

	נוהל ביצוע- 38.03B
תאריך פרסום: 05.08.2020	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל עמוד 1 מתוך 17

3.2.2.4.1 - קיבוץ/מושב שיתופי – חוזה חכירה ליתרת משבצת הקבע 3.2.2.4.2 - קיבוץ/מושב שיתופי – חוזה זמני מתוך משבצת הקבע 3.2.2.4.3 - קיבוץ/ מושב שיתופי -עסקת חלקת המגורים 3.2.2.4.4 - קיבוץ/ מושב שיתופי - שיוך פרטני יח"ד אחת לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל 3.2.2.4.5 - קיבוץ/מושב שיתופי – חוזה חכירה ליח"ד עד 55 מ"ר 3.2.2.4.6 - קיבוץ/ מושב שיתופי – חוזה הרשאה לשימוש ליח"ד הלא משוייכות גדולות וליח"ד הקטנות עד 55 מ"ר	שירות במפתח	38.03B- שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	שם הנוהל
25 (1)	סעיף הפטור	-	נוהל אב
91 דמי חכירה (3.75%) (מפריש חלף היטל השבחה) 92 דמי רכישה (33%-תשלום מיידי (אינו מפריש חלף היטל השבחה) 991 דמי רכישה-תשלום נדחה (מפריש חלף היטל השבחה) 30 דמי חכירה מהוונים (91% 51% 31%) בשיוך מגרשים מחוץ לחלקת המגורים 592 חיוב בגין תוספת בניה (אינו מפריש חלף היטל השבחה)	סמל גבייה	קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹ - פרק 4.2 – הנחות בהקצאת קרקע סימן א' – הנחות אזור סימן ב' – הנחות בהקצאות קרקע לחיילי מילואים - פרק 4.20 סימן א' : תוקף שומות - פרק 8.4 – החכרה לדורות לקיבוצים סימן ד' : עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים – שיוך דירות סימן ו' : הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת הקיבוץ	סימוכין
3.2.2.4.1 - חוזה חכירה ליתרת משבצת הקבע 3.2.2.4.2 - חוזה זמני מתוך משבצת הקבע 3.2.2.4.3 - חוזה חכירה לעסקת חלקת המגורים לאגודה 3.2.2.4.4 - חוזה חכירה לעסקת שיוך דירות בקיבוץ 3.2.2.4.6 - חוזה הרשאה ליחידות לא משוייכות וליחידות קטנות עד 55 מ"ר	תוצרי תהליך	החלטת ועדת משנה: 649 מיום 13.06.2016 החלטות הנהלה: - מס' 3380 מיום 25.05.2013 ומס' 3851 מיום 18.11.2015 – הכללת שטח שתוכנן כהרחבה למגורים בקיבוץ ב-"חלקת המגורים" ובשטח הנוסף בקיבוץ" - מס' 4691 מיום 04.09.2019 – אופן עריכת עסקות שיוך למגרש לבניית 4 יח"ד" - מס' 4706 מיום 23.10.2019 – מגרשי שיוך בקיבוצים הכוללים יעודים נוספים	

¹ החלטות מועצה (מבוטלות)

מס' 1592 מיום 13.01.2019 – קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם קיבוץ או מושב שיתופי

מס' 1585 מיום 13.01.2019 – מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע

מס' 1502 מיום 05.02.2017 - הנחות בקרקע לחיילי מילואים

מס' 1514 מיום 10.05.2017 – הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת אגודה חקלאית

מס' 1237 מיום 30.05.2015 – תוקף שומות

	נוהל ביצוע- 38.03B
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 2 מתוך 17

	• מס' 4815 מיום 13.05.2020 – ביצוע שיוך חדש למשפחת חברים שכבר ביצעה שיוך (להלן: שיוך כפול)	
תאריך פרסום	05.08.2020	
באחריות אגף חוזים לדורות הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 15.07.2019 עיקרי העדכון: - נוספו החלטות הנהלה בסימוכין, ההנחיות בנוהל עודכנו בהתאם. - נוסף סעיף 5.1.1.4.5 תנאי אישור שיוך מגרשי שתוכננו כהרחבה בהתאם לתכנית שאושרה עד 27.03.2007. - עודכן סעיף 5.2.6 -הנחיות למקרה שייעודו בתכנוני של מגרש הוא לבניה של יותר מיח"ד אחת (דו-משפחתי, רוויה) וטרם נמצאו מועמדים לכל יח"ד הכלולות במגרש. - נוסף סעיף 5.2.18.5 - דגשים לשיוך הפרטני - הוסרה הנחיה לגבי הנחת מחוסר דיור, תוקף ההנחה פג ב 31.12.2019 - נספחים: עודכן טופס הבקשה; עודכן נספח טופס פירוט תנאים מיוחדים; נספחים חדשים: תצהיר מועמד לשיוך מגרש, טופס הוראות מעבר לתשלום ע"י האגודה, טופס הוראות מעבר לתשלום ע"י חבר. העדכון אושר בצוות מפתח ב 01.07.2020 הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל		

1. רקע

1.1 סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה מאפשר ביצוע שיוך מגרש/יח"ד לחברים בקיבוץ ובמושב השיתופי על פי התנאים הקבועים בו. בנוסף מאפשר שיוך על פי הוראות מעבר המפורטות בו, לקיבוץ/מושב שיתופי שקיבל החלטה לבצע או ביצע בפועל שיוך עפ"י החלטות מועצה 692 ו- 751 ובתנאי שהקיבוץ או המושב השיתופי קיבלו החלטה לשיוך והחלטתם אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון חקלאי במשרד החקלאות לפני ה- 27.03.2007 (להלן: המועד הקובע).	
1.2 נוהל זה מפרט את התנאים להקניית זכות חכירה לדורות למשך תקופה של 98 שנים בהתאם לסימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה (להלן: ההסדר) למשפחות חברים במושב השיתופי ולמשפחות החברים בקיבוץ ששינה מעמדו ל"קיבוץ מתחדש" (להלן: שיוך מגרש/יח"ד), והחליט לבצע שיוך עפ"י סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה.	
1.3 מטרת נוהל זה הן: • לקבוע הנחיות וכללים ליישום סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה בקיבוץ ובמושב השיתופי, שמטרתה הסופית היא שיוך מגרש/ יח"ד אחת למשפחת החברים באגודה ולמשפחת חברים חדשה (כהגדרתן להלן). • חתימה על חוזה חכירה לדורות פרטני לגבי המגרש/יח"ד המשוויך. • תיקון חוזה חכירה או חתימה על חוזה חכירה של הקיבוץ ושל המושב השיתופי, כך שתוגדר בו מחדש הזכות למגורים. • רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין – אם קיימת תצ"ר שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) תחתום על שטרי שכירות לרישום זכויות החכירה, הן של אגודה והן של החברים באגודה.	

