שאושרו מיום 18.7.2023 ועד 31.12.2024 –

1. יינתן פטור מתשלום עבור ארכה לתקופה של 6 שנים מיום אישור העסקה.
2. אם חלפו 6 שנים ממועד הקצאת הקרקע וטרם הסתיימה הבנייה – חיוב עבור כל שנת ארכה יהיה בשיעור של 6% מערך הקרקע או 50,000 שקלים חדשים, הגבוה מבין השניים.

(2) עסקאות שבהן כבר שולם עבור ארכה או אושרה ארכה ללא תשלום:

(א) במקרים בהם מועד סיום הבנייה הוא 31.12.2024 או לפני –

- תינתן ארכה של שנה אחת ללא תשלום ללא תשלום. החיוב עבור כל שנת ארכה יהיה 6% מערך הקרקע או 50,000 שקלים חדשים, הגבוה מבין השניים.

(ב) במקרים בהם מועד סיום הבנייה הוא החל מיום 1.1.2025 – החיוב עבור כל שנת ארכה יהיה 6% מערך הקרקע או 50,000 שקלים חדשים, הגבוה מבין השניים.

4. הוראות מעבר יקבעו בתיאום עם אגף כספים ואגף משפטי.

5. החלטות הנהלה מספר 4890 ו-5506 יבוטלו. כמו כן, הוראות בהחלטות הנהלה קודמות לעניין אופן חישוב התשלום עבור ארכות ביחס למקרים המופעים בהחלטה זו יבוטלו.

#### **בתאריך 22/05/2024 סוכם:**

הנהלת הרשות החליטה לאשר את ההצעה כפי שפורטה לעיל. החלטות הנהלה מספר 4890 ו-5506 מבוטלות. כמו כן, הוראות בהחלטות הנהלה קודמות לעניין אופן חישוב התשלום עבור ארכות ביחס למקרים המופיעים בהחלטה זו בטלות. אגף עסקאות בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים יקבעו הוראות מעבר מתאימות.