
	38.04B
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
תאריך פרסום: 04.02.2019	עמוד 1 מתוך 14

3.2.2.5.4 - מושב-חוזזה חכירה לחלקה א' בנחלה דמי חכירה 3.75% 3.2.2.5.5 - מושב- חוזזה חכירה לחלקה א' בנחלה דמי רכישה 33%	מס' שורה במפתח	38.04B-קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית	שם הנוהל
25 (1)	סעיף הפטור		מספר נוהל אב -
91 – דמי חכירה (3.75%) 92 – דמי רכישה (33%) 30 או 530 – דמי חכירה מהוונים (91%) 10 - דמי הסכמה	סמל גבייה	140 142	סמל מטרה
חוקים • חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 • הודעה על הרשאה לפי חוק נכסי המדינה, התשי"א-1951 החלטות מועצה • מס' 1591 מיום 13.01.2019 -קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית • מס' 1585 מיום 13.01.2019 – מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע • מס' 1470 מיום 13.07.2016 – הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים ותעסוקה החלטות הנהלה • מס' 4194 מיום 26.07.2017 -קביעת מועד להתחשבות בין תשלום דמי הסכמה ודמי רכישה • מס' 4125 מיום 05.09.2017 – הצטרפות להסדר טרם הגדרת משבצת קבע			סימוכין
חלקה א' של נחלה ותוספת לחוזזה	סוג חוזזה	04.02.2019	תאריך פרסום
באחריות אגף חוזים לדורות			
נוהל חדש			
הנוהל אושר בהחלטת צוות מפת"ח ביום 16.01.2019			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

1. רקע כללי ומדיניות

1.1 נוהל זה מסדיר הנחיות הקבועות בהחלטת מועצה מס' 1591 (המבטלת את החלטת מועצה מס' 1553, שעדכנה את החלטות מועצת מקרקעי ישראל 979, 1155, 1355, 1399, 1464, 1523) - להלן: "ההחלטה".	1.2 מטרת ההחלטה היא לעגן את זכויות המגורים בחלקת המגורים של חוכרים בנחלות במושבים, בכפרים שיתופיים ונחלות בודדות שיצטרפו להסדר הקבוע בהחלטה (להלן: ההסדר). עיגון הזכויות יתבצע באמצעות חתימה על חוזת חכירה לחלקה א' של הנחלה (וחלקות ב' כולן או חלקן אם הוחלט באסיפה הכללית להחכירן או להחכיר חלק מהן ישירות לחוכר) או חתימה על חוזת נחלה בודדת ועל תוספת לחוזת המפרט את הזכויות שנרכשו בהתאם למסלול התשלום הנבחר מבין המסלולים המפורטים בהחלטה.
1.3 ההצטרפות להסדר תקנה את הזכויות הבאות:	<ul style="list-style-type: none"> • לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות בדבר השבת הקרקע לרמ"י בעת שינוי ייעודה. • תבוטל הדרישה לרצף בין דורי ותותר בניית יחידות דיור לחוכר ולקרובו כהגדרתו בהחלטה. במסלול תשלום דמי רכישה הבניה למגורים לא תוגבל לקרוב בלבד וניתן אף להשכירה, למעט יח"ד אחת שתשמש את בעל הזכויות בנחלה. • ניתן לפצל מגרש/ים ובניית מבני המגורים בהתאם לבחירת החוכר, בכפוף לקיומה של תוכנית תקפה, למעט יח"ד אחת שתשאר צמודה לנחלה.

	38.04B
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
תאריך פרסום: 04.02.2019	עמוד 2 מתוך 14

1.4 מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות וכללים ליישום אחיד של ההחלטה ביחס לבעל/י זכויות בנחלה (להלן: החוכר/ים).

1.5 מדיניות ותנאים

1.5.1 תנאי סף להצטרפות להסדר:

- חלקה א' של הנחלה רשומה ברשם המקרקעין בשלמות, כיחידת רישום נפרדת. במקרה של העדר רישום – החוכר ימציא לרמ"י הזמנת ביצוע תצ"ר פרטנית בתיאום עם האגודה ובידיעה של כל בעלי הזכויות הגובלים. לחילופין, החוכר ימציא לרמ"י אישור על קיומו של הליך להכנה ולרישום תצ"ר לכל הנחלות במושב.
- כל השימושים בחלקה א' של הנחלה ובחלקה ב', אם הם מיוחסים לחוכר- מוסדרים (מיוחס למגורים ולפל"ח לא למבנים חקלאיים).
- הסדרת חובות דמי חכירה ו/או דמי שימוש, אם קיימים. במושב בו קיים לאגודה חוב של דמי חכירה שנתיים בגין הנחלות, רשאי החוכר לשלם את החלק היחסי של נחלתו בחוב, טרם הסדרת החוב על ידי האגודה, על מנת שיוכל להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה.
- לא הוגשה תביעת בעלות או תביעה להכרה בזכויות הסטוריות ע"י האגודה או ע"י חבריה, גם אם שמו של החוכר אינו מופיע ברשימת התובעים.

