

	90.03B העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 1 מתוך 16

שם הנוהל 90.03B העברת זכויות במגזר העירוני- במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור	מס' שורה במפתח	3.5.3.1 –העברת זכויות- מגורים 3.5.3.2 –העברת זכויות- תעסוקה 3.5.3.3 –העברת זכויות- מוסדות וכדו' בהסכמי חכירה ופיתוח
מספר נוהל אב	סעיף הפטור	25(1)
סימוכין	סמל גבייה	10- דמי הסכמה 30- היוון
חוקים • תיקון 3 לחוק מקרקעי ישראל החלטות מועצה • מס' 1568 מיום 28.10.2018- העברת זכויות במקרקעין במגזר העירוני – נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור • מס' 1537 מיום 12.03.2018 – מדיניות אחידה להנחות בקרקע החלטות הנהלה • מס' 4209 מיום 24.9.2017 – העברת זכויות – פטור מתשלום בגין מקרים חריגים • מס' 4190 מיום 02.08.2017 – לעניין זכאות לפטור מתשלום דמי הסכמה • מס' 4147 מיום 07.06.2017 – עדכונים והבהרות לחריגים להעברת זכויות ואורכות • מס' 4102 מיום 01.03.2017 – חריגים להעברת זכויות מכוח 1503	תוצרים	• חוזה • כתבי העברה • שטר מאוחד לפעולות שכירות במקרקעי ישראל • אישור לרישום היוון ו/או הארכת תקופת חכירה (תקנה) • שטר מכר במקרקעי ישראל כמפורט בסעיף 13.
תאריך פרסום 21.11.2018		
באחריות אגף עסקאות ואגף תורה ופיתוח		
הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 16.09.2018 מהות העדכון: • החלטת מועצה מס' 1568 מיום 28.10.2018- העברת זכויות במקרקעין במגזר העירוני – נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור" ביטלה את החלטה מס' 1551. מס' ההחלטה בגוף הנוהל תוקן בהתאם. • סעיף 8.2.1.5 עודכן- לעניין העברת הזכויות: בעסקאות בפטור ממכרז או עסקאות שהוקצו בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים, שאושרו טרם כניסתה לתוקף של החלטה זו - 'חולו כללי' החלטת המועצה שהייתה בתוקף במועד אישור העסקה. עדכון הנוהל אושר בצוות מפתח מיום-07.11.2018		
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל		

 רשות מקרקעי ישראל	90.03B העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 2 מתוך 16

1. רקע כללי ומדיניות

1.1 בעל זכויות במקרקעין המבקש להעביר זכויותיו לאחר, חייב לקבל לכך את הסכמת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בכתב. הסכמת רמ"י תתכן רק לאחר השלמת כל הפעולות הנדרשות על פי נוהל זה ותשלום דמי הסכמה -אם הנכס אינו מהוון, ותשלום חובות דח"ש -אם קיימים.
1.2 כאשר מקבל הזכויות הוא זר כהגדרתו בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, יש לפעול בהתאם לנוהל מס' 05.02M "הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לזרים".
1.3 במקרים בהם הופרו תנאי הסכם הפיתוח או הופרו תנאי חוזה החכירה לא תאשר רמ"י את העברת הזכויות, אלא אם כן תוקנו ההפרות או הוסדרו בהסכמת רמ"י ועפ"י החלטות המועצה הרלוונטיות ונהלי רמ"י.
1.4 העברת זכויות בנכסים מהוונים פטורה מתשלום דמי הסכמה.
1.5 רמ"י לא תאשר העברת זכויות בתקופת הסכם הרשאה.
1.6 במקרים בהם ההקצאה בוצעה על פי המלצת משרד ממשלתי (במכרז או שלא במכרז), המבקש יגיש אישור בכתב, להעברת הזכויות, מאת המשרד הממליץ. למעט במקרים המפורטים בסעיף 9.3.

2. הגדרות

2.1 בנייה נמוכה - מקרקעין לבנייה למגורים שאינה בנייה רוויה.
2.2 בנייה רוויה - בנין הרשום כבית משותף או ראוי להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, ואשר יש בו לפחות ארבע יחידות דיור ולפחות שתי קומות, ולפחות יחידה אחת בכל קומה.
2.3 דמי הסכמה – הסכום שעל החוכר לשלם לרמ"י עבור עליית ערך הקרקע בנכס לא מהוון בעת בקשה להעברת זכויות.
2.4 דמי חכירה ראשוניים (דח"ר) - סכום חד פעמי השווה לחלק מערך הקרקע ששילם החוכר לרמ"י או שנזקף לזכותו בעת רכישת זכות החכירה.
2.5 היוון - תשלום מראש של דמי חכירה שנתיים עבור תקופת החכירה או יתרתה.
2.6 הסכם הרשאה - הסכם המוגדר כהסכם הרשאה לשימוש זמני בקרקע.
2.7 הסכם פיתוח - הסכם בין רמ"י לבין יזם המייעד קרקע לבנייה למטרת מגורים/ תעסוקה/ מוסדות ציבור, בתנאים שאישרה רמ"י. בהתקיים תנאיו של חוזה זה זכאי היזם להתקשר עם רמ"י בחוזה חכירה.
2.8 העברת זכויות - העברתה של זכות במקרקעין או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה.
2.9 חוזה חכירה - הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין בעל זכויות במקרקעין המסדיר את תנאי השכרת המקרקעין.
2.10 חוזה חכירה מהוון - חוזה חכירה אשר תשלומי דמי החכירה, המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל יתרת תקופת החוזה.
2.11 מוסד ציבורי - עמותה רשומה על פי חוק העמותות, או חברה לתועלת הציבור הרשומה בפנקס החברות לתועלת הציבור בהתאם לסעיף 345 לחוק החברות, או הקדש ציבורי כמשמעו בסעיף 26 לחוק הנאמנות הקיימים וכן מוסד שנקבע על ידי ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי ואושר על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי, בין בדרך כלל ובין לעניין מסוים - הפועלים למטרה ציבורית ונכסי והכנסות המוסד הציבורי משמשים להשגת המטרה הציבורית בלבד.

	90.03B העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 3 מתוך 16

2.12 מטרה ציבורית- מטרה שעניינה דת, תרבות, חנוך, מדע, בריאות, אמנות, רווחה, התיישבות, עלייה, ספורט, מחקר וכן מטרה שהוגדרה על ידי ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית.

2.13 נכס ציבורי- נכס אשר הוקצה למטרה ציבורית והחזקה כולל את התנאים הבאים:

א. נכסים אשר הוקצו עד ליום 16.5.1965 הכוללים אחד מן התבחינים המפורטים להלן:

- שולמו דמי חכירה מופחתים. לעניין זה, "דמי חכירה מופחתים" הם דמי חכירה בשיעור קטן או שווה ל- 2% מערכו המלא של המגרש כקבוע בחוזה החכירה.
- העסקה בוצעה על בסיס שומת קרקע בייעוד ציבורי.
- במקרה בו השומה הייתה בייעוד סחיר וערכו של המגרש כקבוע בחוזה החכירה שווה או קטן ל- 60% מהשומה, תחשב שומה זו כשומה לייעוד ציבורי.

