 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>נוהל ביצוע 37.03B</b>
	<b>איוש נחלה פנויה במשבצת</b>
<b>תאריך פרסום: 20.05.2020</b>	<b>עמוד 1 מתוך 5</b>


3.2.2.10.1 איוש נחלה במשבצת- נחלה פנויה	<b>מס' שורה במפתח</b>	<b>-37.03B</b> איוש נחלה פנויה במשבצת	<b>שם הנוהל</b>
(1) 25	<b>סעיף הפטור</b>	35.01A	<b>מספר נוהל אב</b>
		<b>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל<sup>1</sup></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>פרק 8.3 – החכרה לדורות למושבים</li> <li>סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה</li> <li>סימן ח': איוש נחלות פנויות במושבים</li> <li>פרק 4.2 – הנחות בהקצאת קרקע</li> <li>סימן א'- הנחות אזור</li> <li>סימן ב'- הנחות בהקצאת קרקע לחיילי מילואים</li> <li>פרק 5.7 – ביטול עסקאות ומתן ארכות</li> </ul> <b>החלטת הנהלה</b> מס' 4337 מתאריך 16.5.2018 - איוש נחלה פנויה - הנחת מילואים והנחת מחוסר דיור	<b>סימוכין</b>
140- נחלות במשבצת	<b>סמל מטרה</b>	30- דמי היוון	<b>סמל גבייה</b>
חקלאות	<b>קבוצת מטרות</b>	עסקות כוכב	<b>מערכות בתהליך</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>חוזת חכירה למושב עובדים- חלקה א'.</li> <li>תוספת לחוזת חכירה לחלקה א'.</li> <li>הודעה למאייש נחלה.</li> <li>ראו פירוט בסעיף 1.7 להלן</li> </ul>	<b>סוג חוזה (תוצרי תהליך)</b>	קיימת במערכת מפתח	<b>עסקה לדוגמה</b>
		20.05.2020	<b>תאריך פרסום</b>
<b>באחריות אגף שימושים חקלאיים</b>			
הנוהל מעדכן את נוהל 37.03B שפורסם בתאריך 12.05.2019 מהות העדכון: הוסרה ההתייחסות להנחת מחוסר דיור שפג תוקפה ב 31.12.2019. הנוהל המעודכן אושר בצוות מפתח ביום 04.03.2020			
<b>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</b>			

## 1. רקע כללי ומדיניות


1.1 כללי	אגודות רבות טרם איישו את סך הנחלות שהוקצו להן בתחום המשבצת החקלאית (להלן: נחלות פנויות). בהתאם לקובץ החלטות המועצה פרק 8.3 סימן ח ניתן לאייש את הנחלות הפנויות, בהתאם לכללים המפורטים בנוהל זה.
1.2	בישובי מרכז הארץ לא יאוישו נחלות פנויות.
1.3	<b>איוש נחלות פנויות בנגב ובגליל</b> 1.3.1 איוש נחלות פנויות במשבצת אפשרי ביישובי הנגב והגליל בלבד כמשמעותם בחוק הרשות לפיתוח הנגב ובחוק הרשות לפיתוח הגליל.

### <sup>1</sup> החלטות מועצה מבוטלות

- מס' 1591 מיום 13.01.2019 - קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
- מס' 1585 מיום 13.01.2019 - מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע
- מס' 1513 מיום 17.05.2017 - ביטול עסקאות ומתן ארכות
- מס' 1445 מיום 22.11.2015 - איוש נחלות פנויות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
- מס' 1502 מיום 05.02.2017 - הנחות בקרקע לחיילי מילואים

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>נוהל ביצוע 37.03B</b>
	<b>איוש נחלה פנויה במשבצת</b>
<b>תאריך פרסום: 20.05.2020</b>	<b>עמוד 2 מתוך 5</b>

