


90.02B		שם הנוהל
התחייבות לרישום משכנתא וסילוקה		
3.5.1.1.1	התחייבות לרישום משכנתה במגורים - בהסכם פיתוח בניה נמוכה	מס' שורת מפתח
3.5.1.1.2	התחייבות לרישום משכנתה מגורים - חוזה פיתוח קבלנים	
3.5.1.1.3	התחייבות לרישום משכנתה במגורים - חוזה חכירה שאינו מהוון	
3.5.1.1.4	התחייבות לרישום משכנתה במגורים - בחוזי חכירה מהוון וחוזה מכר - מרחב	
3.5.1.2.1	התחייבות לרישום משכנתה תעסוקה - בהסכם פיתוח	
3.5.1.2.2	התחייבות לרישום משכנתה תעסוקה - בהסכם חכירה שאינו מהוון	
3.5.1.2.3	התחייבות לרישום משכנתה תעסוקה - מסחר בהסכם חכירה שאינו מהוון	
3.5.1.2.4	התחייבות לרישום משכנתה תעסוקה - הסכם חכירה מהוון וחוזה מכר - מרחב	
3.5.1.3	התחייבות לרישום משכנתה - מוסדות וכדו' בהסכמי חכירה ופיתוח	
3.5.1.4.1	התחייבות לרישום משכנתה חקלאי - משבצת	
3.5.1.4.2	התחייבות לרישום משכנתה חקלאי - נחלה	
3.5.1.4.3	התחייבות לרישום משכנתה חקלאי - משק עזר	
3.5.1.4.4	התחייבות לרישום משכנתה חקלאי - שטחי עיבוד	
3.5.1.4.5	התחייבות לרישום משכנתה חקלאי - תעסוקה במשבצת	
3.5.1.5.1	ביטול התחייבות לרישום משכנתה במגורים - בהסכם פיתוח בניה נמוכה	מספר נוהל אב
3.5.1.5.2	ביטול התחייבות לרישום משכנתה מגורים - חוזה פיתוח קבלנים	
3.5.1.5.3	ביטול התחייבות לרישום משכנתה במגורים - חוזה חכירה שאינו מהוון	
3.5.1.5.4	ביטול התחייבות לרישום משכנתה במגורים - בחוזי חכירה מהוון וחוזה מכר - מרחב	
3.5.1.5.5	ביטול התחייבות לרישום משכנתה תעסוקה - בהסכם פיתוח	
3.5.1.5.6	ביטול התחייבות לרישום משכנתה תעסוקה - בהסכם חכירה שאינו מהוון	
3.5.1.5.7	ביטול התחייבות לרישום משכנתה תעסוקה - מסחר בהסכם חכירה שאינו מהוון	
3.5.1.5.8	ביטול התחייבות לרישום משכנתה תעסוקה - הסכם חכירה מהוון וחוזה מכר - מרחב	
3.5.1.5.9	ביטול התחייבות לרישום משכנתה - מוסדות וכדו' בהסכמי חכירה ופיתוח	
3.5.1.5.10	ביטול התחייבות לרישום משכנתה חקלאי - משבצת	
3.5.1.5.11	ביטול התחייבות לרישום משכנתה חקלאי - נחלה	
3.5.1.5.12	ביטול התחייבות לרישום משכנתה חקלאי - משק עזר	
3.5.1.5.13	ביטול התחייבות לרישום משכנתה חקלאי - שטחי עיבוד	
3.5.1.5.14	ביטול התחייבות לרישום משכנתה חקלאי - תעסוקה במשבצת	
-	סעיף הפטור	3- פעולות לבעלי זכויות (נוהל עתידי)
-	סמל גבייה	החלטת הנהלה 5066 מיום 03.03.2021- הנחיות עבודה עדכניות ללקוחות הרשות
-	סוג חוזה	-
	תוצרי תהליך	
		15.07.2021
באחריות אגף עסקאות, אגף שימושים חקלאיים ואגף תורה ופיתוח		
נוהל זה מעדכן את הנוהל שפורסם ב 28.10.2020 מהות העדכון:		
סעיף ד 4- עדכון בהתאם להחלטת הנהלה 5066 מיום 03.03.2021 - לאחר חתימה על כתב ההתחייבות לרישום משכנתה או ביטולה, יש להפיק אישור זכויות ללקוח ולגורם המלווה ללא תשלום אגרה.		
עדכון הנוהל אושר בצוות מפת"ח ב 23.06.2021		
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל		