1.5.2 הנחיות והוראות בעקבות הצטרפות להסדר

- 1.5.2.1 ההוראות הקיימות כיום בדבר השבת הקרקע לרמ"י בעת שינוי ייעודה, לא יחולו על חלקת המגורים של החוכר אשר יצטרף להסדר.
- 1.5.2.2 שטח חלקה א' של הנחלה יגרע מחוזה השכירות או חוזה החכירה שנחתם או יחתם עם האגודה, בשלב החתימה על חוזה חכירה לדורות.
- 1.5.2.3 במקרה שהסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, היא צד לחוזה משבצת תלת צדדי בגין משבצת הישוב החקלאי, ההצטרפות להסדר תעשה **בתאום איתה**.
- 1.5.2.4 חובת עיבוד הנחלה ברציפות וחובת ההתגוררות בנחלה ימשיכו לחול.
- 1.5.2.5 החוכר ימשיך לשלם דמי חכירה שנתיים בגין הנחלה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בגין יתרת השטח המצוי בחוזה עם האגודה, באמצעות האגודה.
- 1.5.2.6 מימוש זכויות לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים יחוייב בתשלום מלא לרמ"י בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
- 1.5.2.7 חוכר המחזיק חוזה בתוקף עליו לבחור באחת מבין משתי האפשרויות הבאות:
- 1.5.2.7.1 אם החוכר מבקש לעמוד על המשך תחולתו של החוזה או מבקש לממש זכאותו לחידוש חוזה בתנאים הנקובים בו, הוא אינו רשאי להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה.
- 1.5.2.7.2 אם החוכר מוותר על החוזה הקיים ומבקש לחתום על חוזה החכירה בנוסח החלטות מועצה 823 ו-1311, הוא רשאי להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה ויחתום על חוזה **לאחר השלמת ההצטרפות**.
- 1.5.2.8 חוכר שהצטרף להסדר ללא תצ"ר רשומה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי לחתום על חוזה חכירה לחלקה א' של הנחלה עד לרישום התצ"ר בספרי רישום המקרקעין. עד לרישום התצ"ר יקבל החוכר הודעה לגבי הזכויות שנרכשו על ידו.

1.5.2.9 הגדרת חלקת המגורים

1.5.2.9.1 חלקת המגורים של הנחלה תהיה שטח רציף, שלא יעלה על 2.5 דונם, מתוך חלקה א' המיועד למגורים על פי תכנית תקפה, הכוללת את כל יחידות הדיור הקיימות ואת הפל"ח (להלן: חלקת המגורים).

1.5.2.9.2 על אף האמור בסעיף לעיל, אם במועד 27.03.2007 היה קיים בתכנית תקפה שטח המיועד למגורים שאינו רציף (מגרש שצורף לנחלה או שטחים לא רציפים בתוך חלקה א'), חלקת המגורים תכלול גם שטחים אלה, ובלבד שהשטח הכולל של חלקת המגורים לא יעלה על 2.5 דונם.

1.5.2.9.3 נחלה בה השטח המיועד למגורים בחלקה א' ביום 27.03.2007 היה גדול מ- 2.5 דונם (להלן: השטח הנוסף), החוכר יהיה רשאי לבקש את תחולת ההסדר על השטח הנוסף כולו או חלקו בתמורה לתשלום בשיעור של 91% משווי השטח הנוסף.

1.5.2.9.4 נחלות בהן חלקת המגורים קטנה מ- 2.5 דונם, תותר הגדלתה, בכפוף לקיומה של תוכנית תקפה, עד ל- 2.5 דונם בכפוף לתנאים הבאים:

- ביישובים במרכז הארץ- בשטח רציף בלבד.
- ביישובים באיזור עדיפות לאומית א'/ב'/עימות- ככל הניתן בשטח רציף.

דגשים מיוחדים:

- במקרים בהם צורף מגרש לנחלה באישור רמ"י, וחלקת המגורים תהיה מורכבת משני חלקים שאינם רצופים יוגדר אחד החלקים בשלמות כחלק מחלקת המגורים וההשלמה ל 2.5 דונם תהיה מתוך השטח השני המיועד למגורים.
- אם אושרה עסקה לפיצול מגרש מנחלה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, לפני ה- 09.06.2011, החוכר יהיה זכאי לחלקת מגורים בגודל עד 2.5 דונם ללא הכללת שטח המגרש/ים שפוצלו/ו (אם קיים שטח כזה בנחלה)- בהתאם לזכויות המגורים שיש לנחלה.

יודגש, כי במקרה זה לא תהיה התחשבנות.


- במצב בו מבקש החוכר לרכוש את כל השטח המיועד למגורים (להלן: **השטח הצהוב**) אין לדרוש סימון של קו 2.5 דונם על גבי מפת המדידה. השומה תוזמן בהתאם לנוהל הזמנת שומה.
- כל מבני המגורים יכללו בתחום חלקת המגורים.
- שמירה על רציפות חלקת המגורים.
- כל חזית הנחלה הנסמכת על הכביש תכלול בחלקת המגורים.
- ככל הניתן, עורף חלקת המגורים יקבע בקו במקביל לחזית חלקת המגורים.
- ככל הניתן, יש לשמור על צורת מגרש רגולארית.