1.3.2	נחלות פנויות יוקצו למומלצי האגודה אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית של האגודה.
1.3.3	הנחלות הפנויות (לרבות בקו עימות) יאוישו בהתאם לנוהל זה במשך תקופה של 5 שנים, עד ליום 31.12.2020.
1.3.4	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).
1.5	<b>זכויות מוקצות</b>
1.5.1	נחלה חקלאית עם זכויות בניה מהוונות בחלקת המגורים שגודלה עד 2.5 דונם, בהיקף בינוי של 375 מ"ר, ללא חובת רצף בין דורי.
1.5.2	על ההקצאה יחולו כללי נחלה חקלאית, לרבות חובת התגוררות, עיבוד ובינוי תוך 4 שנים.
1.6	<b>תשלומים</b>
1.6.1	דמי חכירה מהוונים ישולמו על הזכויות המוקצות בחלקת המגורים בלבד. עבור יתרת שטח הנחלה ישולמו בנוסף דמי חכירה שנתיים, בהתאם למחירון החקלאי.
1.6.2	קביעת ערכי הקרקע לצורך ביצוע העסקה ייעשו בהתאם לשומה עדכנית.
1.6.3	בישובי קו עימות לא יגבה תשלום בגין איוש הנחלות.
1.6.4	<b>הנחת אזור</b>
	על שיעור התשלום תחול הנחת אזור בהתאם <a href="#">לפרק 4.2 סימן א' בקובץ החלטות המועצה</a> בנושא הנחות באזורי עדיפות לאומית: הנחה על דמי חכירה מהוונים תוגבל למחיר תקרה לפי 2 יחידות דיור לנחלה. מעל סכום זה ישולמו דמי חכירה מלאים, ללא הנחת אזור.
	<u>דוגמא לתחשיב התשלום הנדרש בגין הקצאת נחלה נכון לפרק 4.2 סימן א' בקובץ החלטות המועצה:</u> 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 - <b>0.31 הנחת אזור עדיפות א' * 900,000 מחיר תקרה להנחה + 0.91 שיעור דמי חכירה מהוונים * 450,000 שווי נחלה בנינוי מחיר תקרה = 688,500 ש"ח.</b>
	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.
	<b>*הדוגמה בהתאם לפרק 4.2 סימן א' בקובץ החלטות המועצה. אם יחול שינוי בקובץ החלטות המועצה, יש לפעול לפיו.</b>
1.6.5	<b>הנחת מילואים</b>
	במקרה של זכאות להנחת מילואים בהתאם <a href="#">לפרק 4.2 סימן ב' בקובץ החלטות המועצה</a> , תחושב הנחת המילואים מסכום התמורה נטו לאחר הפחתת הנחת אזור עדיפות (אם ישנה זכאות להנחה זו).

	<b>נוהל ביצוע 37.03B</b>
	<b>איוש נחלה פנויה במשבצת</b>
<b>תאריך פרסום: 20.05.2020</b>	<b>עמוד 3 מתוך 5</b>

### 1.7 חוזה חכירה –

1.7.1 אם יש פרצלציה יחתמו עם מומלץ לאיוש הנחלה שני חוזים:

- חוזה חכירה לחלקה א'.
- תוספת לחוזה חכירה לחלקה א', אשר מפרטת את הזכויות המהוונות שנרכשו. [התוספת לחוזה](#) מצורפת בנוהל זה עד להטמעתה במערכת חוזים.

1.7.2 בהעדר פרצלציה, יחולו הוראות חוזה המשבצת ותופק ממערכת חוזים "הודעה על זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש נחלה פנויה".

### 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<sup>2</sup> לישוב בו ניתן היה להקצות נחלה.
- המועמד החל בתהליך מול משרד החקלאות ו/או רמ"י ו/או רשות המים.
- המועמד ביצע פעולות הכרוכות בהוצאות כספיות הקשורות לאיוש נחלה בישוב.
- המועד בו התקבלה המלצת האגודה לאיוש הנחלה במשרדי רמ"י.

### 1.9 פרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה - עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה

רמ"י תראה במי שרכש נחלה בהתאם לפרק 8.3 סימן ח' בקובץ החלטות המועצה כמי שהצטרף להסדר לקביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים הקבוע בפרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה או כל החלטה שתבוא במקומה ויחולו לגבי התנאים החלים על 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 לפרק 5.7 בקובץ החלטות המועצה בנושא ביטול עסקאות ומתן ארכות.