2. הגדרות

2.1 אזורי עדיפות לאומית –כהגדרתם בסימן א' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות המועצה

	נוהל ביצוע- 38.03B
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 3 מתוך 17

2.2	דמי החכירה – תשלום בשיעור של 3.75% משווי הקרקע של חלקת המגורים בקיבוץ כהגדרתה להלן בסעיף 2.10 להיקף הבניה הבסיסי למגורים, בתוספת מע"מ כחוק. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור עדיפות לאומית.
2.3	דמי חכירה מהוונים – דמי היוון מלאים בשיעור 91%. על תשלום זה יחולו הנחות איזורי עדיפות לאומית. תשלום זה אינו נדחה.
2.4	דמי רכישה - תשלום בשיעור 33% משווי המגרש המיועד לשיוך עפ"י זכויות הבניה בתכנית תקפה, כולל פוטנציאל תכנוני ליחידת דיור אחת בלבד, בכפוף להנחות אזורי עדיפות לאומית.
2.5	המועד הקובע – 27.3.2007
2.6	היקף הבניה הבסיסי למגורים – מכפלת תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה במועד הקובע (27.3.2007), הנמוך מבין השניים, ב- 375 מ"ר, בכפוף לקיומה של תכנית תקפה למגורים, המתירה היקף הבניה הנ"ל.
2.7	ותיק/ותיקים – משפחת חברים באגודה, יורשי משפחת חברים באגודה ויורשי חברים זכאים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751/692
2.8	חוכר – משפחת חברים באגודה או יורשי משפחת חברים באגודה, או יורשי חברים זכאים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751/692 או משפחת חברים חדשה אשר שיוך לה מגרש בהתאם לסימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה
2.9	חלקת המגורים – שטח המהווה חלק או חלקים משטח המחנה של הקיבוץ המיועד למגורים על פי תכנית תקפה והמשמש למגורי משפחות החברים באגודה.
2.10	יורשי חברים זכאים לפי החלטה 751/692 – יורשיהם של חברים שנכללו ברשימת הזכאים אשר אושרה ע"י ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות והיו זכאים לבצע שיוך בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 751/692, ואולם נפטרו לפני המועד הקובע (27.03.2007), בטרם הוחל ביצוע השיוך.
2.11	יישובי עוטף עזה – הישובים המנויים ברשימה המצורפת כנספח, לסימן ד' לפרק 8.4 לקובץ החלטות המועצה אשר יבקשו להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה עד ליום 31.12.2020.
2.12	משפחת חברים באגודה – בני זוג או יחיד אשר ביום 27.3.07 היוו יחידה משפחתית בקיבוץ והיו חברי אגודה השותפים בכל נכסי האגודה, ובכל החובות הקיימים לחברים כלפי האגודה, וכן בכל הזכויות המוקנות מהאגודה לחברים.
2.13	משפחת חברים חדשה – בני זוג או יחיד אשר הצטרפו או יצטרפו לאחר ה- 27.3.07, אשר מהווים יחידה משפחתית בקיבוץ, ואשר הם שותפים בכל נכסי האגודה, ובכל החובות הקיימים לחברים כלפי האגודה, וכן בכל הזכויות המוקנות מהאגודה לחברים.
2.14	קרוב- בן זוג, הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין סימן זה: "בן זוג" – לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" – ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.
2.15	שיוך דירות/שיוך מגרשים/שיוך חלק ממגרש (להלן: שיוך) – חתימת רמ"י והחוכר על חוזה חכירה פרטני המתייחס למגרש המגורים או לחלקו או ליחידת דיור אחת בלבד המשוייכים להם.
2.16	שטח המחנה – שטח אזור הבינוי במושב או בקיבוץ, המיועד בתוכנית למטרת מגורים, מבני משק, מבני ציבור ותעשייה, למעט הקרקע המוכרת או מושכרת על ידי הרשות בהסכמים נפרדים.
2.17	תלויים/בעלי מוגבלויות – ילדיהם הבגירים של משפחת חברים באגודה או של מי שנפטרו בעודם משפחת חברים

	נוהל ביצוע- 38.03B שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 4 מתוך 17

באגודה, שאינם חברים באגודה ואינם כשירים להיות חברים באגודה בשל היותם אדם עם מוגבלות כמשמעותו בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ובלבד שלא מדובר בלקות זמנית.

2.18 תצ"ר – תכנית לצרכי רישום. תוכנית שהוכנה ונחתמה על ידי מודד מוסמך כמשמעותו בפקודת המדידות, אושרה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה או חוק רישום שיכונים ציבוריים, וכן עברה בקרה ואושרה ככשרה לרישום בהתאם להוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) תשמ"ז-1987, לצורך רישום חלוקה ו/או איחוד של חלקות בפנקסי המקרקעין.

2.19 תקן הנחלות – תקן מספר הנחלות, אשר עליו המליץ שר החקלאות ליישוב החקלאי ורשות מקרקעי ישראל אישרה.

3. מדיניות

3.1 תנאים להצטרפות להסדר- תנאי סף

- הגשת בקשה להצטרפות להסדר בצירוף **כל המסמכים** המפורטים [בטופס בקשה לשיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל](#) (נספח 1).
- הקיבוץ שינה את סיווגו לקיבוץ מתחדש והוא עומד בתנאי תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005 ותקנות האגודות השיתופיות (ערבות הדדית בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005.
- הסדרת השימושים הלא מוסדרים, אם קיימים בשטח המשבצת, לחילופין חתימה על מתווה הסדרה, לרבות תשלום בגין תקופת העבר והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה.
- תשלום חובות דמי חכירה ו/או דמי שימוש של האגודה, אם קיימים.
- במקרים בהם הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, היא צד לחוזה משבצת תלת-צדדי, תבקש האגודה מרמ"י לעבור לחוזה דו-צדדי במקביל להגשת הבקשה להצטרפות להסדר, בהתאם להנחיית היועמ"ש של רמ"י משנת 2003 ובהתאם להנחיות האגף החקלאי מיום 29.07.2014 ([ראו נספח 10 החלטת מנהל אגף חקלאי מס' 10/2014](#)).

3.2 שלבי הטיפול בעסקת שיוך על פי סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה

יודגש, כי הטיפול בשיוך מוגדר להלן בשלבים רק למען הנוחות. ניתן, ולעיתים אף הכרחי, להכין/לאשר עסקות במקביל.

- 3.2.1 [שלב א' - עסקה עם האגודה על חלקת המגורים](#)
- 3.2.2 [שלב ב' - עסקות-שיוך פרטניות](#)
- 3.2.3 [שלב ג' - עסקת הרשאת שימוש/חכירה למגורים לגבי יח"ד הבנויות שטרם שוייכו:](#)
 - יח"ד רגילות שטרם שוייכו ואשר משמשות למגורים - עסקת הרשאת שימוש בלבד.
 - יח"ד קטנות עד 55 מ"ר שאינן מיועדות לשיוך – עסקת הרשאת שימוש או חכירה.
- 3.2.4 [שלב ד' - הרשאת שימוש מתחדשת \(חוזה זמני\) לגבי שטחי הציבור, שטחי תעסוקה ויתרת השטח למגורים, שלא מומשו \(שטחי הציבור חובה היתר רשות\)](#)
- 3.2.5 [שלב ה' - עסקה לתיקון או לחתימה על חוזה חכירה, לאחר שהוגדרה בו מחדש הזכות למגורים.](#)

4. מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי מפורטת רשימת מסמכי חובה נוספים.