ב. נכסים אשר הוקצו מיום 17.5.1965 ואילך, הכוללים שניים מן התבחינים המפורטים להלן:

- שולמו דמי חכירה מופחתים. לעניין זה, "דמי חכירה מופחתים" הם דמי חכירה בשיעור קטן מ- 4% מערכו המלא של המגרש כקבוע בחוזה החכירה.
- העסקה בוצעה על בסיס שומת קרקע בייעוד ציבורי.
- במקרה בו השומה הייתה בייעוד סחיר וערכו של המגרש כקבוע בחוזה החכירה שווה או קטן ל- 60% מהשומה, תחשב שומה זו כשומה לייעוד ציבורי.
- הנכס הוקצה בפטור ממכרז.

2.14 סיום בנייה- סיום בניית שלד וגג בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל.

2.15 עליית ערך הקרקע- ההפרש בין ערך הקרקע למועד העברת הזכויות לבין ערך הקרקע במועד רכישת הזכויות.

2.16 תעסוקה- תעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות ותחנות דלק למעט חקלאות ו/או גידולי בעלי חיים.

3. מסמכי חובה והשלמה- (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול בבקשה)

בקשה להעברת זכויות תוגש באמצעות

[טופס בקשה- העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור](#)

3.1 כאשר מוגש פס"ד הצהרתי המורה באופן פוזיטיבי לרמ"י להעביר זכויות (להבדיל מפס"ד שאין בו הוראה כאמור אלא קובע זכויות בין צדדים בלבד), אין צורך בהמצאת טופס בקשה וכתבי העברה/שטרות.

3.2 בהודעה על שינוי הרכב בעלי המניות בתאגיד - יש לדווח לרמ"י על העברת המניות תוך פרוט הכמות המועברת, פרטי הנעברים ופירוט תמהיל בעלי המניות לאחר העברת המניות, וזאת בכפוף להמצאת אישור/התייחסות רשויות המס לעניין העברת המניות.

אם הרוכשים אינם זרים/תאגיד זר, יש להוציא מכתב לפונה על אישור העברת המניות בלי לבצע כל פעילות במערכת המחשוב (עכ"א) שכן האישיות המשפטית נשארת בעינה, רק הרכב בעלי המניות משתנה. אם הרוכשים זרים/תאגיד זר, יש לפעול בהתאם לנוהל מס' 05.02M "הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לזרים".

3.3 ביטול בקשה להעברת זכויות מותנית בהמצאת הסכם/תצהירי ביטול חתומים על ידי הצדדים ואישור מס שבח על ביטול העסקה.

	90.03B העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 4 מתוך 16

3.4 עם קבלת בקשה להעברת זכויות ביישוב קהילתי, הרחבות (כפרים, מצפים, מושבים, קיבוצים) יש להפיק מיידית [הודעה לאגודה בדבר טיפול בהעברת הזכויות](#) (נספח 4) להלן טבלה מסכמת ומפרטת את המקרים בהם נדרש אישור האגודה/וועדת קבלה:

כל הארץ + נגב גליל מעל 400 בתי אב	נגב גליל מתחת ל- 400 בתי אב	
יש צורך באישור האגודה החקלאית	יש צורך באישור האגודה החקלאית	שיוך דירות קיבוץ / מושב שיתופי
אין צורך באישור רק הודעה לאגודה חקלאית	יש צורך באישור ועדת הקבלה אזורית	הרחבות מאגדות (באגודה שיתופית) בכלל, לרבות במושב / קיבוץ / מושב שיתופי
אין צורך באישור רק הודעה לאגודה/ליישוב	יש צורך באישור ועדת הקבלה אזורית	ישוב קהילתי***
אין צורך באישור רק הודעה לאגודה/ליישוב	אין צורך באישור ועדת קבלה אזורית. רק משלוח הודעה לאגודה / ליישוב.	ישוב לא מאוגד: 1. בהרחבות בהם לא הוקמה אגודה קהילתית 2. ישוב קהילתי לא מאוגד

אם ועדת הקבלה סרבה לקבל מועמד ליישוב קהילתי או סרבה לדון בבקשה, המועמד והיישוב הקהילתי רשאים להגיש השגה על החלטת ועדת הקבלה לוועדת ההשגות. ההשגה תוגש בצירוף החלטה מנומקת של ועדת הקבלה באמצעות המרחב למנהלת האגף החקלאי ברמ"י. ועדת ההשגות רשאית לבטל את החלטת ועדת הקבלה, לאשרה, להחזיר את הנושא לדיון מחדש בוועדת הקבלה או לקבל החלטה אחרת במקומה.

*** ישוב קהילתי מאוגד כהגדרתו בתיקון לפקודת האגודות השיתופיות. אם היישוב טרם התאגד אך הגיש בקשה מלאה לרשם להתאגד כיישוב קהילתי או במקרה שמדובר בישוב קהילתי (לא הרחבה) שהתאגד בעבר כאחד מסוגי האגודות השיתופיות בהתאם לתקנות האגודה השיתופית (סוגי אגודות) יש להעביר לבחינת הייעוץ המשפטי.

 רשות מקרקעי ישראל	90.03B
	העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 5 מתוך 16

