

שם הנוהל	90.01B - הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה, בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם	מס' שורה במפתח	מס' ניהול אב	סימוכין	תאריך פרסום	סוג הקצאה	
		3.1.6.1.1 - העברת בעלות מגורים - ללא תמורה. 3.1.6.1.2 - העברת בעלות מגורים עד דונם. 3.1.6.2.1 - העברת בעלות תעסוקה - ללא תמורה. 3.1.6.2.2 - העברת בעלות תעסוקה - בתמורה עד דונם - למעט מסחר. 3.1.6.2.3 - העברת בעלות תעסוקה - בתמורה עד דונם מסחר בלבד.	(עתידי)	קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל <sup>1</sup> (להלן: קובץ החלטות המועצה) פרק 2 - מועצת מקרקעי ישראל פרק משנה 2.26 - תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל על חוזי חכירה פרטניים פרק משנה 4.2 - הנחות בהקצאת קרקע סימן א' הנחות אזור פרק משנה 4.7 - מכרז לדיור בהישג יד - מחיר למשתכן פרק משנה 5.1 - הקניית בעלות פרק משנה 8.14 - משקי עזר החלטות הנהלה מספר 4623 מיום 29.05.2019 - תיקונים לפערי שטח בין זכות חוזית לזכות רשומה	79 (מכר רפורמה). 97 (מס רכישה).	25/09/2019	חכירה ללא הסכם פיתוח (שדרוג חכירה) - מכר ללא הסכם פיתוח (הקניית בעלות רפורמה)
		סעיף הפטור					
		סמל גבייה					

באחריות אגף בעלות ורישום ואגף עסקאות

הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 04.11.2018 מהות העדכון:

- נוסף סעיף 1.8
- בהגדרות סעיף 1.9 - בסיפא להגדרת "תעסוקה" נוסף "ולמעט מחסן בבית משותף למגורים שיהא זכאי לבעלות ללא תמורה".
- ב"תחולת ההחלטה" סעיף 1.10 - החלטה זו לא תחול גם על " נכסים במקרקעין שטרם עברו הליך הסדר מקרקעין, נכסים אלו יהיו זכאים לשדרוג חכירה בלבד " (נוסף ברשימה).
- דגשים מיוחדים לתהליך - מגבלה משפטית סעיף 4.4 - הוסר התנאי להעברת בעלות במקרה של עיקול וכעת יש אפשרות לבצע הקניית בעלות במקרה של נכס מעוקל.
- טבלה מרכזת סעיף 5 - עודכנה הטבלה. "בנייה בפועל" הובהר כי "למעט בנכס למטרת מגורים בבנייה צמודת קרקע ששטחו עד 280 מ"ר".
- עדכונים אלה אושרו בהחלטת צוות מפת"ח ביום 13.03.2019
- נוסף סעיף 4.7 ג- הנחיה לגבי שינוי בשיעור התשלום במקרה של שינוי בשטח העסקה הנובע מרישום צו בית משותף בנכס למטרת מגורים. בהתאם החלטת הנהלה 4623

<sup>1</sup> החלטות מועצת מקרקעי ישראל (מבוטלות):

מס' 1521 מיום 19/11/2017 - משקי עזר

מס' 1549 מיום 21/05/2018 - העברת בעלות במקרקעי ישראל

מס' 1579 מיום 13/01/2019 - דיור בהישג יד (מחיר למשתכן)

מס' 1054 מיום 27/07/2005 - תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל על חוזי חכירה פרטניים

העדכון זה אושר בהחלטת צוות מפת"ח ביום 07.08.2019

עדכונים נוספים:

-נוספו בסימוכין מספרי פרקים בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "קובץ החלטות המועצה") בהתאם עודכנו ההפניות בגוף הנוהל.

-נוסח ההגדרות הותאם לנוסח ההגדרות בקובץ החלטות המועצה.

