


|  |  |
|--|--|
| <br><b>רשות מקרקעי ישראל</b> | <b>נוהל מס' 37.02B</b>   |
|  | <b>העברת זכויות ב- נחלה, משקי עזר, שטחי עיבוד ותעסוקה במשבצת</b> |
| <b>תאריך פרסום: 13.05.2019</b>   | <b>עמוד 1 מתוך 7</b>   |

|   |                       |  |                     |
|---|-----------------------|--|---------------------|
| 3.5.3.4.1 העברת זכויות חקלאי - שטחי עיבוד (לרבות מטעים)<br>3.5.3.4.2 העברת זכויות חקלאי - נחלות<br>3.5.3.4.3 העברת זכויות חקלאי - משק עזר<br>3.5.3.4.4 העברת זכויות חקלאי - תעסוקה  | <b>מס' שורה במפתח</b> | <b>37.02B- העברת זכויות ב- נחלה, משקי עזר, שטחי עיבוד ותעסוקה במשבצת</b> | <b>שם הנוהל</b>     |
| 10 – דמי הסכמה<br>92 – דמי רכישה  | <b>סמל גבייה</b>      |  | <b>מספר נוהל אב</b> |
| <b>קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל<sup>1</sup></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• פרק 5.4 – העברת זכויות</li> <li>• פרק 8.3 – החכרה לדורות למושבים</li> <li>- סימן ז': עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה</li> <li>• פרק 8.14 - משקי עזר</li> <li>• פרק 8.17 - תעריפים לתשלום במגזר החקלאי</li> </ul> <b>החלטות הנהלה</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מס' 3346 חידוש חוזי חכירה למטעים כשהמוכר איננו מעובד</li> <li>• מס' 3469 העברת זכויות ופיצול בשטחי מטעים</li> </ul> |                       |  |                     |
| -   | <b>סוג הקצאה</b>      | -  | <b>סמל מטרה</b>     |
| -   | <b>סוג חוזה</b>       | 13.05.2019   | <b>תאריך פרסום</b>  |
| <b>באחריות אגף בכיר שימושים חקלאיים</b>   |                       |  |                     |
| הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 11.02.2019 עיקרי העדכון:<br>- נוספו בסימוכין מספרי פרקים בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "קובץ החלטות המועצה")<br>- נוספה הבהרה: סעיף 4.8 לא תותר העברת זכויות בחוזים לשכירות עונתית<br>- נוספה הבהרה: תהליך אב תחנת פיקוח- פירוט מקרים בהם לא נדרש דו"ח פיקוח<br><br>הנוסח המעודכן אושר בהחלטת צוות מפתח ב 20.03.2019<br><b>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</b>   |                       |  |                     |

#### א. מדיניות ורקע כללי

|    |   |
|----|---|
| 1. | בעל זכויות במקרקעין המבקש להעביר זכויותיו לאחר, חייב לקבל לכך את הסכמת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). הסכמת רמ"י תנתן רק לאחר השלמת כל הפעולות שנדרשות על פי נוהל זה לרבות תשלום דמי הסכמה. בנחלות – יחולו התשלומים המפורטים בפרק ד' סעיף 2 להלן.                          |
| 2. | אם קיימים במקרקעין שימושים שאינם מוסדרים, תאושר העברת הזכויות רק לאחר הסדרת כל השימושים, עפ"י קובץ החלטות המועצה ונהלי רמ"י.  |
| 3. | 3.1 העברה לא תחשב, לעניין חיוב בתשלום דמי הסכמה, כהעברת זכות חכירה במשקי עזר/ שטחי עיבוד/ תעסוקה במשבצת/ בחריגים בנחלות (כמפורט בפרק ד' סעיף 2.3 להלן) במקרים הבאים:<br>3.1.1 העברת זכויות ל"קרוב": בן זוג לרבות ידוע בציבור כבן זוג או גרושה/ במסגרת הסכם גירושין, אח, אחות, |

<sup>1</sup>החלטות מועצה:

מס' 1591 מיום 13.01.2019 קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית


מס' 1562 מיום 28.10.2018 תעריפים לתשלום במגזר החקלאי

מס' 1568 מיום 28.10.2018 העברת זכויות במקרקעין במגזר העירוני – נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור

מס' 1521 מיום 19.11.2017 משקי עזר

מס' 1470 מיום 13.07.2016 הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיועדה שונה למטרת מגורים או תעסוקה