4. תהליך אב

הערות	תוצרי היחידה:	היחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך:
	סריקת המסמכים וניתובם לגורם המטפל.	ארכיב
	1. בדיקת המסמכים אל מול תיק הנכס בהדמיה ובמערכת עכ"א, בגין הפרמטרים הבאים: שמות בעלי הזכויות, ת.ז של בעלי הזכויות, גוש וחלקה עדכניים, מיקום הנכס, מטרת החכירה, שטח בנוי מאושר, שטח מגרש, תקופת החכירה, הגבלה חוזית לרבות הגבלה על העברת זכויות, זכאות לחוזה מהוון בר תוקף /קיומו של חוזה מכר לא רשום וחתום על ידי כל הצדדים/ זכאות לבעלות/שדרוג זכות חכירה, התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, הליך משפטי, שעבודים ומינוי כונס נכסים, ועדכון מערכת עכ"א במידת הצורך. לאחר אימות הנתונים וביצוע הבדיקות המפורטות לעיל במקרה שהנכס נמנה על סוגי הנכסים כמפורט בסעיף 16 (העברת זכויות בנכסים הניתנים לרישום/רשומים בלשכת רישום המקרקעין) יש לפעול בהתאם לאמור בסעיפים אלו. בשאר המקרים יש לפעול לפי הסעיפים הבאים: 2. פתיחת בקשה להעברת זכויות במערכת העכ"א. 3. בדיקת הבקשה לפטור או להנחה בדמי הסכמה והעברתה לאישור מנהל המרחב (במידת הצורך). 4. הזמנת שומה. 5. חישוב דמי הסכמה/היוון (במסגרת העברת הזכויות) במערכת העכ"א. 6. בדיקה וחתימה של תחשיב דמי ההסכמה/היוון והעברה לבדיקה וחתימה לפי סמכויות אישור תחשיבים כספיים. 7. הפקת שובר לתשלום דמי הסכמה/השלמה להיוון (במידת הצורך). 8. לאחר ששולמו דמי ההסכמה/היוון, חתימה על כתבי העברת הזכויות/חוזה חכירה מהוון/ תקנה 9. הפקת אישור העברת זכויות ושליחתו ללקוח.	מקדם עסקות/נציג שירות
	שומה, לפי נוהל "הזמנת שומה" מס' 34.04MT.	שמאות
	אם על פי מסמכי התיק התגלו חריגות בנייה/פלישות או שלא הומצא תצהיר העדר חריגות ובהעברת זכויות במוסדות ציבור.	פיקוח
	אישור תחשיב דמי ההסכמה/היוון (כמפורט בסעיף 19)	כספים
	בדיקה, וחתימה על תחשיב דמי ההסכמה/היוון	הגורם המאשר את חשבון דמי הסכמה/היוון (ראו סעיף ה' להלן)

 רשות מקרקעי ישראל	90.03B העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 6 מתוך 16

5. העברת זכויות בנכסים מהוונים במגורים, תעסוקה (למעט תחנות דלק) והסכמי מכר היסטוריים

העברת זכויות בנכסים אלו יבוצעו בהתאם לנוהל זה ועל פי הפירוט [בהנחיות העבודה](#) (נספח 3) לפעילות מוקדי השירות המהירים

6. תנאים לטיפול בבקשה להעברת הזכויות

6.1	הגשת טופס בקשה בצרף כל מסמכי החובה.
6.2	מעביר הזכויות הוא בעל הזכויות בנכס בספרי רמ"י.
6.3	קיום הערות משפטיות (טיפול משפטי, כינוס נכסים, צווי מניעה, צווים משפטיים) המונעים את הטיפול בהעברת הזכויות.
6.4	קיום חוזה בתוקף.
6.5	לא קיימת הגבלה להעברת הזכויות בהתאם לתנאים הכלליים והמיוחדים בחוזה.
6.6	בבקשה להעברת זכויות בנכסים בהם ההקצאה היתה לפי "שטח לבניה בפועל" - יש לשים לב לתאריך הסכם המכר בין הצדדים: אם תאריך הסכם המכר נחתם בתקופת הפיתוח וטרם מועד חתימת חוזה החכירה, יש לגבות את יתרת התשלום בגין מלוא זכויות הבנייה על פי התוכנית שהיתה תקפה במועד ההקצאה.
6.7	חוזה החכירה אינו מורה על גביית כספים נוספים בגין העברת הזכויות.
6.8	בעל הזכויות לא נמצא במצב של הפרת חוזה (שימושים שאינם תואמים את מטרת החוזה, חובות, חריגות בנייה ופלישות)
6.9	כאשר מקבל הזכויות הוא זר או תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד או יותר שאינו אזרח ישראל או תושב ישראל, יש לפעול בהתאם לנוהל רמ"י בנושא הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לזרים.
6.10	בקשה להעברת זכויותיו של זוכה במכרזים משותפים עם משב"ש או מכרזי מחיר למשתכן או מכרזי מחיר מטרה מותנית בהמצאת אישור משב"ש.

7. דגשים להעברת הזכויות

7.1	בנכסי בנייה רוויה מהוונת בהם דווח על חתימת חוזה חכירה במסגרת אכלוס משתכנים, אך העתק החוזה לא נסרק לתיק הנכס, ניתן לטפל בבקשה להעברת זכויות בהתאם לתהליך העבודה המוגדר בנוהל זה מבלי לדרוש מהלקוח להמציא העתק מהחוזה המקורי.
7.2	בנכסים אשר בהם קיימת התחייבות לרישום משכנתא רשומה ובעל הזכויות מעוניין לצרף שותף לזכויות, בדרך של העברת זכויות או בדרך של העברת מניות - עליו להמציא את אישור הגורם המלווה להעברת הזכויות.
7.3	כאשר מדובר בבקשה להעברת זכויות חכירת משנה הרשומה ברמ"י, יש לבדוק את מעמדה ומהות זכויותיה של החוכרת הראשית ולדרוש את הסכמתה להעברת הזכויות. אם לנציגי רמ"י קיים ייפוי כח לצורך ביטול החכירה הראשית יש לפעול לביטול החכירה. אם הומצא פס"ד הצהרתי לביטול החכירה הראשית יש לפעול על פיו.
7.4	לא תותר העברת זכויות של משתכן בפרייקט מחיר למשתכן/מטרה במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם. בתקופת ההגבלה הנ"ל תותר העברת זכויות רק אם הומצא אישור משב"ש.

 רשות מקרקעי ישראל תאריך פרסום: 21.11.2018	90.03B העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור עמוד 7 מתוך 16
---	---

8. העברת זכויות במגורים

8.1 בנכסי מגורים - חוכר ששילם דמי חכירה שנתיים (להלן: דח"ש), בשיעור 1% מערך הקרקע במהלך השנים 2008 - 2014 ואין לו חובות דח"ש קודמים יהיה זכאי לחוזה חכירה מהוון ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת.

8.2 העברת זכויות בבנייה נמוכה

8.2.1 העברת זכויות בהקצאות קרקע למטרת בנייה נמוכה שהוקצתה בפטור ממכרז או בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים

8.2.1.1 לעניין סעיף זה, "הנחה" היא תשלום דמי חכירה מופחתים (לרבות פטור מתשלום דמי חכירה) בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1537 "מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע" או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

8.2.1.2 הנהלת רמ"י רשאית לקבוע מקרים אחרים בהם ניתנת הנחה אשר תיכלל בהגדרה זו. יודגש כי הנחה לאנשי מילואים אינה נכללת בהגדרת הנחה לפי נוהל זה.

8.2.1.3 אם חלפו 5 שנים ממועד סיום הבנייה, רמ"י תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא גביית תמורה נוספת.

8.2.1.4 אם טרם חלפו 5 שנים ממועד סיום הבנייה, רמ"י תאפשר העברת זכויות לאחר החתימה על הסכם הפיתוח/החכירה, בתנאים הבאים:

8.2.1.4.1 במקרים חריגים: מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פס"ד ומימוש משכנתה ניתן יהיה להגיש בקשה להעברת זכויות ללא תשלום נוסף כמפורט בסעיפים 8.2.1.4.3 ו- 8.2.1.4.4, טרם המועד שנקבע לעיל, בכפוף לכללים שיקבעו על ידי הנהלת רמ"י (ראו [נספח 10](#) –טבלת חריגים).