1.5.2.10 מסלולי הצטרפות להסדר

1.5.2.10.1 מסלול הצטרפות בתשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% משווי חלקת המגורים

מקנה:

- זכות למגורים בבנייה נמוכה בלבד, בגודל של עד 375 מ"ר (להלן: היקף הבניה

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
תאריך פרסום: 04.02.2019	עמוד 4 מתוך 14

הבסיסי) בכל דרך שתאשר הוועדה המקומית/אזורית לתכנון ובנייה הרלבנטית, בכפוף לתכנית תקפה.

- ביטול הדרישה לרצף בין-דורי והתרת בניית יחידות דיור לחוכר ולקרובו.
- פיצול מגרש יתאפשר תמורת תשלום בשיעור של 33% משווי המגרש המפוצל, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 1.5.2.11 לעניין פיצול מגרש.

1.5.2.10.1.1 **דגשים מיוחדים:**

- ערך הקרקע יקבע על פי שומה פרטנית.
- תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% אינו מקנה היוון.
- על תשלום זה לא יחולו הנחות אזורי עדיפות.
- חוכר בישובי עוטף עזה אשר יצטרף להסדר עד ליום 31.12.2020, יקבל זכויות בניה של עד 375 מ"ר, אך תשלום של דמי חכירה בשיעור של 3.75% משווי הקרקע של חלקת המגורים יתייחס להיקף בינוי של 215 מ"ר למגורים בלבד.
- כל בניה נוספת מעבר ל 375 מ"ר תחוייב בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% כפוף להנחות איזור עדיפות לאומית. אם שולם היטל השבחה יש לפעול בהתאם לנהלי רמ"י בעניין זה.
- הגשת תכנית להוספת יח"ד בנחלה מעבר ליח"ד שלישית מותנית בהסכמת האגודה. חתימה על חוזה חכירה- אם קיימת עסקה וחוזת חכירה בגין הנחלה ייחתם חוזה חדש בנוסח החלטות 823 ו-1311 והחוזת הקודם יבוטל.
- חוכר שהצטרף להסדר, בין אם קיים חוזה ובין אם לאו צריך לחתום על חוזה חכירה חדש ל-49 שנים מיום אישור העסקה + 3 תקופות נוספות של 49 שנים בנוסח החלטות מועצה 823 ו-1311.

1.5.2.10.2 **מסלול הצטרפות בתשלום דמי רכישה בשיעור 33% משווי חלקת המגורים מקנה:**

- רכישת כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות למגורים בבניה נמוכה בלבד בחלקת המגורים.
- בעת העברת זכויות- פטור מתשלום דמי הסכמה בגין חלקת המגורים.
- פטור מתשלום בגין פיצול מגרש/ים למגורים בבניה נמוכה בלבד בהתאם לאמור בהחלטה.

1.5.2.10.2.1 **דגשים מיוחדים:**

- ערך הקרקע יקבע על פי שומה פרטנית.
- מסלול זה מקנה היוון הזכויות למגורים בבניה נמוכה בחלקת המגורים.
- על תשלום זה יחולו הנחות אזורי עדיפות, למעט על השיעור של 3.75%, מכל זכויות הבניה (הקיימות והעתידיות). ישובי עוטף עזה ויישובי קו עימות לא ידרשו לתשלום נוסף מעבר לאמור בסעיף 1.5.2.10.1.1 לעיל.


- חוכר אשר כבר הצטרף להסדר במסלול תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% ומבקש להשלים לדמי רכישה, השומה ותשלום יהיו באופן הבא: שומה לקיבולת בניה של 375 מ"ר (התשלום עפ"י שומה זו יהיה בשיעור 29.25%) + שומה לכל זכויות הבנייה למגורים שהם מעבר ל-375 מ"ר הראשונים כולל פוטנציאל תכנוני, התשלום עפ"י שומה זו יהיה בשיעור 33%. בהתאם לנוהל הזמנת שומה. באיזורי עדיפות לאומית שעורי התשלום יהיו: עדיפות לאומית א' 9.96% ו-13.7% בהתאמה עדיפות לאומית ב' 16.39% ו-20.14% בהתאמה.
- חוכר המבקש להצטרף להסדר ישירות למסלול תשלום דמי רכישה או במקרה של העברת זכויות בנחלה, התשלום יקבע כך: **ללא עדיפות: 33% באיזור עדיפות לאומית א': 13.71% באזור עדיפות לאומית ב': 20.14%** בכפוף למגבלת ההנחה עפ"י החלטה 1585.
- חוכר שהצטרף להסדר, בין אם קיים חוזה ובין אם לאו צריך לחתום על חוזה חכירה חדש ל-49 שנים מיום אישור העסקה + 3 תקופות נוספות של 49 שנים בנוסח החלטות מועצה 823 ו-1311.

