	נוהל מס' 38.02B
	שיוך דירה פרטני יח"ד אחת בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטה 692/751
תאריך פרסום: 27.07.2021	עמוד 1 מתוך 12

שם הנוהל	38.02B - שיוך דירה פרטני יח"ד אחת בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטה 692/751	מס' שורה במפתח	3.2.2.4.9 - קיבוץ/ מושב שיתופי - שיוך פרטני יח"ד אחת לפי החלטה 692/751
מספר נוהל אב		סעיף הפטור	25 (1)
סימוכין	<p>החלטות מועצה</p> <ul style="list-style-type: none"> מס' 692 מיום 20.03.1995 - הודעה על החלטה בדבר שינויים במבנה ארגוני והקצאת קרקע של המושב השיתופי לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך - 1960 מס' 751 מיום 24.03.1996 - שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים. <p>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹</p> <ul style="list-style-type: none"> פרק משנה 4.2 סימן א' - הנחות אזור פרק משנה 4.2 סימן ב' - הנחות בהקצאת קרקע לחיילי מילואים פרק משנה 4.20 סימן א' - תוקף שומות פרק משנה 8.4 סימן ו' - הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת הקיבוץ <p>החלטות הנהלה</p> <ul style="list-style-type: none"> מס' 4896 מיום 12.08.2020 - שיוך עפ"י החלטת מועצה 692/751 והנחת מילואים 		
סמל גבייה	30- דמי היוון 930- מושבים - הצמדה וריבית (תשלום נדחה בשיוך לפי החלטות מועצה 692/751)	סמל מטרה	28- מגורים - שיוך דירות
תאריך פרסום	27.07.2021	סוג חוזה	הסכם חכירה לשיוך דירות בקיבוץ חוזה חכירה לעסקת שיוך דירות בקיבוץ
באחריות אגף חוזים לדורות	מערכות בתהליך עסקות כוכב		
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 15.07.2020 מהות העדכון: -נוסף סעיף 1.3.6 בדבר שיוך מגרש לגרושה. - תוקנו התנאים הכספיים בעסקה בהתאם לתיקונים שנעשו בסימן א' בפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בכל הקשור להנחות אזור עדיפות לאומית (סעיף 4.1.2) - תוקנה טבלת "ריכוז נתוני מסלולים בשיוך" (סעיף 7) עדכון הנוהל אושר בהחלטת צוות מפת"ח ביום 07.07.2020</p> <p>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</p>			


1. רקע כללי ומדיניות

1.1 כללי

- 1.1.1 מטרת נוהל הביצוע היא קביעת הנחיות וכללים ליישום החלטות המועצה, הכוללים הנחיות כספיות, תנאי סף לביצוע העסקאות, תהליכי העבודה והמסמכים אותם נדרש הקיבוץ לצרף לפנייתו לצורך הטיפול בבקשת השיוך.
- 1.1.2 סימן ד' בפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ביטל את החלטות מועצה מס' 692 ו- 751.

¹ החלטות מועצה מבוטלות:

- מס' 1237 מיום 25.09.2011 - תוקף שומות
- מס' 1501 מיום 11.12.2016 - דיור בהישג יד ("מחיר למשתכן")
- מס' 1502 מיום 05.02.2017 - הנחות בקרקע לחיילי מילואים
- מס' 1514 מיום 10.05.2017 - הקצאת שטחי ציבור בנויים ופנויים בתחום משבצת אגודה חקלאית
- מס' 1528 מיום 19.11.2017 - קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם קיבוץ או מושב שיתופי
- מס' 1537 מיום 26.02.2018 - מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 38.02B
	שיוך דירה פרטני יח"ד אחת בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטה 692/751
תאריך פרסום: 27.07.2021	עמוד 2 מתוך 12

למרות הביטול, ההוראות בסימן זה התירו המשך ביצוע שיוך על פי הקבוע בהחלטות הנ"ל, לקיבוצים שקיבלו החלטה על שיוך מגרשים והחלטתם אושרה בועדת הפרוגרמות לפני 27.3.2007.

1.1.3 קיבוץ שמבקש לבצע שיוך, אך לא קיבל את ההחלטה עד ליום 27.3.2007, רשאי להחליט על ביצוע שיוך לפי קובץ החלטות המועצה פרק משנה 8.4 סימן ד'.

1.1.4 במסגרת החלטות מועצה מס' 692 (שיוך במושב השיתופי) ו-מס' 751 (שיוך בקיבוץ) (להלן – "החלטות המועצה"), רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) מאפשרת לקיבוצים המבקשים לבצע שינוי במבנה הארגוני, לשייך לחברי הקיבוץ הזכאים את זכויות החכירה במגרשי מגורים בקיבוץ, באמצעות חתימה על חוזה חכירה לדורות פרטני ורישום הזכויות על שמם בלשכת רישום המקרקעין.