(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

	נוהל ביצוע- 38.03B שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 5 מתוך 17

[טופס בקשה לביצוע שיוך דירות לפי סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל](#)

5. תהליך העבודה

5.1 שלב א'- עסקה עם האגודה על חלקת המגורים

5.1.1 הגדרת חלקת המגורים

5.1.1.1 האגודה תסמן על גבי תשריט את מגרשי חלקת המגורים לפי הגדרה: חלק או חלקים משטח המחנה המיועד/ים למגורים על פי תכנית תקפה ומשמש/ים למגורי משפחות החברים באגודה.

חישוב חלקת המגורים:

5.1.1.1.1 מספר יחידות המגורים בחלקת המגורים יקבע לפי מכפלה של 2.34 בתקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה במועד הקובע (27.03.2007) -הנמוך מבין השניים (להלן: **חלקת המגורים המיטבית**).

5.1.1.1.2 בישוב בו יש תוכנית תקפה למגורים ללא חלוקה למגרשים אלא ב"כתם", גודל חלקת המגורים יהיה השטח מתוך הכתם אשר יכיל את כמות יח"ד לה זכאי הקיבוץ עפ"י התחשיב המפורט בסעיף 5.1.1.1.1 לעיל.

5.1.1.1.3 היקף הבניה הבסיסי לכל חלקת המגורים יהיה מכפלה של 375 מ"ר בתקן הנחלות או במספר משפחות החברים באגודה במועד הקובע (27.03.2007) הנמוך מבניהם. האגודה אינה רשאית להגדיל את חלקת המגורים או את היקף הבניה הבסיסי, וכמו כן לא תהיה רשאית לרכוש זכויות נוספות מעבר להיקף הבניה הבסיסי.

5.1.1.1.4 זכויות הבניה למגורים בעסקת חלקת המגורים יהיו 160 מ"ר לכל יח"ד.

5.1.1.2 חלקת המגורים תכלול את כל יח"ד הבנויות, למעט יח"ד בגודל עד 55 מ"ר, אשר אינן נספרות במסגרת תמ"א 35 לעניין מגבלת יח"ד לישוב, ואינן מיועדות לשיוך. על יח"ד אלו יחול האמור בסעיף 5.3 להלן.

5.1.1.3 המגרשים בחלקת המגורים ישמשו לצורך שיוך למשפחות החברים באגודה, ליורשיהם וליורשי זכאים לפי החלטה 692/751, למשפחות חברים חדשות עם בית קיים ולמשפחות חברים שיתקבלו בעתיד.

5.1.1.4 הנחיות כלליות נוספות

5.1.1.4.1 אם לקיבוץ אין שטח המיועד למגורים בגודל חלקת המגורים המיטבית, הקיבוץ יהיה רשאי לבצע בשלב הראשון עסקה לחלקת מגורים קטנה ולתכנן שטח שייועד למגורים במגבלות המפורטות בסעיפים 5.1.1.1.1-5.1.1.1.3 לעיל.

5.1.1.4.2 אם השטח המיועד למגורים עפ"י תוכנית תקפה יהיה גדול משטח חלקת המגורים המיטבית (להלן: "בניה למגורים מחוץ לחלקת המגורים") יהיה רשאי הקיבוץ להפנות משפחת חברים חדשה לשיוך מגרש מחוץ לחלקת המגורים תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% מערך קרקע, וזאת במגבלת תמ"א 35 כפי שעודכנה ע"י המועצה הארצית לתכנון ובניה ביום 01.12.2015. על תשלום זה יחולו הנחות איזורי עדיפות לאומית (להלן: שיוך דירות מחוץ לחלקת המגורים).

5.1.1.4.3 בקיבוץ בו מספר משפחות החברים באגודה במועד הקובע ובמועד השיוך בפועל יהיה

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 6 מתוך 17

לפחות כפליים מתקן הנחלות (200%) - יאושר השיוך עם זכויות בנייה קטנות מ-160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ-120 מ"ר כולל. במקרה זה מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים לא יעלה על תקן הנחלות במועד הקובע (27.03.07) כפול 3.125, ככל שכמות זו תואמת את תמ"א 35.

5.1.1.4.4 קיבוץ שבו מספר משפחות החברים באגודה במועד הקובע הוא לפחות 150% מתקן הנחלות, הקיבוץ יהיה רשאי להקטין את גודל יח"ד המיועדת לשיוך ובלבד שלא יפחתו מ-120 מ"ר כולל לפי הנוסחה הבאה:

$$0.8 * (150 - \text{שיעור אכלוס}) - 160$$

שיעור אכלוס = מספר בתי האב ביום 27.03.2007 מחולק בתקן הנחלות כפול 100
150 – 150% אכלוס ביחס לתקן ביום 27.03.2007
160 – גודל יח"ד במ"ר קבוע בסימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה. בכל מקרה מספר יח"ד בשטח הקיבוץ (לרבות הרחבות קהילתיות, אם קיימות) יהיה בהתאמה להוראות תמ"א 35 כפי שעודכנה בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה 01.12.2015.

5.1.1.4.5 קיבוץ רשאי לייעד לשיוך ולכלול בחלקת המגורים המזכה וכן מחוץ לחלקת המגורים מגרשי מגורים שתוכננו כהרחבה בהתאם לתכנית שאושרה עד 27.03.2007 בתנאים הבאים:

א. לא הוחל בשיווק (לא הוקצה אף מגרש) – ניתן לייעד את כל המגרשים בתכנית לשיוך.

ב. הוחל בשיווק (הוקצו חלק מהמגרשים ונחתמו חוזים) יש לשריין לטובת מגרשי הרחבה – תושבים – מחצית מכמות מגרשי התכנית להרחבה ולא פחות מ-50 מגרשים – כולל כל מגרשי המתיישבים הקיימים ולא רק מתכנית ההרחבה.

5.1.2 תנאי העסקה והנחיות לביצוע

5.1.2.1 עסקת חלקת המגורים תאושר תמורת תשלום בשיעור של 3.75% מערך קרקע (להלן: דמי החכירה) של חלקת המגורים.

על שיעור תשלום זה לא תחול הנחת אזורי עדיפות לאומית. יישובי עוטף עזה יהיו פטורים באופן מלא מתשלום זה אם יבקשו להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה עד ליום 31.12.2020 (רשימת הישובים מפורטת בנספח לסימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

5.1.2.2 תשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים יחושב בהתאם להיקף הבינוי הבסיסי למגורים, כשהוא מותאם ליח"ד בהיקף בינוי של 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין.

5.1.2.3 ערך הקרקע יקבע עפ"י שומה פרטנית.

5.1.2.4 השומה תועבר לבקרה בהתאם לקריטריונים לביצוע בקרה יזומה על פי נהל מס' 34.04MT בנושא הזמנת שומה.

5.1.2.5 לאחר אישור העסקה ותשלום דמי החכירה תחתום האגודה על חוזה חכירה לחלקת המגורים.

