
 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 09.03.2016	עמוד 1 מתוך 4


נושא	איוש נחלות פנויות	מס' שורה במפתח	3.2.2.10.1
שם הנוהל	איוש נחלה פנויה במשבצת	סעיף הפטור	25 (1)
מספר נוהל אב		סמל גבייה	30
סימוכין	<ul style="list-style-type: none"> החלטות מועצה מס' 1445 מיום 22.11.2015 החלטת מועצה משנית מס' 1443 מיום 08.11.2015 מס' 1424 מיום 29.06.2015 	סמל מטרה	140- נחלות במשבצת
תאריך פרסום	09.03.2016	סוג חוזה	ראו חלק א' סעיף 7
באחריות אגף שימושים חקלאיים			
הנוהל מעדכן את נוהל 37.03B שפורסם בתאריך 26.08.2015, בעקבות החלטת מועצה 1445 וביטול החלטת מועצה 1317.			
הנוהל המעודכן אושר בהחלטת צוות הטמעת מפת"ח ביום 23.12.2015			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

א. רקע כללי ומדיניות

1.	כללי
	אגודות רבות טרם איישו את סך הנחלות שהוקצו להן בתחום המשבצת החקלאית (להלן: נחלות פנויות). החלטת המועצה מאפשרת לאייש את הנחלות הפנויות, בהתאם לכללים המפורטים בנוהל זה.
2.	בישובי מרכז הארץ לא ישווקו נחלות פנויות.
3.	איוש נחלות פנויות בנגב ובגליל
	<ul style="list-style-type: none"> איוש נחלות פנויות במשבצת אפשרי ביישובי הנגב והגליל בלבד כמשמעותם בחוק הרשות לפיתוח הנגב ובחוק הרשות לפיתוח הגליל נחלות פנויות יוקצו למומלצי האגודה אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית של האגודה. הנחלות הפנויות (לרבות בקו עימות) יאוישו בהתאם לנוהל זה במשך תקופה של 5 שנים, עד ליום 31.12.2020. השגה על החלטת אסיפת האגודה תדון בפני ועדת ערר ברמ"י. האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו על ידי הרשות ולמעט תשלום בשיעור יחסי בעד השקעותיה בפועל ברכוש האגודה וכן השתתפות בהון אגודה, עד לגובה הסכומים הנ"ל על פי אישור בכתב של ר"ח של האגודה, כשהסכומים משוערכים.
4.	הנחלות הפנויות יוקצו ליחידים אשר אינם בעלי זכות בנחלה ו/או משק עזר ו/או של מגרש מגורים צמוד קרקע שנרכשו בפטור ממכרז בישוב הנ"ל ו/או בכל ישוב אחר ואינם חברי קיבוץ או מושב שיתופי אשר במסגרת שינוי ארגוני בקיבוץ/מושב שיתופי זכאים לקבל זכויות חכירה של יחידת מגורים בנויה (שיוך).
5.	זכויות מוקצות
	<ul style="list-style-type: none"> נחלה חקלאית עם זכויות בניה מהוונות בחלקת המגורים שגודלה עד 2.5 דונם, בהיקף בינוי של 375 מ"ר, ללא חובת רצף בין דורי. על ההקצאה יחולו כללי נחלה חקלאית, לרבות חובת התגוררות, עיבוד ובינוי תוך 4 שנים.
6.	תשלומים
	<ul style="list-style-type: none"> דמי חכירה מהוונים ישולמו על חלקת המגורים בלבד. עבור יתרת שטח הנחלה ישולמו בנוסף דמי חכירה שנתיים, בהתאם למחירון החקלאי. קביעת ערכי הקרקע לצורך ביצוע העסקה ייעשו בהתאם לשומה עדכנית שתיערך על ידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מטעמו. בישובי קו עימות לא יגבה תשלום בגין איוש הנחלות.

