
	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 28.06.2016	עמוד 1 מתוך 7

3.2.2.4-מושב/קיבוץ/מושב שיתופי- חוזה חכירה ליתרת משבצת הקבע 3.2.2.5-מושב/קיבוץ/מושב שיתופי- חוזה זמני מתוך משבצת הקבע 3.2.2.8-מושב- חוזה חכירה לחלקה א בנחלה ללא תוספת תשלום	מס' שורות במפתח	עיגון זכויות חוזיות בחוזי חכירה לדורות במגזר החקלאי	נושא
(1)25	סעיף הפטור	38.01B-חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים	שם הנוהל
	סמל גבייה		מספר נוהל אב
140	סמל מטרה	חוקים: <ul style="list-style-type: none"> • חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), תשכ"ז-1967 • הודעה על הרשאה לפי חוק נכסי המדינה, התשי"א-1951 • חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החלטות מועצת מקרקעי ישראל: <ul style="list-style-type: none"> • מס' 1311 מיום 31.12.2013 • מס' 823 מיום 10.02.1998 • מס' 476 מיום 29.10.1990 החלטות הנהלה: <ul style="list-style-type: none"> • מס' 3666 מיום 09.12.2014 	סימוכין
<ul style="list-style-type: none"> • חוזה חכירה לדורות לחלקה א' עם בעל הזכויות • חוזה זמני עם האגודה • חוזה חכירה לדורות ליתרת המשבצת עם האגודה 	סוג חוזה		
		28.06.2016	תאריך פרסום
באחריות אגף חוזים לדורות			
הנוהל מעדכן את נוהל 38.01M שפורסם ביום 13.05.2014 מהות העדכון: הסבה לתבנית נוהל ביצוע והרחבת הנחיות לביצוע העסקה עם האגודה.			
הנוהל אושר בצוות מפת"ח ביום 04.05.2016			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

א. רקע


1.	מושב מחזיק בשטחי נחלות במסגרת משבצת המושב באחד משני חוזים: <ul style="list-style-type: none"> • חוזה תלת-צדדי המתחדש כל שלוש שנים, שהצדדים לו הם: רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י), האגודה והסוכנות היהודית. • חוזה דו-צדדי המתחדש כל ארבע שנים ו-11 חודשים, שהצדדים לו הם: רמ"י והאגודה.
2.	הנוהל מסדיר את המעבר מחוזה שכירות/משבצת מתחדש לחוזה חכירה לדורות בו מוסדרות כל הזכויות במשבצת החקלאית.
3.	הסדרת זכויות בעלי הנחלות והאגודה בחוזה חכירה לדורות עוגנה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 823 קובעת שחלקה א' של הנחלה תוחכר לבעל הזכויות בנחלה בחוזה

	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 28.06.2016	עמוד 2 מתוך 7

חכירה לדורות. יתרת המשבצת (חלקות ב' ו-ג') תוחכר לאגודה, תוך שמירת זכויותיהם של בעלי הזכויות בנחלות במלואן ובהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1311. למרות האמור, האגודה החקלאית רשאית להמליץ גם על החכרת חלקה ב' לבעל הזכויות בנחלה, בכפוף לקבלת החלטה באסיפה הכללית.