במקביל לחתימה על חוזה החכירה הפרטני, יתוקן חוזה החכירה למשבצת ו/או החוזה המתחדש כך שתגרע ממנו הזכות למגורים, כפי שהוגדרה בעבר, ותותאם לקבוע בהחלטות המועצה התקפות לענין זה.

1.1.5 קיבוצים הזכאים להכלל במסגרת החלטות המועצה, רשאים להמליץ על חברי הקיבוץ הזכאים, לחתום על חוזה חכירה לדורות ישירות עם רמ"י. החוזה מקנה לחבר הקיבוץ זכויות קנייניות במגרש המגורים המשויך בלבד, ואינו מקנה לו זכויות קנייניות במקרקעין אחרים. כמו כן, החוזה מקנה זכויות מגורים ליחידת דיור אחת בלבד, בהתאם למגבלות תכנון, ואינו מקנה זכות לאחד מגרשים ו/או לניוד זכויות בניה.

1.2 הגדרות

1.2.1 **קיבוץ** – אגודה שיתופית שהיא מושב שיתופי או קיבוץ כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995, אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה בתנאי נחלה כבת רשות;

1.2.1 **היום הקובע** – בנוהל זה- היום בו החליטה האסיפה הכללית של הקיבוץ בקשר להצטרפות למתווה הקבוע בהחלטות המועצה 751/692.

1.2.2 **חבר קיבוץ ותיק זכאי**- חבר קיבוץ בודד או בני זוג שהיו חברים במועד הקובע של הקיבוץ. ומופיעים ברשימה שאושרה על ידי ועדת הפרוגרמות.

1.2.3 **חבר קיבוץ חדש זכאי**- חבר קיבוץ בודד או בני זוג שהתקבלו לחברות בקיבוץ לאחר היום הקובע.

1.2.4 **ועדת עסקות מרחבית** – הוועדה המוסמכת על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 ונהלי רמ"י, לאשר הקצאת מקרקעי ישראל בפטור ממכרז.

1.3 דגשים


1.3.1 תקופת החכירה וקיבולת בניה

חברים זכאים ותיקים רשאים לבחור לבצע את עסקת השיוך בהתאם לאחת מהאפשרויות הבאות:


- חכירה תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים לתקופה של **49 שנים ולקיבולת בניה של 160 מ"ר** או לפי בינוי בפועל- הגבוה מביניהם על פי הערכת השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו לקרקע ללא פתוח וללא מע"מ.
- חכירה תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים לתקופה של **98 שנים ולמלוא קיבולת הבניה על-פי תכנית תקפה ובתוספת פוטנציאל תכנוני**- על פי הערכת השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו לקרקע ללא פתוח וללא מע"מ.

1.3.2 הנחת ותק ודחיית תשלום תנתן רק עבור זכויות בנייה של 160 מ"ר בלבד. בגין יתרת זכויות הבנייה לרבות הפוטנציאל התכנוני לא תנתן הנחת ותק ויידרש תשלום מיידי.

1.3.3 יודגש כי שיעור תשלום דמי החכירה המהוונים לא יפחת מ-11%, למעט באזורים ששיעור התשלום בהם

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 38.02B
	שיוך דירה פרטני יח"ד אחת בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטה 692/751
תאריך פרסום: 27.07.2021	עמוד 3 מתוך 12