1.5.2.11 פיצול מגרשים מחלקת המגורים לאחר ההצטרפות להסדר הקבוע בהחלטה ותשלום דמי חכירה בשיעור 3.75%:

- 1.5.2.11.1 הפיצול ייעשה בכפוף לקיומה של תכנית תקפה המאפשרת את הפיצול.
- 1.5.2.11.2 שטח המגרש המפוצל וזכויות בניה של 160 מ"ר יופחתו משטח חלקת המגורים והיקף הבניה הבסיסי, בהתאמה.
- 1.5.2.11.3 יח"ד קיימת עם זכויות בניה של לפחות 160 מ"ר, המשמשת בפועל למגורי החוכר, תשאר תמיד צמודה לנחלה ולא יותר פיצולה מנחלה, הוא הדין לגבי פל"ח אם קיים.
- 1.5.2.11.4 תכנית לפיצול מגרשים מהנחלה, היוצרת יח"ד שאינן כלולות בנחלה, תהיה כפופה למגבלות תמ"א 35 ולאישור האגודה.
- 1.5.2.11.5 התשלום עבור פיצול מגרש, למי שבחר במסלול של 3.75%, יהיה בשיעור 33% משווי המגרש המפוצל, על פי שומה עדכנית, בהתאם לחישוב הבא:
תשלום בשיעור 29.25% לקיבולת בניה של 160 מ"ר + תשלום בשיעור 33% עבור הזכויות הקיימות והעתידיות שטרם נרכשו על ידו.
- 1.5.2.11.6 רמ"י לא תאפשר לחוכר לפצל מגרש מתוך חלקת המגורים ללא זכויות בניה צמודות לו של לפחות 160 מ"ר.
- 1.5.2.11.7 נחלה שהצטרפה להסדר והחוכר מבקש לפצל מגרש, כאשר בגין נחלה זו שולמו דמי רכישה, שיעורי התשלום יהיו כקבוע בסעיפים 1.5.2.12.3 ו-1.5.2.12.4 להלן.

1.5.2.12 העברת זכויות בנחלה

- 1.5.2.12.1 במועד העברת זכויות בנחלה, בין אם החוכר הצטרף להסדר דמי החכירה בעבר ובין אם לא, יידרש לשלם דמי רכישה בשיעור של 33% משווי חלקת המגורים למלאו

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
תאריך פרסום: 04.02.2019	עמוד 6 מתוך 14

זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות (או השלמה לדמי רכישה), ודמי הסכמה עבור יתרת השטח החקלאי של הנחלה.

1.5.2.12.2 דמי ההסכמה עבור יתרת השטח החקלאי יחושבו כך:

[מספר הדונמים החקלאיים של הנחלה X שווי דונם חקלאי לגידולי בעל (על פי החלטת מועצה 1470 או החלטה אחרת שתבוא במקומה)] X 1/3 הערות:

ח-ישוב דמי הסכמה ליתרת השטח החקלאי של הנחלה יערך במערכת עכ"א. על תשלום דמי הסכמה ליתרת השטח החקלאי לא תחול הנחת אזור עדיפות ולא יחולו ההנחות והפטורים הקבועים בהחלטת מועצה 534. מספר הדונמים החקלאיים של הנחלה יקבע בהתאם לאישור הרכב הנחלה שינתן על ידי האגודה בתוספת חלקה א' ללא חלקת המגורים, ובלבד שלא יחרוג מתקן הנחלה המותר לאותו ישוב.

1.5.2.12.3 בנחלה בה בוצעה העברת הזכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים החל מ- 01.01.1993 **ושולמו דמי הסכמה**, דמי הרכישה בהצטרפות להסדר יהיו 20% בלבד.

1.5.2.12.4 בנחלה בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם מכר שנחתם לפני ה- 01.01.1993 **ושולמו דמי הסכמה**, יקוזזו מדמי הרכישה בהצטרפות להסדר 80% מדמי ההסכמה ששולמו, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן בלבד, ובלבד שדמי הרכישה לא יפחתו מ- 20% משווי חלקת המגורים.

1.5.2.12.5 חוכר ששילם את דמי הרכישה זכאי לממש בחלקת המגורים את כל זכויות הבנייה למגורים בבניה נמוכה, שיתרו בתוכנית תקפה ובכפוף לתנאי תמ"א 35.


1.5.2.12.6 חוכר אינו רשאי להעביר זכויות בחלק מהנחלה בלבד, למעט פיצול מגרש/מגרשי מגורים במגבלות שנקבעו בהחלטה ובנוהל זה.

1.5.2.12.7 העברת זכויות תהיה בכפוף לאישור האגודה והדין הכללי. למרות האמור, במקרים חריגים רשאית רמ"י לפעול ללא הסכמת האגודה כאשר סירוב האגודה נובע מטעמים בלתי סבירים ובלבד שרמ"י נתנה לאגודה הזדמנות לנמק את הסיבות לסירובה. לא העבירה האגודה את הנימוקים לסירובה, תהיה רמ"י רשאית להעביר את הזכויות בנחלה ובלבד שהודיעה לאגודה על החלטתה הסופית.