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 7 מתוך 17

- 5.1.2.6 בקיבוצים בהם מתגוררת משפחת חברים חדשה בבית קיים המיועד לה לשיוך, תנאי להצטרפות האגודה להסדר הוא הבטחת תשלום דמי הרכישה/ דמי חכירה מהוונים של משפחת החברים הנ"ל, בדרך של הפקדת ערבות בנקאית/ שיק בנקאי/ התחייבות של בנק/ עריכת עסקאות הדדיות מותרות – עסקת חלקת המגורים ועסקות השיוך הפרטניות של חברים חדשים עם בית קיים בתוך חלקת המגורים ומחוצה לה.
- 5.1.2.7 מיום חתימת האגודה על חוזה החכירה לחלקת המגורים:
- רמ"י לא תתיר מגורי משפחת חברים חדשה בכל הקיבוץ, מבלי ששו"יך לה מגרש.
 - רמ"י לא תחתום על בקשות להיתר בניה המתייחסות להרחבת יח"ד קיימות, מגרשים ריקים ותוספות בניה, אלא במסגרת עסקת השיוך הפרטנית בלבד.
- 5.1.2.8 אגודה אשר תצטרף להסדר, תשלם את דמי החכירה ותחתום על חוזה חלקת המגורים, תהיה רשאית להפנות משפחת חברים חדשה לחתימה על בקשה להיתר בניה למגורים בתוך חלקת המגורים תמורת תשלום סך 200,000 ₪ (50,000 ₪ באזורי עדיפות) כתנאי לחתימה על היתר הבניה. תשלום זה יהווה מקדמה על חשבון דמי רכישה/דמי החכירה המהוונים עבור שיוך מגרש המגורים.
- לצורך שיוך מגרש המגורים (כמפורט בסעיף 5.2.16 שלהלן) משפחת החברים החדשה תשלם את יתרת תשלום דמי רכישה/דמי החכירה המהוונים תוך 90 ימים ממועד אישור העסקה ברמ"י. הסכומים כוללים מע"מ.
- 5.1.2.8.1 אם המקדמה גבוהה מדמי הרכישה/דמי החכירה המהוונים עבור שיוך המגרש/יח"ד, ההפרש יושב למשפחת החברים החדשה, בהפחתת אגרת פתיחת תיק, אם שולמה.
- 5.1.2.8.2 משפחת החברים החדשה שלא תשלם את יתרת התשלום הנדרש תוך 90 ימים ממועד אישור העסקה, תפנה את המגרש.
- 5.1.2.8.3 לאחר פינוי המגרש כאמור בסעיף 5.1.2.8.2 לעיל, הקיבוץ יפנה חבר אחר לרכישת מלא הזכויות במגרש תוך 180 ימים. אחרת- יגרע המגרש משטח המשבצת ויוקצה על ידי רמ"י למועמד אחר שיתקבל לחברות בקיבוץ.
- אם לא נמצא חבר מועמד לרכישת מלא הזכויות במגרש, רמ"י רשאית להקצות את המגרש גם למי שאינו חבר קיבוץ.
- 5.1.2.8.4 החבר החדש שפינה את המגרש יהיה זכאי לקבל את שווי השקעותיו במגרש כפי שיקבע בשומה פרטנית מתוך התמורה שתתקבל ממכירת המגרש ולאחר ניכוי דמי החכירה המהוונים והוצאות רמ"י.
- 5.1.2.9 האגודה אינה רשאית להעביר לאחרים את זכות החכירה או להחכיר את חלקת המגורים ו/או כל חלק ממנה בחכירת משנה או להשכיר את חלקת המגורים או כל חלק ממנה או להרשות את השימוש ו/או את החזקה בה או בחלקה לאחרים, במישרין או בעקיפין ו/או לשתף מישהו בזכויות שהוחכרו לפי חוזה החכירה של חלקת המגורים.
- למרות האמור לעיל, האגודה רשאית להשכיר מגרשים בנויים לא משוייכים, כנגד אישור עסקת הרשאת שימוש לגבי מגרשים/יח"ד אלה בתשלום דמי שימוש וחתימה על חוזה הרשאה, כמפורט בסעיף 5.3 להלן.

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 8 מתוך 17

5.1.2.10 האגודה אינה רשאית לממש ולבנות בעצמה יחידות דיור חדשות למגורים או תוספות בניה חדשות.

5.1.2.11 תוקף חוזה חלקת המגורים יפוג לאחר השלמת עסקות-השיוך של כל המגרשים/יח"ד הכלולים בחלקת המגורים המיטבית, אם לא הגיע לתום תקופת החכירה.

5.2 שלב ב' - עסקות-שיוך פרטניות עם משפחת חברים באגודה/ משפחת חברים חדשה / יורשיהם/ יורשי חברים זכאים לפי 751/692

- תנאי העסקה והנחיות לביצוע עם משפחת חברים לאגודה/ יורשיהם/ יורשי חברים זכאים לפי 751/692 (להלן: החברים הותיקים)

5.2.1 לאחר חתימת האגודה על חוזה לחלקת המגורים, האגודה תפנה חברים לביצוע עסקות-שיוך פרטניות בהתאם לתנאים ולהוראות בחוזה החכירה של חלקת המגורים, למעט ותיקים בני 55 שנה ומעלה שיבחרו לדחות את ביצוע עסקת השיוך, אולם ידרשו לשלם את המע"מ בגין שווי המגרש לקבולת בנייה בין 120 מ"ר ל- 160 מ"ר או לפי בינוי קיים- הגבוה מביניהם.

5.2.2 כל מגרש או יח"ד הנכללים בחוזה החכירה של חלקת המגורים, אשר לגביהם יחתם חוזה חכירה פרטני, יראו אותם כנגרעים מחוזה החכירה של חלקת המגורים, ועל עסקת השיוך הפרטנית יחולו תנאי חוזה החכירה הפרטני.

5.2.3 השיוך הפרטני מותנה בתשלום דמי רכישה/דמי חכירה מהוונים לפי אחת מבין האפשרויות המפורטות [בפרק הכספי](#) (נספח 3).

5.2.4 כל חבר המבצע עסקת שיוך יחתום על חוזה חכירה לדורות פרטני לתקופה של 98 שנים עם רמ"י.

5.2.5 כל חוכר זכאי לשיוך של יח"ד אחת בלבד (ראו נספח 4 [תצהיר מועמד לשיוך מגרש](#)) עם זכויות בניה של לפחות 160 -120 מ"ר (כולל). זכויות אלה ייגרעו מהיקף הבניה הבסיסי למגורים, שבחוזה החכירה לחלקת המגורים.

למרות האמור לעיל, חבר שירש זכות לשיוך יהא זכאי לשיוך של יותר מיחידת דיור אחת.