0.0%	
1.3.4	ככלל, חברים זכאים יהיו זכאים לשיוך יחידת דיור אחת בלבד.
1.3.5	על אף האמור בסעיף 1.3.4, חבר שירש זכות לשיוך יהא זכאי לשיוך של יותר מיחידת דיור אחת.
1.3.6	שיוך מגרש לגרושה/ה – בני זוג ותיקים זכאים, שהתגרשו לאחר המועד הקובע, יהיו זכאים לשיוך מגרש אחד בלבד בתנאים מטיבים. אם אגודת הקיבוץ תמליץ לשייך לכל אחד מהם מגרש בנפרד, יהיה על בני הזוג להחליט למי מביניהם תנתן הנחת ותק ודחית תשלום, כאשר במקרה של ותק שונה לכל אחד מבני הזוג, הותק יקבע על פי הגבוה מבין השניים. המגרש השני ישוּך בתמורה מלאה ובתשלום מיידי.
1.3.7	העברת זכויות תותר בכפוף להסכמת האגודה. במקרה של סירוב מצידה, רשאי החוכר לפנות לרשם האגודות השיתופיות והחלטתו תהיה סופית לעניין מתן ההסכמה.
1.4 תנאי הסף לביצוע השיוך	
1.4.1	המצאת אישור ועדת הפרוגרמות מרמ"י לתכנון חקלאי במשרד החקלאות, הכוללת את רשימת הזכאים במועד הקובע ואת מועד קבלתם לחברות.
1.4.2	בקיבוץ - המצאת אישור מאת רשם האגודות השיתופיות על סיווג כקיבוץ מתחדש ועל עמידתו בתנאי תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005 ותקנות האגודות השיתופיות (ערבות הדדית בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005..
1.4.3	במושב שיתופי - המצאת אישור רשם האגודות השיתופיות על תיקון תקנון המושב השיתופי, באופן שיאפשר את ביצוע השיוך.
1.4.4	הסדרת כלל השימושים הבלתי מוסדרים בקיבוץ או לחילופין חתימה על מתווה הסדרה בהתאם להחלטות רמ"י התקפות, בענין זה.
1.4.5	תשלום חובות לרמ"י, אם ישנם.
1.5 הגדרת הזכאים לשיוך	
1.5.1 כללי	
1.5.1.1	החברים הזכאים לשיוך על פי החלטה 751 הם חברי קיבוץ ותיקים זכאים וחברי קיבוץ חדשים זכאים, כהגדרתם לעיל.
1.5.1.2	אגודת הקיבוץ אינה רשאית לדרוש מחברי הקיבוץ תשלום בגין הקרקע. אגודת הקיבוץ רשאית לגבות מחברי הקיבוץ את ערך המבנה הקיים במגרש, לרבות הוצאות פיתוח ככל שאלה מומנו על ידה.
1.5.1.3	חברים זכאים שאינם זכאים להנחה בשיעור דמי ההיוון יוכלו ליהנות מהנחת מילואים, ובלבד ששיעור דמי ההיוון לא יפחת מ-11% ובכפוף להמצאת כל האישורים הנדרשים לכך.
1.5.2 חברים זכאים ותיקים	
1.5.2.1	חברי הקיבוץ הותיקים הזכאים, בעלי ותק של 15 שנה ויותר יהיו זכאים להנחה בשיעור דמי החכירה המהווים, בהתאם למספר שנות הותק שלהם. חישוב שנות הותק של חברי הקיבוץ הותיקים הזכאים יחל ממועד הקבלה לחברות, המופיע באישור ועדת הפרוגרמות, ועד ליום הקובע של אותו קיבוץ.
1.5.2.2	עסקת השיוך תבוצע בהתאם למפורט בסעיף 1.3 לעיל.
1.5.2.3	הנחת הוותק למגרשי מגורים תתיחס רק לאפשרות הראשונה בסעיף 1.3.1, קרי רק לגבי זכויות בנייה של 160 מ"ר.
1.5.2.4	חברי קיבוץ ותיקים זכאים, הזכאים להנחת מילואים, יוכלו ליהנות משתי ההנחות (ותק ומילואים)

	נוהל מס' 38.02B
	שיוך דירה פרטני יח"ד אחת בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטה 692/751
תאריך פרסום: 27.07.2021	עמוד 4 מתוך 12

ובלבד ששיעור דמי החכירה המהווים המשולמים לא יפחת מ-11%.

1.5.2.5 חברי הקיבוץ הותיקים הזכאים יהיו רשאים לדחות את תשלום דמי החכירה המהווים רק לגבי זכויות בנייה של 160 מ"ר לכל מועד עתידי אך לא יאוחר ממועד העברת הזכויות במגרש המגורים. העברת זכויות לצאצא, בין בני זוג וכן העברה עקב גרושין, לא יחשבו כהעברה לענין זה. דחיית התשלום לא תכלול את תשלום המע"מ, אשר ישולם במועד אישור העסקה.

1.5.3 חברים זכאים ותיקים - מקרים מיוחדים

1.5.3.1 חברים ותיקים זכאים שנשמטו בטעות מהרשימה שאושרה בוועדת הפרוגרמות, יוכלו ליהנות מן ההטבות להם זכאי חבר ותיק לאחר שהקיבוץ ימציא אישור עו"ד/רו"ח/ברית פיקוח על חברותם בקיבוץ במועד הקובע, בצירוף מספר שנות הוותק, בהתאם להוראות תקנון האגודה.

1.5.3.2 בני זוג ותיקים זכאים, שהתגרשו לאחר היום הקובע ולפני ביצוע השיוך, יהיו זכאים לשיוך מגרש אחד בלבד בתנאים מיטיבים. אם אגודת הקיבוץ תמליץ לשיוך לכל אחד מהם מגרש בנפרד, יהיה על בני הזוג להחליט למי מביניהם תינתן הנחת הותק ודחיית התשלום, כאשר במקרה של ותק שונה לכל אחד מבני הזוג, הותק יקבע על פי הגבוה מבין השניים. המגרש השני ישוך בתמורה מלאה ובתשלום מיידי.

1.5.4 שיוך מגרשים לחברי קיבוץ שהתקבלו לאחר המועד הקובע (חדשים)

1.5.4.1 יבוצע תמורת תשלום דמי חכירה מהווים בשיעור מלא תוך מתן הנחות אזור, בהתאם לקובץ החלטות המועצה פרק משנה 4.2 סימן א'.

