	מספר הנוהל 90.01B
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם
תאריך פרסום: 31.12.2017	עמוד 1 מתוך 9

<p>3.1.6.1.1 - העברת בעלות מגורים - ללא תמורה</p> <p>3.1.6.1.2 - העברת בעלות מגורים עד דונם.</p> <p>3.1.6.2.1 - העברת בעלות תעסוקה - ללא תמורה</p> <p>3.1.6.2.2 - העברת בעלות תעסוקה - בתמורה עד דונם - למעט מסחר</p> <p>3.1.6.2.3 - העברת בעלות תעסוקה - בתמורה עד דונם מסחר בלבד</p>	<p>מס' שורה במפתח</p>	<p>90.01B- הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, בתמורה וללא תמורה, בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם</p>	<p>שם הנוהל</p>
<p>79 (מכר רפורמה) 97 (מס רכישה)</p>	<p>סעיף הפטור - סמל גבייה</p>	<p>החלטות מועצה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 1521 מיום 19/11/2017 - משקי עזר • 1520 מיום 15/11/2017 - העברת בעלות במקרקעי ישראל • מס' 1518 מיום 15/11/2017 - דיור בהישג יד (מחיר למשתכן) • מס' 1054 מיום 27/07/2005 - תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל על חוזי חכירה פרטניים 	<p>מס' נוהל אב סימוכין</p>
<p>בעלות רפורמה / שדרוג חכירה - לפי העניין.</p>	<p>סוג הקצאה</p>	<p>31.12.2017</p>	<p>תאריך פרסום</p>


באחריות אגף בעלות ורישום ואגף עסקאות

הנוהל אושר בהחלטת צוות מפת"ח ביום 06.12.2017

הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל

1. רקע כללי ומדיניות

<p>1.1 מטרת הנוהל - הגדרת תהליך אחיד וסדור לביצוע הקניית בעלות או שדרוג חכירה בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם.</p> <p>1.2 הנוהל מפרט את תהליך הטיפול בבקשה להקניית הבעלות, משלב הגשת הבקשה ועד רישום הבעלות בלשכת הרישום.</p> <p>1.3 הנוהל מפרט את הסוגים השונים של נכסי המקרקעין שהוחקרו על פי חוזה חכירה מהוון מול רמ"י וזכאים להקניית בעלות או שדרוג חכירה בתמורה וללא תמורה, שיעור התשלום הנדרש, סוגי המניעות להקניית הבעלות, דגשים בתהליך העבודה וסמכויות אישור התחשיבים הכספיים וחותימה על מסמכים נלווים שבתהליך העבודה. (נספח 6).</p> <p>1.4 הקניית הבעלות משמעותה המרת זכות "חכירה" בזכות "בעלות". במקרים בהם לא ניתן להקנות בעלות תשודרג החכירה לזכות חכירה עדיפה הנקראת "שדרוג חכירה".</p> <p>1.5 הקניית הבעלות מתבצעת ללא תמורה או תמורת תשלום כמפורט בנוהל זה.</p> <p>אם ניתנה הצעה לרכישת בעלות שלא מומשה שיעור התשלום לרכישת שדרוג זכות החכירה בתמורה גדל מדי שנה. המועד לתחילת מניין השנים לצורך קביעת שיעור התשלום הינו מועד משלוח ההצעה הראשונה לחוכר. לפיכך שיעור התשלום בכל הצעה יקבע בהתאם להחלטות שבתוקף באותה עת ובהתאם למספר השנים שחלפו ממועד משלוח ההצעה הראשונה לרכישת שדרוג זכות החכירה עד למועד משלוח ההצעה החדשה.</p> <p>1.6 תנאי מוקדם להקניית הבעלות הוא תשלום מלוא דמי החכירה המהווים, בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות המועצה.</p> <p>1.7 הקניית הבעלות היא זכות ולא חובה. חוכר רשאי לבחור שלא לקבל את הבעלות בנכס גם אם זו הוצעה לו ללא תמורה.</p>

	מספר הנוהל 90.01B
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם
תאריך פרסום: 31.12.2017	עמוד 2 מתוך 9