5.2.6 במגרש שיעודו התכנוני הינו לבניה של יותר מיח"ד אחת (דו-משפחתי, רוויה) וטרם נמצאו מועמדים לכל יח"ד הכלולות במגרש יש לפעול כך:

א. קבוצת בו קיימת זכות לאגודה לחכור מגורים – ניתן לערוך עסקה עם האגודה לגבי יחידות אלו.
ב. קיבוץ שאין בו זכות לאגודה לחכור מגורים או שזכות זו מומשה במלואה, יש לבצע עסקה רק עם החברים המומלצים והאגודה תפקיד ערבות בשווי היחידות להן אין חברים מומלצים. הסדר זה יהיה בתנאי שיש לפחות 50% מועמדים במגרש הנדון. הרשות תחתום על היתרי בנייה למבנה הכולל את כל יח"ד. התכנית להיתר תוגש בשם החברים הקיימים והאגודה. יובהר, כי לא ניתן להשכיר את היחידות בגין הופקדה ערבות.

5.2.7 שיעור התשלום לשיוך מגרש/יח"ד בתוך חלקת המגורים בלבד, לאחר ביצוע תשלום של 3.75% ע"י האגודה, הינו 29.25% משווי המגרש המשווייך (על פי שומה פרטנית) לקיבולת בניה של 160 מ"ר בלבד + 33% על יתר זכויות הבנייה כולל פוטנציאל תכנוני.

הנחות אזורי עדיפות לאומית לא יחולו על רכיב של דמי החכירה (3.75%) הכלול בשיעור של 33%.

	נוהל ביצוע- 38.03B שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 9 מתוך 17

- 5.2.8 למרות האמור בסעיף 5.2.7 לעיל, ישובי עוטף עזה יהיו פטורים באופן מלא גם מתשלום דמי חכירה בשיעור 3.75%. ישובי קו עימות ישאו בתשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים בלבד.
- 5.2.9 בנוסף להנחת איזורי עדיפות לאומית, תינתן הנחת מילואים בהתאם לסימן ב' בפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות המועצה, בכפוף להמצאת אישור מילואים פעיל שש שנתי וחתימה על תצהיר מילואים.
- 5.2.10 החברים הוותיקים זכאים לדחות את תשלום יתרת דמי הרכישה בגין 120-160 מ"ר בלבד לכל מועד עתידי, אך לא יאוחר ממועד העברת הזכויות במגרש המגורים. העברת זכויות לקרוב או במסגרת גירושין על פי פסק-דין או במסגרת ירושה לא תחשב כהעברה לעניין זה.
- 5.2.11 המע"מ בגין העסקה ישולם מיד עם אישורה, והוא אינו נדחה גם במקרה של דחיית התשלום.
- 5.2.12 למרות האמור בסעיף 5.2.7 לעיל, ותיק שגילו במועד ההצטרפות להסדר מעל גיל 55, יהא רשאי לדחות את ביצוע עסקת השיוך למועד נדחה שיבחר. תשלום המע"מ לא ידחה.
- 5.2.13 אם במועד השיוך שטח יח"ד הבנויה עולה על היקף הבניה הבסיסי (120-160 מ"ר), ולא התקבל תשלום בגינו, ידרשו החברים הוותיקים לשלם דמי ההיתר בשיעור 33% משווי התוספת מיד עם אישור העסקה, גם אם בחרו לדחות את יתרת תשלום דמי הרכישה בגין 120-160 מ"ר.
- אם החוכר מבקש לרכוש את כל זכויות הבניה, לרבות פוטנציאל תכנוני, ושילם עבור תוספת הבניה מעל 160 מ"ר תשלום זה ילקח בחשבון בעת הזמנת השומה.
- 5.2.14 החברים הוותיקים שבחרו במסלול דחיית יתרת תשלום דמי הרכישה בגין העסקה, אשר יבקשו לבנות תוספת בניה מעבר לזכויות הבניה שאושרו להם- ידרשו לשלם דמי היתר בשיעור 33% משווי התוספת כתנאי לחתימה על הבקשה לתוספת בנייה.
- 5.2.15 **עסקה לתלויים/ בעלי מוגבלויות**
- רמ"י תתיר שיוך מגרש או יח"ד מתוך חלקת המגורים לבעלי מוגבלויות, לפי אחת משתי האפשרויות הבאות, בכפוף להחלטת האסיפה הכללית של האגודה:
- 5.2.15.1 שיוך יח"ד בתנאים של חבר ותיק, כמפורט בסעיף 5.2.1-5.2.14 לעיל.
- 5.2.15.2 הרשאה לשימוש זמנית תמורת תשלום דמי שימוש סימליים בשיעור 18 ₪ לשנה, כמפורט בסעיף 5.3.4 להלן.
- 5.2.16 **תנאים והנחיות לביצוע עסקה עם משפחת חברים חדשה**
- 5.2.16.1 כל מגרש או יח"ד הנכללים בחוזה החכירה של חלקת המגורים, אשר לגביהם יחתם חוזה חכירה פרטני, יראו אותם כנגרעים מחוזה החכירה של חלקת המגורים. עם חתימה על חוזה החכירה הפרטני, יחולו תנאיו על משפחת החברים החדשה.
- 5.2.16.2 משפחת חברים חדשה תבצע עסקה למלוא זכויות הבניה למגורים על פי תכנית תקפה, לרבות הפוטנציאל התכנוני- קרי, זכויות קיימות ועתידיות (ליחידת דיור אחת בלבד), זאת בכפוף לתשלומים הבאים:
- תשלום בשיעור 29.25% משווי המגרש, בהיקף בינוי של 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין.
 - תשלום בשיעור של 33% משווי יתרת זכויות הבניה שטרם נרכשו (הקיימות תכנונית והעתידיות) ליח"ד אחת.
- עד להשלמת התשלום המפורט לעיל, החבר החדש לא יהיה זכאי לחתום על חוזה החכירה

	נוהל ביצוע- 38.03B שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 10 מתוך 17

ו/או לקבל התחייבות לרישום משכנתא ו/או חתימה על בקשה להיתר בנייה.

5.2.16.3 משפחת חברים חדשה תשלם את דמי הרכישה **מיד** עם אישור העסקה, על פי הכללים הנהוגים ברמ"י.

5.2.16.4 החוכר זכאי לשיוך של מגרש אחד בלבד, למעט במקרים של ירושה- חבר חדש שירש זכות לשיוך יהא זכאי לשיוך של יותר מיחידת דיור אחת.

5.2.17 עסקה עם משפחת חברים חדשה מחוץ לחלקת המגורים

5.2.17.1 הצטרפות להסדר והשלמת עסקת חלקת המגורים מאפשרים לאגודה להפנות משפחת חברים חדשה לשיוך מגרש גם מחוץ לחלקת המגורים תמורת תשלום דמי כחירה מהוונים בשיעור 91% מערך קרקע, וזאת במגבלת תמ"א 35 כפי שעודכנה ע"י המועצה הארצית לתכנון ובניה ביום 01.12.2015 בלבד. על תשלום זה יחולו הנחות איזורי עדיפות לאומית (להלן: שיוך דירות מחוץ לחלקת המגורים). כמו כן, תחול הנחת מילואים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה ובכפוף להמצאת האישורים הנדרשים לכך.

5.2.17.2 סמל הגביה שיש לקלוט בעסקות אלה הוא 30 – סמל המפריש חלף היטל השבחה. אם שולם היטל השבחה ננהג בהתאם לנהלי רמ"י לעניין זה.