1.5.4.2 לא תותר דחיית התשלום.

1.6 חתימת חוזי החכירה

1.6.1 כל חבר המבצע עסקת שיוך יחתום על חוזה חכירה פרטני לדורות עם רמ"י.

1.6.2 לאחר החתימה על חוזי החכירה הפרטניים, יתוקן חוזה המשבצת כך שתגרע ממנו הזכות למגורים ותותאם לקבוע בהחלטות המועצה התקפות לענין זה. משמעות התיקון היא כי לא תותר הקמת יחידות דיור נוספות בקיבוץ מבלי שבוצעה עסקה, שולמו הכספים בגינה ונחתם חוזה בין חבר הקיבוץ לרמ"י.

1.6.3 אגודת הקיבוץ תחתום על שני חוזים עם רמ"י:

1.6.3.1 חוזה זמני למשבצת - החוזה יכלול את השטח המתוכנן לתעסוקה אשר טרם מומש, שטחי ציבור, מגרשי שיוך בעייתיים. וכן את יתרת השטח המיועד למגורים.

1.6.3.2 לגבי יחידות הדיור הקטנות עד 55 מ"ר תנתן לאגודה בחירה בין שתי אפשרויות:


א. הרשאת שימוש זמנית לגבי מספר יח"ד הקיימות לפי בינוי בפועל תמורת תשלום בשיעור 5% לשנה, תוך מתן הנחות אזור

ב. הקצאה בחוזה חכירה ל-49 שנים תמורת תשלום דמי חכירה מהווים בשיעור של 91% תוך מתן הנחות איזור.

העסקה במקרה דנן תערך על כל יח"ד הקיימות והמתוכננות עפ"י תב"ע ולפי בינוי של 55 מ"ר לכל יחידת דיור.

1.6.3.3 חוזה חכירה לדורות ליתרת המשבצת – החוזה יכלול את שטח יתרת המשבצת, לאחר שנכחו ממנו כלל השטחים שהוכרו במסגרת החוזים הפרטניים וכן השטח הכלול בחוזה הזמני.

1.6.4 לגבי קיבוץ החתום על חוזה משבצת תלת צדדי מתחדש, תיעשה החתימה על חוזה החכירה בתיאום עם ההסתדרות הציונית/הסוכנות היהודית כדי להבטיח הלוואות שטרם נפרעו על ידי הקיבוץ.

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 38.02B
	שיוך דירה פרטני יח"ד אחת בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטת 692/751
תאריך פרסום: 27.07.2021	עמוד 5 מתוך 12


1.6.5	הסרת שעבודים או החרגתם, לרבות התחייבויות של רמ"י לרישום משכנתא ו/או הסכמות, למשכון זכויות, עיקולים וכיו"ב, תדרוש הסכמת הגוף, שלטובתו קיים השיעבוד, לגריעת שטח מגרשי המגורים לגביהם מתבצעת העסקה, מהשעבודים הנ"ל.
1.7 התחייבויות האגודה	
1.7.1	אגודת הקיבוץ מחוייבת לעשות את כל הדרוש לרישום של המגרשים בלשכת רישום המקרקעין, לרבות רישום צו בית משותף במקום שנדרש.
1.7.2	אגודת קיבוץ שתבקש לשייך דירות בבניין דירות הכולל 2 יחידות דיור ומעלה, מחוייבת לפעול לרישום צו בית משותף ע"פ פרק ט' סימן ד' לחוק המקרקעין.
1.7.3	עד לרישום הצו, כאמור, ייחתמו חוזים פרטניים המתייחסים לשטח יחידות הדיור ולחלק היחסי של החברה/ברכוש המשותף, ככל שהתב"ע אינה קובעת אחרת.
1.7.4	האגודה מחוייבת להפנות את חברי הקיבוץ החדשים, שייצטרפו לאחר ביצוע השיוך, לבצע עסקת שיוך, לשלם דמי חכירה מהוונים וכן לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י בגין מגרש מגורים.
1.7.5	אגודת הקיבוץ תחייב בדמי שימוש שנתיים בגין יחידות דיור קיימות המשמשות למגורים וטרם שויכו, או שאינן מיועדות לשיוך. התשלום יהיה, כמקובל ברמ"י, בשיעור 5% משווי הקרקע. על תשלום זה יחולו הנחות איזור.
1.7.6	מחויבויות האגודה שצויינו לעיל יעוגנו בנספח לחוזה החכירה.

