
 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 3.2.2.10.1
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 26.08.2015	עמוד 1 מתוך 4

נושא	איוש נחלות פנויות	מס' שורה במפתח	3.2.2.10.1
שם הנוהל	איוש נחלה פנויה במשבצת	סעיף הפטור	25 (1)
מספר נוהל אב		סמל גבייה	30
סימוכין	<ul style="list-style-type: none"> החלטות מועצה <ul style="list-style-type: none"> מס' 1317 מיום 31.12.2013 החלטת מועצה משנית <ul style="list-style-type: none"> מס' 1424 מיום 29.06.2015 מס' 1274 מיום 23.04.2013 החלטות הנהלה <ul style="list-style-type: none"> מס' 3782 מיום 5.8.2015 מס' 3654 מיום 11.11.2014 מס' 2924 מיום 8.3.2011 	סמל מטרה	140 - נחלות במשבצת
תאריך פרסום	26.08.2015	סוג חוזר	ראו חלק א' סעיף 8
הנוהל אושר בהחלטת הנהלה מס' 3782 מיום 5.8.2015			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

א. רקע כללי ומדיניות

1. כללי	<p>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.</p>
2.	בישובי מרכז הארץ לא ישווקו נחלות פנויות.
3. איוש נחלות פנויות בנגב ובגליל	<ul style="list-style-type: none"> איוש נחלות פנויות במשבצת אפשרי ביישובי הנגב והגליל בלבד כמשמעותם בחוק הרשות לפיתוח הנגב ובחוק הרשות לפיתוח הגליל. נחלות פנויות יוקצו למומלצי האגודה אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית של האגודה. הנחלות הפנויות יאיושו מיום אישור החלטת המועצה (12.02.2014), במשך תקופה של 5 שנים בלבד. השגה על החלטת אסיפת האגודה תדון בפני ועדת ערר ברמ"י. האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה. אגודה המבצעת בעצמה עבודות פיתוח, תהיה רשאית לגבות את הוצאות הפיתוח כפי שיאושרו על ידי רמ"י.
4.	<p>שיווק נחלות פנויות בקו עימות וישובים סמוכי גבול יבוצע בתנאים הבאים :</p> <p>שיווק נחלות פנויות יתבצע לפי אמור בסעיף 2 לעיל אך ללא מגבלת זמן לתקופת השיווק.</p>
5.	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).
6. זכויות מוקצות	<ul style="list-style-type: none"> נחלה חקלאית עם זכויות בניה מהוונות בחלקת המגורים שגודלה עד 2.5 דונם, בהיקף בינוי של 160 מ"ר + 160 מ"ר + 55 מ"ר (בהתאם לכללי הרצף הבן-דורי לפי החלטת מועצה מס' 1252 מיום 30.01.2012). על ההקצאה יחולו כללי נחלה חקלאית, לרבות חובת התגוררות, עיבוד, שמירה על רצף בן דורי ובינוי תוך 3 שנים.
7. תשלומים	<ul style="list-style-type: none"> דמי חכירה מהוונים ישולמו על חלקת המגורים בלבד. עבור יתרת שטח הנחלה ישולמו בנוסף דמי חכירה שנתיים, בהתאם למחירון החקלאי. קביעת ערכי הקרקע לצורך ביצוע העסקה ייעשו בהתאם לשומה עדכנית שתיערך על ידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מטעמו.