1.8 הגדרות

- בניין רווי - בנין בן שתי קומות לפחות, שיש בו לא פחות מארבע דירות – דירה אחת לפחות בכל קומה
- דמי היתר - דמי חכירה שנתיים או מהוונים עבור זכויות חכירה לבניה נוספת במקרקעין, בגינן לא שולמה לרשות תמורה.
- הרשות - רשות מקרקעי ישראל.
- זר- כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.
- חוזה חכירה מהוון - חוזה חכירה שדמי החכירה לפיו, עבור יתרת תקופת החכירה, שולמו מראש בהתאם להוראותיו או בהתאם להחלטת המועצה.
- חוכר- מי שרשום או זכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר של נכס מקרקעין על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או למטרת תעסוקה, למעט חוכר משנה.
- יישובי עדיפות לאומית וקו עימות- רשימת יישובי עדיפות לאומית ו/או קו עימות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1505, או כל החלטת מועצה אחרת שתבוא במקומה.
- נכס מקרקעין או מגרש- קרקע עירונית אשר מוכרת על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה.
- עסקאות שבוצעו לפי בניה בפועל-
- במגזר העירוני- במגורים (לרבות בניה למגורים ביישובים קהילתיים) – שטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה, אשר הוקצתה ובגינה שולמה תמורה, רק עבור הבניה בפועל ולא עפ"י מלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מאושרת במועד ההקצאה למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990.
- במגזר החקלאי- בהרחבות - שטח אשר בגינו שולמה תמורה בהתאם להחלטות מועצה מספר 959, 737, 612 בניה בהקצאות להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים בהתאם להחלטת מועצה מספר 914.
- בתעסוקה – שטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה, אשר בגינו שולמה תמורה רק עבור הבניה בפועל ולא עפ"י מלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית בנין עיר מאושרת במועד ההקצאה ובתוכניות בנין עיר שאושרו החל מ-1/7/75.
- ערך הקרקע- שווי זכות הבעלות כשהקרקע פנויה וריקה.
- קרקע עירונית - כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960.
- תעסוקה - תעשייה, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק (למעט תחנת דלק שהוקצתה לנכה צה"ל על פי המלצת משרד הביטחון), משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות ולמעט חקלאות ו/או גידולי בעלי חיים.


1.9 תחולת ההחלטה

החלטה זו תחול על :

- נכסי מגורים ותעסוקה במגזר עירוני.
- נכסי מגורים ביישובים קהילתיים.
- נכסי מגורים בהרחבות במושבים ובקיבוצים.
- מגרשי מגורים שנחתם ביחס אליהם חוזה מגורים עירוני מהוון, שהיו כלולים בשטח משק עזר.
- נכסי מגורים שפוצלו בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י בדבר פיצול מגרשי מגורים מנחלה או מחלקת המגורים.
- נכסי מגורים ששוויכו לחברי הקיבוץ או לחברי המושב השיתופי בהתאם להחלטות המועצה התקפות.

החלטה זו לא תחול על :

- חוכר שלא סיים את הבנייה- קרי, "סיום בניית שלד ווג" בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל.
- חוכר של נכס אשר לא מימש את מטרת ההקצאה בהתאם לחוזה החכירה שנחתם מול רמ"י.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם
תאריך פרסום: 31.12.2017	עמוד 3 מתוך 9

- חוכר שביקש למצות את זכויותיו שבחזרה החכירה הפרטני, בהתאם להחלטת מועצה 1054.
- חוכר שהוא גוף ציבורי כהגדרתו בהחלטת מועצה 1520.
- נכס בו מטרת החכירה או אחת ממטרות החוזה היא ו/או היתה מטרה ציבורית או חקלאית.
- "זר" כמוגדר בתיקון מס' 3 לחוק מקרקעי ישראל, התשע"א-2011.
- נכס מקרקעין שהוחכר לנכה צה"ל למטרת הקמת תחנת דלק ע"פ המלצת משרד הביטחון.
- נכס תעסוקה שהוקצה בפטור ממכרז וטרם חלפו 7 שנים ממועד החתימה על חוזה החכירה.
- נכס בו טרם חלף המועד הקבוע בחוזה שבו תסתיים המניעה או ההגבלה להעברת זכויות.
- זוכה במכרז במסלול מחיר למשתכן, או למי שירכוש את זכויותיו במקרקעין או חלקן, למעט רוכשי הדירות.