מס' 823 מיום 08.04.1997 החכרת קרקע לנחלות בחוזי חכירה לדורות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים

|  |   |
|--|---|
|  | נוהל מס' 37.02B   |
|  | העברת זכויות ב- נחלה, משקי עזר, שטחי עיבוד ותעסוקה במשבצת |
| תאריך פרסום: 13.05.2019  | עמוד 2 מתוך 7   |


|   |  |
|---|--|
| <p>צאצא וצאצא בן הזוג, נכד, הורה, הורי הורה, מאמץ ומאומץ וכן זוגו של כל אחד מאלה.</p> <p>3.1.2 העברת זכויות ממוריש ליורשו החוקי ובחריגים בנחלות גם: בין היורשים החוקיים של אותו מוריש בינם לבין עצמם.</p> <p>3.2 העברה לא תחשב כ-"העברת זכויות" לענין חיוב בתשלום דמי רכישה בנחלות ודמי הסכמה בשטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים בהתאם לפרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה, במקרים הבאים:</p> <p>3.2.1 <u>העברה לקרוב</u>: בן זוג לרבות ידוע בציבור, הורה, אח/ אחות ("אח/ אחות" יחשבו לקרובים במקרה של ירושה בלבד), צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, וכן זוגו של כל אחד מאלה.</p> <p>3.2.2 העברה לגרוש/גרושה על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין.</p>   |  |
| <p>4. הנחיות לגבי חיוב דמי הסכמה:</p> <p>4.1 פטורים והנחות:</p> <p>4.1.1 ניתן להגיש בקשה לפטור או הנחה מדמי הסכמה למעביר הזכויות אם הוא עומד בקריטריונים המפורטים בטבלת הפטורים וההנחות מדמי הסכמה (נספח 3 לנהל).</p> <p>4.1.2 על מנת לקבל פטור או הנחה מתשלום דמי הסכמה על החוכר להגיש בקשה לפטור/הנחה באמצעות מסמך המצורף לטופס הבקשה. בסמכות מנהל המרחב בלבד לאשר את הבקשה לפטור/הנחה.</p> <p>4.2 הנחת אזורי עדיפות לאומית לא תחול על תשלום דמי הסכמה.</p> <p>4.3 אם נקבע בחוזה החכירה שיעור דמי הסכמה אחר, יהיו דמי הסכמה כפי שנקבע בחוזה החכירה.</p> <p>4.4 אם שילם החוכר לרמ"י דמי חכירה ראשוניים - ינוכה מדמי הסכמה שעל החוכר לשלם לרמ"י סכום שיחסו לדמי הסכמה כיחס של דמי החכירה הראשוניים למלוא ערך הקרקע בעת זכות החכירה.</p> |  |

ב. מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)


**טופס- בקשה להעברת זכויות במגזר החקלאי**  
**בטופס הבקשה מפורטים כל מסמכי החובה ומסמכי השלמה לביצוע העסקה**

ג. תנאים לביצוע העברת זכויות


|  |  |
|--|--|
| <p>1. <b>תנאים לביצוע העברת זכויות ב- נחלה ; משקי עזר ; שטחי עיבוד ; תעסוקה במשבצת :</b></p> <p>1.1 הגשת טופס בקשה בלווית כל מסמכי החובה.</p> <p>1.2 העדר עיקולים / משכון / פסק משקם / מניעה משפטית / הערות נוספות</p> <p>1.3 העדר שעבודים</p> <p>1.4 העדר התחייבות לרישום משכנתא</p> <p>1.5 קיום חוזה בתוקף, למעט נחלות ללא חוזה חכירה</p> <p>1.6 העדר חובות לרמ"י</p> <p>1.7 העדר הערות לשימושים שאינם מוסדרים וקיום היתר חתום על ידי רמ"י למחברים המפורטים בשומה.</p> <p>1.8 אם הנכס רשום בלשכת רישום מקרקעין יש לוודא כי החוכר הוא זה הרשום בנסח הטאבו.</p> <p>1.9 אם מקבלי הזכויות הם יורשים, יש לפעול לפי צו ירושה/ צו קיום צוואה (בנחלה - ראו גם "תנאים וכללים ייחודיים להעברת זכויות בנחלה").</p> <p>ברישום צו ירושה או צו קיום צוואה – אין צורך בהפנייה לקבלת דוח פיקוח חדש. במידה וקיימים שימושים לא מוסדרים על פי המסמכים המצויים בתיק בעת הגשת הבקשה (על אף האמור בסעיף 1.7 לעיל) על מקבל הזכויות (היורש) להתחייב בתצהיר, המצורף כנספח 4 לנהל זה, להסדיר את תשלום דמי השימוש בהתאם לנהלי רמ"י ולהסדיר את השימוש במסגרת עסקה או בהסרת השימוש הלא מוסדר וזאת תוך שנה מיום העברת הזכויות. במקרים חריגים בהם קיים פס"ד בגין ההפרה או שמדובר בהפרה בוטה, באישור מנהל המרחב, תדרש הפקדת ערבות בנקאית. במידה והמבקש להעביר אליו את הזכויות אינו עומד בתנאים אלה, יש להעביר לטיפול משפטי לצורך הגשת תביעה כנגד העזבון. העברת זכויות הנפטר לכן הזוג הרשום לא תחייב חתימה על תצהיר ומתן ערבות כאמור בסעיף זה.</p> <p>על המרחב לנהל מעקב אחר הסדרת השימושים בהתאם לתצהיר באמצעות מערכת הדמיה.</p> |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <br><b>רשות מקרקעי ישראל</b> | <b>נוהל מס' 37.02B</b>   |
|  | <b>העברת זכויות ב- נחלה, משקי עזר, שטחי עיבוד ותעסוקה במשבצת</b> |
| <b>תאריך פרסום: 13.05.2019</b>   | <b>עמוד 3 מתוך 7</b>   |