	<p>• הנחת אזור</p> <p>על שיעור התשלום תחול הנחת אזור בהתאם להחלטת מועצה בנושא הנחות באזורי עדיפות לאומית : הנחה על דמי חכירה מהוונים יוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 700,000 ש"ח לנחלה (ערך הקרקע לא כולל פיתוח ומע"מ), לפי 2 יחידות דיור לנחלה (350,000 ש"ח ליח"ד). מעל סכום זה ישולמו דמי חכירה מלאים, ללא הנחת אזור. מחיר התקרה צמוד למדד המחירים לצרכן, עדכון מחיר התקרה ייעשה ב-1 לפברואר בכל שנה, החל מ-1.2.14. (בהתאם להחלטת מועצה בנושא הנחות באזורי עדיפות לאומית).</p> <p>• הסבר לחישוב הנחת איזורי עדיפות לאומית בהתאם להחלטה זו :</p> <p>היקף ההנחה המקסימלי באזור עדיפות א' הינו – 420,000 ש"ח, לא כולל פיתוח ולא כולל מע"מ. הסבר: היקף ההנחה הוא הפער בין תשלום מלא (91%) לבין תשלום באזור עדיפות א' (31%) $700,000 * 0.91 - 700,000 * 0.31 = 420,000$</p> <p>היקף ההנחה המקסימלי באזור עדיפות ב' הינו – 280,000 ש"ח, לא כולל פיתוח ולא כולל מע"מ. הסבר: היקף ההנחה הוא הפער בין תשלום מלא (91%) לבין תשלום באזור עדיפות ב' (51%) $700,000 * 0.91 - 700,000 * 0.51 = 280,000$</p> <p>• דוגמא לתחשיב התשלום הנדרש בגין הקצאת נחלה: נתון : שומה לחלקת מגורים בנחלה עם זכויות של 160 מ"ר + 160 מ"ר + 55 מ"ר = 1,350,000 ש"ח (ללא מע"מ וללא פיתוח), הנחלה ממוקמת באזור עדיפות א'. חישוב -</p> $= 808,500 \text{ ש"ח} = 0.31 \text{ הנחת אזור עדיפות א'} * 700,000 \text{ מחיר תקרה להנחה} + 0.91 \text{ שיעור דמי חכירה מהוונים} * 650,000 \text{ שווי נחלה בניכוי מחיר תקרה}$ <p>פירוט החישוב - שווי חלקת המגורים הוא 1,350,000 ש"ח. מאחר ומחיר התקרה להנחה מוגבל ל-700,000 ש"ח לנחלה, ההנחה תחושב רק עבור 700,000 ש"ח. על יתרת השווי בסך 650,000 ש"ח (1,350,000-700,000), לא תחול הנחת אזור.</p>
8.	<p>חוזה חכירה –</p> <p>הערה: את החוזה והמכתב ניתן לקבל מהאגף החקלאי במטה, עד שתתאפשר נגישות מיכונית לקבצים.</p> <p>א. אם יש פרצלציה וכתב ויתור מטעם האגודה לגריעת חלקה א' מהמשבצת, יחתמו עם מומלץ לאיוש הנחלה שני חוזים: 1. חוזה חכירה לחלקה א'. 2. תוספת לחוזה חכירה לחלקה א', אשר מסדיר את הזכויות המהוונות שנרכשו בנוהל זה. ב. בהעדר פרצלציה, יחולו הוראות חוזה המשבצת והרשות תצרף מכתב המפרט את הזכויות שנרכשו.</p>
9.	<p>הוראות מעבר</p> <p>יחולו על ישוב בקו עימות או ישוב באזור עדיפות א' ששווי הנחלה בו פחות מ – 420,000 ש"ח כולל מע"מ ולא כולל פיתוח, צמוד ליום 08.03.2011, ורק לגבי מומלץ שהתקבלה לגבי המלצת האגודה במשרדי רמ"י לאיוש נחלה לא יאוחר מיום 12.02.2014. במקרה זה, יש לפעול לגבי בהתאם להוראת אגף 31.</p>
10.	<p>הצטרפות להסדר הקבוע בהחלטת מועצה 1399 או כל החלטה שתבוא במקומה</p> <p>חוכר אשר יבקש להצטרף להסדר לקביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים הקבוע בהחלטת מועצה מס' 1399 ישלם לרשות דמי חכירה בשיעור 3.75% מהפער בין שווי הזכויות הנרכשות על פי הסכם זה (160 מ"ר + 160 מ"ר + 55 מ"ר) לבין שווי זכויות בניה של 375 מ"ר ללא מגבלת מספר יחידות הדיור וביטול חובת הרצף הבין דורי. על תשלום זה לא חלה הנחת איזור.</p>
11.	<p>דמי רכישה</p> <p>חוכר אשר יבקש לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים (הקיימת והעתידיה) או יבקש להעביר זכויות בנחלה, ישלם לרשות, בנוסף לתשלום המפורט בסעיף 4 לעיל, תשלום של 29.25% (השלמה ל- 33%) בהתאם לשומה עדכנית בין הזכויות הנרכשות על פי הסכם זה (160 מ"ר + 160 מ"ר + 55 מ"ר) לבין זכויות בניה של 375 מ"ר ללא מגבלת מספר יחידות הדיור וביטול הרצף הבין דורי, וכן תשלום בשיעור 33% משומה פרטנית ליתרת הזכויות המאושרות בתכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני למגורים לרבות הזכות לפצל מגרשים, אשר בעבורם טרם שולמו דמי חכירה מהוונים.</p>
12.	<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>