1.10 שדרוג חכירה בנכסי קק"ל

החלטת המועצה בדבר העברת בעלות לפי הרפורמה במקרקעי ישראל לא חלה על מקרקעי קק"ל. חוכר בקרקע שבבעלות הקק"ל זכאי להטבות הגלומות בהעברת הבעלות, למעט רישום הבעלות על שמו, ולא יידרש עוד לפנות לרשות על מנת לקבל חתימתה על בקשה להיתר (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד וניצול, שימוש חורג), וכן לא יתבקש לשלם בגין הסכמת הרשות להיתר מסוג זה. כמו כן, עם סיום תקופת החכירה תחדש הרשות את החכירה ללא תמורה, לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת או עד לרישום זכות הבעלות, לפי המוקדם מבין השניים. רישום הבעלות על שם החוכר במקרקעי קק"ל כפוף לעריכת עסקת חליפין בין המדינה לקק"ל.


1.11 העברת בעלות בישוב קהילתי קטן ובישוב חקלאי

העברת הבעלות לחוכר נכס למגורים בישוב קהילתי קטן או בישוב חקלאי מותנית בהסכמת האגודה השיתופית של הישוב החקלאי או הסוכנות היהודית לארץ ישראל וההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, ובכפוף להחלטות המועצה בהתאם לכללי העברת הבעלות, ללא תמורה או תמורת אותם סכומים הקבועים בהחלטת המועצה בנושא העברת הבעלות. אם נתנה האגודה ו/או הסוכנות את הסכמתה ללא תנאים, באופן גורף או לנכס יחיד, יתאפשר רישום הבעלות בפנקסי המקרקעין ביישוב זה בכפוף לאמור בנוהל זה. אם לא נתנה האגודה ו/או הסוכנות את הסכמתה או שניתנה הסכמה מותנית והתנאים המוצעים לא אושרו ע"י רמ"י, יתאפשר שדרוג החכירה והזכות להארכת תקופת החכירה לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת או עד לרישום זכות הבעלות, לפי המוקדם מבין השניים, כך שלא יידרש עוד בעל הזכויות לקבל את אישור רמ"י ו/או לשלם לרמ"י כל תשלום כספי, לרבות בגין כל תוספת בנייה, שינוי ייעוד, ניצול ופיצול של אותו הנכס.

1.12 חוכר משנה

רמ"י תאפשר מתן ההטבות הגלומות בהחלטה זו גם לחוכרי משנה במגזר העירוני בעלי חוזה חכירה מהוון מול רמ"י בהתאם לכללי העברת הבעלות, ללא תמורה או תמורת אותם סכומים הקבועים בהחלטת המועצה בנושא העברת הבעלות, ובלבד שהקרקע בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או קרן הקיימת לישראל, ובתנאי שהחוכר הראשי עומד בתנאי החלטה זו וניתנה הסכמתו. החלטה זו לא תחול ביחס לחוכר משנה בקרקע שאינה בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או קרן הקיימת לישראל.

2. מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

	מספר הנוהל 90.01B
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם
תאריך פרסום: 31.12.2017	עמוד 4 מתוך 9

טופס בקשה לרכישת בעלות - בטופס הבקשה הייעודי כלולה רשימת מסמכי חובה נוספים (נספח 1)

3. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך ראו [נספח 3](#) - הנחיות עבודה מפורטות