5.2.18 תנאים לביצוע עסקה על פי הוראות המעבר

5.2.18.1 בהתאם לאמור בפרק 1 סעיף 1.1 לעיל, אם עד למועד הקובע (27.03.2007) קיבלה האסיפה הכללית של הקיבוץ החלטה על שיוך עפ"י החלטת מועצה 692 או 751, והחלטה זו אושרה ע"י ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות, הקיבוץ רשאי להמשיך את תהליך השיוך בהתאם להחלטות אלה.

5.2.18.2 קיבוץ אשר לא ביצע עסקות-שיוך בפועל, רשאי לבקש לבצע עסקות-שיוך לפי ההסדר הקבוע בסימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה, ובלבד שהקיבוץ ימציא את אישור רשם האגודות השיתופיות למעבר מההסדר הקודם להסדר על פי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה.

5.2.18.3 קיבוץ שביצע בפועל שיוך **לכל** החברים הזכאים עפ"י הרשימה שאושרה ע"י ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות לפי החלטת מועצה 692 או 751, רשאי לבקש לעבור לביצוע שיוך לפי ההסדר הקבוע בסימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה בהתאם להוראות המעבר המפורטות בפרק 9 "[פרק כספי לביצוע עסקות-שיוך בהתאם להוראות המעבר](#)". (ראו גם נספח 8 [טופס הוראות מעבר תשלום ע"י האגודה](#) ונספח 9 [טופס הוראות מעבר תשלום ע"י חבר](#)).

5.2.18.4 קיבוץ שביצע בפועל שיוך, אולם לא השלים את ביצוע השיוך לכל החברים הזכאים עפ"י הרשימה שאושרה ע"י ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות, יחוייב תחילה להשלים את השיוך לחברים הזכאים עפ"י החלטת מועצה 692 או 751, לפני שיהיה רשאי להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה.

5.2.18.5 דגשים לשיוך הפרטני:

בכל המסלולים משפחת חברים יכולה לקבל יח"ד/מגרש אחד בלבד, למעט בירושה.
1. במקרים בהם כבר שוייך מגרש למגורים למשפחת חברים, באחד מהמסלולים המנויים

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 11 מתוך 17

לעיל, ואותה משפחת חברים מבקשת לשייך לה במקום המגרש ששוייך לה מגרש אחר בתוך הקיבוץ או לעבור לקיבוץ אחר ולשייך לה מגרש באותו קיבוץ יש לפעול כדלקמן:

א. בתוך הקיבוץ - אין לשייך פעמיים לאותו זכאי, ככל שהעביר זכויות במגרש ששוייך לו, יאלץ למצוא מגרש חליף ע"י רכישה של מגרש אחר מחבר אחר – יש שנייה.

ב. במעבר בין קיבוצים – חבר שעזב לקיבוץ אחר לאחר ששוייך לו מגרש בקיבוץ אותו עזב, ניתן לשייך לו מגרש בקיבוץ הקולט אותו, בכפוף לשני התנאים הבאים:

- המגרש הראשון ששוייך לו ימכר.

- המגרש שיוקצה יהיה מגרש מחוץ לחלקת המגורים תמורת תשלום מלא של דמי חכירה מהוונים תוך מתן הנחות אזור עדיפות לאומית.

2. ניתן לבצע שיוך מגרש למגורים הכולל שימושים נוספים שאינם מגורים, ובתנאי שימושים אלה יהיו חלק ממבנה המגורים וטפלים ביחס לשטח המגורים הכולל.

5.3 שלב ג'- עסקת הרשאת שימוש למגורים לגבי יח"ד הבנויות שטרם שוייכו

- 5.3.1 קיבוץ שיצטרף להסדר רשאי לעשות שימוש (לרבות השכרה) ביח"ד הקיימות במועד ההצטרפות על ידי עסקת-הרשאת שימוש זמנית, ולא בדרך של שיוך מגרשים:
- יח"ד בחלקת המגורים אשר טרם ניתן לבצע שיוך לגביהן.
 - יח"ד בנויות המצויות מחוץ לחלקת המגורים.
- 5.3.2 תקופת ההרשאה ליח"ד אלה תקבע בהתאם לבקשת האגודה ותהיה בתוקף עד לשיוכן. תקופת ההרשאה תחל ממועד האישור הסופי של חלקת המגורים.
- 5.3.3 ביצוע עסקה זו כפוף לתשלום דמי שימוש בשיעור 5% לשנה משווי הקרקע לפי בינוי בפועל. על שיעור תשלום זה תחול הנחת אזור עדיפות לאומית.
- 5.3.4 תשלום דמי השימוש לגבי הרשאת שימוש זמנית לצורך מגורי "תלויים/בעלי מוגבלויות בקיבוץ" כהגדרתם לעיל, תתאפשר תמורת תשלום דמי שימוש סמליים בסך 18 ₪ לשנה. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור עדיפות לאומית.
- 5.3.5 לגבי יח"ד בגודל עד 55 מ"ר אשר אינן נספרות בתמ"א 35 ואשר אינן מיועדות לשיוך, הקיבוץ רשאי לבחור לבצע את העסקה לפי אחת משתי החלופות הבאות:
- עסקת הרשאת שימוש מתחדשת (חוזת זמני) לפי בינוי בפועל.
 - עסקת חכירה ל 49 שנים לפי 55 מ"ר לכל יח"ד המותרות בקיבוץ, בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91%. על תשלום זה תחול הנחת אזור עדיפות לאומית.

5.4 שלב ד'- חוזת זמני לגבי שטחי הציבור, שטחי התעסוקה ושטחי מגורים שטרם מומשו

- 5.4.1 לאחר השלמת ההצטרפות להסדר, כמפורט בשלבים א' – ג' לעיל (סעיפים 5.1-5.3), רמ"י תחתום עם האגודה על חוזת זמני שבו יכללו השטחים הבאים:
- שטחי ציבור – בהתאם להחלטת המועצה התקפה לעניין זה – הרשאת חובה.
 - שטחי תעסוקה על פי תכנית תקפה- שלא מומשו (עד לחתימת חוזת חכירה פרטני לגביהם) – הרשאת רשות.

	נוהל ביצוע- 38.03B
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 12 מתוך 17

- מגרשי מגורים במסגרת הרחבה – הרשאת רשות.
- יתרת השטח המיועד למגורים שטרם שוייך לחברים.

5.5 שלב ה'- עסקה לתיקון חוזה חכירה או חוזה משבצת

5.5.1 במסגרת תיקון החוזה:

- תוגדר זכות המגורים מחדש בהתאם להחלטת הקיבוץ לבצע שיוך והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בעניין זה. אם קיים חוזה חכירה חתום, הוא יתוקן באמצעות חתימה על נספח לחוזה.
- יגרעו כל השטחים הכלולים בחוזה חלקת המגורים, בחוזי השיוך הפרטניים, בחוזי ההרשאה ובחוזה הזמני, וכן מגרשי הרחבה שהוקצו, ככל שיש כאלה.