ב. הגדרות


1.	אגודה / ישוב חקלאי – אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים או כפר שיתופי כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות) אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה, (להלן: "המושב").
2.	בעל זכויות בנחלה – מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר, שהוא חוכר או שוכר של קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, בר-רשות בנחלה, ביישוב חקלאי.
3.	גודל נחלה – שטח הקרקע שקבע שר החקלאות לנחלה ביישוב חקלאי.
4.	החלקה – חלקה בשלמות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) כיחידת רישום נפרדת בהתאם לתצ"ר.
5.	ועדת עסקאות – ועדה המוסמכת על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 ונהלי רמ"י, לאשר הקצאת מקרקעי ישראל בפטור ממכרז. הוועדה תכלול את בעלי התפקידים הבאים: מנהלת האגף ו/או סגניתה, אשר ישמשו כיו"ר הוועדה ויתר החברים: יועמ"ש האגף, איש הכספים של האגף, נציג אגף מיפוי ומדידות, נציג תכנון, נציג חטיבת השמירה על הקרקע.
6.	המועצה – מועצת מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לרבות כל גוף שיבוא במקומה מכוח כל דין.
7.	חוכר – מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהינו החוכר או השוכר של קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים, בר רשות בנחלה, מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר, שהינו בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום, ברמ"י ובספרי היישוב החקלאי.
8.	משבצת / מכסה מגעת – שטח קרקע המהווה מכפלה של מספר הנחלות בגודל נחלה שאושר על ידי שר החקלאות, בהמלצת הרשות לתכנון חקלאי במשרד החקלאות, או השטח המוחזק על ידי האגודה בפועל, הנמוך מבין השניים.
9.	נחלה – קרקע המהווה יחידה משקית חקלאית אחת בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות ופיתוח הכפר בהתייעצות עם רשות התכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, המיועדת לחוכר לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או שיפותח בה. הנחלה מורכבת מחלקות כמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> א. חלקה א – חלק מנחלה שהינו, ככלל, שטח רצוף של קרקע, המיועד בתוכנית תקפה למגורים, למבני משק של החוכר ולעיבוד חקלאי בלבד. אם צורף לנחלה, בהסכמת רמ"י, מגרש מגורים לצורך בניית יחידת דיור שניה למגורי דור המשך, יהווה המגרש שצורף לנחלה חלק בלתי נפרד מחלקה א', אף אם אינו מהווה שטח רצוף. ב. חלקה ב – חלק ו/או חלקים מנחלה, שאינם חלקה א' וחלקה ג', המיועדים לשימוש חקלאי בלבד. חלק זה יעובד באופן משותף על ידי האגודה ובעל הזכויות בנחלה, אלא אם התירה האגודה עיבודה על ידי בעל הזכויות בנחלה לבדו. ג. חלקה ג – חלק ו/או חלקים מהנחלה המיועדים לעיבוד חקלאי משותף על ידי חברי האגודה או על ידי האגודה עבור חבריה, וזאת כל עוד לא נחתמו בגינם חוזים ישירים עם החוכרים.

	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 28.06.2016	עמוד 3 מתוך 7

<p>10. רמ"י - רשות מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 ובחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 לרבות כל גוף שיבוא במקומה מכוח כל דין.</p>	
<p>11. תצ"ר- תכנית לצרכי רישום. תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד 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.</p>	
<p>12. תקן נחלות (להלן: תקן) - מספר הנחלות המתוכננות אשר אישר שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות.</p>	

