
 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 20.12.2018	עמוד 1 מתוך 5


שם הנוהל	37.03B-איוש נחלה פנויה במשבצת	מס' שורה במפתח	3.2.2.10.1 איוש נחלה במשבצת- נחלה פנויה
מספר נוהל אב		סעיף הפטור	25 (1)
סימוכין	החלטות מועצה	סמל גבייה	30
	<ul style="list-style-type: none"> מס' 1553 מיום 21.05.2018 - קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית מס' 1537 מיום 12.03.2018 - 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 	סמל מטרה	140- נחלות במשבצת
תאריך פרסום	20.12.2018	סוג חוזה	ראו פירוט בסעיף 1.7
באחריות אגף שימושים חקלאיים			
<p>הנוהל מעדכן את נוהל 37.03B שפורסם בתאריך 24.10.2017. מהות העדכון:</p> <ul style="list-style-type: none"> בסעיפים 1.6.5-1.6.6 – נוספה התייחסות לאופן חישוב הנחת מחוסר דיור והנחת מילואים, בהתאם להחלטת הנהלה מספר 4337 מתאריך 16.05.2018. נמחקו הסעיפים המפורטים הנוגעים להליך הזמנת השומה, הפירוט יהיה בנוהל הזמנת שומה. עודכנו מספרי החלטות מועצה. 			
הנוהל המעודכן אושר בצוות מפתח ביום 28.11.2018			
הוראות נוהל 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 ישווקו נחלות פנויות.
1.3	איוש נחלות פנויות בנגב ובגליל
1.3.1	איוש נחלות פנויות במשבצת אפשרי בישובי הנגב והגליל בלבד כמשמעותם בחוק הרשות לפיתוח הנגב ובחוק הרשות לפיתוח הגליל.
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

	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 20.12.2018	עמוד 2 מתוך 5

	(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	זכויות מוקצות
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	תשלומים
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	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.
	<u>דוגמא לתחשיב התשלום הנדרש בגין הקצאת נחלה נכון להחלטת מועצה 1537:</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 - 0.31 הנחת אזור עדיפות א' * 900,000 מחיר תקרה להנחה + 0.91 שיעור דמי חכירה מהוונים * 450,000 שווי נחלה בניכוי מחיר תקרה = 688,500 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.
	*הדוגמא בהתאם להחלטת מועצה 1537. אם יחול שינוי בהחלטת המועצה יש לפעול לפיו.
1.6.5	הנחת מחוסר דיור
1.6.5.1	במקרה של זכאות לשיעור תשלום מופחת למחוסר דיור בהתאם להחלטת מועצה 1537, שיעור התשלום המופחת יחושב בגין סך של עד 450,000 ₪ מסכום השומה.
1.6.5.2	הנחת איזור עדיפות תינתן בגין סך של עד 450,000 ₪ נוספים מסכום השומה.
1.6.5.3	כל סכום נוסף מעבר ל- 900,000 ש"ח, יחוייב בשיעור תשלום מלא של 91%.
1.6.6	הנחת מילואים
	במקרה של זכאות להנחת מילואים בהתאם להחלטת מועצה 1502, תחושב הנחת המילואים מסכום התמורה נטו לאחר הפחתת הנחת מחוסר דיור והנחת אזור עדיפות (אם ישנה זכאות להנחות אלה).

	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 20.12.2018	עמוד 3 מתוך 5


1.7 חוזה חכירה –	<p>1.7.1 אם יש פרצלציה יחתמו עם מומלץ לאיוש הנחלה שני חוזים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חוזה חכירה לחלקה א'. • תוספת לחוזה חכירה לחלקה א', אשר מפרטת את הזכויות המהוונות שנרכשו. הערה: את התוספת לחוזה ניתן לקבל מהאגף החקלאי במטה, עד שתתאפשר נגישות מיכונית. <p>1.7.2 בהעדר פרצלציה, יחולו הוראות חוזה המשבצת ורמ"י תצרף מכתב (נפסח 3) המפרט את הזכויות שנרכשו.</p>
1.8 הוראות מעבר	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • המועד בו התקבלה המלצת האגודה לאיוש הנחלה במשרדי רמ"י.
1.9 החלטת מועצה 1553	<p>רמ"י תראה במי שרכש נחלה בהתאם להחלטה 1445 כמי שהצטרף להסדר לקביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים הקבוע בהחלטת מועצה מס' 1553 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.</p>
1.10 דמי רכישה	<p>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.</p>
1.11	<p>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.</p>

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](#) (נספח 1)

3 תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך
-התהליך יתבצע כמפורט בנוהל-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 המאווישות (תצהיר האגודה).	מקדם עסקה

	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 20.12.2018	עמוד 4 מתוך 5

	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	
מיפוי	תשריט העסקה הקלוטה במערכת "כוכב"	
תכנון	בדיקת דף מידע תכנוני	
שמאי	שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה	
פיתוח	קביעת הוצאות פיתוח ע"י בקר מטעם אגף הנדסה או עפ"י טבלה (ככל שתהיה)	

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 ההנדסה ברמ"י לבדיקה פרטנית.

5 שיעורי תשלום

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

6 סמכויות אישור העסקה


SLA	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 וועדת עסקאות צוותית
	עד 5,000,000 ש"ח וועדת עסקות מרחבית
	מ 5,000,000 ש"ח עד 14,000,000 ש"ח מסלול ירוק + וועדת פטור
	מ 14,000,000 ש"ח מסלול אדום + וועדת פטור

7 סמכות אישור העסקה במחשב

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

8 סמכויות חתימה על החוזה/מכתב

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

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 37.03B
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 20.12.2018	עמוד 5 מתוך 5

		עד 14,000,000 ש"ח
--	--	-------------------

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 לתיוק / סריקה

11 מידע נוסף

	11.1	טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת
	11.2	דף מידע לאיוש נחלה פנויה במשבצת
	11.3	מכתב - הודעה על זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש נחלה

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה לשימושים חקלאיים