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

**1. רקע כללי ומדיניות**

- 1.1 מטרת הנוהל - הגדרת תהליך אחיד וסדור לביצוע הקניית בעלות או שדרוג חכירה בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם.
- 1.2 הנוהל מפרט את תהליך הטיפול בבקשה להקניית הבעלות, משלב הגשת הבקשה ועד רישום הבעלות בלשכת הרישום.
- 1.3 הנוהל מפרט את הסוגים השונים של נכסי המקרקעין שהוחכרו על פי הסכם 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 וחיטימה על מסמכים נלווים שבתהליך העבודה ([נספח 6](#)).
- 1.4 הקניית הבעלות משמעותה המרת זכות "חכירה" בזכות "בעלות". במקרים, שבהם לא ניתן להקנות בעלות, תשודרג החכירה לזכות חכירה עדיפה, הנקראת - "שדרוג חכירה".
- 1.5 הקניית הבעלות מתבצעת ללא תמורה או תמורת תשלום כמפורט בנוהל זה.
- 1.6 תנאי מוקדם להקניית הבעלות הוא תשלום מלוא דמי החכירה המהווים, בהתאם לכללים הקבועים בקובץ החלטות המועצה.
- 1.7 הקניית הבעלות היא זכות ולא חובה. חוכר רשאי לבחור שלא לקבל את הבעלות בנכס, גם אם זו הוצעה לו ללא תמורה.
- 1.8 נכס למטרת מחסן הרשום כיחידה עצמאית, ששטחו עד 10 מ"ר (כולל הצמדות. כגון: הצמדות חצר למחסן), בבניין משותף שכולו למגורים, יהא זכאי לבעלות או לשדרוג חכירה ללא תמורה. הכל בכפוף להוראות נוהל זה.

**1.9 הגדרות**

- **אזור עדיפות לאומית** - ישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' ו-ב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 ואזור קו עימות. - קו עימות- כהגדרתו בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985
- **בנייה רוויה** - בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ 4 דירות - דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף או ראויות להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- **דמי היתר** - תשלום עבור זכויות נוספות או שונות בקרקע, עבורן לא שולמה לרשות תמורה.
- **הרשות** - רשות מקרקעי ישראל.
- **זר** - כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.
- **הסכם חכירה מהוון** - הסכם חכירה אשר תשלומי דמי החכירה, המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל תקופת החכירה או יתרת תקופת החכירה.
- **חוכר** - מי שרשום או זכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר של נכס מקרקעין על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים או למטרת תעסוקה.
- **נכס מקרקעין או מגרש** - קרקע עירונית אשר מוכרת על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה.
- **עסקאות שבוצעו לפי בנייה בפועל** -
- **במגזר העירוני** - במגורים (לרבות בנייה למגורים ביישובים קהילתיים) - שטח מבונה על פי בקשה להיתר בנייה, אשר

הוקצתה, ובעדו שולמה תמורה רק עבור הבינוי בפועל, ולא על פי מלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990.

**במגזר החקלאי** - בהרחבות - שטח אשר בעדו שולמה תמורה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 612, 959, 737 - בנייה בהקצאות להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 914.

**בתעסוקה** – שטח מבונה על פי בקשה להיתר בנייה, אשר בעדו שולמה תמורה רק עבור הבינוי בפועל ולא על פי מלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה ובתוכניות שאושרו החל מ-01.07.1975.

- **ערך הקרקע** - שווי זכות הבעלות בקרקע כשהיא ריקה ופנויה, וללא הוצאות פיתוח
- **קרקע עירונית** - כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960.
- **תעסוקה** - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות, ולמעט חקלאות או גידול בעלי חיים ולמעט מחסן בבית משותף למגורים שיהא זכאי לבעלות ללא תמורה.

## 1.10 תחולת ההחלטה

### נוהל זה יחול על:

- נכסי מגורים ותעסוקה במגזר עירוני.
- נכסי מגורים ביישוב קהילתי קטן וביישוב חקלאי – כהגדרתם בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
- נכסי מגורים בהרחבות במושבים ובקיבוצים.
- נכסי מגורים שפוצלו בהתאם לקובץ החלטות המועצה ונוהלי רמ"י בדבר פיצול מגרשי מגורים מנחלה או מחלקת המגורים.