|      |   |
|------|---|
| 1.10 | <p><b><u>העברת זכויות לזרים:</u></b></p> <p>1.10.1 כאשר מקבל הזכויות הוא זר כהגדרתו להלן יש לפעול בהתאם לנוהל מספר 05.02M "הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לזרים".</p> <p>1.10.2 זר – כל אחד מאלה:</p> <p>1.10.2.1 יחיד שאינו אחד מאלה:</p> <p>1.10.2.1.1 אזרח ישראלי או תושב ישראל; לעניין זה, "תושב" – לרבות בעל אשרה ורישיון ארעי.</p> <p>1.10.2.1.2 מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950</p> <p>1.10.2.2 תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בסעיף 1.10.2.1.</p> <p>1.10.2.3 מי שפועל עבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות 1.10.2.1-1.10.2.2 לעיל.</p>   |
| 2.   | <p><b>תנאים וכללים ייחודיים להעברת זכויות בנחלה :</b></p> <p>2.1 העדר חובות של האגודה לרמ"י (בתיק המשבצת). אם קיימים חובות, ישלם בעל הנחלה לרמ"י את החלק היחסי מתוך החוב של האגודה (החלק היחסי יחושב לפי סך החוב לחלק לתקן הנחלות במשבצת).</p> <p>2.2 כאשר קיימים צווים (עיקול / משכנתא וכד') בתיק המשבצת:</p> <p>2.2.1 צווים החלים על זכויות האגודה בכלל המשבצת לא ימנעו את העברת הזכויות.</p> <p>2.2.2 צווים החלים על נחלות ספציפיות- יש לדרוש מהמתיישב לפעול להסרת הצו או להציג אישור לפיו הצו חל רק על זכויות האגודה ולא על זכויותיו.</p> <p>2.3 הבקשה להעברת זכויות היא עבור אדם בודד או בני זוג בלבד.</p> <p>2.4 המוכרים מעבירים את כל זכויותיהם בנחלה בשלמותה למקבלי הזכויות.</p> <p>אם בעל הזכויות חתם על חוזי חכירה נפרדים לפל"ח ואו/ שימושים נלווים, יש לבצע העברת זכויות גם בתיקים אלו.</p> <p>2.5 העברת הזכויות מתייחסת לגודל שטח כולל שאינו חורג מגודל נחלה בישוב כפי שנקבע ע"י שר החקלאות.</p> <p><b><u>העברת זכויות בעקבות פטירת בעל הזכויות בנחלה:</u></b></p> <p>2.6.1 במקרה בו נחלה מועברת בעקבות פטירת בעל הזכויות, יועברו הזכויות בהתאם לסדר הקדימות המחייב הבא, כל עוד קיים סעיף בחוזה לפיו הנחלה אינה חלק מהעזבון:</p> <p>2.6.1.1 בן/ בת זוגו של הנפטר</p> <p>2.6.1.2 בן ממשיך שנקבע ע"י בעלי הזכויות ואושר ע"י המיישבת בהתאם להוראת אגף חקלאי 55 (בבקשה להעברת זכויות לבן ממשיך שלא בהתאם להוראת אגף חקלאי 55 יש לקבל את אישור המחלקה המשפטית)</p> <p>2.6.1.3 לזוג ע"י צו קיום צוואה, ובאין צוואה לפי צו ירושה, בכפוף לעקרונות סעיף 114 לחוק הירושה לפיהם לא ניתן להוריש נחלה למספר יורשים שאינם בני זוג.</p> <p>2.6.1.4 במקרה בו רשומים בצו קיום הצוואה/ בצו הירושה מספר יורשים שאינם בני זוג יש להעביר את הזכויות לאחד היורשים בלבד על בסיס הסכם בין היורשים או תיקון צו הירושה או תצהירי ויתור.</p> <p>*בחוזי משבצת בהם לא מצויין כי הנחלה אינה חלק מהעזבון ולא נקבע סדר הקדימות בהורשה כמפורט לעיל – יש לקבל חוות דעת משפטית ביחס להעברת הזכויות.</p> <p>2.6.2 במקרה בו נחלה מועברת בעקבות פטירת בעל זכויות, ונחתם חוזה חכירה לדורות שנחתם לאחר ה- 01.05.2018, בנוסח המבוסס על פרק 8.3 סימן ב' וסימן ז' בקובץ החלטות המועצה, יועברו הזכויות בנחלה על פי צו ירושה או עפ"י חוק הירושה, בכפוף לאיסור פיצול הנחלה.</p> <p>2.7 לא תותר העברת זכויות הנסמכת על הסכם מכר אשר בו מצויין סעיף המתיר השכרת מבנה המגורים.</p> <p>2.8 בנחלה שהוקצתה בעבר ללא תמורה (לא מדובר בהקצאה כתוצאה מהנחת אזור עדיפות לאומית לישובי קו עימות) ולא נבנה בה בית מגורים מעולם - אין לאשר העברת זכויות ויש לבטל ההקצאה, מקרים בעלי נסיבות מיוחדות יובאו לדיון בהנהלת הרשות.</p> <p>2.9 מקבל הזכויות לא מחזיק בנחלה נוספת (חתם על תצהיר הנמצא בטופס הבקשה).</p> <p>2.10 אם הקרקע נמצאת בישוב חקלאי אשר מאוגד כאגודה חקלאית שיתופית, רמ"י תתנה את הסכמתה להעברת הזכויות בהסכמת האגודה. אם חוזה המשבצת הוא תלת צדדי ידרש גם אישור הסוכנות היהודית. למרות האמור, במקרים חריגים רשאית הרשות לפעול ללא הסכמת האגודה כאשר סירובה הינו לדעת הרשות משיקולים בלתי</p> |

