

זכית במכרז של רמ"י – מה עכשיו?

המדריך המלא לזוכים – לפני שאתה חותם על
מסמך אחד נוסף.

שבעה דברים שכל זוכה חייב להבין – כדי לא
לשלם על טעות ביוקר.

מדריך חינם

מזל טוב – זכית. אבל מרגע הזכייה מתחיל תהליך שאף אחד לא הכין אותך אליו: מול רמ"י ומול החברה המפתחת יש חוזים, מועדים, ערבויות, מיסים והתחייבויות. טעות או פספוס מועד בשלב הזה יכולים לעלות עשרות אלפי שקלים – ובמקרים קיצוניים, את הזכייה עצמה. המדריך הזה עושה לך סדר, שלב אחר שלב.

בדרך כלל המספרים הנפוצים במכרזים הם:

75%

עד – שיעור
מימון אפשרי

48

חודשים להשלמת
הבנייה

90

יום לתשלום
מהודעת הזכייה



01 באיזה מכרז זכיתם – פומבי או הרשמה והגרלה?

זו נקודת הפתיחה, כי כל שאר התהליך, התנאים וההגבלות נגזרים מזה:

- **מכרז פומבי (רגיל):** מגישים הצעת מחיר סגורה, והזוכה הוא בעל ההצעה הגבוהה ביותר מעל מחיר המינימום. מסלול "שוק חופשי" – בדרך כלל בלי הגבלות זכאות. לרוב אין כאן הנחה, אך יש מקרים שבהם כן ניתנת הנחה – ולכן שווה לבדוק כל מכרז לגופו.
- **הרשמה והגרלה:** רמ"י קובעת מחיר מראש (לרוב מוזל), נרשמים ומפקידים ערבות בנקאית, והזכייה נקבעת בהגרלה לפי קבוצות זכאות וסדר קדימות. כאן יש כמעט תמיד הגבלות: חובת מגורים, איסור מכירה לתקופה, ולעיתים חובת בנייה עצמית.

למה זה קריטי: במסלול ההגרלה ההגבלות הן חלק מתנאי הזכייה – להתעלם מהן זו טעות יקרה. במסלול הפומבי המשחק כלכלי בעיקרו.



02 חוזה חכירה וחוזה פיתוח – שני הסכמים, לא אחד

טעות נפוצה: לחשוב שיש חוזה אחד. בפועל חותמים על **שניים נפרדים**, כל אחד עם התחייבויות משלו:

- **הסכם חכירה מול רמ"י:** הקרקע נחכרת (בדרך כלל ל-98 שנה) ולא נמכרת בבעלות מלאה. יש לכך משמעות על דמי החכירה/היוון, על מה מותר לעשות בקרקע, על שעבוד למשכנתא, ועל רישום הזכויות.
- **חוזה פיתוח מול החברה המפתחת:** האחראית על התשתיות (כבישים, ביוב, מים, חשמל). מולה משלמים הוצאות פיתוח – שיכולות להגיע לעשרות עד מאות אלפי ₪ – ומתחייבים ללוח זמנים ולערבויות.

מה לעשות: לקרוא את שני החוזים לפני חתימה, לוודא שההתחייבויות והמועדים ביניהם מתואמים, ולזהות תנאים מתלים לפני שהם הופכים לבעיה.



03 לוחות זמנים והתחייבויות

לזכייה יש "שעון", ורמ"י והחברה המפתחת אוכפות אותו. המועדים המרכזיים:

- **תשלום יתרת התמורה** – לרוב תוך 90 יום מהודעת הזכייה.
- **השלמת הבנייה** – לרוב תוך 48 חודשים מקבלת המגרש.

לצד אלה יש מועד להוצאת היתר בנייה ולאכלוס.

⚠ הסנקציות על איחור: ריבית והצמדה, קנסות, חילוט הערבות, ובמקרים חמורים ביטול הזכייה.

פספוס מועד הוא המקום שבו זוכים נכוים הכי הרבה.



04 המיסים והתשלומים שצריך לתקצב מראש

מעבר למחיר הקרקע יש שורה שלמה של תשלומים שרבים מגלים מאוחר מדי:

- **מס רכישה** – לפי מדרגות; לחישוב על מגרש יש כללים משלו, ולזכאים מסוימים ייתכנו הקלות.
- **אגרות לרישום** – רישום הזכויות.
- **ערבות אי-גרימת נזקים** – בטוחה מפני נזק לתשתיות בזמן הבנייה, שמשוחררת בסיומה.
- **ועוד:** הוצאות פיתוח, אגרות והיטלי בנייה לרשות המקומית, והיטל השבחה בהמשך.

