

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 37.03B איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 24.10.2017	עמוד 1 מתוך 5

שם הנוהל	מס' שורה במפתח	37.03B-איוש נחלה פנויה במשבצת
מספר נהל אב	סעיף הפטור	
סימוכין	סמל גבייה	החלטות מועצה
3.2.2.10.1	סמל מטרה	מס' 1445 מיום 22.11.2015-איוש
איוש נחלה במשבצת- נחלה פנויה	סמל גבייה	נחלות פנויות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
(1) 25	סמל גבייה	מס' 1505 מיום 05.02.2017 -
30	סמל גבייה	מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע
140- נחלות במשבצת	סמל גבייה	מס' 1513 מיום 17.05.2017-ביטול
	סמל גבייה	עסקאות ומתן ארכות
	סמל גבייה	מס' 1464 מיום 08.05.2016- קביעת
	סמל גבייה	הזכות למגורים בחלקת המגורים
	סמל גבייה	בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים,
	סמל גבייה	כפר שיתופי, או אגודה חקלאית
	סמל גבייה	שיתופית
ראו פירוט בסעיף 1.7	סוג חזרה	24.10.2017
	סוג חזרה	תאריך פרסום
	סוג חזרה	באחריות אגף שימושים חקלאיים
	סוג חזרה	הנוהל מעדכן את נהל 37.03B שפורסם בתאריך 09.03.2016.
	סוג חזרה	מהות העדכון:
	סוג חזרה	בעקבות החלטה 1505 עודכן סעיף 1.6 - דוגמה לחישוב הנחת אזור.
	סוג חזרה	עודכן סעיף 1.8- הוראות מעבר - בהתאם להחלטת מועצה 1445.
	סוג חזרה	נוסף נספח 3- מכתב- הודעה על זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש נחלה.
	סוג חזרה	הנוהל המעודכן אושר בהחלטת צוות מפת"ח ביום 13.09.2017
	סוג חזרה	הוראות נהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל

1. רקע כללי ומדיניות

1.1 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.

1.2 בישובי מרכז הארץ לא ישוקו נחלות פנויות.

1.3 איוש נחלות פנויות בנגב ובגליל

- 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 רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) 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.

1.4 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).

 רשות מקרקעי ישראל תאריך פרסום: 24.10.2017	נוהל ביצוע 37.03B איוש נחלה פנויה במשבצת עמוד 2 מתוך 5
---	---

1.5 זכויות מוקצות

- 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.

1.6 תשלומים

- 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.

• הנחת אזור

- על שיעור התשלום תחול הנחת אזור בהתאם להחלטת המועצה בנושא הנחות באזורי עדיפות לאומית התקפה במועד אישור העסקה:
- הנחה על דמי חכירה מהוונים תוגבל למחיר תקרה לפי 2 יחידות דיור לנחלה. מעל סכום זה ישולמו דמי חכירה מלאים, ללא הנחת אזור.

- דוגמא לתחשיב התשלום הנדרש בגין הקצאת נחלה נכון להחלטת מועצה 1505:
נתון : מחיר תקרה ליח"ד: 450,000 ₪.
שומה לחלקת מגורים בנחלה עם זכויות של 375 מ"ר = 1,350,000 ₪ (ללא מע"מ וללא פיתוח), הנחלה ממוקמת באזור עדיפות א'. חישוב -
$$0.31 \times \text{הנחת אזור עדיפות א'} \times 900,000 + \text{מחיר תקרה להנחה} + 0.91 \times \text{שעור דמי חכירה מהוונים} \times 450,000 \times \text{שווי נחלה בביכוי מחיר תקרה} = 688,500 \text{ ש"ח.}$$

פירוט החישוב - שווי חלקת המגורים הוא 1,350,000 ₪. מאחר ומחיר התקרה להנחה מוגבל ל-900,000 ₪ לנחלה, ההנחה תחושב רק עבור 900,000 ₪. על יתרת השווי בסך 450,000 ₪ (900,000-1,350,000), לא תחול הנחת אזור.

***הדוגמה בהתאם להחלטת מועצה 1505. אם יחול שינוי בהחלטת המועצה יש לפעול לפיו.**

1.7 חוזה חכירה -

הערה: את החוזה ניתן לקבל מהאגף החקלאי במטה, עד שתתאפשר נגישות מיכונית.