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 3.2.2.10.1
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 26.08.2015	עמוד 3 מתוך 4

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

1. [טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת](#)

ג. 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 המאוישות (תצהיר האגודה). ב. בדיקה אם הנחלה נכללת ברשימת יישובי נגב / גליל / קו עימות וסמוכי גבול. ג. פתיחת תיק עסקה במערכת הכוכב ד. פניה לחוו"ד מחלקות מיפוי, תכנון, שמאי ופיתוח. ה. משלוח מפרט כספי ואישור העסקה ו. חתימה על חוזה חכירה/מכתב	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

ד. דגשים מיוחדים לתהליך

<p>1. הזמנת שומה</p> <p>ככלל, שומה תוזמן בהתאם לנוהל "הזמנת שומת מקרקעין".</p> <p>א. מקדם העסקה יזמין שומה בהתאם לזכויות המוקצות למתיישב : נחלה חקלאית עם זכויות בניה מהוונות בחלקת המגורים שגודלה עד 2.5 דונם, בהיקף של 160 מ"ר + 160 מ"ר + 55 מ"ר (בהתאם לכללי הרצף הבן-דורי).</p> <p>ב. הערה חשובה : בנוסף למסמכי החובה שעל מקדם העסקה לצרף להזמנת השומה, יש לצרף את הוצאות הפיתוח המאושרות אותן יש להפחית מערך הקרקע המפותחת, בהתאם לבדיקה פרטנית של בקר מטעם אגף הנדסה ופיתוח ואם תהיה, בהתאם לטבלה המאושרת של הוצאות הפיתוח בנחלות.</p>
<p>2. חריגות בהוצאות פיתוח</p> <p>אם יוצגו בפני מקדם העסקה מסמכים המעידים כי עלויות הפיתוח בפועל גבוהות מהוצאות הפיתוח המאושרות בטבלה, תועבר הבקשה לאגף הנדסה ברמ"י לבדיקה פרטנית.</p>

ה. שיעורי תשלום

דמי חכירה מהוונים, בהתאם להחלטת מועצה בנושא אזורי עדיפות לאומית. **פירוט בסעיף א'6 לעיל.**

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל ביצוע 3.2.2.10.1
	איוש נחלה פנויה במשבצת
תאריך פרסום: 26.08.2015	עמוד 4 מתוך 4

ו. 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)	
	צוות	עד 1,500,000
	מרחב עסקי	עד 5,000,000 ש"ח
	מסלול ירוק + וועדת פטור	מ 5,000,000 ש"ח עד 14,000,000 ש"ח
	מסלול אדום + וועדת פטור	מ 14,000,000 ש"ח

ז. סמכות אישור העסקה במחשב

SLA	סמכות אישור העסקה במחשב	
	ראש צוות	עד 1,500,000 ש"ח
	מנהל מרחב או סגנו	עד 7,000,000 ש"ח
	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	מעל 7,000,000 ש"ח

ח. סמכויות חתימה על החוזה

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

ט. השלמת העסקה/ התהליך

SLA	השלמת העסקה/ התהליך
	1. אישור עסקה, הנפקת שובר תשלום ודווח לרשות המס
	2. תשלום שובר תשלום או תשלום 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה בהליך השגה
	3. חתימה על חוזה חכירה/ מכתב
	4. שליחת התיק לתיק / סריקה

י. מידע נוסף

א- טופס בקשה לאיוש נחלה פנויה במשבצת
ב- דף מידע לאיוש נחלה פנויה במשבצת

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אסף רפולד
מנהל אגף בכיר לשימושים חקלאיים