|  |  |
|--|--|
| <br><b>רשות מקרקעי ישראל</b> | <b>נוהל מס' 37.02B</b>   |
|  | <b>העברת זכויות ב- נחלה, משקי עזר, שטחי עיבוד ותעסוקה במשבצת</b> |
| <b>תאריך פרסום: 13.05.2019</b>   | <b>עמוד 4 מתוך 7</b>   |

|           |   |
|-----------|---|
|           | <p>סבירים ובלבד שניתנה לאגודה הזדמנות לנמק בפני הרשות את הסיבות לסירובה. לא העבירה האגודה את נימוקיה תוך תקופה שתקבע או לאחר בחינת הנימוקים לסירובה של האגודה, לפי העניין, תהיה הרשות רשאית להעביר את הזכויות בנחלה ובלבד שהודיעה לאגודה על החלטתה הסופית לפני ביצוע ההעברה.</p>  |
| <b>3.</b> | <p style="text-align: center;"><b>תנאים וכללים יחודיים להעברת זכויות במשק עזר :</b></p> <p>3.1 העברת זכויות במשק עזר מהוון או שנרכשו בו זכויות מהוונות בהתאם לפרק 8.14 בקובץ החלטות המועצה.</p> <p>3.2 אם משק העזר כלול בחוזה משבצת חקלאית, העברת הזכויות תותנה בגריעתו מחוזה המשבצת, בהסכמת האגודה, ובחתימת חוזה חכירה ישיר עם בעל הזכויות כמפורט בנהל "פעולות במשקי עזר".</p> <p>3.3 בהעברת זכויות במשק עזר בישוב הנמצא בנגב או בגליל והמאוגד כאגודה חקלאית שיתופית תדרש הסכמת האגודה להעברת הזכויות, ככל שקיימת הוראה כזו בהסכם החכירה. לרמ"י הסמכות להעביר את הזכויות ללא הסכמת האגודה מקום שסירובה למתן הסכמה הינו מטעמים שאינם סבירים או שאינה מוכנה לנמק את סירובה.</p> <p>3.4 במשק עזר לא מהוון, לאחר העברת הזכויות ותשלום דמי ההסכמה, יעודכן תשלום דמי החכירה השנתיים ל- 1% מהערך שנקבע בשומה ששימשה בסיס לחישוב דמי ההסכמה. במקרים בהם בעת העברת הזכויות רמ"י הודיעה על עדכון דמי החכירה השנתיים אך בפועל לא בוצע עדכון, יש לעדכןם מכאן ואילך בלבד (ללא גבייה בגין שנות עבר).</p> <p>3.5 בוצעה העברת זכויות ושולמו דמי הסכמה, רשאי הרוכש לבקש בתוך 90 יום מיום העברת הזכויות לרכוש זכויות מהוונות, כמפורט בסעיף 8.14 לקובץ החלטות המועצה ובלבד "פעולות במשק עזר", תוך השלמת הפרש, ככל שישנו, בין סכום דמי ההסכמה לסכום התשלום עבור רכישת זכויות מהוונות.</p> <p>3.6 בקשה לרכישת זכויות מהוונות קודם להשלמת העברת הזכויות, תתאפשר בתנאי שהוגשה כבקשה משותפת של מעביר-ומקבל הזכויות, בתוך 120 ימים מיום הסכם העברת הזכויות.</p>   |