ג. עקרונות ומדיניות

<p>1. הכנות הנדרשות מהאגודה לקראת הגשת הבקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות:</p> <p>1.1 אגודה המחזיקה בשטחי משבצת מעבר למכסה המגעת על פי התקן ליישוב, תגדיר את שטחי משבצת הקבע מתוך סה"כ השטחים המוחזקים על ידה בתיאום עם המרחב הרלבנטי על פי הכללים שנקבעו בהחלטת הנהלה 3666.</p> <p>האגודה תצרף לבקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות מפת משבצת מאושרת ע"י כל הגורמים הרלבנטיים, על גביה יסומנו שטחי המשבצת שיכללו בחוזה החכירה לדורות.</p> <p>השטחים העודפים יכללו בחוזה הרשאה זמני (להלן: "השטחים הזמניים") ויחולו עליהם הכללים הנהוגים לגבי קרקע זמנית.</p> <p>1.2 אם תצ"ר נרשמה לפני 5 שנים ומעלה ממועד הגשת הבקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות, יש להמציא אישור מודד מוסמך, כי המצב בפועל תואם את הרישום.</p> <p>1.3 אם יתברר, כי קיימות אי התאמות בין המצב המוחזק בפועל לבין הרישום על פי התצ"ר, באחריות האגודה לפעול לביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות תיקון התצ"ר, בטרם תפנה בבקשה לחתימה על חוזה חכירה.</p> <p>1.4 אגודה המחזיקה בחוזה משבצת תלת צדדי, שבו הסוכנות היהודית היא צד להסכם, תהיה מחוייבת למעבר לחוזה משבצת דו צדדי (ללא הסוכנות היהודית כצד להסכם), בהתאם להנחיית היועמ"ש של רמ"י משנת 2003 ובהתאם להנחיות האגף החקלאי מיום 29.07.2014 (ראו נספח 6).</p>	<p>2. הסדרת זכויות בעלי הנחלות והאגודה תתבצע באמצעות חתימה על שלושה חוזים:</p> <p>2.1 חוזה חכירה לדורות עם בעל זכות בנחלה לגבי חלקה א' של הנחלה</p> <p>החכרת חלקה א' של הנחלה בחוזה חכירה לדורות, לתקופה של 49 שנים, עם זכות חידוש לשלוש תקופות נוספות של 49 שנים.</p> <p>- חתימה על חוזה חכירה לדורות עם בעל הזכות בנחלה אפשרית רק בתנאי שחלקה א' רשומה בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות.</p> <p>2.2 חוזה הרשאה זמני מתחדש לתקופה של עד חמש שנים עם אגודת המושב או עם אגודת הכפר השיתופי, לגבי השטחים הבאים:</p> <p>- שטחים המיועדים לצרכי ציבור, עד שיוחלט אם להקצותם למועצות אזוריות, או לוועד המקומי או לאגודת המושב.</p> <p>- שטחים מתוכננים לתעסוקה במסגרת מספר הדונמים המותרים לשימוש על ידי אותו הישוב, אשר טרם מומשה</p>
--	--


	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ונחלות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 28.06.2016	עמוד 4 מתוך 7

<p>הזכות בגיבון, בכפוף להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1226.</p> <p>- חלקות א' של נחלות אשר לגביהן קיימת מניעה לחתימה על חוזה פרטני של חכירה לדורות (חלקות א' של נחלות בהן קיימים שימושים לא מוסדרים, נחלות בהן זהות בעל הזכות אינה ברורה, נחלות לא מאויישות) למעט ביישובי נגב ובגליל בהם 5 נחלות לא מאויישות יכללו בחוזה לדורות), משקי עזר ובתים מקצועיים).</p> <p>2.3 חוזה חכירה לדורות עם אגודת המושב או עם אגודת הכפר השיתופי על יתרת שטח המשבצת (לגבי השטחים החקלאיים בלבד):</p> <p>החכרת שטחי המשבצת של מושבי עובדים וכפרים שיתופיים בחוזה חכירה לדורות, לתקופה של 49 שנים, עם זכות חידוש לשלוש תקופות נוספות של 49 שנים.</p>	<p>3. דמי החכירה השנתיים עבור כל הנחלות ימשיכו לחול בהתאם להחלטות המועצה התקפות בעניין זה, וישולמו באופן מרוכז על ידי האגודה.</p> <p>4. רמ"י תחתום על שטרי שכירות, כדי לאפשר לבעלי הזכויות בנחלות לרשום את הזכות הקניינית בלשכת רישום המקרקעין.</p>
--	---

ד. תנאי סף לחתימה על כל סוגי החוזים שבנוהל זה	
<p>1. קיימת תצ"ר מאושרת וחתומה על ידי הגורמים המוסמכים הרלוונטיים ורשומה בלשכת מרשם המקרקעין לפיה חלקות א' של הנחלות רשומות בשלמות כיחידות רישום נפרדות.</p> <p>2. גבולות משבצת הקבע מוגדרים.</p> <p>3. תשלום חובות דמי חכירה על ידי האגודה, אם יש כאלה, או הסדרתם בהוראת קבע.</p> <p>4. הסדרת כל השימושים הלא מוסדרים הקיימים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הסדרה מול בעל הזכויות בנחלה: בחלקה א' של הנחלה, בחלקה ב'- אם השימושים מיוחסים לאותו בעל הזכויות בנחלה. • הסדרה מול אגודת המושב ביתרת שטחי המשבצת. 	