1.5.2.13 הזכות להתחשבות

1.5.2.13.1 בזכות להתחשבות יש לשים לב להבדל בין המועד הקובע **לזכות לביצוע** התחשבות לבין המועד הקובע **להיווצרות הזכות** להתחשבות. המועד הקובע להיווצרות הזכות להתחשבות הינו 09.06.2011 והמועד הקובע לביצוע הזכות להתחשבות הוא מועד הגשת בקשה על גבי [טופס בקשה](#) עד לפני 09.04.2019, כפי שיפורט להלן.

1.5.2.13.2 בגין כל פעולה של העברת זכויות (על פי מועד חתימה על הסכם המכר), תוספת בנייה למגורים (על פי מועד התשלום של דמי היתר) או פיצול מגרש (על פי מועד אישור עסקת הפיצול באישור סופי), **שבוצעה לאחר ה- 09.06.2011/ואו הוגשה בגינה**

	38.04B
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
תאריך פרסום: 04.02.2019	עמוד 7 מתוך 14

בקשה לפני 10.04.2018, החוכר רשאי לבקש ביצוע התחשבנות מחדש, ובלבד שיגיש בקשה לא יאוחר מה- 09.04.2019.

בהעברת זכויות – הזכות להגשת בקשה להתחשבנות מחדש היא של **המוכר/ים**. ההתחשבנות תערך ליום תשלום דמי ההסכמה בפועל. תקופת החכירה תחל ממועד זה.

דגשים מיוחדים:

- הזכות להתחשבנות ניתנת רק למי שהצטרף להסדר הקבוע בהחלטה.
- אם בוצעה העברת זכויות באמצעות **כונס נכסים** והכונס עוד משמש בתפקידו – יבוא הכונס בנעלי המוכר/ים.
- אם שוחרר הכונס מתפקידו – והוא מודיע לנו כי סיים את תפקידו:
 - * אם מונה בהליך פשיטת רגל (פש"ר) – אז יש לפנות לכונס הרשמי ולקבל ממנו הוראות.
 - * אם מונה לצורך מימוש הנכס, שלא בהליכי פשיטת רגל (פש"ר) הזכות להתחשבנות תחזור למוכר/ים.


1.5.2.13.3 בתוספת בניה למגורים – שהתקבל לגביה תשלום דמי חכירה מהוונים (להלן: **דמי היתר**), יושבו דמי היתר ששולמו ע"י בעלי הזכויות, ואשר בגינם יש זכות להתחשבנות.

יודגש, כי לא תהיה זכאות להתחשבנות לגבי תוספות בנייה שנבנו ללא אישור רמ"י.

1.5.2.13.4 בפיצול מגרש - שבוצע בתמורה לתשלום מלא של דמי חכירה מהוונים, על פי הנחות אזור עדיפות, הבקשה תוגש על ידי בעל הזכויות בנחלה. ההתחשבנות תערך למועד בו אושרה עסקת הפיצול באישור סופי.

2. הגדרות

- 2.1 **אזורי עדיפות לאומית (להלן: הנחות אזור)** – אזורי עדיפות לאומית וקו עימות כהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1585 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- 2.2 **דמי חכירה** – תשלום בשיעור של 3.75% משווי חלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם וזכויות בניה למגורים של 375 מ"ר. בישובי עוטף עזה התשלום בגין זכויות בניה למגורים של 215 מ"ר, והזכויות הן של 375 מ"ר.
- 2.3 **דמי חכירה מהוונים** - דמי היוון מלאים בשיעור 91%. על תשלום זה יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית.
- 2.4 **דמי רכישה** – תשלום בשיעור של 33% משווי חלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם, זכויות הבניה המותרות בתוכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים בבניה נמוכה.
- 2.5 **היקף הבניה הבסיסי למגורים** – 375 מ"ר, בכפוף לקיומה של תכנית תקפה למגורים במועד הקובע.
- 2.6 **המועצה** - מועצת מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לרבות כל גוף שיבוא במקומה מכוח כל דין;
- 2.7 **המשבצת** – שטח קרקע המהווה מכפלה של מספר הנחלות שאושר ליישוב על ידי שר החקלאות בשטח הקרקע שקבע שר החקלאות לנחלה לאגודה, או השטח המוחזק על ידי האגודה בפועל, הנמוך מבין השניים.
- 2.8 **העברת זכויות** – העברתה של זכות החכירה או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה, למעט

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
תאריך פרסום: 04.02.2019	עמוד 8 מתוך 14