הערות	תוצר היחידה	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך
	סריקת מסמכי הבקשה וניתוב התיק לנציג שירות/מקדם עסקה בהתאם לנוהל הפעלת ארכיבים.	ארכיב
	<ul style="list-style-type: none"> בדיקת הבקשה והתנייתה או מתן הצעה להקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה (בתמורה וללא תמורה). בדיקה וחתימה על שטר מכר במקרקעי ישראל (ראו נספחים 4, 5) או הפקת אגרת שדרוג/זכאות לבעלות והודעה לועדה לתכנון ובניה או אישור לרישום היוון ו/או הארכת חכירה. ("תקנה") בדיקת זכאות לקיזוז/להחזר דמי היתר בגין רכישת בעלות 	נציג שירות/מקדם עסקה
	זיהוי גוש/חלקה וקביעת גודל השטח (במידת הצורך)	מיפוי
	במקרים בהם נדרש לבדוק זכויות בנייה מקוריות למועד ההקצאה	תכנון
	עבור נכסי תעסוקה ונכסי בניה נמוכה ללא טבלאות הזמנת שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה 34.04MT	שמאות
	אישור תחשיב במסגרת הקניית הבעלות בתמורה על פי שומה, בהתאם למדרג הסמכויות שבסעיף 7 להלן.	כספים/אישור תחשיבים
	<ul style="list-style-type: none"> הפקת דו"ח חודשי לחוכרים שסיימו לשלם בגין הקניית הבעלות עריכת שטרי מכר במקרקעי ישראל בנכס שניתן לרישום בעלות בלשכת רישום המקרקעין; והפקת אגרת זכאות לבעלות או שדרוג חכירה וטופס הודעה לוועדה המקומית לתכנון ובניה בנכס שלא ניתן לרישום בעלות בלשכת רישום המקרקעין. 	אגף בעלות ורישום


4. דגשים מיוחדים לתהליך

מניעות להקניית בעלות/שדרוג חכירה

4.1 הסתיימה תקופת החכירה על פי החוזה

- החוכר יפעל להארכת תקופת החכירה ויהוו את הזכויות לתקופת חכירה נוספת- בהתאם להחלטות המועצה ונוהלי רמ"י.
- בנכס בו תקופת החכירה היתה בתוקף עד ליום 8/2/2010 והחוכר עמד בכל התנאים להקניית בעלות בתמורה או ללא תמורה תחודש החכירה ללא חיוב בדמי היוון בגין תקופת חכירה נוספת בתנאי שתבוצע הקניית בעלות ללא תמורה או בתמורה, לפי העניין.

4.2 הפרת חוזה

	מספר הנוהל 90.01B
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם
תאריך פרסום: 31.12.2017	עמוד 5 מתוך 9

חוכר שהפר את חוזה החכירה עם רמ"י ולא תיקן את ההפרה יידרש, כתנאי להקניית הבעלות, להסדיר את ההפרה בהתאם לנוהלי רמ"י.

דוגמאות להפרת חוזה:

- חוכר של נכס אשר בנוי שלא כדין או שלא קיבל את אישור רמ"י לבניית הנכס
- חוכר שלא מימש את מטרת ההקצאה שבחוזה החכירה.
- חוכר שלא מילא אחר תנאי בחוזה שעניינו השלמת בנייה תוך פרק הזמן שצוין בחוזה או שהוארך על ידי רמ"י.

4.3 חיוב כספי

קיום חיוב בתיק בגין דמי היתר עבור תוספת בניה שלא שולם בגינה- כיום מופיע במערכת כחוב. אם מומשה תוספת הבניה- החוכר ישלם את החוב כתנאי להקניית הבעלות. על מנת לבדוק אם תוספת הבניה מומשה בפועל, יש לפעול כדלקמן:

א. במקרה של חיוב עד 200,000 ₪- יוגש תצהיר כי הבניה לא מומשה.

ב. במקרה של חיוב גבוה מ 200,000 ₪ בקשה לדוח פיקוח- בדיקת מימוש התכנית לתוספת בניה.

4.4 מגבלה משפטית


- בנכס שהוטל על זכויות החוכר (חלקן או כולן) עיקול - על החוכר להמציא לרמ"י צו ביטול עיקול כתנאי להקניית הבעלות.
- בנכס שנרשם על זכויות החוכר שיעבוד/מישכון, או שנרשם צו מינוי אפוטרופוס/כונס נכסים/מפרק/נאמן וכיוצ"ב - על החוכר להמציא לרמ"י הסכמת צד ג' רלבנטי כתנאי להקניית הבעלות.
- בנכס שקיימת לגביו מגבלה משפטית ובכלל זה מתנהל בעניינו הליך משפטי, יש לקבל את אישור המחלקה המשפטית.