	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 09.03.2016	עמוד 2 מתוך 4

7.	<p>הנחת אזור</p> <ul style="list-style-type: none"> על שיעור התשלום תחול הנחת אזור בהתאם להחלטת מועצה בנושא הנחות באזורי עדיפות לאומית : הנחה על דמי חכירה מהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 700,000 ש"ח לנחלה (ערך הקרקע לא כולל פיתוח ומע"מ), לפי 2 יחידות דיור לנחלה (350,000 ₪ ליח"ד). מעל סכום זה ישולמו דמי חכירה מלאים, ללא הנחת אזור. מחיר התקרה צמוד למדד המחירים לצרכן, עדכון מחיר התקרה ייעשה ב-1 לפברואר בכל שנה, החל מ-1.2.14. (בהתאם להחלטת מועצה בנושא הנחות באזורי עדיפות לאומית). דוגמא לתחשיב התשלום הנדרש בגין הקצאת נחלה: נתון : שומה לחלקת מגורים בנחלה עם זכויות של 375 מ"ר = 1,350,000 ₪ (ללא מע"מ וללא פיתוח), הנחלה ממוקמת באזור עדיפות א'. חישוב - $= 808,500 \text{ ש"ח} \cdot 0.31 \text{ הנחת אזור עדיפות א'} + 700,000 \text{ מחיר תקרה להנחה} + 0.91 \text{ שיעור דמי חכירה מהוונים} \cdot 650,000 \text{ שווי נחלה בניכוי מחיר תקרה}$ פירוט החישוב - שווי חלקת המגורים הוא 1,350,000 ₪. מאחר ומחיר התקרה להנחה מוגבל ל-700,000 ₪ לנחלה, ההנחה תחושב רק עבור 700,000 ₪. על יתרת השווי בסך 650,000 ₪ (1,350,000-700,000), לא תחול הנחת אזור.
8.	<p>חוזה חכירה –</p> <p>הערה: את החוזה והמכתב ניתן לקבל מהאגף החקלאי במטה, עד שתתאפשר נגישות מיכונית לקבצים.</p> <p>א. אם יש פרצלציה וכתב ויתור מטעם האגודה לגריעת חלקה א' מהמשבצת, יחתמו עם מומלץ לאיוש הנחלה שני חוזים: 1. חוזה חכירה לחלקה א'. 2. תוספת לחוזה חכירה לחלקה א', אשר מסדיר את הזכויות המהוונות שנרכשו בנהל זה. ב. בהעדר פרצלציה, יחולו הוראות חוזה המשבצת והרשות תצרף מכתב המפרט את הזכויות שנרכשו.</p>
8.	<p>הוראות מעבר</p> <p>א. יחולו על ישוב באזור עדיפות א' לגבי מומלץ שהתקבלה לגביו המלצת האגודה במשרדי רמ"י לאיוש נחלה לא יאוחר מיום 31.12.2013. במקרה זה, יש לפעול לגביו בהתאם להוראת אגף חקלאי מס' 31 שעניינה איוש נחלות. ב. מועמד שטרם קיבל המלצה כאמור, יהיה רשאי לפנות בבקשה למרחב, המרחב יביא את המלצתו לאישור הנהלה בהתחשב במשתנים הר"מ: <ul style="list-style-type: none"> שווי הנחלה ביום 31.12.2013. המועמד התקבל כחבר אגודה באישור האסיפה הכללית של האגודה. הועתק מקום מגוריו של המועמד לפני יום 31.12.13 לישוב בו ניתן היה להקצות נחלה טרם קבלת החלטת מועצה 1317. המועמד החל בתהליך מול משרד החקלאות ו/או הרשות ו/או רשות המים. המועמד ביצע פעולות הכרוכות בהוצאות כספיות הקשורות לאיוש נחלה בישוב. </p>
9.	<p>החלטת מועצה 1399</p> <p>הרשות תראה במי שרכש נחלה בהתאם להחלטה 1445 כמי שהצטרף להסדר לקביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים הקבוע בהחלטת מועצה מס' 1399 וכמי ששילם לרשות דמי חכירה בשיעור 3.75%.</p>
10.	<p>דמי רכישה</p> <p>חוכר אשר יבקש לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים (הקיימות והעתידיות) או יבקש להעביר זכויות בנחלה, ישלם לרשות, תשלום בשיעור 33% משומה פרטנית ליתרת הזכויות המאושרות (מעבר ל 375 מ"ר שנרכשו) בתכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים לרבות הזכות לפצל מגרשים, אשר בעבורם טרם שולמו דמי חכירה מהוונים. על תשלומים נוספים אלו חלות הנחות אזור.</p>
11.	<p>על מומלץ האגודה לבנות את בית המגורים בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בחוזה החכירה / מכתב. אם לא יעמוד בלוח הזמנים שנקבע, יהיה עליו לשלם דמי אורכה בהתאם להחלטת המועצה הרלוונטית בנושא אורכות להסכמי פיתוח.</p>