| <b>4.</b> | <p style="text-align: center;"><b>תנאים וכללים יחודיים להעברת זכויות בשטחי עיבוד :</b></p> <p>4.1 השטח מעובד.</p> <p>4.2 רמ"י תאפשר לפצל את החוזה לחוזים נפרדים רק כאשר השטחים המפוצלים הינם חלקות רישום שלמות בלבד או מגרשים סטטוריים, ובהתקיים התנאים הבאים:</p> <p>4.2.1 רמ"י לא תאפשר לפצל את שטח החוזה לשטחים קטנים מ- 20 דונם.</p> <p>4.2.2 רמ"י תאפשר לפצל את שטח החוזה לשטחים בגודל 20-60 דונם, בכפוף לקבלת אישור משרד החקלאות ביחס להיתכנות החקלאית והכלכלית של השטחים המפוצלים.</p> <p>4.2.3 רמ"י תאפשר לפצל את שטח החוזה לשטחים גדולים מ-60 דונם, ללא צורך בקבלת אישור משרד החקלאות.</p> <p>4.3 <u>הוראת מעבר ביחס לפיצול חוזה:</u></p> <p>במקרה של העברת זכויות שנערכה, דווחה לרשויות המס והוגשה בגינה בקשה מלאה לרמ"י, עד לתאריך 04.04.2019, רמ"י תאפשר לפצל את שטח החוזה ובלבד ששטחי החוזים לאחר הפיצול גדולים מ-5 דונם.</p> <p>4.4 רמ"י לא תגביל העברת זכויות בחוזה לשטחי עיבוד למספר בעלים במושאע, ובלבד שכל בעלי הזכויות הינם חוכרים במשותף, בחוזה חכירה אחד וללא פיצול למספר חוזים. רמ"י לא תאשר ולא תאפשר רישומו של תשריט חלוקה או הסכם שיתוף בין החוכרים.</p> <p>4.5 אם מקבל הזכויות הוא תאגיד (חברה, שותפות, עמותה, אגודה שתופית וכד'), יש לבדוק אם עפ"י מסמכי התאגיד אחת ממטרות התאגיד היא עיבוד חקלאי. אין לאשר העברת זכויות לתאגיד אשר עבוד חקלאי אינו בין מטרותיו.</p> <p>4.6 בחכירה של מספר חוכרים במושאע, במקרה של העברת זכויות של אחד/חלק מהחוכרים יחויבו דמי הסכמה באופן יחסי לחלק שמועבר.</p> <p>4.7 במקרה של העברת זכויות כשהחוכר הוא איגוד, דמי ההסכמה יקבעו עפ"י היחס שבין שיעור הזכויות בהון ו/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המיניו המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר. אולם במקרה של העברת שליטה- ישולמו דמי ההסכמה במלואם. סעיף זה הוא סעיף סטנדרטי בחוזי חכירה למטעים / שטחים חקלאיים שהוקצו לתקופה ארוכה.</p> <p>4.8 למען הסר ספק, לא תותר העברת זכויות בחוזים לשכירות עונתית.</p> |


