



LAW FIRM

שרקון, בן-עמי, אשר ושות' & נאמן, קינן ושות'
Charcon, Ben-Ami, Asher & co & Ne'eman, Keynan & co



הסכמי חכירה ופיתוח במגזר העירוני

חוזה חכירה (בנייה רוויה-מהוון)

• דוגמא:

גוש: _____ חלקה: _____ חלקת משנה: _____ שטח הרצפה: _____ מ"ר מספר החדרים בדירה: _____ מספר הדירה

בתשריט: _____ "צמידויות": _____ בשטח _____ מ"ר

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": שנים, החל מתאריך ____ / ____ / ____ וכלה בתאריך ____ / ____ / ____ . "תקופת חכירה נוספת": שנים החל

מתום תקופת החכירה. "מטרת החכירה": _____ "היעוד": _____

"קיבולת הבניה":

מאפיינים:

• יחידה בבניין רווי שבו לפחות 4 יח"ד ב-2 קומות.

תנאי חוזה חכירה (בנייה רוויה-מהוון)

- סעיף 14 (ה) לתנאי החכירה הכלליים קובע פטור מתשלום דמי הסכמה במידה ודמי החכירה המהוונים שולמו מראש.
- העברת זכויות-ככל ואין "הגבלה על העברה" ו/או "הגבלה על הורשה" בתיק רמ"י אין צורך לקבל את הסכמת רמ"י ואין צורך בחתימת רמ"י על שטרות ומסמכי רישום (מופיע על דרך השלילה בסעיף 5.4.1 (ג) לקודקס.
- ניתן להוון לתקופה נוספת של 49 שנים ללא צורך בתשלום לרמ"י.
- רמ"י לא גובה דמי היתר בגין תוספת בניה.

תנאי חוזה חכירה (בנייה רוויה-לא מהוון)

- תשלום דמי חכירה שנתיים.
- חלות עליו כל ההגבלות לרבות תשלום דמי הסכמה בשיעור 1/3 מערך הקרקע.
- נדרשת הסכמת רמ"י להעברת זכויות ורישום.

איך מהוונים בבניה רוויה?



- מבצע היוון רעיוני-ניתן להוון בתשלום של 1% מערך הקרקע.
- 5.3.5 (א) חוכר, אשר לא השלים תשלום דמי חכירה שנתיים בשיעור של 1% דמי חכירה שנתיים מידי שנה לשנים : 2014 - 2008 יידרש לשלם 7 שנות תשלום דמי חכירה שנתיים מלאות, בכדי להוון.
- כל זאת, לאור ההכרה של רמ"י בשנת 2008 בדח"ר בגובה 80% לנכסי מגורים.
- בכל מקרה ניתן להוון בשיעור של 5.5% מערך הקרקע.
- קיימת האפשרות להיוון עד תום התקופה הראשונה והיוון ל-49 שנים נוספות.

הסכמי חכירה לבניה נמוכה, או תעשייה, או מסחר, או תיירות

יובל חכירה – חידוש תקופת החכירה ל-49 שנים ממועד סיום תקופת החכירה המקורית.

- יובל מוקדם – חידוש תקופת החכירה ל-49 שנים, אם נותרו פחות מ-8 שנים לסיום תקופת החכירה המקורית. ביובל מוקדם התקופה הנוספת תחל מיום תשלום דמי ההיוון.

- חוכר **מהוון** שתקופת החכירה שלו הסתיימה **לפני ה-08/02/2010** ישלם 5.5% מערך הקרקע העדכני על מנת להוון את הנכס לתקופה נוספת בת 49 שנים. (סעיף 5.3.7)
- גם במקרים אלו העברת הזכויות אינה מותנית בתשלום דמי הסכמה אם החכירה מהוונת.

חוזה לפי "בינוי בפועל"

"בינוי בפועל" - הקצאה בה שולמה תמורה עבור חלק מהזכויות

המוקנות בתוכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה;

במגרש ששטחו עד 280 מ"ר ששולמה בעבורו תמורה לרשות בעת

ההקצאה לבינוי בפועל, תכיר הרשות בתמורה זו כתשלום עבור מלוא

הזכויות בתוכנית התקפה בעת ההקצאה.

שינוי ניצול: הגדלת זכויות הבניה

י'5.5.26 הרשות תגבה במגורים דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם חכירה תקף או של זכויות הבנייה בהיקף של 160 מ"ר שטח עיקרי ושטח שירות, ליחידת מגורים אחת, הגבוה מבין השניים, לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול."