### נוהל זה לא יחול על:

- חוכר שלא סיים את הבנייה - קרי, "סיום בניית שלד וגג" בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל.
- חוכר של נכס אשר לא מימש את מטרת ההקצאה בהתאם להסכם החכירה שנחתם מול הרשות.
- חוכר שביקש למצות את זכויותיו שבהסכם החכירה הפרטני, בהתאם לקובץ החלטות המועצה פרק משנה 2.26.
- בעל הסכם חכירה בקרקע שייעודה חקלאי;
- בעל הסכם חכירה מהוון שהחוכר לפיו הוא גוף ציבורי כהגדרתו בקובץ החלטות מועצה פרק משנה 5.1 (ג)2
- לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או שמטרת החכירה היא מטרה ציבורית או שאחת ממטרות החכירה היא מטרה ציבורית
- "זר" – כהגדרתו לעיל.
- נכס מקרקעין שהחוכר לנכי צה"ל או לנכה פעולות איבה למטרת הקמת תחנת דלק על פי המלצת משרד הביטחון או על פי קביעת גורם מוסמך.
- נכס תעסוקה שהוקצה בפטור ממכרז וטרם חלפו שבע שנים ממועד החתימה על הסכם החכירה.
- רוכשי זכויות בפטור ממכרז עד למועד שבו תסתיים המניעה להעברת הזכויות בקרקע שהוקצתה. זוכה בהקצאת קרקע במכרז במסלול "מחיר למשתכן" או "מחיר מטרה" או למי שירכוש ממנו את הזכויות בקרקע או חלקן, למעט רוכשי הדירות אשר יהיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים המפורטים בפרק משנה 5.1.2 (ג)9

לקובץ החלטות המועצה.

- השטח מיועד למגורים בקיבוץ ובמושב שיתופי, לרבות חלקת המגורים, ולרבות מגרשי מגורים ששויכו לחברי הקיבוץ או המושב השיתופי בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות.
- נכסים במקרקעין שטרם עברו הליך הסדר מקרקעין, נכסים אלו יהיו זכאים לשדרוג חכירה בלבד.
- חוכר משנה, כאשר הקרקע אינה בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או הקרן הקיימת לישראל.
- משקי עזר בעלי הסכם חכירה למטרת משק עזר, למעט משקי עזר שבהם הווננו זכויות מגרש המגורים שעליו קיים בית המגורים המקורי ונחתם ביחס אליהם הסכם מגורים עירוני בהתאם לפרק משנה 8.14 לקובץ החלטות המועצה.

### 1.11 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 ייעוד 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 או בהתאם להסכמתה.

### 1.12 העברת בעלות ביישוב קהילתי קטן וביישוב חקלאי


העברת הבעלות לחוכר נכס למגורים ביישוב קהילתי קטן או ביישוב חקלאי מותנית בהסכמת האגודה השיתופית של היישוב 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 על ידי רמ"י, יתאפשרו 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.

### 1.13 חוכר משנה

רמ"י יתאפשר מתן ההטבות הגלומות בהחלטה זו גם לחוכרי משנה במגזר העירוני בעלי הסכם 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 קיימת 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 קיימת לישראל.

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

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

 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 90.01B</b>
	<b>הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם</b>
<b>תאריך פרסום: 25/09/2019</b>	<b>עמוד 5 מתוך 11</b>

**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"> <li>בדיקת הבקשה והתנייתה או מתן הצעה להקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה (בתמורה וללא תמורה).</li> <li>בדיקה וחתימה על שטר מכר במקרקעי ישראל (ראו נספחים <a href="#">4</a>, <a href="#">5</a>) או הפקת אגרת שדרוג/זכאות לבעלות והודעה לוועדה לתכנון ובנייה, או אישור לרישום היוון ו/או הארכת חכירה ("תקנה").</li> <li>בדיקת זכאות לקיזוז/להחזר דמי היתר בגין רכישת בעלות.</li> </ul>	נציג שירות/מקדם עסקה
	זיהוי גוש/חלקה וקביעת גודל השטח (במידת הצורך).	מיפוי
	עבור נכסי תעסוקה ונכסי בנייה נמוכה ללא טבלאות הזמנת שומה, בהתאם לנוהל הזמנת שומה 34.04MT.	שמאות
נדרש בתהליכים: <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1.6.2.2 תעסוקה (למעט מסחר) - עד דונם</li> <li>3.1.6.2.3 תעסוקה מסחר בלבד - עד דונם</li> </ul>	חוו"ד משפטית	משפטי
	אישור תחשיב במסגרת הקניית הבעלות בתמורה על פי שומה, בהתאם למדרג הסמכויות שבסעיף 7 להלן.	כספים/אישור תחשיבים
	<ul style="list-style-type: none"> <li>הפקת דו"ח חודשי לחוכרים שסיימו לשלם בגין הקניית הבעלות.</li> <li>עריכת שטרי מכר במקרקעי ישראל בנכס שניתן לרישום בעלות בלשכת רישום המקרקעין;</li> <li>והפקת אגרת זכאות לבעלות או שדרוג חכירה וטופס הודעה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בנכס שלא ניתן לרישום בעלות בלשכת רישום המקרקעין.</li> </ul>	אגף בעלות ורישום

**4. דגשים מיוחדים לתהליך**

**מניעות להקניית בעלות/שדרוג חכירה**

**4.1 הסתיימה תקופת החכירה על פי ההסכם**

- החוכר יפעל להארכת תקופת החכירה ויהווון את הזכויות לתקופת חכירה נוספת - בהתאם להחלטות המועצה ולנוהלי רמ"י.