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

[טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת](#)

<sup>2</sup> טרם כניסת החלטת מועצה 1317 לתוקף

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>נוהל ביצוע 37.03B</b>
	<b>איוש נחלה פנויה במשבצת</b>
<b>תאריך פרסום: 20.05.2020</b>	<b>עמוד 4 מתוך 5</b>

### 3 תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

-התהליך יתבצע כמפורט בנוהל 35.01A

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). ב. בדיקה אם הנחלה נכללת ברשימת יישובי נגב / גליל / קו עימות פתיחת תיק עסקה במערכת הכוכב ג. פניה לחו"ד מחלקות מיפוי, תכנון, שמאי ופיתוח. ד. משלוח מפרט כספי ואישור העסקה ה. חתימה על חוזה חכירה/מכתב ו. שליחת שובר לתשלום אגרה	מקדם עסקה
	תשריט העסקה הקלוטה במערכת "כוכב"	מיפוי
	בדיקת דף מידע תכנוני	תכנון
	שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה	שמאי
	קביעת הוצאות פיתוח ע"י בקר מטעם אגף הנדסה או עפ"י טבלה (ככל שתהיה)	פיתוח

### 4 דגשים מיוחדים לתהליך

#### 4.1 הזמנת שומה

שומה תוזמן בהתאם לנוהל "הזמנת שומת מקרקעין".

#### 4.2 חריגות בהוצאות פיתוח


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

### 5 שיעורי תשלום

דמי חכירה מהוונים, בהתאם לקובץ החלטות המועצה פרק 4.2 סימן א (הנחות אזור) בנושא אזורי עדיפות לאומית. פירוט בסעיף 1.6 לעיל.

### 6 סמכויות אישור העסקה

SLA	סמכויות אישור עסקה: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
	סכומים עד 1,500,000 ₪ ועד 5 דונם
	סכומים עד 5,000,000 ₪ ועד 20 דונם
	סכומים עד 5,000,000 ₪ מעל 20 דונם
	סכומים עד 14,000,000 ₪
	ללא הגבלה

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>נוהל ביצוע 37.03B</b>
	<b>איוש נחלה פנויה במשבצת</b>
<b>תאריך פרסום: 20.05.2020</b>	<b>עמוד 5 מתוך 5</b>

### 7 סמכות אישור העסקה במחשב

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
	ראש צוות סכומים עד 1,500,000 ש"ח
	מנהל מרחב / סגן מנהל מרחב סכומים עד 5,000,000 ש"ח
	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו סכומים מעל 5,000,000 ש"ח

### 8 סמכויות חתימה על החוזה/ מכתב

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)
	ראש צוות או סגנו + ראש תחום מרחב עסקי כספים סכומים עד 1,500,000 ש"ח
	מנהל מרחב + ראש תחום מרחב עסקי כספים סכומים עד 7,000,000 ש"ח
	מנהל אגף עסקות + חשב סכומים עד 14,000,000 ש"ח
	מנהל חטיבה עסקית + חשב סכומים עד 20,000,000 ש"ח
	מנהל הרשות + חשב ללא הגבלה

### 9 מסמכי השלמה

SLA	קבלה על תשלום אגרה

### 10 השלמת העסקה/ התהליך

SLA	
	10.1 אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום ודווח לרשות המס
	10.2 תשלום שובר תשלום או תשלום 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה בהליך השגה
	10.3 חתימה על חוזה חכירה/ מכתב
	10.4 שליחת התיק לתיק / סריקה

### 11 מידע נוסף

11.1	<a href="#">טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת</a>
11.2	<a href="#">דף מידע לאיוש נחלה פנויה במשבצת</a>
11.3	<a href="#">תוספת לחוזה חכירה לחלקה א' - זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש נחלה פנויה</a>

אפרת שטראוס  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

גלית ויטנברג  
מנהלת אגף בכירה לשימושים חקלאיים