8.2.1.4.2 במקרים בהם הוקצתה קרקע לבעל זכויות בשל היותו נכה – רמ"י תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה ולא תגבה תשלום נוסף, בהעברת זכויות לנכה העונה על התבחינים שבגינם הוקצתה הקרקע לבעל הזכויות.

8.2.1.4.3 במקרים בהם הקרקע הוקצתה ללא הנחה-

רמ"י תאפשר להעביר זכויות בתשלום נוסף לתמורה ששלומה בעד הקרקע כמפורט להלן: בעת העברת זכויות שתבוצע ממועד החתימה על הסכם פיתוח/חכירה עד תום שנה ממועד סיום הבנייה, ישלם החוכר תוספת של 20% מהתמורה צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ, ובתקופה שלאחר מכן ועד תום 5 שנים ממועד סיום הבנייה יפחת שיעור התשלום כל שנה ב- 4% מהתמורה, בהתאמה:

במהלך השנה השניה ממועד סיום הבנייה – תוספת של 16% צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ

במהלך השנה השלישית ממועד סיום הבנייה - תוספת של 12% צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ

במהלך השנה הרביעית ממועד סיום הבנייה- תוספת של 8% צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ

במהלך השנה החמישית ממועד סיום הבנייה- תוספת של 4% צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ

8.2.1.4.4 במקרים שהקרקע הוקצתה בהנחה-

רמ"י תאפשר להעביר זכויות בתשלום נוסף כמפורט להלן:

בעת העברת זכויות שתבוצע ממועד החתימה על הסכם פיתוח/חכירה עד תום שנה ממועד סיום הבנייה, ישלם החוכר תשלום בגובה מלוא ההנחה שניתנה על הקרקע צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ. בתקופה שלאחר מכן ועד תום 5 שנים ממועד סיום הבנייה יפחת שיעור התשלום כל שנה ב- 20% נוספים מגובה ההנחה, בהתאמה:

 רשות מקרקעי ישראל	90.03B
	העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 8 מתוך 16

במהלך השנה השניה ממועד סיום הבניה – 80% מגובה ההנחה צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ במהלך השנה השלישית- ממועד סיום הבניה 60% מגובה ההנחה צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ במהלך השנה הרביעית ממועד סיום הבניה - 40% מגובה ההנחה צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ במהלך השנה החמישית ממועד סיום הבניה - 20% מגובה ההנחה צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ	8.2.1.4.5 במקרים המפורטים בסעיפים 8.2.1.4.3 ו- 8.2.1.4.4 לעיל, החיוב ייערך עבור שנה מלאה גם כאשר מדובר בחודשים בודדים מתוך שנה.
8.2.1.4.6 במקרים בהם בוצעה העברת זכויות כאמור בסעיפים 8.2.1.4.3 ו- 8.2.1.4.4 ונגבה תשלום בגינה, לא יגבה תשלום נוסף בגין בקשה נוספת להעברת זכויות אשר תוגש במהלך התקופה בת 5 שנים ממועד סיום הבניה.	8.2.1.4.7 העברת זכויות בהסכם פיתוח, למי שלא שילם בגין מלוא זכויות הבניה על פי התוכנית שהייתה תקפה במועד ההקצאה, מותנית בתשלום דמי חכירה מהוונים, בגין הפרש בין מלוא זכויות הבניה על פי התוכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה, לבין הזכויות אותן רכש היזם בפועל, על פי שומה פרטנית ועדכנית למועד הבקשה. תנאי זה לא יחול על העברת זכויות לבן/בת זוגו או לאחיו/אחותו של היזם, אשר קיבלו זכויות אלו מכח היות אבי היזם בעל זכות למגרש בהרחבה על פי החלטת מועצה מספר 737.
8.2.1.5 כללי סעיף 8.2.1 יחולו על עסקאות בפטור ממכרז, או על עסקאות שהוקצו בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים, שהמועד האחרון להגשת הצעות היה החל מיום 28.10.2018 (מועד כניסתה לתוקף של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1568). על עסקאות בפטור ממכרז או עסקאות שהוקצו בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים, שאושרו טרם כניסתה לתוקף של החלטה זו, יחולו לעניין העברת הזכויות כללי החלטת המועצה שהייתה בתוקף במועד אישור העסקה. על אף האמור, כללים אלו יחולו גם על עסקאות לפני התקופות הנזכרות במקרים בהם בעל הזכויות חפץ לעשות כן.	8.2.2 העברת זכויות בהקצאות קרקע למטרת בנייה נמוכה שהוקצתה במכרז (למעט הרשמה והגרלה ומכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים) העברת הזכויות תתבצע בהתאם להנחיות בנוהל זה ובכפוף לתנאי המכרז והחוזה.
8.3 העברת זכויות בבנייה רוויה	8.3.1 העברת זכויות בקרקע שהוקצתה במכרז פומבי העברת הזכויות תתבצע בהתאם להנחיות בנוהל זה ובכפוף לתנאי המכרז והחוזה.
8.3.2 מכרז – מחיר למשתכן/מטרה/דיור להשכרה	8.3.2.1 קבלנים העברת זכויות של זוכה במכרזים משותפים מותנית בהמצאת אישור הגורם השותף למכרז.
8.3.2.2 משתכנים לא תותר העברת זכויות של משתכן בפרויקט מחיר למשתכן/מטרה במשך 5 שנים מיום קבלת טופס ארבע או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבניהם. בתקופת ההגבלה הנ"ל תותר העברת זכויות בכפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון (החלטת מועצה מספר 1538 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).	8.3.3 העברת זכויות בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז 8.3.3.1 בהסכם פיתוח

 רשות מקרקעי ישראל	90.03B
	העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 9 מתוך 16

8.3.3.1.1 העברת הזכויות תתבצע בהתאם להנחיות בנוהל זה ובכפוף לתנאי החוזה.
8.3.3.1.2 רמ"י תאשר העברת זכויות חלקית או מלאה בתקופת הסכם פיתוח, ובלבד שמקבל הזכויות יעמוד בכל התנאים והדרישות שנקבעו בהסכם הפיתוח אשר נחתם עם היזם שהינו מעביר הזכויות.
8.3.3.1.3 רמ"י לא תאשר העברת זכויות בנסיבות שלהלן:
8.3.3.1.3.1 הקרקע הוקצתה ליזם בשל תכונה אישית או בשל נסיבות המאפיינות אותו בלבד, אלא אם מקבל הזכויות משתייך לאותן קטגוריות או הינו בעל אותם אפיונים מכוחם רכש היזם זכויותיו במגרש.
8.3.3.1.3.2 הסכם הפיתוח שנחתם עם היזם כולל תנאים מיוחדים, המונעים העברת הזכויות.
8.3.3.2 בהסכם חכירה העברת הזכויות תתבצע בהתאם להנחיות בנוהל זה ובכפוף לתנאי החוזה.