5.5.2 בגין יתרת שטח המשבצת ימשיך הקיבוץ לשלם דמי חכירה שנתיים לפי תקן הנחלות הקיים בחוזה בהתאם להחלטות המועצה התקפות לעניין זה.

5.6 תנאים להעברת זכויות בעסקות-שיוך פרטניות

5.6.1 הגשת טופס הבקשה בצירוף כל מסמכי החובה.

5.6.2 הסכמת האגודה להעברת הזכויות המבוקשת.

5.6.3 מעביר הזכויות שהוא חבר ותיק, יחוייב בתשלום עבור השלמת רכישת מלוא הזכויות במגרש (הקיימות והעתידיות) וכן עבור 160 מ"ר, אם בחר לדחות את התשלום בגינם.
מעביר הזכויות לא יחוייב בתשלום זה אם העברת הזכויות היא לקרוב או במסגרת ירושה, או במסגרת גירושין על פי פסק דין או אם ביצע תשלום זה בעבר.

6. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך	תוצר היחידה	הערות
ארכיב	א. קבלת מסמכים ב. ניתוב החומר למקדם העסקה	
מקדם עסקה	א. פתיחת תיק ב. העברת התיק לחוו"ד המחלקות המקצועיות	א. יבדוק אם כל מסמכי החובה הוגשו ומולאו כראוי ב. יבדוק עמידה בתנאי סף ג. יקבל את חוות הדעת מהמחלקות המקצועיות לגיבוש העסקה. ד. יזמין שומה. ה. יכין את העסקאות לדיון בועדת-עסקאות. ו. יטפל בעסקה שאושרה עד לחתימה על חוזה החכירה.
תכנון מיפוי	בירור המצב התכנוני והשפעתו על הנכס תשריט	
שמירה על הקרקע	דוח פיקוח	לחילופין: -המבקש ימציא תצהיר על גודל מבנה (במקום דוח פיקוח) -אם יש שימושים בלתי מוסדרים, נדרשת חתימה על מתווה הסדרה. במפת"ח לא מופיעה תחנת פיקוח. למרות זאת, בהיעדר תצהיר על גודל מבנה, חובה דוח פיקוח.

	נוהל ביצוע- 38.03B
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 13 מתוך 17

מידע מקרקעין	א.בדיקה והעברת מידע למקדם העסקאות לגבי הבעלות על הקרקע ב.מתן אישור לפיו אין עסקאות סותרות ג.מתן הנחיות לצורך רישום חוזה החכירה בלשכת רישום המקרקעין- אם קיימת תצ"ר רשומה	לחילופין: בדיקה של מקדם עסקאות עפ"י דו"ח ספר נכסים או נסחי לשכת רישום המקרקעין
שמאות	שומה	שמאי האגף/מרחב: בקרה האם השומה הוזמנה עפ"י נוהל שומה בדיקה האם העסקה נערכה עפ"י השומה שהתקבלה -חתימה על טופס סיכום עסקה

7. דגשים מיוחדים לתהליך

7.1	משפחת החברים באגודה/ יורשיהם/ יורשי חברים זכאים לפי 751/692 ובעלי צרכים מיוחדים- ידרשו לחתום לפני אישור העסקה על מסמך: "חוזה חכירה למגרש מגורים לפי סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בו יצינו את בחירתם לגבי מסלול התשלום עבור עסקת השיוך עמם (ראו נספח 5 טופס בחירת מסלול תשלום)
7.2	תנאים מיוחדים לעסקה עפ"י סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה (ראו נספח 6 טופס פירוט תנאים מיוחדים לעסקה לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל)
7.3	ביצוע שיוך פרטני לגבי החברים החדשים עם בית קיים (ר' סעיף 5.1.2.6 לעיל) בדרך של עסקאות הדדיות מותרות בו זמנית עם ביצוע עסקת חלקת המגורים מחייב חתימה של האגודה ושל החברים על תצהירי התחייבות. ראו נספח 11 התחייבות האגודה ונספח 12 התחייבות משפחת חברים חדשה .

8. תנאים מיוחדים בעסקה

בעסקות-השיוך ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה התנאים המיוחדים יקבעו לפי סטטוס החבר בקיבוץ (ראו נספח 6: פירוט תנאים מיוחדים לעסקה):	
8.1	חבר חדש או חבר ותיק שרוכש מלוא זכויות +פוטנציאל תכנוני בתשלום מיידי
8.2	חבר ותיק שבחר בתשלום מיידי עבור היקף בנייה של 160 מ"ר בלבד
8.3	חבר ותיק שבחר בתשלום נדחה בגין עסקה להיקף בנייה של 160 מ"ר בלבד
8.4	חבר ותיק שבחר בתשלום נדחה עבור היקף בנייה של 160 מ"ר בלבד והזמנת שומה חדשה עדכנית במועד הגשת בקשה לתשלום.
8.5	חבר מחוץ לחלקת המגורים

9. פרק כספי לביצוע עסקות-שיוך בהתאם להוראות המעבר

הסבר כללי

הפרק הכספי, נספח 7, חל על קיבוץ שהחליט על שיוך לפי החלטות מועצה 751/692 שביצע בפועל שיוך לכל החברים הזכאים עפ"י הרשימה שאושרה ע"י ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות לפי החלטת מועצה 692 או 751 ראו נספח 7 [הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה 751/692](#) והחליט לבצע שיוך לפי פרק 8.4 סימן ד' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 14 מתוך 17

10. ריכוז פעולות וחישובים

שלב	אוכלוסיה	סוג עסקה	חלקת מגורים מיטבית	תשלום
א	אגודה	חוזת חכירה לחלקת המגורים (חוזת מתכלה- לאחר השלמת השייך הפרטני) של מגרשי חלקת המגורים	1. תקן הנחלות או מספר החברים במועד הקובע 27.03.2007 (הנמוך מביניהם) X 2.34	1. שווי חלקת מגורים מיטבית X 3.75% משומה של המגרשים (כל מגרש לקיבולת בניה של 160מ"ר)
			1. כאשר האכלוס בפועל הוא כפול מתקן הנחלות (200%) ניתן לאשר שיוך עם זכויות בנייה קטנות מ 160 מ"ר אך לא פחות מ 120 מ"ר כולל. החישוב: תקן הנחלות X 3.125	1. חלקת מגורים מיטבית X 3.75% משומה של המגרשים (כל מגרש לקיבולת בניה של 120מ"ר עד 160 מ"ר)
			2. כאשר האכלוס בפועל הוא לפחות 150% מתקן הנחלות, ניתן לשייך יח"ד לפי החישוב הבא ולא פחות מ 120 מ"ר כולל. החישוב: X0.8(150-שיעור האכלוס)-160	2. חלקת מגורים מיטבית X 3.75% משומה של המגרשים (כל מגרש לקיבולת בניה של 120מ"ר עד 160 מ"ר)
על תשלום זה של האגודה לא תחול הנחת אזור עדיפות לאומית. ישובי עוטף עזה שבהחלטת מועצה 1592 שיבקשו להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה עד ליום 31.12.20 - פטורים מתשלום זה.				
שלב	אוכלוסיה	סוג עסקה	קיבולת בניה ותקופת חכירה	תשלום
ב	ותיקים: (משפחת חברים באגודה במועד הקובע/ יורשי משפחת חברים באגודה/יורשי חברים זכאים לפי החלטה 751/692)	חוזת חכירה לדורות פרטני לשיוך מגרש / יח"ד אחת	1. 120 עד 160מ"ר ליח"ד או לפי בינוי בפועל הגבוה מביניהם 2. תקופת חכירה – 98 שנים.	ניתן לדחות עד למועד העברת זכויות או לשלם במידי (29.25%) כולל הנחת אזור עדיפות לאומית והנחת מילואים
	הערה: עסקה לבעלי מוגבלויות	חוזת חכירה או חוזת הרשאה	1. 120 עד 160מ"ר ליח"ד או לפי בינוי בפועל הגבוה מביניהם. 2. תקופת חכירה – 98 שנים או תקופת הרשאה מתחדשת אחת ל-5 שנים	אם מדובר בחוזת חכירה לפי הסעיף לעיל או דמי שימוש סמליים בסכום של 18 ₪ לשנה.