• בנכס, שבו תקופת החכירה הייתה 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 הסכם

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

#### דוגמאות להפרת הסכם:

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

#### 4.3 חיוב כספי

קיום חיוב בתיק בגין דמי היתר עבור תוספת בנייה שלא שולם בגינה - כיום מופיע במערכת כחוב.

אם מומשה תוספת הבנייה - החוכר ישלם את החוב כתנאי להקניית הבעלות.

על מנת לבדוק אם תוספת הבנייה מומשה בפועל, יש לפעול כדלקמן:

- א. במקרה של חיוב עד 200,000 ₪ - יוגש תצהיר כי הבנייה לא מומשה.
- ב. במקרה של חיוב גבוה מ-200,000 ₪ -בקשה לדו"ח פיקוח בדיקת מימוש התוכנית לתוספת בנייה.

#### 4.4 מגבלה משפטית

- בנכס שהוטל על זכויות החוכר (חלקן או כולן) עיקול – ניתן לבצע פעולה של העברת בעלות בתמורה וללא תמורה ואין צורך להמציא לרמ"י צו ביטול עיקול כתנאי להקניית הבעלות, ואין צורך לשלוח הודעה לגורם המעקל.
- בנכס שנרשם על זכויות החוכר שעבוד/משכון, או שנרשם צו מינוי אפוטרופוס/כונס נכסים/מפרק/נאמן וכיוצא בזה - על החוכר להמציא לרמ"י הסכמת צד ג' רלוונטי 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 את 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 את 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 יימסר אישור בדבר הארכת תקופת החכירה וביטול הגבלה בדבר העברה והורשה של זכות החכירה הרשומה.

ד. על אף האמור בסעיף ג' לעיל, בקרקע בבעלות קק"ל, הרשומה בחכירה בלשכת רישום המקרקעין בחלקה

בשלמות שבה נרכשה הבעלות בתמורה או ללא תמורה, ומבוקש לרשום הסכם שיתוף בספרי המקרקעין בגין בקשה לחלק את החלקה טרם בניית יחידה/ות נוספות, ולא ניתן לבצע את רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין - רמ"י תיתן הסכמתה ללשכת רישום המקרקעין לרישום הסכם השיתוף, ובלבד שלא יהיה בהסכם השיתוף כדי לחייב את רמ"י או לגרוע מזכותה על פי כל דין (ראו נספח 7 - הסכמת רמ"י לרישום הסכם שיתוף).

#### 4.6 קיזוז או החזר כספים


בעל זכויות שביצע עסקה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי ייעוד וניצול) החל מתאריך 08.02.2010 ועד לתאריך 11.12.2013 (כולל), ומבקש לרכוש את זכות הבעלות, יהא זכאי 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.
- אם הסכום לרכישת זכות הבעלות נמוך מהסכום ששולם בגין העסקאות - סכום ההפרש 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 סירב 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 אינו עומד בתנאים המפורטים בקובץ החלטות המועצה בדבר רפורמה בניהול מקרקעי ישראל, שמכוחה 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 ובין אם מכל סיבה שהיא, תפעל רמ"י לביטול ההודעות שנשלחו לחוכר ולוועדה לתכנון ובנייה ולביטול רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. חידוש הטיפול בבקשה להקניית הבעלות או שדרוג החכירה בתמורה או ללא תמורה יבוצע לאחר תיקון הטעות.
- ג. במקרה של שינוי בשטח העסקה הנובע מרישום צו בית משותף בנכס למטרת מגורים, בעקבותיו חל שינוי בשיעור התשלום או בעצם החבות בתשלום עבור רכישת הבעלות – ניתן לאשר המשך העברת הבעלות או הותרת רישום הבעלות על אף קיומה של טעות (החלטת הנהלה 4623). אולם, במקרה של שינוי בשטח העסקה שאינו נובע מרישום בית משותף בנכס למטרת מגורים – יובא הנושא להכרעת מנהל חטיבת השירות והיעצת המשפטית לחטיבת השירות שהוסמכו לכך (החלטת הנהלה 4623).