4.5 רישום הבעלות

- א. על החוכר מוטלת החובה לפעול ככל הדרוש על מנת שניתן יהיה לרשום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. חוכר הזכאי לבעלות יוכל להירשם כבעלים בלשכת רישום המקרקעין רק לאחר רישום הפרצלציה ו/או רישום בית משותף.
- ג. בנכס שלגביו לא ניתן לרשום את הבעלות על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין, לרבות נכס שאינו רשום כיחידת רישום נפרדת (פרצלציה ו/או בית משותף) יחולו הכללים הבאים:
- לא יתאפשר רישום הסכם שיתוף ו/או בעלות משותפת במקרקעין, בין החוכר לבין רמ"י ו/או בין חוכרים נוספים בחלקה.
 - עד לאפשרות לרישום הבעלות על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין תופק לחוכר "איגרת זכאות לבעלות" וטופס לוועדה לתכנון ובנייה שיפטרו את החוכר מהצורך לפנות לרמ"י כדי לקבל חתימתה על בקשה להיתר לתוספת בנייה, לפיצול מגרש, לשינוי ייעוד וניצול או לשימוש חורג, והחוכר לא יתבקש לשלם לרמ"י בגין הסכמתה להיתר מסוג זה. לחוכר ימסר אישור בדבר הארכת תקופת החכירה וביטול הגבלה בדבר העברה והורשה של זכות החכירה הרשומה.

4.6 קיזוז או החזר כספים


- בעל זכויות שביצע עסקה בנכס (תוספת בניה, פיצול מגרש, שינוי ייעוד וניצול) החל מתאריך 08.02.2010 ועד לתאריך 11.12.2013 (כולל) ומבקש לרכוש את זכות הבעלות, יחויב לקיזוז/החזר כספים בהתאם למפורט להלן:
- אם הסכום לרכישת זכות הבעלות גבוה מהסכום ששולם בגין העסקאות- יקוזז הסכום ששולם בגין העסקאות מהסכום לרכישת זכות הבעלות.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם
תאריך פרסום: 31.12.2017	עמוד 6 מתוך 9

- אם הסכום לרכישת זכות הבעלות נמוך מהסכום ששולם בגין העסקאות- סכום הפרש יוחזר לרוכש זכות הבעלות.
 - רמ"י (באמצעות צוות ייעודי) תשלח בדואר רשום לבעל הזכויות שרכש הודעה על זכאות לקיזוז או להחזר כספים בהתאם לתחשיב, תוך עדכון תיק המסמכים.
 - הזכות לקיזוז/החזר כספים תקפה לשנה מיום מתן הצעה לרכישת זכות הבעלות* ובתנאי שלא סרב בעל הזכויות לרכוש את הבעלות.
- *המוקדם מבין יום שליחת הודעה בדואר רשום או יום פניית החוכר לרמ"י לקבלת הבעלות (שטרם קיבל פנייה יזומה).

4.7 ביטול הקניית הבעלות

- א. מצאה רמ"י שהנכס איננו עומד בתנאים המפורטים בהחלטת המועצה בדבר רפורמה בניהול מקרקעי ישראל מכוחה נשלחה לחוכר הודעה על כוונה להעביר בעלות או הודעה על שדרוג זכות החכירה בנכס וזכאות לבעלות, בין אם נפלה טעות באיזה מהנתונים הרשומים בתיק הנכס ברמ"י ומכל סיבה שהיא, תפעל רמ"י לביטול ההודעות שנשלחו לחוכר ולוועדה לתכנון ובנייה ולבטל את רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. חידוש הטיפול בבקשה להקניית הבעלות או שדרוג החכירה בתמורה או ללא תמורה יבוצע לאחר תיקון הטעות.