2.9	חוכר – מתיישב בישוב חקלאי או בישוב אחר, שהינו חוכר או שוכר קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב בישוב חקלאי או בישוב אחר שהינו בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברמ"י ובספרי הישוב החקלאי.
2.10	חוכר בישובי עוטף עזה- חוכר באחד היישובים המנויים ברשימה המצורפת כנספח להחלטה, אשר יבקש להצטרף להסדר עד ליום 31.12.2020.
2.11	חלקה א' – חלק מנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע, המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של החוכר ולעיבוד חקלאי, לרבות מגרש שצורך לנחלה באישור רמ"י.
2.12	יום אישור העיסקה – התאריך בו אושרה העיסקה על ידי הנהלת רמ"י או מי מטעמה.
2.13	נחלה – מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע ע"י שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.
2.14	קרוב – בן זוג, הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין נוהל זה "בן זוג" – לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" – ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.
2.15	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;
2.16	שטחים חקלאיים של הנחלה- יתרת שטח הנחלה שמעבר לחלקת המגורים, כפוף לתקן הנחלה בישוב.
2.17	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) תמש"ז-1987, לצורך רישום חלוקה ו/או איחוד של חלקות בפנקסי המקרקעין.
2.18	תקן נחלות- מספר הנחלות המתוכננות שאישר שר החקלאות ליישוב החקלאי.

3. **מסמכי חובה -** בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה נוספים.


(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

[טופס בקשה לרכישת זכויות למגורים בחלקת המגורים של הנחלה עפ"י החלטת מועצה 1591](#)

4. **תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך**

-התהליך יתבצע כמפורט בנוהל האב

הערות	תוצר היחידה	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך
	א. קבלת מסמכים ב. ניתוב החומר למקדם העסקה	ארכיב

	38.04B
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
תאריך פרסום: 04.02.2019	עמוד 9 מתוך 14

מקדם עסקה	בדיקה והעברת התיק לחו"ד המחלקות המקצועיות	-בדיקה שכל מסמכי החובה הוגשו ומולאו כנדרש -בדיקה עמידה בתנאי סף -קבלת חוות דעת המחלקות המקצועיות לגיבוש העסקה. -הזמנת שומה. -הכנת העסקאות לדיון בועדת-עסקות. -טיפול בעסקה שאושרה עד לחתימה על חוזה החכירה.
מיפוי	הכנת תשריט	
תכנון	חו"ד תכנונית	בנוסף להגשת דף מידע תכנוני
שמירה על הקרקע	דוח פיקוח	
מידע מקרקעין	-בדיקה והעברת מידע למקדם העסקאות לגבי הבעלות על הקרקע -מתן אישור לפיו אין עסקאות סותרות -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	מתן שומה	בהתאם לנוהל הזמנת שומה

5. תנאים מיוחדים בעסקה

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

5.1 תנאי כללי בכל העסקות:
הואיל והחוכר ביקש להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה 1591 מצורפת לחוזה זה תוספת שתהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
5.2 תנאי כללי אותו יש להוסיף במקרה שיש תנאים מיוחדים:
הואיל והחוכר ביקש להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה 1591 מצורפת לחוזה זה תוספת שתהווה חלק בלתי נפרד ממנו, התוספת תכלול תנאים אלו:.....
5.3 תנאי מיוחד למקרה של התחשבות:
בדמי חכירה: נערכה התחשבות בגין דמי היתר/פיצול מגרש (מחק את המיותר) אשר שולמו בטרם חתימת תוספת זו ובגינם קמה זכאות להתחשבות על פי הוראות ההחלטה.
בדמי רכישה: נערכה התחשבות בגין דמי הסכמה/דמי היתר/פיצול מגרש (מחק את המיותר) אשר שולמו בטרם חתימת תוספת זו ובגינם קמה זכאות להתחשבות על פי הוראות ההחלטה.

6. פרק כספי


6.1 עסקה בדמי חכירה

6.1.1 כללי

6.1.1.1 כל תשלום בשיעור של 33% כולל רכיב בשיעור של 3.75%, עליו לא חלה הנחת אזור. למרות האמור,

בקו עימות יגבה שיעור של 3.75% מערך קרקע של 375 מ"ר בלבד ובעוטף עזה 3.75% מערך קרקע של 215 מ"ר בלבד.

6.1.1.2 זכויות בניה ששולמו בגין דמי היתר ולא מבוקשת בגין התחשבות כספית, לא יחויבו פעם נוספת.

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
תאריך פרסום: 04.02.2019	עמוד 10 מתוך 14

6.1.2 דמי חכירה (3.75%) בגין חלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם

6.1.2.1 ככלל, תיערך שומה לשטח חלקת המגורים (עד 2.5 דונם) להיקף בניה של 375 מ"ר. לחוכר יישובי

עוטף עזה המוגדרים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1591 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, אשר הגיש בקשה להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה בתוך המועד הנקוב בה. השומה תיערך להיקף בינוי של 215 מ"ר.

6.1.2.2 התשלום יהיה בשיעור של 3.75% מהשומה כאמור.

6.1.3 חלקת המגורים העולה על 2.5 דונם

החויב בגין השטח הנוסף (מעבר ל- 2.5 דונם) יהיה בשיעור של 91% מהשווי. על תשלום זה יחולו הנחות אזור. ביישובי עוטף עזה וקו עימות, יוענק השטח הנוסף ללא תשלום נוסף.