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

[טופס בקשה לשיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטות 751/692](#)

3. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	א. קבלת מסמכים ב. פתיחת תיק ג. ניתוב התיק למקדם העסקה	ארכיב
מקדם העסקה יבדוק : א. אם כל מסמכי החובה מולאו כראוי. ב. בדיקת עמידה בתנאי הסף ג. קבלת חוות דעת מהמחלקות המקצועיות לגיבוש העסקה ד. הכנת עסקות לדיון בוועדת עסקות ה. טיפול בעסקה שאושרה עד להכנת חוזה.	העברת התיק לחו"ד המחלקות	מקדם עסקה
לחילופין:-המבקש ימציא תצהיר על גודל מבנה (במקום דוח פיקוח), חתום על ידי אדריכל או מודד מוסמך -אם יש שימושים בלתי מוסדרים, נדרשת חתימה על מתווה הסדרה. במפת"ח לא מופיעה תחנת פיקוח. למרות זאת, בהיעדר תצהיר על גודל מבנה, חובה דוח פיקוח.	דו"ח פיקוח	שמירה על הקרקע
	תשריט	מיפוי
	א. בדיקה והעברת מידע למקדם העסקה לגבי הבעלות על הקרקע ב. מתן אישור לפיו אין עסקות סותרות	מידע מקרקעין

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 38.02B
	שיוך דירה פרטני יח"ד אחת בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטה 692/751
תאריך פרסום: 27.07.2021	עמוד 6 מתוך 12

	ג. מתן הנחיות לצורך רישום חוזה החכירה בלשכת רישום מקרקעין	
השומה תערך למלוא זכויות הבניה למגורים במגרש על פי התכנית התקפה במועד אישור העסקה, בתוספת הפוטנציאל התכנוני.	הזמנת שומה, בהתאם ל נוהל מקצועי הזמנת שומה .	שמאות

4. תנאים כספיים בעסקה

	<p>4.1 שיוך מגרש מגורים לחבר קיבוץ שנכלל ברשימת החברים הותיקים הזכאים לשיוך ביום הקובע לפי החלטות המועצה (להלן: הרשימה).</p> <p>4.1.1 ככלל, חבר הקיבוץ הזכאי ישלם דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% משווי הנכס.</p> <p>4.1.2 שיעור התשלום ביישובים באזורי עדיפות לאומית ובאזורי קו עימות יהיה בהתאם לקבוע בקובץ החלטות המועצה פרק משנה 4.2 סימן א'.</p> <ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לקובץ החלטות המועצה פרק משנה 4.2 סימן א', ההנחה בגין איזור עדיפות לאומית תוגבל לתקרת ערך קרקע של 450,000 ₪ ליחידת דיור לא כולל מע"מ והוצאות פיתוח. כאשר ערך הקרקע עולה על סכום זה, על החלק שמעל 450,000 ₪ ישולמו לרמ"ד דמי חכירה מהוונים בשיעור 91%. • ביישובים הנמנים על אזורי עדיפות לאומית א' ו ב', שאינם יישובים חדשים ושאינם יישובים סמוכי גבול המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי חברתי לפי קביעת הלמ"ס הוא 8, תוגבל ההטבה ל- 200,000 ₪ ליחידת דיור. • ביישובים הנמנים על אזורי עדיפות לאומית א' ו ב', שאינם יישובים חדשים ושאינם יישובים סמוכי גבול המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי חברתי לפי קביעת הלמ"ס הוא 9-10, תוגבל ההטבה ל-100,000 ₪ ליחידת דיור. • ביישובי קו עימות קיים פטור מלא ללא הגבלת ערך הקרקע. • האמור לעיל הינו בכפוף לפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שינויים בפרק 4.2 סימן א' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל יכול שיביאו לשינויים בסעיף זה. <p>4.1.3 חבר קיבוץ ותיק בעל ותק של 15 שנים ומעלה זכאי להנחה של 2% בגין כל שנת ותק. ההנחה תחושב משיעור ההיוון המלא בהתאם לאזורי העדיפות בו מצוי הישוב הנדון החל משנת הותק הראשונה. שנות הותק מחושבות בשנים מלאות בלבד. בחלקי שנה יש לעגל כלפי מטה.</p> <p>4.1.4 שיעור ההיוון לכלל היישובים לא יפחת מ 11% לאחר מתן הנחת אזור (למעט יישובים הנמצאים בקו עימות).</p> <p>4.1.5 בני זוג שמועד תחילת חברותם באגודה הינו שונה, יובא בחשבון הותק הגבוה מבין השניים.</p> <p>4.1.6 חברי הקיבוץ הותיקים הזכאים, רשאים לדחות את תשלום דמי החכירה המהוונים רק עבור זכויות בנייה של 160 מ"ר לכל מועד שיבחרו ולא יאוחר מיום העברת הזכויות (להלן: התשלום הנדחה). העברת זכויות לצאצא. בין בני זוג וכן העברה עקב גירושין לא יחשבו כהעברה לעניין זה.</p> <p>4.1.7 בגין זכויות בנייה שמעל ל160 מ"ר לא תתאפשר דחיית תשלום ולא תנתן הנחת ותק</p> <p>4.1.8 חבר קיבוץ ותיק זכאי הבוחר לדחות את תשלום דמי החכירה המהוונים בגין זכויות הבנייה של 160 מ"ר ישלם את המע"מ בגין החיוב הנדחה במייד.</p> <p>4.1.9 סכום החיוב הנדחה יתעדכן בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית לפי חוק פסיקת ריבית</p>	
--	---	--

והצמדה.