ה. תנאים לחתימה על חוזה חכירה לדורות לחלקה א' עם בעל הזכויות

<p>1. הכנת תצ"ר.</p> <p>2. רישום חלקה א' בשלמות בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.</p> <p>3. שטח הנחלה שיוכר לא יעלה בגודלו על מכסת הקרקע לנחלה באותו ישוב, כפי שנקבע על ידי שר החקלאות בהמלצת הרשות לתכנון חקלאי במשרד החקלאות.</p> <p>4. אם תצ"ר שנרשמה 5 שנים ומעלה לפני מועד הגשת הבקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות, יש להמציא אישור מודד מוסמך, כי המצב בפועל תואם את הרישום.</p> <p>5. אם יתברר, כי קיימות אי התאמות בין המצב המוחזק בפועל של חלקה א' לבין הרישום על פי התצ"ר, באחריות האגודה ו/או בעלי הזכויות בנחלות הרלבנטיות לפעול לביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות תיקון התצ"ר. במקרה זה, על בעלי הזכויות בנחלות הרלבנטיות לחתום על תצהיר, המצ"ב לטופס הבקשה, כתנאי לחתימת רמ"י על חוזה חכירה לדורות.</p>	
---	--

 <p>רשות מקרקעי ישראל</p>	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ונחלות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 28.06.2016	עמוד 5 מתוך 7


<p>6. חוזה החכירה לדורות עם בעל הזכויות בנחלה לגבי חלקה ב', בכפוף:</p> <ul style="list-style-type: none"> • המלצת האגודה • המצאת פרוטוקול של האסיפה הכללית, מאושר כדין. • קיום תצ"ר לגבי חלקות ב' לפיה הן רשומות כחלקות בשלמות. 	
<p>7. אם קיימת פעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקה א', שהוסדרה בחוזה חכירה לדורות, החוזה שנחתם קודם בגין הפל"ח יבוטל, והזכויות יכללו בחוזה לדורות של חלקה א'.</p>	
<p>8. אישור לסילוק או החרגה של כל השעבודים החלים על השטח נשוא חוזה החכירה.</p>	

ו. חתימה על חוזה זמני עם האגודה

<p>חוזה החכירה הזמני שייחתם עם האגודה יכלול את השטחים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שטחים מתוכננים לתעסוקה שלא מומשו, בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה במועד הגשת הבקשה למימוש. • שטחים המיועדים לצרכי ציבור, עד שיוחלט אם להקצותם למועצות אזוריות או לוועד המקומי או לאגודת המושב. • חלקות א' של נחלות אשר לגביהן קיימת מניעה לחתימה על חוזה פרטני: נחלות לא מאוישות; נחלות בהן קיימים שימושים לא מוסדרים; נחלות בהן זהות בעל הזכות אינה ברורה; וחמש נחלות לא מאוישות מתוך תקן הנחלות המאושר לקליטה פוטנציאלית (בנגב ובגליל בלבד). • אם קיימים משקי עזר ובתים מקצועיים במסגרת המשבצת שאין לגביהם חוזה פרטני, תפעל האגודה להסדרה פרטנית על ידי הפניית בעלי הזכויות לחתימה על חוזה חכירה פרטני מול רמ"י, עד להחכרת שטחים אלו, יש להכלילם בחוזה הזמני. 	
---	--

ז. מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

<p>1. טופס בקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות ליתרת משבצת המושב ולחתימה על חוזה זמני (ימולא ויוגש על ידי האגודה)</p>	
<p>2. טופס בקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות לחלקה א' של הנחלה (ימולא על ידי בעל הנחלה ויוגש על ידי האגודה)</p>	

 רשות מקרקעי ישראל	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 28.06.2016	עמוד 6 מתוך 7