6.1.4 תוספת בניה בעל 375 מ"ר בחלקת המגורים

תוספת בניה מעבר ל- 375 מ"ר יחויב בתשלום בשיעור של 91% משווי תוספת הבניה המבוקשת

6.1.5 פיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים לאחר הצטרפות להסדר

שיעורי התשלום בגין המגרש המפוצל יהיו כדלקמן:

- 29.25% משווי המגרש המפוצל לזכויות בניה של 160 מ"ר.
- 33% משווי יתרת זכויות הבניה המוקנות בתב"ע והפוטנציאל התכנוני.

6.1.6 השלמת רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם שלא במסגרת העברת זכויות – דמי רכישה

6.1.6.1 החוכר ישלם תשלום בשיעור של 29.25% משווי חלקת המגורים לפי זכויות הבניה הבסיסיות – 375 מ"ר (השלמה ל- 33%), ותשלום בשיעור של 33% ליתרת זכויות הבניה ע"פ תב"ע בתוקף וכן משווי הפוטנציאל התכנוני.

6.1.6.2 בנחלה בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים אחרי ה- 1.1.1993 דמי הרכישה יהיו בשיעור של 20% משווי חלקת המגורים.

6.1.6.3 בנחלה אשר בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים לפני ה- 1.1.1993, חישוב דמי הרכישה יערך כדלקמן:


- חיוב כאמור בסעיף 6.1.6.1 לעיל.
- זיכוי בשיעור של 80% מדמי ההסכמה ששולמו בגין העברת הזכויות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. יחושב מכל תשלומי דמי ההסכמה (אם בוצעה יותר מהעברה אחת).

בכל מקרה, דמי הרכישה לא יפחתו משיעור של 20% משווי חלקת המגורים.

6.1.7 העברת זכויות – בנחלה בה חלקת המגורים לא מהוננת

חוכר המבצע העברת זכויות יחויב בתשלומים הבאים:

- א. תשלום דמי רכישה, כאמור בסעיף 6.1.6 לעיל.
- ב. תשלום דמי הסכמה בגין יתרת שטחי הנחלה (חלקה א' של הנחלה וחלקו היחסי משטחי ב' ו ג' בניכוי שטח חלקת המגורים). החיוב יהיה שלישי משווי דונם חקלאי בעל הקבוע בהחלטת מועצה 1470 צמוד למועד אישור העסקה (בהתאם לכללי ההצמדה שנקבעו בהחלטה) או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, כפול יתרת שטח הנחלה.

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
תאריך פרסום: 04.02.2019	עמוד 11 מתוך 14

6.1.8 העברת זכויות – בנחלה בה חלקת המגורים מהוונת

- ככלל, החוכר ישלם דמי ההסכמה בגין יתרת שטח הנחלה כאמור בסעיף 6.1.7 ב לעיל.
- ככל שחל שינוי בגודל חלקת המגורים יחול תשלום דמי רכישה בגין השטח שנוסף.

6.2 עסקה בדמי רכישה

6.2.1 כללי

6.2.1.1 כל תשלום בשיעור של 33% כולל רכיב בשיעור של 3.75%, עליו לא חלה הנחת אזור. למרות האמור, בקו עימות יגבה שיעור של 3.75% מערך קרקע של 375 מ"ר בלבד ובעוטף עזה 3.75% מערך קרקע של 215 מ"ר בלבד.

6.2.1.2 זכויות בניה ששולמו בגין דמי היתר ולא מבוקשת בגינן התחשבנות כספית, לא יחויבו פעם נוספת.

6.2.2 רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם שלא במסגרת העברת זכויות

– דמי רכישה

6.2.2.1 החוכר ישלם דמי רכישה בשיעור של 33% משווי חלקת המגורים לפי זכויות הבניה בתכנית וכן הפוטנציאל התכנוני.

6.2.2.2 בנחלה בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים אחרי ה- 1.1.1993 דמי הרכישה יהיו בשיעור של 20%.

6.2.2.3 בנחלה אשר בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים לפני ה- 1.1.1993, חישוב דמי הרכישה יערך כדלקמן:

6.2.2.3.1 חיוב כאמור בסעיף 6.2.2.1

6.2.2.3.2 זיכוי בשיעור של 80% מדמי ההסכמה ששולמו בגין העברת הזכויות בתוספת הפרשי

הצמדה למדד המחירים לצרכן. יחושב מכל תשלומי דמי ההסכמה (אם בוצעה יותר מהעברה אחת).

וזאת בכפוף לכך שדמי הרכישה לא יפחתו משיעור של 20%.

6.2.3 העברת זכויות – בנחלה בה חלקת המגורים לא מהוונת

6.2.3.1 תשלום דמי רכישה כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל.