א. רקע כללי ומדיניות

1. משכנתה היא משכון של מקרקעין הנרשמת בלשכת רישום מקרקעין (טאבו) ומשמשת כערובה להבטחת פרעון הלוואה

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 90.02B
	התחייבות לרישום משכנתה וסילוקה
תאריך פרסום: 15.07.2021	עמוד 2 מתוך 4

- הניתנת ע"י בנק, חברת ביטוח או גורם אחר (להלן - הגורם המלווה).
2. כאשר זכויות הנכס מנוהלות ברשות מקרקעי ישראל, כלומר אינן מנוהלות בלשכת רישום מקרקעין ו/או בחברה משכנת/חברה קבלנית, מנפיקה רשות מקרקעי ישראל "כתב התחייבות לרישום משכנתא", שמשמעותו התחייבות שלא לרשום בלשכת רישום מקרקעין את הזכויות בנכס, אלא אם במעמד הרישום תרשם גם המשכנתא לטובת הגורם המלווה וכן התחייבות שלא לאשר העברת זכויות בנכס ללא הסכמת הגורם המלווה.
 3. לאחר פרעון ההלוואה או גרירתה לנכס אחר, על בעל הזכויות לפנות לרשות מקרקעי ישראל בבקשה לבטל את כתב ההתחייבות לרישום המשכנתא בצרוף אישור הגורם המלווה.
 4. בנכס שנרכש בשותפות ניתן להפיק התחייבות לרישום משכנתא רק על חלקו של שותף אחד בזכות. בנכס שנרכש על ידי שני בני זוג לא תנתן התחייבות לרישום משכנתא על שם אחד מבני הזוג אלא רק בהסכמת שני בני הזוג. בנכסים אשר בהם קיימת התחייבות לרישום משכנתא ובעל הזכויות מעוניין לצרף שותף לזכויות, באם בדרך של העברת זכויות או בדרך של העברת מניות עליו להמציא את אישור הגורם המלווה להעברת הזכויות כאמור בנוהל העברת זכויות.


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

הבקשה תוגש באמצעות אחד מהטפסים שלהלן בהתאם לסוג הנכס:

1. [בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא והוראה בלתי חוזרת - למשבצת ונחלה / משק עזר באגודה חקלאית](#)
2. [בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא והוראה בלתי חוזרת - נכסים עירוניים, נחלה / משק עזר שאינם באגודה חקלאית, תעסוקה במשבצת ושטחי עיבוד](#)
3. ביטול התחייבות לרישום משכנתא מותנה בהמצאת הפניה חתומה על ידי הגורם המלווה:
 - 3.1 עבור בנק או חברת ביטוח מסמך ביטול על גבי נייר בטחוני בלבד בציון שם פרטי ושם משפחה של החותמים, הכולל את הפרטים הבאים: ת.ז.ח.פ. ושמות בעלי הזכויות; גוש וחלקה; כתובת; סכום ההתחייבות; דרגת המשכנתא; ציון תאריך מתן ההתחייבות ע"י הרשות ומס' תיק / חוזה ברמ"י.
 - 3.2 עבור גורם מלווה פרטי (שאינו בנק או חברת ביטוח) מסמך ביטול מאומת על ידי עו"ד הכולל את הפרטים הבאים: שם פרטי ושם משפחה/ שם חברה ות.ז.ח.פ. של המלווים; שמות ות.ז.ח.פ. של בעלי הזכויות; גוש וחלקה; כתובת; סכום ההתחייבות; דרגת המשכנתא; ציון תאריך מתן ההתחייבות על ידי רמ"י ומס' התיק/חוזה ברמ"י. עבור גורם מלווה פרטי שהוא תאגיד, יש לצרף גם פרוטוקול כדין מטעם התאגיד המאשר את סילוק המשכנתא וכולל פרטי מורשי החתימה מטעם התאגיד לביצוע הפעולה.