9. העברת זכויות בתעסוקה - בהסכם פיתוח ובחוזת חכירה

9.1 העברת הזכויות תתבצע בהתאם להנחיות בנוהל זה ובכפוף לתנאי המכרז ו/או החוזה.
9.2 בהסכם פיתוח רמ"י לא תאשר העברת זכויות בנסיבות שלהלן:
9.2.1 הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז על בסיס המלצה של משרד הכלכלה או משרד התיירות.
9.2.2 הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז ליזם בשל תכונה אישית או בשל נסיבות המאפיינות אותו בלבד אלא אם מקבל הזכויות משתייך לאותן קטגוריות או הינו בעל אותם אפיונים מכוחם רכש היזם זכויותיו במגרש.
9.2.3 הסכם הפיתוח שנחתם עם היזם כולל תנאים מיוחדים, המונעים העברת הזכויות.
9.3 בחוזה חכירה - אם עברו 7 שנים מיום החתימה על החוזה ובתנאי שמומשה מטרת החכירה - ניתן להעביר את הזכויות ללא האישורים האמורים בסעיפים 1.6 ו- 9.2 לעיל.
9.4 בהקצאה לתחנת דלק לנכה, בהתאם להמלצת אגף השיקום במשרד הביטחון, לא תותר העברת זכויות אם בירושה על פי דין, או על פי צו קיום צוואה, או בכל דרך אחרת.

10. העברת זכויות בנכסים ציבוריים

10.1 לא תתאפשר העברת זכויות בקרקעות לצורכי ציבור, אשר הוקצו לרשויות מקומיות מכוח תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בנכסים שהוקצו לתאגידים ממשלתיים ובנכסים שהוקצו למטרה ציבורית בדח"ש סמלי.
10.2 בנכס ציבורי, שלא נכלל בסעיף 10.1 ושהוחכר למטרה ציבורית - אם הקרקע אותה מבקש החוכר להעביר לצד שלישי מיועדת על פי תוכנית תקפה לצורכי ציבור על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, סעיפים 188(ב) ו-190(א)(1), ייפנה החוכר לרשות המקומית בהודעה לפיה ניתנת לה זכות סירוב ראשונה המאפשרת לרשות המקומית לרכוש את זכויותיו בנכס, וזאת בתוך 90 יום מיום שליחת ההודעה.
10.3 העברת זכויות של נכס בייעוד ציבורי לרשות המקומית בהתאם למטרת ההקצאה, תהיה פטורה מתשלום דמי הסכמה.
10.4 המחיר אותו תידרש הרשות המקומית לשלם לבעל הזכויות בגין רכישת הזכויות יקבע בהתאם לייעוד הציבורי לשמו הוקצה הנכס הציבורי לחוכר המקורי, ובתוספת ערך המחוברים. בכל מקרה לא תעלה התמורה עבור הנכס הציבורי על שוויי כפי שיוערך על ידי שמאי מקרקעין מטעם רמ"י. העברת הזכויות לא תעשה בדמי חכירה סמליים.
10.5 אם רשות המקומית, לא תענה תוך 90 יום כאמור, החוכר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בנכס הציבורי לצד שלישי, העונה על הגדרת מוסד ציבורי, אשר יתחייב להמשיך ולממש את המטרה הציבורית לשמה הוקצה הנכס הציבורי לחוכר בחוזה החכירה.

 רשות מקרקעי ישראל	90.03B
	העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 10 מתוך 16

10.6 תותר העברת זכויות לצד שלישי, שאינו מוסד ציבורי רק במקרה של העברת זכויות בד בבד עם עסקת שינוי ייעוד העומדת בכללי החלטת המועצה ביחס לשינוי ייעוד במוסדות ציבור.

10.7 בגין העברת הזכויות, רמ"י תיגבה מהחוכר דמי הסכמה על בסיס ערכי הקרקע בייעודם הציבורי ובהתאם למטרת חוזה החכירה.

10.8 הוראות סעיף זה יחולו גם על צד שלישי שרכש זכויות בנכס.

11. העברת זכויות ב"מושע"

11.1 אם הממכר שנקבע בהסכם המכר בין הצדדים מתייחס לחלק מוגדר מהמקרקעין עפ' תשריט שאינו לצורכי רישום (שטח מסוים מתוך השטח המוגדר בחוזה החכירה אשר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת בטאבו -חלקה בשלמות או תת חלקה בבית משותף), אזי ניתן לבצע העברת זכויות בכפוף להמצאת נספח להסכם המכר החתום ע"י הצדדים ומגדיר את הממכר כחלק יחסי (חלק מתמטי) ובלתי מסוים ("מושע") בזכות החוזית.

11.2 אם הממכר שנקבע בהסכם המכר בין הצדדים מתייחס לחלק מוגדר מהמקרקעין עפ' תשריט שאינו לצורכי רישום (שטח מסוים מתוך השטח המוגדר בחוזה החכירה אשר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת בטאבו -חלקה בשלמות או תת חלקה בבית משותף), אזי ניתן לבצע העברת זכויות בכפוף להמצאת נספח להסכם המכר החתום ע"י הצדדים ומגדיר את הממכר כחלק יחסי (חלק מתמטי) ובלתי מסוים ("מושע") בזכות החוזית.

11.3 ניתן לטפל בבקשה להעברת זכויות חכירה הרשומות בטאבו ב"מושע", תוך ציון החלק המתמטי המועבר בשטר ההעברה ובלבד שתקופת החכירה הרשומה בטאבו טרם הסתיימה. במידה ותקופת החכירה הסתיימה, לא ניתן לטפל בבקשה עד לרישום הנכס כיחידת רישום נפרדת.

11.4 בחוזים למטרת בניה נמוכה עצמית למגורים (עד 4 יח"ד כולל) תותר העברת זכויות ב"מושע" על אף המגבלה הקבועה בחוזים אלו ובלבד שהחוכר אינו תאגיד מכל סוג שהוא וזאת מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו על פי החוזה

12. מועד רכישת הזכויות

12.1 מועד זה יקבע בהתאם למפורט להלן:

12.1.1 במקרה שיש חוכר ראשון בנכס, שמעונין להעביר זכויותיו לאחר:

- בעסקה שנחתמה ישירות עם החוכר - מועד אישור העסקה.
- בעסקה שנחתמה עם גורם משכן (חברה משכנת) - מועד רכישת הזכויות מהגורם המשכן.

12.1.2 במקרה של חוכר שני ואילך:

מועד חישוב דמי ההסכמה בהעברת הזכויות הקודמת
(במקרים של העברת זכויות בין יחיד לקרוב כהגדרתו בהחלטה ובעקבות צו ירושה או צו קיום צוואה או גירושין בהם לא היה חיוב בדמי הסכמה מועד רכישת הזכויות יהיה המועד שקדם להעברת הזכויות).
בשאר המקרים מועד חישוב דמי ההסכמה הינו מועד חיוב בדמי הסכמה בגין העברת הזכויות הקודמת שבוצעה בנכס.