טיפ: ערבות אי-גרימת נזקים היא בדרך כלל כמה אלפי שקלים – קחו אותה בחשבון בסך ההוצאות הכולל.



05 משכנתא ומימון

מימון של **מגרש** דומה אך שונה ממימון דירת מגורים: הבנק מעריך קרקע, לא נכס בנוי. הבנק נותן מימון בהתאם **לשווי הזכייה שלכם במגרש** – כפי שמופיע בשוברי התשלום – ועד **75%** ממנו.

- **שעבוד מגרש שעדיין בחכירה** דורש התנהלות מול רמ"י (הסכמה/רישום).
- **השלימו את התשלום לפני המועד האחרון** – יש תהליכים נוספים שמתבצעים אחרי התשלום וחייבים להסתיים עד אותו מועד.
- כדאי להפריד בין **מימון הקרקע** לבין **הלוואת הבנייה** (שנמשכת בשלבים לפי התקדמות).

💡 **טיפ שרבים לא מכירים – גם יועצי משכנתאות מנוסים:** אין מימון על ההוצאות הנלוות, אך את הערבות שהפקדתם בעת הגשת ההצעה ניתן לכלול כחלק מהעלות הכוללת של הזכייה לצורך חישוב המימון.



06 הטעויות הנפוצות של זוכים

1 חתימה על החוזים בלי בדיקה של התנאים המתלים וההתחייבויות.

2 פספוס מועדים (היתר/בנייה) → קנסות וחילוט ערבות.

3 אי-תקצוב הוצאות הפיתוח והמיסים → הפתעה תזרימית באמצע.

4 אי-בדיקת המצב התכנוני וזכויות הבנייה בפועל במגרש.

5 חוסר תיאום בין המשכנתא למועדי התשלום לרמ"י / חברה מפתחת.

6 התעלמות ממגבלות הזכייה (חובת מגורים / איסור מכירה) – בעיקר בהרשמה והגרלה.

7 אי-דיווח למיסוי מקרקעין במועד (תוך 30 יום מאישור הזכייה) → תשלום מס גבוה מהנדרש.



07 מתי כדאי ליווי משפטי – וכמה זה חוסך

לא בכל שלב צריך עו"ד, אבל יש צמתים שבהם ליווי מונע נזק גדול: **בדיקת שני החוזים לפני חתימה, דיווח למיסוי מקרקעין, ליווי מול רמ"י ומול החברה המפתחת, טיפול במועדים ובערבויות, וניהול חריגות.** עלות ליווי מקצועי היא לרוב חלק קטן מהנזק של טעות אחת – **ועו"ד שמתמחה בתחום המכרזים יודע להפחית את מס הרכישה בצורה ניכרת.**

בבחירת עו"ד – חפשו התמחות ספציפית במקרקעין ובמכרזי רמ"י, לא "מקרקעין" באופן כללי.

צ'קליסט מהיר לפני חתימה ☒

☐ זיהיתי את סוג המכרז (פומבי / הרשמה והגרלה) ואת ההגבלות שנגזרות ממנו.

☐ קראתי את **שני** החוזים – חכירה (רמ"י) ופיתוח (החברה המפתחת).

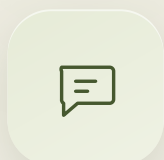
☐ רשמתי את כל המועדים ביומן (תשלום תוך 90 יום, סיום בנייה תוך 48 חודש).

☐ תקצבתי מס רכישה + אגרות + ערבות + הוצאות פיתוח.

☐ קיבלתי אישור עקרוני למשכנתא ותיאמתי לוחות תשלום.

☐ בדקתי מצב תכנוני וזכויות בנייה במגרש.

☐ דיווחתי למיסוי מקרקעין תוך 30 יום מאישור הזכייה.



רוצה לעבור על הזכייה שלך יחד?

כל מקרה והנסיבות שלו. השאירו פרטים ונחזור אליכם
לשיחה קצרה – נבין איפה אתם, ונגיד לכם על מה
כדאי לשים לב.

Y@yehonatan-yosef.com 

050-7227827 

→ לשיחת ייעוץ ראשונית

המדריך מספק מידע כללי ואינו מהווה ייעוץ משפטי פרטני או תחליף לו.
אין באמור כדי ליצור יחסי עו"ד-לקוח. לכל מקרה נסיבות משלו –
לבדיקת המצב הספציפי שלכם, פנו לייעוץ.