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 15 מתוך 17

משפחת חברים חדשה תבצע עסקה למלוא זכויות הבניה למגורים על פי תכנית תקפה, לרבות הפוטנציאל התכנוני- קרי, זכויות קיימות ועתידיות (ליח"ד אחת בלבד), בכפוף לתשלומים הבאים: -29.25% משווי המגרש, בהיקף בינוי של 120 עד 160 מ"ר כולל, לפי העניין. -תשלום בשיעור של 33% (דמי רכישה) משווי יתרת זכויות הבניה שטרם נרכשו (הקיימות תכנונית והעתידיות) ליח"ד אחת. תינתן הנחת אזור עדיפות לאומית	1. מלא זכויות הבניה לפי תכנית תקפה + פוטנציאל תכנוני. 2. תקופת חכירה – 98 שנים.	חוזה חכירה לדורות פרטני לשיוך מגרש / יח"ד אחת	משפחת חברים חדשה	ב
משפחת החברים תשלם דמי חכירה מהוונים -91% מערך הקרקע- מיד עם אישור העסקה תינתן הנחת אזור עדיפות לאומית והנחת מילואים;	1. מלא זכויות הבניה לפי תכנית תקפה + פוטנציאל תכנוני. 2. תקופת חכירה – 98 שנים.	חוזה חכירה לדורות פרטני לשיוך מגרש / יח"ד אחת	משפחת חברים חדשה - מחוץ לחלקת המגורים	ב
תשלום דמי השימוש לשנה הוא 5% משווי הקרקע לפי הבינוי בפועל על פי שומה. תינתן הנחת אזור עדיפות לאומית.	1. לפי בינוי בפועל 2. תקופת ההרשאה ליח"ד אלה תקבע בהתאם לבקשת האגודה ותתחדש עד לשיוכן. 3. תקופת ההרשאה תחל ממועד אישור עסקת חלקת המגורים.	הרשאה זמנית לשימוש למגורים ליח"ד בנויות שטרם שויכו (בתוך חלקת המגורים ומחוץ לחלקת המגורים)	אגודה	ג
תשלום דמי השימוש לשנה הוא 5% משווי הקרקע לפי הבינוי בפועל על פי שומה- תינתן הנחת אזור עדיפות לאומית. תשלום דמי חכירה מהוונים (91% מערך הקרקע) מיד עם אישור העסקה. תינתן הנחת אזור עדיפות לאומית.	הקיבוץ רשאי לבחור באחת משתי האפשרויות הבאות: 1. הרשאה זמנית- העסקה תיערך לפי מספר היחידות הקטנות הקיימות בפועל ולפי הבינוי בפועל. 2. חכירה ל 49 שנים – העסקה תיערך לכל יחידות הדיור הקטנות (עד 55 מ"ר) המותרות להקמה על פי תכנית תקפה לקיבולת בניה של 55מ"ר.	חוזה זמני או חכירה 49 שנים ליחידות הדיור הקטנות בגודל של עד 55 מ"ר (שלא נספרות בתמ"א 38) עד 100 יח"ד לקיבוץ	אגודה	ג

	נוהל ביצוע- 38.03B
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב השיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 16 מתוך 17

ד	אגודה	חוזת זמני לגבי שטחי ציבור, שטחי תעסוקה ושטחי מגורים שלא מומשו	לגבי הכללת שטחי תעסוקה ושטחי מגורים שלא מומשו, זה נתון לבחירת האגודה.	הערה לגבי שטחי ציבור: יש לפעול לפי סימן ו' לפרק משנה 8.4 – בין היתר, יש לקבל את עמדת המועצה האזורית בנושא.
ה	אגודה	תיקון חוזת חכירה או חוזת חכירה חדש	אם נחתם חוזת חכירה לכל המשבצת, יש לחתום על תוספת לחוזת המבטאת את ביצוע השיוך	תשלום דמי חכירה שנתיים. בגין תקן הנחלות כמקובל

11. שיעורי תשלום

עוטף עזה	0% בתוקף עד 31.12.2020
קו עימות	3.75%
אזור עדיפות א	13.71%
אזור עדיפות ב	20.14%
ללא עדיפות	33%
מחוץ לחלקת המגורים	31%, 51%, 91%
*הנחת אזורי עדיפות	בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות המועצה, ובהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות המועצה.

12. סמכויות אישור העסקה

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 ₪	מרחב עסקי
מ 5,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	מסלול ירוק + מסלול אדום + וועדת פטור
מ 14,000,000 ₪	מסלול אדום + וועדת פטור

13. סמכות אישור העסקה במחשב

עד 1,500,000 ₪	ראש צוות עסקאות
עד 7,000,000 ₪	מנהל מרחב או סגנו
מעל 7,000,000 ₪	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו

14. סמכויות חתימה על החוזה

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

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע- 38.03B
	שיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תאריך פרסום: 05.08.2020	עמוד 17 מתוך 17

15. השלמת העסקה/ התהליך

	15.1 אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום
	15.2 חתימה על חוזה חכירה לאחר תשלום
	15.3 שליחת המסמכים לסריקה לתיק בהדמיה

16. נספחים ומידע נוסף

1.	טופס בקשה לשיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
2.	דף מידע לשיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
3.	פרק כספי לנוהל שיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
4.	תצהיר מועמד לשיוך מגרש
5.	טופס בחירת מסלול תשלום
6.	טופס פירוט תנאים מיוחדים לעסקה לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - בהתאם לסטטוס החברים
7.	הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה 751/692 והחליט לבצע שיוך לפי סימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
8.	טופס הוראות מעבר תשלום ע"י האגודה
9.	טופס הוראות מעבר תשלום ע"י חבר
10.	החלטת מנהל אגף חקלאי מס' 10/2014
11.	הצהרה והתחייבות האגודה
12.	הצהרה והתחייבות משפחת חברים חדשה באגודה (שהתקבלו כחברים באגודה לאחר ה- 27.3.07) עם בית קיים

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

שולה בן צבי
מנהלת אגף חוזים לדורות