5.5.27 אותו הדבר ביחס לתעסוקה.

ולכן קיימת חשיבות לבדיקת הסכם החכירה ביחס ל"בינוי בפועל".

הסכמי הרשאה זמניים

- עד 10 שנים.
- אך ורק מבנים ארעיים.
- דמי השימוש יהיו בשיעור של 5% מערך הקרקע לכל התקופה.

משקי עזר במגזר העירוני-סעיף 8.14

- כל מה שלא נכלל בהגדרה "משק עזר ביישוב חקלאי".
- ניתן להוון את זכות החכירה עד לשטח של 2 דונם בתנאים:
- עד ל-160 מ"ר בנוי + חצר בשטח 500 מ"ר -5.5% מערך הקרקע. כל מה שמעבר לכך-51% מערך הקרקע או 46% (אם שולם 1% דח"ש למשך 5 שנים).
- בגין תוספת בניה שמעבר יהיו בשיעור של 5% מערך הקרקע לכל התקופה.
- .

משקי עזר במגזר העירוני-סעיף 8.14

- שינוי ייעוד וניצול-91% מערך הקרקע.
- פיצול-51% אם שולם היטל השבחה בגין אותן זכויות ואם לא שולם אז 91%.
- אין חיוב בדמי הסכמה בגין העברת זכויות במשק עזר מהוון.
- חידוש יובל חכירה-בדומה למגורים במגזר העירוני.

חוזה פיתוח-מגזר עירוני

- "המועד להגשת התכניות": לא יאוחר מתום ___ חודשים מיום אישור העסקה.
- "המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום ___ חודשים מיום אישור העסקה.
- "המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- ___/___/___ . "המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- ___/___/___ . "המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

סעיף 13 (א) (4)–הפרת הסכם הפיתוח :

(א) תשלום של 6% מערך הקרקע בתוספת ריבית והפרשי הצמדה ו-15%

(ד) מערך המגרש פיצוי מוסכם.

חוזה פיתוח-מגזר עירוני

4.1.1 (ז) ככלל, מועד סיום הבנייה בהסכם הפיתוח או בהסכם החכירה ייקבע לתקופה של 4 שנים, אלא אם נקבע אחרת בתנאי העסקה או המכרז.

אבל.....

הקצאה למטרת מגורים בבנייה רוויה הכוללת 50 יחידות דיור, או למטרת בנייה נמוכה הכוללת פחות מ 100 יחידות דיור – ניתן להאריך יותר מ-4 שנים בהתאם לשיקול דעת רמ"י. (הוראה משלימה בסעיף 5.7.6 (ב) בקודקס).

ביטול עסקאות ומתן אורכות בחוזי פיתוח-מגורים

5.7.6(א)(1) (א) ארכה לשנתיים הראשונות - בתשלום של 3% מערך הקרקע ;

(ב) ארכה לשנה שלישית - בתשלום של 5% מערך הקרקע ;

(ג) ארכה לשנה רביעית - בתשלום של 2% מערך הקרקע ;

(2) הרשות רשאית לתת ארכה ראשונה לשנה אחת בתשלום של 2% מערך הקרקע...;

בכל מקרה לא פחות מ-25,000 ₪ בגין כל ארכה

הוראות משלימות:

5.7.6 (ב) קובע כי הקצאה למטרת בנייה נמוכה, הכוללת פחות מ 2 יחידות דיור : ארכות יינתנו בתשלום של 2% מערך הקרקע או 10,000 שקלים חדשים הגבוה מבין השניים לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע לסיום הבנייה.

מתן אורכות בחוזי פיתוח לתעסוקה- שונה... סעיף 5.7.6 (ד):

6% מערך הקרקע.

אורכות של לא יותר משנתיים או 50,000 ₪ הגבוה מבין השניים.

הוראות מעבר-חוזי פיתוח-מגזר עירוני

יזם שזכה במכרז זכאי לאורכה אחת ללא תשלום
עד ליום 31.12.2018.

תחולה ל-4 שנים לסיום הבניה לגבי עסקאות
שבין : 17.5.2017 ל-1.1.2014.

הסכמי חכירה לתחנות דלק 7.7

ההקצאה הינה לנכי צה"ל לצורך שיקום בפטור ממכרז בהמלצת אגף השיקום במשרד הביטחון.
עד גיל 70 ולא ניתן להאריך או להעביר הלאה.

END



LAW FIRM

שרקון, בן-עמי, אשר ושות' & נאמן, קינן ושות'
Charcon, Ben-Ami, Asher & co & Ne'eman, Keynan & co