

הצעה לתיקון פרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

סימן א': כללי

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. אחרי סעיף 4.5.5 יבוא:
"הגבלה על 4.5.5א במכרזים למטרת מגורים, תשלום שמשלם קונה בעד רכישת הצמדת מחירי דירה, לא יוצמד למדד, ולא תתווסף עליו ריבית כלשהי, למעט הדירות מדד תשומות הבנייה, לעניין רכיב הבנייה בלבד.
בסעיף זה -
"רכיב הבנייה" - עלויות הבנייה של דירה, המחושבות לפי העלות לבניית מ"ר כפול שטח הדירה, כפי שייקבעו במכרז."
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

במקרים רבים, נהוג להצמיד את מחיר הדירה ממועד כריתת ההסכם לרכישתה ועד מועד התשלום האחרון, למדד תשומות הבנייה, וזאת אף על פי שחלק מהותי ממחיר הדירה מורכב ממחיר הקרקע ומרכיבים נוספים שאינם מושפעים בפועל מעליית מדד תשומות הבנייה.

כמו כן, מדד תשומות הבנייה נתון לתנודות גדולות הרבה יותר ממדדים אחרים המקובלים בשוק. הצמדה למדד זה יוצרת אי ודאות לרוכשי הדירות אשר מקבלים החלטות תוך לקיחת סיכון גדול כי המדד יעלה בצורה דרסטית ופוגעת ביכולת הרוכשים להיערך ללקיחת משכנתאות והלוואות לצורך רכישת הדירה שכן בפועל מחיר הדירה במועד לקיחת המשכנתא עשוי להיות נמוך במידה ניכרת מהמחיר שישולם בפועל. נוסף על כך בעולם של עלייה במדד תשומות הבנייה נוצר ליזמים תמריץ שלילי לספק את הדירה במועד.

לכן, מוצע לקבוע כי ככלל, תשלום שמשלם רוכש דירה לא יוצמד למדד כלשהו ולא תתווסף עליו ריבית כלשהי למעט הצמדת רכיב הבנייה למדד תשומות הבנייה.

לאחרונה, אישרה הכנסת בקריאה ראשונה את הצעת חוק המכר (דירות)(תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022, שהגישה הממשלה. במסגרת הצעת החוק נכללו הוראות דומות לאלו שבהצעת ההחלטה. אם הצעת החוק האמורה תאושר בקריאה שנייה ושלישית, ואם יהיה בכך צורך, תתוקן החלטת המועצה בהתאם.

השפעה תקציבית

אין השפעה תקציבית.

נוסח משולב

סימן א': הוראות כלליות - מכרז פומבי

מחיר מינימום

4.5.1. (א) ככלל במכרזי הרשות יפורסם מחיר מינימום.

(ב) במכרזים לבנייה נמוכה יעמוד מחיר המינימום על 50% מהאומדן.

(ג) במכרזים למטרת מגורים בבנייה רוויה יעמוד מחיר המינימום על 35% מהאומדן ובלבד שהוצעו במכרז לכל הפחות שלוש הצעות כשירות. הוצעו במכרז פחות מ-3 הצעות כשירות יעמוד מחיר המינימום על 50% מהאומדן. תנאי זה יפורסם בתנאי המכרז ויהווה חלק מתנאיו.

(ד) במכרזים למטרת מגורים בבנייה רוויה באזור עדיפות לאומית ובירושלים, במכרזים לבנייה נמוכה באזור עדיפות לאומית, במכרזים לבנייה נמוכה ביישובים שיאושרו על ידי ועדת המשנה ובמכרזים הכוללים הוצאות פיתוח מסובסדות, יעמוד מחיר המינימום על 25% מהאומדן. הוצעו במכרז פחות מ-3 הצעות כשירות יעמוד מחיר המינימום על 35% מהאומדן. תנאי זה יפורסם בתנאי המכרז ויהווה חלק מתנאיו.

(ה) לעניין פרק משנה זה, "אזור עדיפות לאומית" הוא כפי שיהיה במועד פרסום המכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

(ו) על אף האמור בסעיף זה, הנהלת הרשות רשאית לקבוע מראש כללים בדבר קביעת המחיר במכרזים ופרסומם.

4.5.2. (א) בסעיף זה -

אומדן השווי

"אומדן" - שווי הקרקע בהתייחס לשימוש המיטבי בקרקע, לרבות פוטנציאל עתידי, ללא מע"מ, ותוך החלת שיעור התשלום בשל הקרקע הקבוע באותו אזור, ואולם במכרז שבו נדרש תשלום הוצאות פיתוח, לא יובאו הוצאות הפיתוח בחשבון האומדן, ואלה יפורסמו בנפרד במסגרת המכרז.

(ב) שמאי מטעם הרשות יערוך אומדן לשווי הקרקע המשווקת במכרז.

(ג) ככלל, ישמש האומדן לצורך קביעת מחיר המינימום במכרז.

ערבות

4.5.3. משתתף במכרז יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית לקיום הצעתו במכרז (להלן בפרק משנה זה - הערבות) בסכום שתקבע מראש הרשות בתנאי המכרז ושיחושב כלהלן:

10% מערך הקרקע, ללא הוצאות פיתוח וללא הנחת אזור, על פי שומה או 10% מהוצאות הפיתוח, הגבוה מביניהם. הסכום יעוגל כלפי מטה כך שהוא יהיה מכפלה של אלף שקלים חדשים. כך, למשל, במקרה שבו סכום הערבות הוא 75,685 שקלים חדשים, יעוגל סכום הערבות ל-75,000 שקלים חדשים. ועדת המכרזים של הרשות, רשאית, לשנות את סכום הערבות, במכרזים שבהם היא מצאה לנכון לעשות כן.

זכייה במכרז

4.5.4. (א) ההצעה הגבוהה ביותר מבין ההצעות הכשירות תוכרז כזוכה.

(ב) הרשות רשאית לקבוע כללים נוספים בדבר קביעת זוכה במכרזים.

4.5.5. (א) ככלל, הרשות תשווק באמצעות מכרז 15% מהמגרשים בייעוד תעשייה בכל בייעוד תעשייה
אזור תעשייה באזור עדיפות לאומית א' ובקו עימות, שניתנו בהרשאה לתכנון למשרד במכרז הכלכלה והתעשייה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), באישור הנהלת הרשות, ניתן יהיה להקצות מגרשים בפטור ממכרז בשיעור העולה על 85% באותו אזור תעשייה, וזאת במקרים בהם הוקצו כבר בפטור ממכרז מרבית המגרשים באותו אזור התעשייה, או שמדובר בבקשה להרחבת מפעל הפועל באותו אזור תעשייה או בשל נסיבות מיוחדות אחרות.

4.5.5. (א) במכרזים למטרת מגורים, תשלום שמשלם קונה בעד רכישת דירה, לא יוצמד למדד, ולא תתווסף עליו ריבית כלשהי, למעט מדד תשומות הבנייה, לעניין רכיב הבנייה מחירי הדירות
בלבד.

בסעיף זה -

"רכיב הבנייה" - עלויות הבנייה של דירה, המחושבות לפי העלות לבניית מ"ר כפול שטח הדירה, כפי שייקבעו במכרז.

4.5.6. הוראות סימן זה לא יחולו על הקצאת קרקע בדרך של מכרז במסלול הרשמה והגרלה תחולה
כמפורט בפרק משנה 4.6.