6.2.3.2 תשלום דמי ההסכמה בגין יתרת שטחי הנחלה (חלקה א' של הנחלה וחלקו היחסי משטחי ב' ו ג' בניכוי שטח חלקת המגורים). החיוב יהיה שליש משווי דונם חקלאי בעל הקבוע בהחלטת מועצה 1470 צמוד למועד אישור העסקה (בהתאם לכללי ההצמדה שנקבעו בהחלטה) או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, כפול יתרת שטח הנחלה.

6.2.4 העברת זכויות – בנחלה בה חלקת המגורים מהוונת

6.2.4.1 תשלום דמי ההסכמה בגין יתרת שטחי הנחלה (חלקה א' של הנחלה וחלקו היחסי משטחי ב' ו ג' בניכוי שטח חלקת המגורים). החיוב יהיה שליש משווי דונם חקלאי בעל הקבוע בהחלטת מועצה 1470 צמוד למועד אישור העסקה (בהתאם לכללי ההצמדה שנקבעו בהחלטה) או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, כפול יתרת שטח הנחלה.

6.2.4.2 ככל שחל שינוי בגודל חלקת המגורים יחול תשלום דמי רכישה בגין השטח שנוסף.

6.2.5 חלקת המגורים העולה על 2.5 דונם

6.2.5.1 החיוב בגין השטח הנוסף (מעבר ל- 2.5 דונם) יהיה בשיעור של 91% מהשווי. למעט ישובי עוטף עזה

וקו עימות, בהם יוענק השטח הנוסף ללא תשלום נוסף.

6.3 הנחות אזור


הטבלה הבאה מציגה את שיעור דמי החכירה המהוונים בכל אחד מאזורי עדיפות לאומית :

התשלום	תשלום מלא	איזור עדיפות לאומית א'	איזור עדיפות לאומית ב'	קו עימות	עוטף עזה- לפי 215 מ"ר*
דמי חכירה	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%
פיצול מגרש	זכויות בניה של עד 160 מ"ר	29.25%	9.96%	16.39%	
	ליתרת זכויות הבניה והפוטנציאל התכנוני	33%	13.71%	20.14%	
דמי רכישה	לזכויות הבניה הבסיסיות 375 מ"ר	33%	13.71%	20.14%	3.75%
	ליתרת זכויות הבניה והפוטנציאל התכנוני	33%	13.71%	20.14%	
דמי רכישה מלא לחוכר ששילם בעבר דמי הסכמה (בהסכמים שנחתמו בין הצדדים החל מ-1.1.1993)	לזכויות הבניה הבסיסיות 375 מ"ר	20%	9.29%	12.86%	3.75%
	ליתרת זכויות הבניה והפוטנציאל התכנוני	20%	9.29%	12.86%	
שטח נוסף מעל 2.5 דונם	91%	31%	51%		

* בכפוף לאמור בסעיף 6.1.2.1 לעסקה בדמי חכירה.

הערות לטבלה :

- בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1585 הנחת האזור תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 ₪, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 ₪ ישולמו לרשות דמי רכישה בשיעור של 33%.

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
תאריך פרסום: 04.02.2019	עמוד 13 מתוך 14

- בישובים הנמנים על אזורי עדיפות לאומית א' ו ב', שאינם ישובים חדשים ו שאינם ישובים סמוכי גבול המשתייכים למועצות אזוריות בהם המדד הכלכלי הסוציו אקונומי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הוא 8-10, תוגבל ההטבה ל- 50,000 ₪ ליחידת דיור (לפני מע"מ).
- האמור לעיל הינו בכפוף להחלטה 1585, שינויים בהחלטת המועצה מס' 1585 יכול שיביאו לשינויים בסעיף זה.

7. שיעורי תשלום דמי רכישה

עוטף עזה	3.75% לקיבולת בניה של 215 מ"ר.
קו עימות	3.75% לקיבולת בניה של 375 מ"ר
אזור עדיפות א	13.71%
אזור עדיפות ב	20.14%
ללא עדיפות	33%
שטח נוסף	31%, 51%, 91% (בהתאם לאזורי עדיפות לאומית לפי החלטת מועצה 1585 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה)

8. 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

9. 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

10. 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 ש"ח	מנהל מרחב + מנהל תחום כספים
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	מנהל אגף עסקות + חשב

 רשות מקרקעי ישראל	38.04B
	קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
תאריך פרסום: 04.02.2019	עמוד 14 מתוך 14

11. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	11.1 אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום
	11.2 חתימה על חוזה חכירה + תוספת לחוזה לאחר תשלום
	11.3 שליחת המסמכים לסריקה לתיק בהדמיה

12. נספחים ומידע נוסף

1.	טופס בקשה- רכישת זכויות למגורים בחלקת המגורים של הנחלה עפ"י החלטת מועצה 1591- טופס בקשה לבעל זכויות בנחלה
2.	דף מידע- בקשה לרכישת זכויות למגורים בחלקת המגורים של הנחלה של נחלה במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
3.	ריכוז פעולות וחישובים- התנהלות פרטנית מול בעל הזכויות בנחלה

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

שולה בן צבי
מנהלת אגף חוזים לדורות