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 09.03.2016	עמוד 3 מתוך 4

ב. מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים. (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

1. [טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת](#)

ג. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך
 -התהליך יתבצע כמפורט בנוהל-00.00 "שם נוהל האב"

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת מסמכי חובה	ארכיב
	א. בדיקה האם ליישוב ישנן נחלות פנויות – בדיקת תקן הנחלות העדכני ומס' הנחלות המאוישות (תצהיר האגודה). ב. בדיקה אם הנחלה נכללת ברשימת יישובי נגב / גליל / קו עימות פתיחת תיק עסקה במערכת הכוכב ג. פניה לחוו"ד מחלקות מיפוי, תכנון, שמאי ופיתוח. ד. משלוח מפרט כספי ואישור העסקה ה. חתימה על חוזה חכירה/מכתב ו. שליחת שובר לתשלום אגרה	מקדם עסקה
	תשריט העסקה הקלוטה במערכת "כוכב"	מיפוי
	בדיקת דף מידע תכנוני	תכנון
	שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה	שמאי
	קביעת הוצאות פיתוח ע"י בקר מטעם אגף הנדסה או עפ"י טבלה (ככל שתהיה)	פיתוח

ד. דגשים מיוחדים לתהליך


1. הזמנת שומה ככלל, שומה תוזמן בהתאם לנוהל "הזמנת שומת מקרקעין". א. מקדם העסקה יזמין שומה בהתאם לזכויות המוקצות למתיישב : נחלה חקלאית עם זכויות בניה מהוונות בחלקת המגורים שגודלה עד 2.5 דונם, בהיקף של 375 מ"ר. ב. יש לצרף את הוצאות הפיתוח המאושרות אותן יש להפחית מערך הקרקע המפותחת, בהתאם לבדיקה פרטנית של בקר מטעם אגף הנדסה ופיתוח או בהתאם לטבלה המאושרת של הוצאות הפיתוח בנחלות. 2. חריגות בהוצאות פיתוח אם יוצגו בפני מקדם העסקה מסמכים המעידים כי עלויות הפיתוח בפועל גבוהות מהוצאות הפיתוח המאושרות בטבלה, תועבר הבקשה לאגף הנדסה ברמ"י לבדיקה פרטנית.
--

ה. שיעורי תשלום

1. דמי חכירה מהוונים, בהתאם להחלטת מועצה בנושא אזורי עדיפות לאומית. פירוט בסעיף א'6 לעיל.
--

ו. סמכויות אישור העסקה

SLA	סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 20 דונם: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
	עד 1,500,000 צוות
	עד 5,000,000 ש"ח מרחב עסקי
	מ 5,000,000 ש"ח עד 14,000,000 ש"ח מסלול ירוק + וועדת פטור
	מ 14,000,000 ש"ח מסלול אדום + וועדת פטור

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 09.03.2016	עמוד 4 מתוך 4

ז. סמכות אישור העסקה במחשב

SLA		
	ראש צוות	עד 1,500,000 ש"ח
	מנהל מרחב או סגנו	עד 7,000,000 ש"ח
	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	מעל 7,000,000 ש"ח

ח. סמכויות חתימה על החוזה

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים	עד 1,500,000 ש"ח
	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר לכספים	מ 1,500,000 ש"ח עד 7,000,000 ש"ח
	מנהל אגף עסקות + חשב	מ 7,000,000 ש"ח עד 14,000,000 ש"ח

ט. מסמכי השלמה

SLA	
	1. קבלה על תשלום אגרה

י. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	2. אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום ודווח לרשות המס
	3. תשלום שובר תשלום או תשלום 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה בהליך השגה
	4. חתימה על חוזה חכירה/ מכתב
	5. שליחת התיק לתיוק / סריקה

יא. מידע נוסף

א- טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת
ב- דף מידע לאיוש נחלה פנויה במשבצת

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אסף רפלד
מנהל אגף בכיר לשימושים חקלאיים