|  |  |
|--|--|
| <br><b>רשות מקרקעי ישראל</b> | <b>נוהל מס' 37.02B</b>   |
|  | <b>העברת זכויות ב- נחלה, משקי עזר, שטחי עיבוד ותעסוקה במשבצת</b> |
| <b>תאריך פרסום: 13.05.2019</b>   | <b>עמוד 5 מתוך 7</b>   |

|    |   |
|----|---|
| 5. | <p><b>תנאים וכללים יחודיים להעברת זכויות בתעסוקה במשבצת :</b></p> <p>5.1 העברת זכויות בנכסים מהווים אינה כרוכה בתשלום דמי הסכמה.</p> <p>5.2 בנכס לא מהוון ייערכו שני חישובים: אחד לדמי הסכמה והשני לדמי היוון. החישובים ייערכו בהתאם למפורט בנוהל "העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור". למעביר הזכויות תינתן אפשרות לבחור את המסלול המועדף.</p> <p>מקבל הזכויות רשאי לבקש להוון את הנכס, בתוך 90 ימים מהמועד האחרון שנקבע לתשלום דמי ההסכמה ובתנאי שדמי ההסכמה שולמו במועד, תוך השלמת ההפרש, ככל שישנו, בין סכום דמי ההסכמה לסכום דמי ההיוון. סעיף זה יחול רק אם הבקשה להעברת הזכויות הוגשה בתוך 120 ימים ממועד הסכם העברת הזכויות.</p> <p>5.3 האגודה תהיה רשאית להעביר חלק מזכויותיה לאחר ובלבד שזכויותיה בתאגיד לאחר ההעברה לא יפחתו מ- 26% בכל אחד מאלה: הון המניות בתאגיד, זכות למנות מנהלים בתאגיד וזכות לרווחים מהתאגיד.</p> <p>5.4 על אף האמור בסעיף 5.3 לעיל- במקרים מיוחדים ובאישור מראש של ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל רמ"י תוכל לאשר לאגודה שחלקה בתאגיד יפחת מ-26%. בקשה מנומקת תופנה ע"י האגודה למחוז אשר יעבירה לדיון בהנהלת רמ"י. לאחר אישור הבקשה בהנהלת רמ"י, תועבר לאישור בוועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.</p> |
|----|---|

#### ד. חישוב דמי הסכמה

|    |  |
|----|--|
| 1. | <p><b>הנחות לחישוב -</b></p> <p>1.1 במקרים בהם ההעברה אינה נחשבת כ-"העברת זכויות" לענין חישוב דמי ההסכמה (ראו פרק א' סעיף 3) לא יתבצע חישוב של דמי הסכמה. מקרים אלו <b>אינם מוגדרים כפטורים מדמי הסכמה</b>, אלא דמי ההסכמה יידחו ויכללו בהעברת הזכויות הבאה, ככל שזו תחוייב בדמי הסכמה.</p> <p>1.2 במקרים בהם ההעברה היתה פטורה מתשלום דמי הסכמה (פרק א' סעיף 4.1), יתבצע חישוב של דמי הסכמה ויקלט סעיף הפטור במסך החישוב. במקרים בהם קיים פטור מלא, תשלום דמי ההסכמה יהיה – 0 שקלים.</p>  |
| 2. | <p><b>בעת העברת זכויות בנחלות ייגבו:</b></p> <p>2.1 בגין חלקת המגורים – דמי רכישה כמפורט בפרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה ובנוהל 38.04B</p> <p>2.2 בגין השטחים החקלאיים של הנחלה - דמי הסכמה בשיעור של שלישי משווי השטחים החקלאיים. השווי יחושב כמכפלה של מספר הדונמים החקלאיים בשווי דונם חקלאי, הקבוע כפיצוי לדונם בעל, בפרק 8.18 סימן ב' בקובץ החלטות המועצה. על תשלום דמי הסכמה לא תחול הנחת אזור.</p> <p>2.3 <b>חריגים –</b> במקרים הבאים לא ייגבו התשלומים האמורים בסעיפים 2.1-2.2 לעיל אלא ישולמו דמי הסכמה בהתאם לכללים המפורטים בנספח 5 (נוהל העברת זכויות במגזר החקלאי – גרסת 26.05.2015<sup>2</sup>):</p> <p>2.3.1 כאשר החוכר מחזיק חוזה בתוקף ועומד על המשך תחולתו.</p> <p>2.3.2 החוכר מבקש לממש זכאותו לחידוש חוזה שהיה בידו, בתנאים הנקובים בו.</p> <p>2.3.3 בישובים בהם הוגשה תביעת בעלות או תביעה להכרה בזכויות היסטוריות עודפות, ע"י האגודה או ע"י חברה, גם אם שמו של החוכר אינו מופיע ברשימת התובעים.</p> <p>2.3.4 העברת זכויות על סמך הסכם מכר שנחתם לפני 9.6.2011.</p> <p>2.3.5 בהסכם מכר לפני 10.4.18 – לבקשת מעביר ומקבל הזכויות ובכפוף לחתימה על ויתור על התחשבות בדמי רכישה.</p> |
| 3. | <p><b>בחישוב דמי ההסכמה במשק עזר תבוצע הזנת נתונים במערכת עכ"א כדלקמן:</b></p> <p>3.1 <b>התמורה</b> – אמדן שווי המקרקעין במועד החישוב בהתאם לשומת רמ"י.</p> <p>3.2 <b>התמורה הקודמת</b> - התמורה הקודמת יכולה להיות אחת מ-2 האפשרויות הבאות:</p>   |