	מספר הנוהל 90.01B
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם
תאריך פרסום: 31.12.2017	עמוד 7 מתוך 9

5. טבלה מרכזת למתן מידע כללי בדבר זכאות חוכר בנכס מהוון להקניית בעלות לפי רפורמה

סוג נכס	אזור עדיפות	שטח	שיעור תשלום מערך הקרקע לבעלות במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר* על פי החלטת מועצה 1520
דירה בבניין רווי למגורים	בכל האזורים	בכל שטח	ללא תשלום
נכס למטרת מגורים בבנייה צמודת קרקע (*למעט רכישת זכויות במסגרת שיוך דירות, בינוי בפועל וישובי עולים)	בכל האזורים, למעט אזור עדיפות לאומית א', עוטף עזה, שדרות רבתי וקו עימות	עד 280 מ"ר	ללא תשלום
		מעל 280 מ"ר עד 540 מ"ר	בשנה הראשונה - 3%, <u>בשניה</u> - 3.5%, בשלישית - 4%, וברביעית ואילך - 4.5%
		מעל 540 מ"ר עד 1,000 מ"ר	בשנה הראשונה - 6%, <u>בשניה</u> - 7%, בשלישית - 8%, וברביעית ואילך - 9%
	אזור עדיפות לאומית וקו עימות (למעט יישובים באזורי עדיפות לאומית בדירוג סוציו-אקונומי 9-10: כפר ורדים, עומר להבים ומיתר)	עד 3 ד'	ללא תשלום
נכס למטרת מגורים שלגביו נרכשו מלוא הזכויות הבנייה בתוכנית שחלה במועד ההקצאה כולל זכויות עתידיות	בכל האזורים	עד 16 ד'	ללא תשלום
נכס למטרת תעסוקה		עד 1 דונם	בשנה הראשונה - 6%, <u>בשניה</u> - 7%, בשלישית - 8%, ברביעית ואילך - 9%
נכס למטרת תעסוקה	בכל האזורים, למעט אזור עדיפות לאומית א', עוטף עזה, שדרות רבתי וקו עימות	מעל 1,000 מ"ר עד 5,000 מ"ר	תשלום של 31% מהפער בין שווי הזכויות החכירה בחוזה החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגין דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית ולא יפחת מהשיעורים הבאים: בשנה הראשונה - 6%, <u>בשניה</u> - 7%, בשלישית - 8% ברביעית ואילך - 9%
נכס למטרת תעסוקה שלגביו נרכשו מלוא הזכויות הבנייה בתוכנית שחלה במועד ההקצאה כולל זכויות עתידיות		עד 16 ד'	ללא תשלום
נכס למטרת תעסוקה	באזור עדיפות לאומית א', עוטף עזה, שדרות רבתי וקו עימות	עד 10 ד'	ללא תשלום

נדרש לשלם כתנאי להקניית הבעלות דמי חכירה מהוונים בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות המועצה ובחוזה.	* ישובי עולים
בנכס שבגינו שולמה התמורה ל כמ"ל בעת ההקצאה על פי שטח לבניה בפועל, יידרש החוכר לשלם כתנאי להקניית הבעלות עבור יתרת הזכויות בתוכנית עד מלוא הזכויות בתוכנית שחלה בעת ההקצאה.	* בנייה בפועל
נדרש לשלם כתנאי להקניית הבעלות דמי חכירה מהוונים בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות המועצה ובחוזה.	שיוך דירות

*** שיעורי התשלום להלן אינם כוללים מע"מ ומיסים וכן תשלומים נוספים לרשות כגון: חובות עבר, תשלום בגין שינוי שטח וכו'**

	מספר הנוהל 90.01B
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם
תאריך פרסום: 31.12.2017	עמוד 8 מתוך 9