12.1.3 בחוזי חכירה שהגיעו לתום תקופת החכירה (יובל חכירה) והחוכרים בחרו להמשיך בשיטת תשלומי הדח"ש (לא בוצע היוון):

בעת העברת הזכויות, בתקופת החכירה החדשה, ערך קרקע למועד רכישת הזכויות לצורך חישוב דמי הסכמה יקבע בהתאם למועד חישוב דמי ההסכמה, גם אם תאריך זה קודם לתאריך חידוש החכירה.

 רשות מקרקעי ישראל	90.03B
	העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 11 מתוך 16

13. חישוב דמי הסכמה במגורים, תעסוקה ובמוסדות ציבור

13.1 חוכר או תאגיד בעל חוזה חכירה שאינו מהוון המבקש לבצע העברת זכויות חכירה, יחוייב בתשלום דמי הסכמה כתנאי למתן הסכמה.

13.2 בנכס לא מהוון, ייערכו שני חישובים אחד לדמי הסכמה והשני לדמי היוון. לחוכר תינתן אפשרות לבחור את המסלול המועדף. מקבל הזכויות יוכל להשלים להוון בתוך 90 ימים מהמועד האחרון שנקבע לתשלום דמי ההסכמה.

13.3 גובה דמי ההסכמה יתבסס על הערכת שווי הקרקע על ידי שמאי מקרקעין מטעם רמ"י.

13.4 הנחת אזורי עדיפות לאומית לא תחול על תשלום דמי ההסכמה.

13.5 החוכר רשאי להגיש השגה על השומה בהתאם לנוהל "השגה על שומות מקרקעין" מס' 34.03M. אין לאשר את העברת הזכויות עד אשר **שולמו** לרמ"י מלוא דמי ההסכמה או שולמו לרמ"י 75% מדמי ההסכמה והופקדה ערבות על סך 25% בכפוף להמצאת מסמך חתום על ידי שני הצדדים ומאומת על ידי עו"ד המציין את זהות הגורם עמו תבוצע התחשבנות הכספית לאחר מיצוי הליכי ההשגה.

13.6 חישוב דמי הסכמה:

13.6.1 חוכר המעביר זכות חכירה חייב בתשלום דמי הסכמה בשיעור של שליש מהפרש עליית ערך הקרקע (אלא אם כתוב אחרת בחוזה החכירה) בין ערך הקרקע ליום רכישת הזכויות, כשהוא משוערך בהצמדה למדד המחירים לצרכן ליום חישוב דמי ההסכמה, לבין ערך הקרקע במועד חישוב דמי ההסכמה הנוכחיים.

13.6.2 אם שילם החוכר או שהוכרו לו דמי חכירה ראשוניים, החיוב בדמי הסכמה יחול רק על היתרה הבלתי משולמת, כלומר על ערך הקרקע שלא שולם עבורו או לא הוכרו בגינו דמי חכירה ראשוניים.

13.6.3 אם נקבע בחוזה החכירה שיעור דמי הסכמה אחר, יהיו דמי ההסכמה כפי שנקבע בחוזה החכירה.

13.6.4 דמי ההסכמה יחושבו למועד עריכת החשבון.

13.6.5 מועד התשלום בפועל ייראה כמועד רכישת הזכויות של מקבל ההעברה.

13.7 חישוב דמי היוון:

דמי היוון : תשלום מראש של דמי חכירה שנתיים עבור תקופת החכירה או יתרתה.
דמי ההיוון מהווים מכפלה של 3 הפרמטרים הבאים: שיעור מכסת דמי החכירה השנתיים, מקדם ההיוון ליתרת שנות החכירה וערך הקרקע
נוסחה : דמי היוון $X*Y*Z$ בהתאם למפורט להלן:
 X = שיעור מיכסת הדח"ש
 Y = מקדם היוון ליתרת שנות החכירה
 Z = ערך הקרקע נכון להיום בהתאם לזכויות החכירה שנרכשו בחוזה המקורי לרבות זכויות נוספות שנרכשו במהלך השנים

13.8 בנכס לא מהוון, לחוכר תינתן אפשרות לשלם דמי הסכמה ולהישאר בחוזה שאינו מהוון.
אם החוכר ו/או מקבל ההעברה לא יהוונו את זכות החכירה, דמי החכירה השנתיים יעודכנו - בהתאם לתנאי החוזה.
אם לא נקבע בחוזה, יחושב בהתאם למפורט להלן: מגורים: 1%; ציבורי: 2% מהיתרה הבלתי משולמת; תעסוקה: 5% מהיתרה הבלתי משולמת.

	90.03B העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 12 מתוך 16

דמי החכירה החדשים יגבו החל משנת הכספים הבאה (מ- 1 באפריל).

אם דמי ההסכמה נמוכים מדמי ההיוון, ניתן לשלם את דמי ההסכמה ותתאפשר השלמה לדמי ההיוון. מקבל הזכויות יהיה רשאי להשלים את ההפרש בין סכום דמי ההסכמה לסכום דמי ההיוון תוך 150 יום מתאריך עריכת החשבון לדמי ההסכמה ובתנאי שדמי ההסכמה שולמו במועד.

בדרישות התשלום מובהר למעביר הזכויות ולמקבל הזכויות כי עד 90 יום ניתן לשלם דמי הסכמה. עד 60 ימים נוספים מקבל הזכויות יכול להשלים להוון.

אם דמי הסכמה גבוהים מדמי ההיוון תנתן האפשרות לבצע היוון טרם מועד העברת הזכויות, שלאחריהם החוכר יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה.

13.9 על מנת לקבל פטור מתשלום דמי הסכמה בעת ביצוע העברת זכויות, בין אם באמצעות היוון הזכויות בנכס ובין אם באמצעות עריכת עסקת שינוי ייעוד וניצול, על מעבירי הזכויות להגיש הבקשה להעברת זכויות עד 120 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר בין המעביר למקבל. בקשות להעברת זכויות שיוגשו לאחר 120 ימים מחתימת הסכם המכר יאושרו בכפוף לתשלום דמי הסכמה בלבד, למועד עריכת הבקשה על ידי רמ"י, מבלי שתינתן למבקשים אפשרות לתשלום דמי היוון במקום דמי הסכמה, או פטור מדמי הסכמה בעת עריכת עסקת שינוי ייעוד וניצול. הפעולות הנוספות שיתבקשו (היוון / עסקת שינוי ייעוד וניצול) יבוצעו לאחר תשלום דמי ההסכמה.

13.10 העברת זכויות ליורש על פי דין או על פי צו קיום צוואה, ככל שאינה אסורה על פי החוזה או על פי נוהלי רמ"י, לא תחשב לעניין חיוב בדמי הסכמה כהעברת זכות חכירה.