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

SLA	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
1 יום עבודה	סריקת המסמכים וניתובם לתיק, סריקת תוצר התהליך.	ארכיב
באמצעות דואר : 1 יום עבודה	אימות הנתונים הבאים בין מסמכי הבקשה לבין תיק הנכס בהדמיה ובמערכת עכ"א : שמות בעלי הזכויות, ת.ז.ח.פ./מס' דרכון של בעלי הזכויות, גוש וחלקה עדכניים, מיקום הנכס, מטרת החכירה/הקצאה, שטח בנוי מאושר, שטח מגרש, תקופת החכירה/פיתוח ועדכון מערכת עכ"א	נציג שירות/מקדם עסקות


 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 90.02B
	התחייבות לרישום משכנתה וסילוקה
תאריך פרסום: 15.07.2021	עמוד 3 מתוך 4

מיפוי	במידת הצורך והפקת כתב התחייבות לרישום משכנתא.	
יועץ משפטי	זיהוי גו"ח עדכני (במידת הצורך)	באמצעות דואר: 1 יום עבודה. בקבלת לקוחות: שעה אחת, למעט חריגים
המוסמכים המוגדרים בסעיף ה' להלן	הסרת מעקב משפטי/עיקול (במידת הצורך)	מייד
SLA לסיום התהליך:	חתימה על כתב ההתחייבות או ביטולה בהתאם להגדרת הסמכויות	בבקשה שהתקבלה בדואר: עד 2 ימי עבודה (3 ימי עבודה במידה ונדרש מיפוי)

ד. דגשים לתהליך העבודה

1.	תנאים למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא:
1.1	אי קיום עיקולים או קבלת הסכמה מאת הגורם שהוציא את צו העיקול (אין די בקבלת הסכמת הזוכה בלבד) / משכון / פסק משקם / מניעה משפטית / הערות.
1.2	אי קיום משכנתאות נוספות. ¹
1.3	חוזה בתוקף. ²
1.4	לא קיימים חובות לרמ"י.
1.5	לא קיימות הערות לשימושים חורגים/חריגות בנייה.
1.6	הנכס אינו רשום בלשכת רישום מקרקעין ואינו ניתן לרישום בלשכת רישום מקרקעין. הסבר- נכס הניתן לרישום בלשכת רישום מקרקעין הינו נכס שמתקיים בו לפחות אחד מהתנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> • בוצעה פרצלציה והנכס ניתן לרישום בשלמות. • נרשם צו בית משותף והנכס מהווה תת חלקה נפרדת • אם הנכס ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין, יש לבדוק האם נשלחו לבעלי הזכויות הודעות/תזכורות/התראות בדבר הרישום ולברר מה הסיבה לכך שהרישום טרם בוצע. רק במקרים חריגים, בהתאם לשיקול דעת נציג השירות/מקדם העסקה ובכפוף לקבלת אישור מנהל המרחב/ סגנו או ראש תחום בכיר שירות/סגנו או ראש צוות/סגנו ולאחר קבלת התחייבות מטעם בעלי הזכויות לרישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין תוך שנה (נספח 5), ניתן לטפל בבקשה.
2.	התחייבות לגורם מלווה שאינו בנק או חב' ביטוח
2.1	בבקשה למתן כתב התחייבות לטובת גורם מלווה שאינו בנק או חב' ביטוח יש להוסיף בנוסח כתב ההתחייבות את הפסקה הבאה ע"ג כתב ההתחייבות ולחתום לצידה: א. "אין במתן התחייבות זו משום התחייבות של רשות מקרקעי ישראל להעברת זכויות ו/או לרישום משכנתא במקרים בהם הגורם המלווה לא אותר ו/או לא התקבלה הסכמתו מכל סיבה שהיא לרבות חברה שחוסלה, בכינוס, בפירוק וכיוצ"ב (פרטי הגורם המלווה – שם ומשפחה, מס' ת.ז/שם התאגיד ומספרו). 2.2 יש לוודא שת.ז וחתימת הגורם המלווה על ההפניה מאומתת ע"י עו"ד.
3.	יש להפיק כתב התחייבות לרישום משכנתא בשני עותקים ולחתום על גבם. עותק אחד חתום יימסר לפונה. (ראה סמכויות חתימה סעיף ה')