**ח. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך (ראו גם תרשים תהליך [נספח 1](#))
-התהליך יתבצע כמפורט בנוהל האב (עתידי)**

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	<ul style="list-style-type: none"> קבלת מסמכים ניתוב המסמכים למקדם העסקה 	ארכיב
<ul style="list-style-type: none"> בדיקה האם הוגשו כל מסמכי החובה ומולאו כראוי. בדיקת עמידה בתנאי הסף המשך גיבוש העסקה בהתאם לחוות דעת מהמחלקות המקצועיות סריקת כל החומר לתיק בהדמיה 	<ul style="list-style-type: none"> הפיכת תיק הנחלה לתיק עסקה הכנת העסקה וקליטתה במערכת כוכב העברת התיק לחוו"ד המחלקות המקצועיות הכנת העסקאות לדיון בוועדת עסקאות 	מקדם העסקה
	תשריט	מיפוי
	דו"ח פיקוח	שמירה על הקרקע
	חוו"ד תכנונית	תכנון
בודק אם יש חובות דח"ש	דו"ח כספי	איש כספים באגף
	דיון ואישור העסקה	ועדת עסקאות מרחבית (של האגף)

ט. דגשים מיוחדים לתהליך

1. הבקשות לחתימה על חוזה חכירה לדורות לחלקה א' וליתרת המשבצת יוגשו על ידי נציגי אגודת המושב המורשים- באופן מרוכז בלבד.
2. במקרים חריגים ובכפוף לקבלת אישור מנהלת אגף חוזים לדורות, רשאי בעל הנחלה להגיש בקשה פרטנית לחתימה על חוזה חכירה לדורות לחלקה א', בתנאי שיעמוד בתנאים המפורטים לעיל.

י. תנאים מיוחדים בעסקה

בעסקאות אלו ישולבו הפרטים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה


1. בחוזה חכירה לחלקה א' של הנחלה: שטחי יחידות הדיור הבנויות וכן פל"ח- אם קיים.
2. בחוזה חכירה ליתרת המשבצת: מבנים חקלאיים שאושרו כדין על ידי רמ"י

יא. סמכויות חתימה על החוזה

מסמכיות החתימה נקבעו בהתאם ל"הודעה על הרשאה לפי חוק נכסי המדינה התשי"א- 1951"

יב. השלמת העסקה

1. הפקת חוזי החכירה לחלקה א'
2. הפקת חוזה זמני
3. הפקת חוזה החכירה ליתרת המשבצת
4. שליחת כל החוזים לאגודה לחתימה + בקשה להמצאת שטרי שכירות*

 רשות מקרקעי ישראל	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 28.06.2016	עמוד 7 מתוך 7

	5. קבלת החוזים החתומים+ שטרי השכירות*
	6. חתימת מוסמכי חתימה מטעם רמ"י על החוזים ועל שטרי השכירות
	7. סריקת כל החוזים החתומים ושטרי השכירות* לתיקים בהדמיה.
	8. שליחת החוזים החתומים לאגודה ושטרי השכירות* לאגודה
	*שטרי שכירות לא נדרשים לחוזה זמני. שטרי שכירות לגבי יתרת המשבצת ידרשו רק אם קיימת תצ"ר רשומה בלשכת רישום המקרקעין. שטרי שכירות לא נדרשים בחוזה זמני.

י.ג. טפסים מידע נוסף

1.	תרשים תהליך: חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
2.	טופס בקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות ליתרת משבצת המושב ולחתימה על חוזה זמני (ימולא על ידי האגודה)
3.	טופס בקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות לחלקה א' של הנחלה (ימולא על ידי בעל הנחלה ויוגש על ידי האגודה)
4.	דף מידע: חתימת חוזה חכירה לדורות לחלקה א' של נחלה, חוזה ליתרת המשבצת החקלאית וחוזה הרשאה זמני במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
5.	החלטת מנהל/ אגף חקלאי מס' 10/2014

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

שולה בן צבי
מנהלת אגף חוזים לדורות