<sup>2</sup> בגרסה זו מפורטים כללי החלטת מועצה 534


|   |  |
|---|--|
| <br><b>רשות מקרקעי ישראל</b> | <b>נוהל מס' 37.02B</b>   |
|   | <b>העברת זכויות ב- נחלה, משקי עזר, שטחי עיבוד ותעסוקה במשבצת</b> |
| <b>תאריך פרסום: 13.05.2019</b>  | <b>עמוד 6 מתוך 7</b>   |

|    |       |   |
|----|-------|---|
|    | 3.2.1 | אם היתה העברת זכויות קודמת בתמורה - התמורה הקודמת תהיה התמורה שנקבעה בתחשיב דמי ההסכמה באותה ההעברה.  |
|    | 3.2.2 | אם לא היתה העברת זכויות קודמת בתמורה - התמורה הקודמת תהיה בהתאם לשומת השמאי למועד ההקצאה.   |
|    | 3.3   | <b>כללי החישוב לדמי הסכמה במשקי עזר הם:</b> (מובא לידיעה בלבד - לאחר הזנת הנתונים החישוב יבוצע במערכת העכ"א באופן אוטומטי). דמי ההסכמה יהיו בשיעור שליש מהפרש שבין התמורה הקודמת בתוספת הפרשי הצמדה לבין התמורה.  |
| 4. |       | <b>כללי החישוב לדמי הסכמה בשטחי עיבוד הם:</b><br>2,000 ₪ * שטח העסקה בדונמים = דמי הסכמה. על סכום דמי ההסכמה יש להוסיף מע"מ.<br>חישוב זה יחול על העברות זכויות שבוצעו החל מ- 28.10.2018. <sup>3</sup><br>דמי הסכמה בגין העברות זכויות שבוצעו לפני מועד זה יחושבו בהתאם לכללים המפורטים בנספח 5 (נוהל העברת זכויות במגזר החקלאי – גרסת 26.05.2015)   |
| 5. |       | <b>כללים נוספים:</b><br>5.1 יש לקלוט בעכ"א את סוג הפטור/ הנחה לצורך חישוב דמי ההסכמה.<br>5.2 החוכר רשאי להגיש השגה על השומה שנערכה לצורך חישוב דמי ההסכמה בהתאם לנוהל "השגה על שומות מקרקעין" מס' 34.03.<br>הערה – אין לאשר את העברת הזכויות עד אשר <b>שולמו</b> לרמ"י מלוא דמי ההסכמה.<br>5.3 לא בוצע התשלום תוך 90 יום, על החוכר לפנות לרמ"י לקבלת שובר תשלום חדש שיוצמד למדד האחרון ושתוקפו לתשלום יהיה עד יום לפני פרסום המדד החדש הקרוב, זאת בתנאי שהשומה עדיין בתוקף. |