 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 90.01B</b>
	<b>הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם</b>
<b>תאריך פרסום: 25/09/2019</b>	<b>עמוד 8 מתוך 11</b>

**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 קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל פרק משנה 25.1
דירה בבניין רווי	בכל האזורים	בכל שטח	ללא תשלום
נכס למטרת מגורים בבנייה צמודת קרקע (*למעט רכישת זכויות במסגרת שיוך דירות, בינוי בפועל ויישובי עולים)	בכל האזורים, למעט אזור עדיפות לאומית* . (אזור עדיפות לאומית- בהתאם לטבלת היישובים המפורטת בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בפרק משנה 4.2.11 ובשים לב לסעיף 4.2.9)	עד 280 מ"ר	ללא תשלום
		מעל 280 מ"ר עד 540 מ"ר	4.50%
		מעל 540 מ"ר עד 1,000 מ"ר	9%
		מעל 1 דונם ועד 16 דונם	תשלום של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בהסכם החכירה המקורי, או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגיבן דמי היתר, לבין שווי הבעלות, בהתאם לשומה פרטנית, ולא יפחת מ-12%
		עד 3 דונם	ללא תשלום
נכס למטרת מגורים שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים ונרכשו לגביו מלוא זכויות הקיימות והעתידיות	אזור עדיפות לאומית (אזורי עדיפות לאומית- בהתאם לטבלת היישובים המפורטת בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בפרק משנה 4.2.11 ובשים לב לסעיף 4.2.9)	מעל 3 דונם ועד 16 דונם	תשלום של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בהסכם החכירה המקורי, או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגיבן דמי היתר, לבין שווי הבעלות, בהתאם לשומה פרטנית, ולא יפחת מ-12%
		עד 16 דונם	ללא תשלום
נכס למטרת תעסוקה	בכל האזורים, למעט אזור עדיפות לאומית א' , עוטף עזה, שדרות רבתי וקו עימות. (אזור עדיפות לאומית - בהתאם לטבלת היישובים המפורטת בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בפרק משנה 4.2.11 ובשים לב לסעיף 4.2.9)	עד 1 דונם	9%
נכס למטרת תעסוקה	בכל האזורים, למעט אזור עדיפות לאומית א' , עוטף עזה, שדרות רבתי וקו עימות. (אזור עדיפות לאומית- בהתאם לטבלת היישובים המפורטת בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בפרק משנה 4.2.11 ובשים לב לסעיף 4.2.9)	מעל 1,000 מ"ר עד 5,000 מ"ר	תשלום של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בהסכם החכירה המקורי, או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגיבן דמי היתר, לבין שווי הבעלות, בהתאם לשומה פרטנית, ולא יפחת מ-12%

<sup>2</sup> החלטת מועצה 1549 (מבוטלת)



 <b>רשות מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר הנוהל 90.01B</b>
	<b>הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם</b>
<b>תאריך פרסום: 25/09/2019</b>	<b>עמוד 9 מתוך 11</b>

		לב לסעיף 4.2.9) מסחר ו/או תיירות בטווח 1 ק"מ מהחוף לא ייחשבו כאזור עדיפות לאומית	
תשלום של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בהסכם החכירה המקורי, או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגינן דמי היתר, לבין שווי הבעלות, בהתאם לשומה פרטנית, ולא יפחת מ-12%	מעל 5,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר	באזור עדיפות לאומית א' וקו עימות	מסחר ו/או תיירות בטווח 1 ק"מ מהחוף
ללא תשלום	עד 16 דונם	בכל האזורים	נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת תעסוקה ונרכשו לגביו מלוא זכויות הקיימות והעתידיות
ללא תשלום	עד 10 דונם	באזור עדיפות לאומית א', עוטף עזה, שדרות רבתי וקו עימות. (אזור עדיפות לאומית- בהתאם לטבלת היישובים המפורטת בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בפרק משנה 4.2.11 ובשים לב לסעיף 4.2.9)	נכס למטרת תעסוקה (למעט נכסי מסחר ותיירות בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף)
נדרש לשלם כתנאי להקניית הבעלות דמי חכירה מהוונים בהתאם לכללים הקבועים בקובץ החלטות המועצה ובהסכם.			<b>* יישובי עולים</b>
למעט נכס למטרת מגורים בבנייה צמודת קרקע ששטחו עד 280 מ"ר, בנכס שבגינן שולמה התמורה לרמ"י בעת ההקצאה על פי שטח לבנייה בפועל, יידרש החוכר לשלם כתנאי להקניית הבעלות עבור יתרת הזכויות בתוכנית עד מלוא הזכויות בתוכנית שחלה בעת ההקצאה.			<b>* בנייה בפועל</b>
<b>* שיעורי התשלום להלן אינם כוללים מע"מ ומיסים וכן תשלומים נוספים לרשות, כגון: חובות עבר, תשלום בגין שינוי שטח וכו' * "אזור עדיפות לאומית" כולל "קו עימות".</b>			