13.11 העברת זכות חכירה לקרוב לא תיחשב, לעניין חיוב בדמי הסכמה, כהעברת זכות חכירה; לעניין זה, "קרוב" - בן זוג לרבות ידוע בציבור כבן זוג או, גרוש/ה במסגרת הסכם גירושין, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאמץ ומאומץ ובן זוגו של כל אחד מאלה.

14. פטורים והנחות במגורים (ראו [ספח 11](#) "טבלת פטורים והנחות במגורים")

14.1 העברת זכויות בהסכם פיתוח או בחוזה חכירה בנכסים מהווים פטורה מתשלום דמי הסכמה. כמו כן, לא יידרש תשלום במקרים בהם נקבע פטור מתשלום דמי הסכמה עפ"י רשימת הפטורים שאושרה על ידי מועצת מקרקעי ישראל ובכפוף לתנאי חוזה החכירה.

14.2 ניתן להגיש בקשה לפטור חלקי או פטור מלא מדמי הסכמה למעביר הזכויות אם הוא עומד בקריטריונים המפורטים [בטבלת הפטורים וההנחות מדמי הסכמה](#).

14.3 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.

15. העברת זכויות בנכסים הניתנים לרישום/רשומים בלשכת רישום המקרקעין

15.1 אם ניתן לרשום את זכות הבעלות ע"ש מעביר הזכויות בלשכת רישום מקרקעין (שטר מכר במקרקעי ישראל) או אם הנכס זכאי לשדרוג זכות חכירה (קק"ל) וניתן לרישום בלשכת רישום מקרקעין¹ אין לפתוח בקשה להעברת

¹ בבקשה להעברת זכויות בירושה בנכס כשיר לרישום יש לפתוח העברת זכויות ולחתום על שטרות ע"ש היורשים.

 רשות מקרקעי ישראל	90.03B
	העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 13 מתוך 16

זכויות² במערכת העכ"א אלא לחתום על "אישור לרישום היוון ו/או הארכת תקופת החכירה" ("תקנה") או לחתום על שטרי מכר במקרקעי ישראל

15.2 העברת זכויות בנכסי בניה רוויה מהוונת ובנכסי תעסוקה ובניה נמוכה הזכאים לבעלות/שדרוג זכות חכירה הרשומים בלשכת רישום מקרקעין בציון ההערה חכירה מהוונת אין הגבלה בהעברה ובירושה ותקופת החכירה בתוקף

תתבצע ישירות בלשכת רישום מקרקעין. במידה ונדרשת הארכת חכירה/תיקונה/רישום ההערה הנ"ל/ עדכון שמות בעלי הזכויות בהתאם לרשום בנסח הלשכת רישום מקרקעין, יש לקלוט העברת זכויות מקוצרת

15.3 העברת זכויות, עפ"י צו ירושה/צו קיום צוואה בנכסי תעסוקה הרשומים כבית משותף ובנכסי מגורים, תתבצע ישירות בלשכת רישום מקרקעין ובלבד שתקופת החכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין טרם הסתיימה ונרשמה ההערה כי אין הגבלה בהעברה ובירושה. במידה ונדרשת הארכת חכירה/תיקונה/רישום ההערה הנ"ל, המחייבת עדכון שמות בעלי הזכויות בהתאם לרשום בנסח הלשכת רישום מקרקעין, יש לקלוט העברת זכויות מקוצרת.

15.4 העברת זכויות, עפ"י צו ירושה/צו קיום צוואה בנכסי תעסוקה שאינם רשומים כבית משותף או אינם זכאים לבעלות/שדרוג זכות חכירה תתבצע בלשכת רישום מקרקעין לאחר שיופק מכתב הסכמה לרישום הירושה ובכפוף להמצאת הצו ונסח לשכת רישום מקרקעין עדכני. במידה ונדרשת הארכת חכירה/תיקונה/רישום ההערה הנ"ל, המחייבת עדכון שמות בעלי הזכויות בהתאם לרשום בנסח הלשכת רישום מקרקעין, יש לקלוט העברת זכויות מקוצרת.

15.5 ניתן לטפל בבקשה להעברת זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום מקרקעין במשותף (מושע), תוך ציון ההגדרה "חלק במקרקעין" בשטר ההעברה ובלבד שתקופת החכירה הרשומה בלשכת רישום מקרקעין טרם הסתיימה. במידה ותקופת החכירה הסתיימה יש להבהיר ללקוח כי לא ניתן לטפל בבקשתו עד לרישום הנכס כבית משותף.

15.6 אם הנכס ניתן לרישום בלשכת רישום מקרקעין יש לפעול לרישומו בסיום התהליך.

16. העברת זכויות בחברות משכנות

16.1 העברת זכויות בנכס בבניה רוויה מהוונת בניהול אחת מהחברות המשכנות הבאות: שיכון ובינוי (שיכון עובדים לשעבר), אזורים (שיכון ופיתוח לשעבר), משה"ב, עמידר, עמיגור, רסקו: תתבצע ישירות במשרדי החברה המשכנת.

16.2 העברת זכויות בנכסי מגורים מהוונים בבניה רוויה ונמוכה, בניהול חברה משכנת שהתחייבה והוסמכה במסגרת תנאי המכרז ו/או הסכם הפיתוח ו/או הסכם חכירה, לנהל את זכויות המשתכנים (עימם נחתמו חוזי חכירה פרטניים אל מול רמ"י), תתבצע ישירות במשרדי החברה המשכנת.

16.3 בתום ביצוע העברת הזכויות בחברה המשכנת יועבר לרמ"י כתב העברה חתום על ידי נציג החברה המשכנת.

16.4 על אף האמור בסעיפים 16.1 16.2 16.3 בבקשה להעברת זכויות לזר יחיד / לאדם הזכאי לעלות לארץ עפ' חוק השבות / לתאגיד "זר" יש לפעול כמפורט בסעיף 3.4 בהנחיות העבודה למוקדי השירותים המהירים (נספח 3).

16.5 לא תותר העברת זכויות של משתכן בפרוייקט מחיר למשתכן/מטרה במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים

²בנכסים המנוהלים ע"י חברה משכנת וניתנים לרישום ראשון בלשכת רישום מקרקעין, יש לפתוח בקשה להעברת זכויות ולסיימה בחתימה על שטר מכר/שטר שכירות ע"ש מקבלי הזכויות. בנכסי בניה רוויה בניהול אחת משש החברות המשכנות הגדולות ובנכסים המנוהלים ע"י חברות משכנות שהתחייבו והוסמכו במסגרת תנאי המכרז ו/או הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה, לנהל את זכויות המשתכנים (עימם נחתמו חוזי חכירה פרטניים מול רמ"י), יש לפתוח בקשה להעברת זכויות מקוצרת ובמידה והנכס כשיר לרישום ראשון בלשכת רישום מקרקעין לרשום את מקבלי הזכויות.