4.2 שיוך מגרש מגורים לחבר קיבוץ חדש שהתקבל לחברות אחרי היום הקובע

4.2.1 דמי החכירה המהווים יהיו בשיעור של 91%. העסקה תערך למלוא זכויות הבניה הסטטוטוריות למגורים במגרש וכן לפוטנציאל התכנוני לתקופת חכירה של 98 שנה.

4.2.2 בישובים המצויים באזורי עדיפות לאומית ובאזורי קו עימות התשלום יהיה בהתאם לקבוע בקובץ החלטות המועצה פרק משנה 4.2 סימן א'.

4.2.3 לא ניתן לדחות את תשלום דמי ההיוון.

4.3 פרוט שיעורי דמי החכירה המהווים לפי שנות ותק* :

*הנחת ותק הינה לזכויות בנייה של 160 מ"ר בלבד. שיעור התשלום לזכויות הבנייה שמעל 160 מ"ר יהיה בהתאם לשיעור התשלום הרגיל.

שנות ותק	אזור ללא עדיפות לאומית	איזור עדיפות לאומית א	איזור עדיפות לאומית ב
עד 15	91.00%	31.00%	51.00%
15	63.70%	21.70%	35.70%
16	61.88%	21.08%	34.68%
17	60.06%	20.46%	33.66%
18	58.24%	19.84%	32.64%
19	56.42%	19.22%	31.62%
20	54.60%	18.60%	30.60%
21	52.78%	17.98%	29.58%
22	50.96%	17.36%	28.56%
23	49.14%	16.74%	27.54%
24	47.32%	16.12%	26.52%
25	45.50%	15.50%	25.50%
26	43.68%	14.88%	24.48%
27	41.86%	14.26%	23.46%
28	40.04%	13.64%	22.44%
29	38.22%	13.02%	21.42%
30	36.40%	12.40%	20.40%
31	34.58%	11.78%	19.38%
32	32.76%	11.16%	18.36%
33	30.94%	11.00%	17.34%
34	29.12%	11.00%	16.32%
35	27.30%	11.00%	15.30%
36	25.48%	11.00%	14.28%
37	23.66%	11.00%	13.26%
38	21.84%	11.00%	12.24%
39	20.02%	11.00%	11.22%
40	18.20%	11.00%	11.00%

	11.00%	11.00%	16.38%	41
	11.00%	11.00%	14.56%	42
	11.00%	11.00%	12.74%	43
	11.00%	11.00%	11.00%	44
	11.00%	11.00%	11.00%	מעל 44

4.4 הנחות לחיילי מילואים

על התנאים לעיל יחולו הנחות לחיילי מילואים פעילים על פי קובץ החלטות המועצה פרק משנה 4.2 סימן ב': 1- חייל, אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל והמציא אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי מצה"ל; 2- "חייל אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל 6 שנים לפחות ואשר צבר 80 ימי מילואים החל משנת 2000 במשך תקופה רצופה של עד 6 שנים קלנדריות, אך אין הכרח שבכל שנה בתוך התקופה, החייל ביצע שירות מילואים, (להלן בפרק משנה זה - חלופה ב). לצורך אישור זכאות זה, יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך תקופה רצופה של 80 ימי מילואים עד 6 שנים קלנדריות "

אישור הזכאות מותנה, בין היתר, בחתימה על "[תצהיר על שירות מילואים](#)".

- ההנחה לא תעלה על 75 אלף ₪ לא כולל מע"מ.
- ההטבה היא חד פעמית.
- מועד הזכאות יהיה לא יאוחר ממועדי ביצוע התשלום הקבועים בעסקה או עד 90 ימים מיום אישור העסקה, המוקדם מבין השניים
- **חברים הזכאים להנחת ותק ולהנחה בגין שירות מילואים יוכלו ליהנות משתי ההנחות ובלבד ששיעור דמי החכירה המשולמים לא יפחת מ – 11%**
- ההנחות בגין ותק ו/או חייל מילואים ניתנות במועד אישור העסקה בלבד, ולא יחולו על תוספות בניה מאוחרת או רכישת יתרת הזכויות.