	מספר הנוהל 90.01B
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם
תאריך פרסום: 25/09/2019	עמוד 10 מתוך 11

## 6. הוראות מעבר

6.1 חוכרים אשר הגישו בקשה להקניית בעלות כנדרש ברמ"י, עד ליום 21.05.2018 <sup>3</sup> , וימצאו זכאים להקניית בעלות, תשלח אליהם הצעה ושובר לתשלום בהתאם לכללי החלטת מועצה מס' 1520 ויהיו זכאים לממש את ההצעה ולשלם את הסכום הנקוב בשובר עד למועד הנקוב בו.
6.2 חוכרים, אשר קיבלו הצעה להקניית בעלות עד ליום 21.05.2018 בצירוף שובר לתשלום, תעמוד להם הזכות לממש את ההצעה ולשלם את הסכום הנקוב בשובר עד למועד הנקוב בו.
6.3 חוכרים, אשר העסקה עמם בוצעה לפי בנייה בפועל ואשר הגישו בקשה להקניית בעלות, לרבות הגשת כל מסמכי החובה לרמ"י, עד ליום 21.05.2018, יחולו עליהם תנאי החלטת מועצה מס' 1520, בתנאי שהתמלאו כל התנאים שלהלן במצטבר:
<ul style="list-style-type: none"> <li>החוכר שילם את הסכום הנקוב בשובר בגין השלמה למלוא הזכויות בתוכנית שחלה בעת ההקצאה עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בו.</li> <li>החוכר פנה לרמ"י בכתב תוך ולא יאוחר מ-30 יום ממועד תשלום השובר בגין השלמה למלוא הזכויות בתוכנית, ועדכן על ביצוע התשלום האמור וביקש לקבל שובר תשלום לרכישת הבעלות.</li> <li>החוכר שילם את הסכום הנקוב בשובר התשלום לרכישת הבעלות עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בו.</li> </ul>
אם לא מתקיים אחד מהתנאים הנ"ל, יחולו על חוכרים אלה כללי קובץ החלטות המועצה פרק 5.1 ונוהל זה.
6.5 עם פקיעת המועד הנקוב בשובר מבלי ששולם הסכום הנקוב בו, יחולו על חוכרים אלה כללי קובץ החלטות המועצה פרק 5.1 ונוהל זה.


## 7. סמכויות אישור תחשיבים

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)	
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 שליד 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 שליד 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 שליד 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 שליד מועצת מקרקעי ישראל.	מעל 20,000,000 ₪

סמכויות לאישור תחשיבים כספיים מבוססים על טבלה לעניין הקניית בעלות (כל הסכומים המופיעים בטבלה לעניין הקניית בעלות מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)

ראש צוות לקידום עסקות או שיווק/סגנו/ראש תחום בכיר שירות/סגנו

<sup>3</sup> תאריך כניסתה לתוקף של החלטה 1549 (בוטלה)

	מספר הנוהל 90.01B
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה - בנכסים ששטחם אינו עולה על דונם
תאריך פרסום: 25/09/2019	עמוד 11 מתוך 11

### 8. 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 ובנייה
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 ובנייה

### 9. 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.

### 10. נספחים ומידע נוסף

1-	טופס <a href="#">בקשה לרכישת בעלות</a>
2-	דף מידע בנושא <a href="#">בקשה לרכישת זכות הבעלות במקרקעין</a>
3-	<a href="#">הנחיות עבודה מפורטות</a>
4-	<a href="#">שטר מכר במקרקעי ישראל</a>
5-	<a href="#">הנחיות לרישום מכר במקרקעי ישראל</a>
6-	<a href="#">הודעה לחוכר על הכוונה להקנות בעלות ללא תמורה</a>
7-	<a href="#">הסכמת רמ"י לרישום הסכם שיתוף בין חוכרים</a>

אפרת שטראוס  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אריאל מזוז  
מנהל אגף בכיר עסקאות

אטי בן-עטר  
מנהלת אגף בכירה בעלות ורישום