6. סמכויות אישור תחשיבים

<p>סמכויות לאישור תחשיבים כספיים המבוססים על שומה לעניין הקניית בעלות / שדרוג חכירה (ערך קרקע מלא ללא מע"מ) (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)</p>	
ראש תחום בכיר לשירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים .	עד 1,500,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או שיווק/סגנו + מנהל המרחב / סגנו + ראש תחום כספים בכיר או סגנו. *** מעל 5,000,000 ₪ נדרש אישור ועדת עסקות מסלול ירוק + אדום + ועדת הפטור שלייד מועצת מקרקעי ישראל.	מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים או סגנו + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל אגף עסקות + אישור ועדת עסקות מסלול ירוק + אדום + ועדת הפטור שלייד מועצת מקרקעי ישראל.	מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים או סגנו + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל חטיבה + אישור ועדת עסקות מסלול ירוק + אדום + ועדת הפטור שלייד מועצת מקרקעי ישראל.	מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות או סגנו / ראש צוות לקידום עסקות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים או סגנו + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל רמ"י + אישור ועדת עסקות מסלול ירוק + אדום + ועדת הפטור שלייד מועצת מקרקעי ישראל.	מעל 20,000,000 ₪

<p>סמכויות לאישור תחשיבים כספיים המבוססים על טבלה לעניין הקניית בעלות (כל הסכומים המופיעים בטבלה לעניין הקניית בעלות מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)</p>
ראש צוות לקידום עסקות או שיווק / סגנו / ראש תחום בכיר שירות / סגנו

7. סמכות חתימה על מסמכים

ראש תחום בכיר שירות או סגנו, מרכז בכיר שירות, מנהל תחום בכיר בעלות וספר נכסים, מרכז תחום בעלות, מנהל אגף בחטיבה העסקית או סגנו, מנהל מרחב או סגנו, ראש צוות לקידום עסקות או שיווק, מקדם עסקאות, נציג שירות, ראש תחום מידע מקרקעין ורישום.	אגרת זכאות לבעלות / שדרוג זכות חכירה והודעה לוועדה המקומית לתכנון ובניה
ראש תחום בכיר שירות או סגנו, מרכז בכיר שירות, מנהל תחום בכיר בעלות וספר נכסים, מרכז תחום בעלות, מנהל אגף בחטיבה העסקית או סגנו, מנהל מרחב או סגנו, ראש צוות לקידום עסקות או שיווק, ראש תחום מידע מקרקעין ורישום.	הודעת ביטול העברת בעלות, אגרת זכאות לחוכר לבעלות / שדרוג זכות חכירה והודעת ביטול לוועדה מקומית לתכנון ובניה

	מספר הנוהל 90.01B
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם
תאריך פרסום: 31.12.2017	עמוד 9 מתוך 9

8. סמכויות לחתימה על שטרות ומסמכי הרישום לטאבו

מנהל אגף בכיר בעלות ורישום	מרכז בכיר בתים משותפים וזכויות
סגן מנהל אגף בכיר פרצלציות והסדר קרקעות	מרכז בתים משותפים וזכויות
ראש תחום בכיר בעלות וספר נכסים	מנהל מרחב השירות
ראש תחום בכיר בתים משותפים וזכויות	סגן מנהל מרחב השירות
מרכז בכיר רישום צווי עיקול	ראש תחום בכיר שירות
סגן ראש תחום בכיר תקציב, מינהל ותוכניות עבודה	סגן ראש תחום בכיר שירות
מרכז בכיר פרצלציות	מרכז בכיר שירות
מרכז פרצלציות	מנהל מרחב עסקי או סגנו
מרכז בכיר הסדר קרקעות	ממונה מחוזי לרישום והסדר או סגנו
מרכז הסדר קרקעות	ראש תחום מידע מקרקעין ורישום
מרכז בכיר ספר נכסים	מנהל אגף בחטיבה העסקית או סגנו
מרכז העברת בעלות	ראש צוות לקידום עסקות או שיווק

הערה: כל מקום בו מוסמך בעל תפקיד יראו במנהלו כמוסמך גם כן.

9. נספחים ומידע נוסף

1-	טופס בקשה לרכישת בעלות
2-	דף מידע בנושא בקשה לרכישת זכות הבעלות במקרקעין
3-	הנחיות עבודה מפורטות
4-	שטר מכר במקרקעי ישראל
5-	הנחיות לרישום מכר במקרקעי ישראל
6-	הודעה לחוכר על הכוונה להקנות בעלות ללא תמורה

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אריאל מזוז
מנהל אגף בכיר עסקאות

אטי בן-עטר
מנהלת אגף בכירה בעלות ורישום