- 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 בנוהל זה.
- ב. בהעדר פרצלציה, יחולו הוראות חוזה המשבצת ורמ"י תצרך מכתב (נספח 3) המפרט את הזכויות שנרכשו.

1.8 הוראות מעבר

- מומלץ יהיה רשאי לפנות למרחב בבקשה להשלמת האיוש בתנאי הוראת אגף מס' 31 שעניינה איוש נחלות. המרחב יביא את המלצתו לאישור הנהלת רמ"י בהתחשב במשתנים המפורטים להלן:
- הישוב היה בעת מתן ההמלצה והינו באזור עדיפות א'.
 - שווי הנחלה ביום 31.12.2013.
 - המועמד התקבל כחבר אגודה באישור האסיפה הכללית של האגודה עד 31.12.2013.
 - 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 רמ"י ו/או רשות המים.
 - המועמד ביצע פעולות הכרוכות בהוצאות כספיות הקשורות לאיוש נחלה בישוב.

רשות מקרקעי ישראל

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 37.03B איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 24.10.2017	עמוד 3 מתוך 5

- המועד בו התקבלה המלצת האגודה לאיוש הנחלה במשרדי רמ"י.

1.9 החלטת מועצה 1464

רמ"י תראה במי שרכש נחלה בהתאם להחלטה 1445 כמי שהצטרף להסדר לקביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים הקבוע בהחלטת מועצה מס' 1464 או כל החלטה שתבוא במקומה ויחולו לגבי התנאים החלים על מי מי שהצטרף להסדר בתשלום דמי חכירה בשיעור 3.75%. יובהר כי ביחס לזכויות שנרכשו באופן מלא לא יגבה כל סכום נוסף.

1.10 דמי רכישה

חוכר אשר יבקש לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים (הקיימות והעתידיות) או יבקש להעביר זכויות בנחלה, ישלם לרמ"י, 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.

1.11 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.

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

2.1 טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת (נספח 1)

2. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

-התהליך יתבצע כמפורט בנהל-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).	מקדם עסקה
	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	
	תשריט העסקה הקלוטה במערכת "כוכב"	מיפוי
	בדיקת דף מידע תכנוני	תכנון
	שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה	שמאי
	קביעת הוצאות פיתוח ע"י בקר מטעם אנף הנדסה או עפ"י טבלה (ככל שתהיה)	פיתוח

3. דגשים מיוחדים לתהליך

3.1 הזמנת שומה

ככלל, שומה תוזמן בהתאם לנוהל "הזמנת שומת מקרקעין".

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 37.03B איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 24.10.2017	עמוד 4 מתוך 5

- 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.

3.2 חריגות בהוצאות פיתוח

אם יוצגו בפני מקדם העסקה מסמכים המעידים כי עלויות הפיתוח בפועל גבוהות מהוצאות הפיתוח המאושרות בטבלה, תועבר הבקשה לאגף ההנדסה ברמ"י לבדיקה פרטנית.

4. שיעורי תשלום

- 4.1 דמי חכירה מהווים, בהתאם להחלטת מועצה בנושא אזורי עדיפות לאומית, פירוט בסעיף 1.6 לעיל.

5. 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)

SLA	עד 1,500,000	צוות
	עד 5,000,000 ש"ח	מרחב עסקי
	מ 5,000,000 ש"ח	מסלול ירוק + וועדת פטור
	עד 14,000,000 ש"ח	
	מ 14,000,000 ש"ח	מסלול אדום + וועדת פטור

6. סמכות אישור העסקה במחשב

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

7. סמכויות חתימה על החוזה/ מכתב

(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)

SLA	עד 1,500,000 ש"ח	ראש צוות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים
	מ 1,500,000 ש"ח	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר לכספים
	עד 7,000,000 ש"ח	
	מ 7,000,000 ש"ח	מנהל אגף עסקות + חשב
	עד 14,000,000 ש"ח	

8. מסמכי השלמה

SLA	קבלה על תשלום אגרה
-----	--------------------

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 24.10.2017	עמוד 5 מתוך 5

9. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	9.1 אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום ודווח לרשות המס
	9.2 תשלום שובר תשלום או תשלום 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה בהליך השגה
	9.3 חתימה על חוזה חכירה/ מכתב
	9.4 שליחת התיק לתיק / סריקה

10. מידע נוסף

10.1 טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת

10.2 דף מידע לאיוש נחלה פנויה במשבצת

10.3 מכתב - הודעה על זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש נחלה

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכיר לשימושים חקלאיים