4.5 טבלת שיעור התשלום של חייל מילואים פעיל אשר מבצע עסקת שיוך מגרש למגורים. ההנחה מחושבת משיעור התשלום (91% / 51% / 31%) לפי אזורי עדיפות לאומית:

איזור עדיפות לאומית ב	איזור עדיפות לאומית א	מרכז הארץ	
20.00%	35.00%	10.00%	שיעור
40.80%	20.15%	81.90%	שיעור

5. תנאים מיוחדים בעסקה


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

5.1 תשלום מיידי -לחדשים

העברת הזכויות במוכר תהא כפופה להסכמת האגודה, בהתאם להוראות תקנונה. עם זאת, במקרה של סירוב האגודה רשאי החוכר לפנות בבקשה לרשם האגודות השיתופיות והחלטתו תהיה ההחלטה המחייבת לענין מתן ההסכמה להעברת הזכויות.

5.2 דחיית תשלום - לותיקים

5.2.1 מוסכם כי התמורה בה חייב החוכר לפי חוזה זה, תשולם על ידו במועד נדחה, לפי בחירתו, אך לא יאוחר ממועד העברת הזכויות וכתנאי להעברתן. העברת זכויות לצאצא וכן העברת זכויות עקב גירושין לא

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 38.02B
	שיוך דירה פרטני יח"ד אחת בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטה 692/751
תאריך פרסום: 27.07.2021	עמוד 9 מתוך 12

תיחשב כהעברת זכויות לענין זה. משבחר החוכר לדחות את ביצוע תשלום התמורה ולא לשלמה במועד אישור העסקה, תישא התמורה ריבית והפרשי הצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה החל ממועד אישור העסקה כאמור בחוזה זה ועד למועד התשלום בפועל.


5.2.2 תשלום המע"מ החל על דמי החכירה המהוונים ישולם מיידית והוא מהווה תנאי לחתימת חוזה זה.

5.3 קיבולת בניה מוגבלת - לותיקים

בניה מעבר לקיבולת הבניה, כהגדרתה לעיל, תהיה כפופה לתוכנית מאושרת שתחול על המוכר, וטעונה הסכמת המחכירה. כמו כן, בניה מעבר לקיבולת הבניה תחויב בתשלום בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שתהיינה בתוקף במועד הגשת הבקשה לתוספת הבניה.

6. רשימת מסמכי השלמה לאחר אישור העסקה וחתימה על חוזה


<p>6.1 רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין- באחריות החוכר לרשום את זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין (הטאבו) באמצעות שטר שכירות *</p>
<p>6.2 אם קיימת פרצלציה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין, יעביר החוכר למקדם העסקות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 שטרי השכירות כשהם חתומים על ידו, וחתימתו מאומתת על ידי עו"ד * • 6 העתקים של חוזה החכירה חתומים על ידו ומאומתים.
<p>6.3 החוכר ימציא לרמ"י נסח טאבו לאחר ביצוע הרישום</p>
<p>*השטרות יבדקו ויחתמו על ידי מקדם העסקות ויימסרו לחוכר לצורך רישומם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).</p>

	נוהל מס' 38.02B
	שיוך דירה פרטני יח"ד אחת בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטה 692/751 עמוד 10 מתוך 12
תאריך פרסום: 27.07.2021	

7. טבלת ריכוז נתוני מסלולים לשיוך

הטבלה אינה כוללת מקרים מיוחדים ודיוקים ביחס לזכאות (גירושין, חברים שנשמטו מהרשימה, בני זוג בעלי ותק שונה וכו')

אוכלוסיה	סוג עסקה	קיבולת בניה	תשלום בסיסי	הנחות	עקרונות מרכזיים
חבר זכאי ותיק חבר (או בני זוג) שהיה חבר במועד הקובע של הקיבוץ ומופיע ברשימת החברים הזכאים שאושרה על ידי ועדת הפרוגארמות.	דמי חכירה מהוונים ל 49 שנים	160 מ"ר או בניו בפועל - לפי הגבוה	91%	אפשרות א: חבר קיבוץ זכאי בעל ותק של 15 שנה ומעלה ממועד קבלת החברות ועד למועד הקובע זכאי להנחת ותק (לכל שנת ותק). בנוסף בעל ותק כאמור זכאי להנחת מילואים ולהנחת אזור. הנחת אזור יהיו בהתאם לסעיף 4.1 לנהל זה. אפשרות ב: מי שאינו זכאי להנחת ותק זכאי להנחת מילואים. סה"כ התשלום לא יפחת מ- 11% אחרי כלל ההנחות, למעט אזור בו שיעור התשלום הקבוע הוא 0%.	א. זכויות קנייניות במגרש המגורים המשויך בלבד. ב. שיוך יח"ד אחת בלבד למעט ירושת זכות שיוך. ג. העברת זכויות מותנית בהסכמת האגודה. ד. קיימת זכות לדחיית תשלום דמי החכירה המהוונים למעט מע"מ (אך לא יאוחר ממועד העברת זכויות במגרש המגורים) (העברת זכויות לצאצא או בגירושין לא תיחשב העברה לעניין זה שיעור החיוב לחברים ותיקים זכאים שחתמו על חוזה ובחרו בתשלום נדחה לא יעודכן ביום התשלום בעקבות שינוי באזור עדיפות לאומית. סכום החיוב הנדחה יתעדכן בתוספת הפרשי ריבית והצמדה. ה. האגודה לא רשאית לגבות תשלום בגין הקרקע. ו. האגודה רשאית לגבות ערך/הוצאות פיתוח בגין המבנה הקיים אם מומנו על ידה. ז. הנחת ותק ניתנת במועד אישור העסקה בלבד. ח. בניה מעבר לקיבולת הבניה כפופה לתכנית מאושרת וטעונה הסכמת המחכירה ותחויב בתשלום לרמ".
	דמי חכירה מהוונים ל 98 שנים	מלא קיבולת הבניה לפי תכנית תקפה + פוטנציאל תכנוני	91%	זכאי להנחת מילואים. סה"כ התשלום לא יפחת מ- 11% אחרי כלל ההנחות, למעט אזור בו שיעור התשלום הקבוע הוא 0%.	א. זכויות קנייניות במגרש המגורים המשויך בלבד. ב. שיוך יח"ד אחת בלבד למעט ירושת זכות שיוך. ג. העברת זכויות מותנית בהסכמת האגודה. ד. האגודה לא רשאית לגבות תשלום בגין הקרקע. ה. האגודה רשאית לגבות ערך/הוצאות פיתוח בגין המבנה הקיים אם מומנו על ידה. ו. לא קיימת זכות לדחיית תשלום