¹ במידה וקיימת משכנתא נוספת לטובת גורם אחר יש לקבל את הסכמתו בכתב למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא בדרכה שנייה או פרי – פסו (שווה זכויות).
² גם במשק עזר ולמעט נחלות ללא חוזה חכירה.

	נוהל מס' 90.02B
	התחייבות לרישום משכנתה וסילוקה
תאריך פרסום: 15.07.2021	עמוד 4 מתוך 4

4. לאחר חתימה על כתב ההתחייבות לרישום משכנתא או ביטולה, יש להפיק אישור זכויות ללקוח ולגורם המלווה ללא תשלום אגרה.
5. על אף האמור בסעיף ד. 1. לעיל הנהלת המרחב תהא רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי לאשר מתן התחייבות לרישום משכנתא אף אם לא התקיים אחד או יותר מהתנאים הנקובים בסעיף ד. 1.3 עד ד. 1.5 כולל ובלבד שבנוסף להתקיימות כל יתר התנאים שבנוהל יתקיימו גם כל התנאים שלהלן:
- א. כתב התחייבות לרישום משכנתא נועד, בין היתר, לקבלת כספי הלוואה לסילוק חובות קיימים לרמ"י ו/או לתשלום תשלומים אחרים לרמ"י ו/או להסדרת התחייבויותיו של החוכר כלפי רמ"י.
- ב. קבלת מכתב כוונות מאת הגורם המלווה בנוסח המוצע בנספח 4
- ג. הגורם המלווה אינו גורם מלווה זר ו/או גורם פרטי אחר שאינו בנק או חב' ביטוח בישראל."
- במקרים אלו, במועד הפקת התחייבות לרישום המשכנתא יש לוודא כי אישור הזכויות שיופק באותו מועד ישקף את מצב הזכויות כפי שצוין בסעיף 3 למכתב הכוונות לבנק (למעט התוספת של ההתחייבות לרישום משכנתא שניתנה לטובת הבנק המלווה).
אם אישור הזכויות מכיל זכות אחרת לטובת צד ג' ו/או עיקול ו/או שעבוד אשר לא צוינו בסעיף 3 למכתב הכוונות של הבנק לרמ"י אין להפיק כתב התחייבות לאישור המשכנתא ויש להנפיק לבעל הזכויות אישור זכויות המשקף את מצב הזכויות העדכני.

ה. סמכויות אישור/ביטול וחתימה על מסמכים

חתימה על כתב התחייבות לרישום משכנתא – ראש תחום בכיר שרות או סגנו/מרכז בכיר שרות/נציג שרות/ראש צוות לקידום עסקות או שיווק או סגניהם/מקדם עסקות.

ו. נספחים מידע נוסף

1. [בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא והוראה בלתי חוזרת – למשבצת ונחלה / משק עזר באגודה חקלאית](#)
2. [בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא והוראה בלתי חוזרת - נכסים עירוניים, נחלה /משק עזר שאינם באגודה חקלאית, תעסוקה במשבצת ושטחי עיבוד](#)
3. [דף מידע- בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא או ביטולה](#)
4. [נוסח מכתב כוונות לרמ"י לתשלום חובות](#)
5. [כתב התחייבות לרישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין](#)

אפרת שטראוס מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים	משה פופיק סגן מנהל חטיבת השירות וראש אגף בכיר תורה ופיתוח	גלית ויטנברג מנהלת אגף בכירה שימושים חקלאיים	אריאל מזוז מנהל אגף בכיר עסקאות
---	---	--	---------------------------------------