#### ה. תהליך העבודה:

| היחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך: | תוצרי היחידה:   |
|------------------------------------|---|
| ארכיב                              | פניה פתוחה ומסמכים סרוקים בתור העבודה של צוות העסקות  |
| מקדם עסקות                         | 1. פתיחת בקשה להעברת זכויות במערכת עכ"א.<br>2. בדיקת עמידה בתנאים השונים המפורטים בנוהל.<br>3. בנחלות – יש לערוך עסקה לדמי רכישה בהתאם לנוהל 38.04B.<br>4. בדיקת הבקשה לפטור או להנחה בדמי הסכמה והעברתה לאישור מנהל המרחב (במידת הצורך).<br>5. חישוב דמי הסכמה - בנכסים בהם נדרש תשלום דמי הסכמה.<br>6. בדיקה, אישור וחתימה על תחשיב דמי ההסכמה והעברה לבדיקה וחתימה לפי סמכויות אישור חשבון דמי הסכמה.<br>7. הפקת שובר תשלום.<br>8. לאחר קבלת התשלום - חתימה על שטרי/כתבי העברת הזכויות.<br>9. הפקת אישור העברת זכויות ושליחתו לבעלי הזכויות. |
| פיקוח                              | דו"ח פיקוח למעט במקרים של העברת זכויות כתוצאה מצו ירושה/ צו קיום צוואה או הסכם גירושין שקיבל תוקף של פס"ד   |
| שמאות                              | שומה, לפי נוהל "הזמנת שומה" מס' 34.04   |

<sup>3</sup> מועד כניסתה לתוקף של החלטת מועצה 1562  
<sup>4</sup> בגרסה זו מפורטים כללי החלטת מועצה 534

|  |  |
|--|--|
| <br><b>רשות מקרקעי ישראל</b> | <b>נוהל מס' 37.02B</b>   |
|  | <b>העברת זכויות ב- נחלה, משקי עזר, שטחי עיבוד ותעסוקה במשבצת</b> |
| <b>תאריך פרסום: 13.05.2019</b>   | <b>עמוד 7 מתוך 7</b>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | אישור תחשיב דמי ההסכמה (כמפורט בפרק ו' להלן)<br>במשקי עזר – עדכון דמי החכירה ל-1% מערך הקרקע למועד העברת הזכויות | כספים   |
|  | בדיקה, אישור וחתימה על תחשיב דמי ההסכמה  | הגורם העסקי המאשר<br>את חשבון דמי ההסכמה<br>(ראו פרק ו' להלן) |

#### ו. סמכויות לאישור חשבון דמי ההסכמה

|  |  |                        |
|--|--|------------------------|
| הסכום לעניין סמכויות אישור החשבון - יוגדר כסכום ממנו יגזר שעור תשלום של 33% לחישוב דמי ההסכמה (בתחשיב דמי ההסכמה בעכ"א, סכום זה מוגדר כ"הפרש") |  |                        |
|  | <b>סמכויות אישור</b>                                       | <b>סכומים</b>          |
|  | ראש צוות עסקות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים או סגנו       | סכומים עד 1.5 מיליון ₪ |
|  | מנהל מרחב עסקי או סגנו + ראש תחום בכיר כספים או סגנו       | סכומים עד 7 מיליון ₪   |
|  | מנהל אגף עסקות או סגנו + חשב רמ"י או סגנו (מסלול ירוק)     | סכומים עד 14 מיליון ₪  |
|  | מנהל החטיבה העסקית או סגנו + חשב רמ"י או סגנו (מסלול ירוק) | סכומים עד 20 מיליון ₪  |
|  | מנהל רמ"י או סגנו + חשב רמ"י או סגנו (מסלול ירוק)          | ללא הגבלה              |

#### ז. סמכויות חתימה על כתבי/שטרי העברת זכויות

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
|  | מנהל מרחב עסקי / סגן מנהל מרחב עסקי / ראש צוות לקידום עסקות | שטר העברת זכויות |
|  | ראש צוות לקידום עסקות או סגנו                               | כתב העברת זכויות |

#### ח. נספחים ומידע נוסף

|  |  |
|--|--|
|  | 1. <a href="#">דף מידע - בקשה להעברת זכויות</a>  |
|  | 2. <a href="#">טופס- בקשה להעברת זכויות במגזר החקלאי</a>   |
|  | 3. <a href="#">פטור והנחה מדמי ההסכמה לשטחי עיבוד ומשקי עזר</a>  |
|  | 4. <a href="#">תצהיר – התחייבות להסדרת שימושים לצורך העברת זכויות עקב ירושה במגזר החקלאי</a>               |
|  | 5. <a href="#">נוהל העברת זכויות במגזר החקלאי – גרסת 26.05.2015</a> – לצורך חישוב דמי ההסכמה במקרים חריגים |

**אפרת שטראוס**  
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

**גלית ויטנברג**  
מנהלת אגף בכירה שימושים חקלאיים