	נוהל מס' 38.02B
	שיוך דירה פרטני יח"ד אחת בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטה 692/751
תאריך פרסום: 27.07.2021	עמוד 11 מתוך 12

7.1 תנאי סף- דרישות מהקיבוץ/מושב שיתופי:

- הגשת אישור מוועדת הפרוגרמות הכולל את רשימת הזכאים במועד הקובע ואת מועד קבלתם לחברות
- הסדרת כלל השימושים הבלתי מוסדרים / חתימה על מתווה הסדרה
- תשלום חובות לרמ"י
- קיבוץ- המצאת אישור רשם האגודות השיתופיות על היות הקיבוץ מתחדש
- מושב שיתופי- המצאת אישור רשם האגודות השיתופיות על תיקון תקנון המושב השיתופי
- הסרת שעבודים או החרגתם לרבות התחייבויות של רמ"י לרישום משכנתא או הסכמות מהגוף המשעבד לגריעת המגרשי המגורים בעסקה מהשיעבודים.
- התחייבות האגודה:
- רישום המגרשים בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום צו בית משותף אם נדרש
- הפניית חברי קיבוץ חדשים לבצע עסקת שיוך
- תשלום דמי שימוש שנתיים בשיעור 5% משווי הקרקע בגין יח"ד שלא שוייכו או לא מיועדות לשיוך.

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)	
ראש צוות/ סגן ראש צוות	עד 1,500,000 ₪
מנהל מרחב או סגנו	עד 5,000,000 ₪
מסלול ירוק + מסלול אדום + וועדת פטור	מ 5,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
מסלול אדום + וועדת פטור	מ 14,000,000 ₪

9. סמכות אישור העסקה במחשב


ראש צוות/ סגן ראש צוות	עד 1,500,000 ₪
מנהל מרחב או סגנו	עד 7,000,000 ₪
מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	מעל 7,000,000 ₪

10. סמכויות חתימה על החוזה

סמכויות חתימה על החוזה (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
ראש צוות או סגנו + מנהל תחום כספים	עד 1,500,000 ₪
מנהל מרחב + מנהל תחום כספים	מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
מנהל אגף עסקות + חשב	מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪

11. השלמת העסקה/ התהליך

11.1 הפקת חוזים לחתימה + שובר לתשלום ע"י מקדם העסקות ומשלוח לאגודת הקיבוץ/מושב שיתופי
11.2 לאחר קבלת החוזים חתומים והעתק שובר תשלום יחתמו החוזים ע"י בעלי התפקידים בהתאם לסמכויות החתימה כמפורט לעיל.
11.3 עותקים של החוזים החתומים ישלחו לאגודה ועותק אחד יסרק לתיק העסקה.

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 38.02B
	שיוך דירה פרטני יח"ד אחת בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטה 692/751
תאריך פרסום: 27.07.2021	עמוד 12 מתוך 12

12. נספחים ומידע נוסף

12.1	דף מידע- בקשה לשיוך מגרשים לחברי קיבוץ במושבים שיתופיים וקיבוצים לפי החלטת מועצה 692 ו 751 בהתאמה
12.2	טופס בקשה לשיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטות 751/692
12.3	בחירת מסלול תשלום
12.4	תצהיר על שירות מילואים

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה שימושים
חקלאיים