 רשות מקרקעי ישראל	90.03B
	העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 14 מתוך 16

ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם. בתקופת ההגבלה הנ"ל תותר העברת זכויות רק אם הומצא אישור משב"ש בצירוף כתב העברת זכות החכירה החתום ע"י החברה המשכנת.

17. חתימת חוזה/ כתבי העברה/ שטר מאוחד לפעולות שכירות במקרקעי ישראל/ אישור לרישום היוון ו/או הארכת תקופת חכירה (תקנה)/ שטר מכר במקרקעי ישראל

17.1 הפקת חוזה חדש –

- במקרים בהם בוצע היוון במסגרת העברת זכויות והנכס רשום בלשכת רישום מקרקעין בתעסוקה שלא על פי בית משותף.
 - במקרים בהם בוצע היוון במסגרת העברת זכויות והנכס אינו רשום בלשכת רישום מקרקעין במגורים ובתעסוקה.
 - במקרים בהם לא קיים חוזה בתוקף בנכס שאינו מהוון והנכס אינו רשום בלשכת רישום מקרקעין.
- 17.2 **כתבי העברת זכות שכירות** - כאשר הזכויות אינן רשומות בלשכת רישום מקרקעין.
- 17.3 **שטר מאוחד לפעולות שכירות במקרקעי ישראל** - כאשר הזכויות רשומות בלשכת רישום מקרקעין (בנכסים לא מהוונים ונכסי תעסוקה שאינם רשומים על פי צו בית משותף).
- ראו גם - [הנחיות לרישום פעולות שכירות במקרקעי ישראל](#)
- 17.4 **אישור לרישום היוון ו/או הארכת תקופת חכירה (תקנה)** - אם הנכס רשום בלשכת רישום מקרקעין בנכסי מגורים ותעסוקה על פי צו בית משותף ובוצע היוון.
- 17.5 **שטר מכר במקרקעי ישראל** - אם הנכס רשום בלשכת רישום מקרקעין בחלקה בשלמות או על פי צו בית משותף וזכאי לבעלות ללא תמורה או ששולמה התמורה.
- ראו גם: [הנחיות לרישום מכר במקרקעי ישראל](#)

18. סמכויות דיון והחלטה ואישור תחשיבים כספיים על פי שומה

בחוזי חכירה בהם קיים סעיף זכות קדימה לרשות המקומית לרכוש את הנכס בעת העברתו, יש להביא את הנושא לדיון בהנהלת המרחב ובמידת הצורך להנהלת רמ"י

סמכויות לאישור תחשיבים כספיים המבוססים על שומה לעניין היוון / דמי הסכמה (לפי ערך קרקע מלא ללא מע"מ ופיתוח)

עד 1,500,000 ₪	ראש תחום בכיר לשירות / ראש צוות לקידום עסקות + ראש תחום כספים
מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪	ראש תחום בכיר שירות / ראש צוות לקידום עסקות + מנהל המרחב + ראש תחום בכיר כספים.
*** מעל 5,000,000 ₪ נדרש אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל.	
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	ראש תחום בכיר שירות / ראש צוות לקידום עסקות + ראש תחום בכיר כספים + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל אגף עסקות + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל
מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪	ראש תחום בכיר שירות / ראש צוות לקידום עסקות + ראש תחום בכיר כספים + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל חטיבה + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל
מעל 20,000,000 ₪	ראש תחום בכיר שירות / ראש צוות לקידום עסקות א + ראש תחום בכיר כספים + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל רמ"י + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שליד מועצת מקרקעי ישראל

בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו

	90.03B
רשות מקרקעי ישראל	העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 15 מתוך 16

19. סמכויות אישור תחשיב כספי ממוכן על פי טבלת ערכי קרקע	
סמכויות לאישור תחשיב כספי המבוסס על טבלת ערכי קרקע לעניין דמי הסכמה או היוון (ערך קרקע מלא ללא מע"מ ופיתוח).	
ראש צוות לקידום עסקות / ראש תחום בכיר שירות	
בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו	
20. סמכויות חתימה על חוזה חכירה לאחר ביצוע היוון	
כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע (ללא מע"מ ופיתוח)	
עד 1,500,000 ₪	ראש צוות לקידום עסקות /מקדם עסקות/ראש תחום בכיר שירות /מרכז בכיר שירות + ראש תחום כספים
מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪	מנהל המרחב + ראש תחום בכיר כספים
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	מנהל אגף בכיר עסקות + חשב רמ"י
מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪	מנהל החטיבה העסקית +חשב רמ"י
מעל 20,000,000 ₪	מנהל רמ"י+חשב רמ"י
בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו	
21. סמכויות חתימה על שטרי עסקה כמשמעותם בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומסמכי הרישום ללשכת רישום המקרקעין	
	מנהל מרחב השירות/עסקי סגן מנהל מרחב השירות/עסקי ראש תחום בכיר שירות סגן ראש תחום בכיר שירות מרכז בכיר שירות ראש תחום מידע מקרקעין ורישום ראש צוות לקידום עסקות או שיווק
22. סמכויות חתימה על כתבי העברת זכות שכירות	
מנהל מרחב שירות/עסקי / ראש תחום בכיר שירות/ראש צוות לקידום עסקות/מרכז בכיר שירות.	
בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו	
23. השלמת העסקה/ התהליך	
23.1	הנפקת שובר תשלום

	90.03B העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 21.11.2018	עמוד 16 מתוך 16

23.2	תשלום שובר תשלום או תשלום 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה בהליך השגה
23.3	שליחת חוזה לחתימה
23.4	חתימה על חוזה חכירה/תקנה לטאבו/שטרות/כתבי העברה ושליחתו למבקש
23.5	שליחת המסמכים לסריקה
24. נספחים ומידע נוסף	
1.	טופס בקשה- העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
2.	דף מידע – העברת זכויות במקרקעין נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
3.	הנחיות עבודה לפעילות מוקדי השירותים המהירים
4.	הודעה לאגודה בדבר העברת הזכויות
5.	שטר מאוחד לפעולות שכירות במקרקעי ישראל
6.	הנחיות לרישום פעולות שכירות במקרקעי ישראל
7.	שטר מכר במקרקעי ישראל
8.	הנחיות לרישום מכר במקרקעי ישראל
9.	אישור לרישום היוון ו/או הארכת תקופת חכירה (תקנה)
10.	טבלת מקרים חריגים להעברת זכויות ללא השלמת תמורה לרמ"י בהתאם להחלטת מועצה 1568 והחלטות הנהלה 4147 ו 4209
11.	טבלת פטורים והנחות במגורים

אפרת שטראוס מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים	משה פופיק סגן מנהל חטיבת השירות ומנהל אגף בכיר תורה ופיתוח	אריאל מזוז מנהל אגף בכיר עסקאות
--	---	--