	21.02B	
	אכלוס משתכנים במגורים, במסחר ובתעסוקה	
תאריך פרסום: 18.04.2024	תאריך נוהל מקור: 10/12/2015	עמוד 1 מתוך 4

שם הנוהל	21.02B- אכלוס משתכנים במגורים, במסחר ובתעסוקה	מס' שורות במפתח	3.2.1.3.1 – מגורים ומסחר 3.2.1.3.2 – תעסוקה ללא מסחר
מספר נוהל אב	-	סעיף הפטור	-
סימוכין	קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ¹ <ul style="list-style-type: none"> פרק משנה 5.7 – ביטול עסקאות ומתן אורכות 	סמל גבייה	-
תאריך פרסום:	18.04.2024	סוג חוזה	הסכם פיתוח/הסכם חכירה
באחריות חטיבת השירות- אגף תורה ופיתוח			
נוהל זה מעדכן ומחליף את נוהל 21.02B שפורסם ב 04.06.2019			
מהות העדכון:			
<ul style="list-style-type: none"> הוספת מסמכי חובה ועדכון מסמכי השלמה בהתאם להחלטות הנהלה: מס' 5442 מיום 24.5.2023 – אישור והצהרת עו"ד – בדיקת זרים מס' 5362 מיום 15.11.2022 – תאגיד – אישור עו"ד לביצוע פעולה, ראו סעיפים 2 ו-5. בסעיפים 1 "רקע כללי ומדיניות" ו-4 "דגשים לתהליך העבודה": בוצעו שינויי נוסח ועדכון הנחיות. 			
העדכון אושר בצוות מפתח ב 14.03.2024			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

1. רקע כללי ומדיניות

1.1	רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) תבצע אכלוס משתכנים כאשר המקרקעין טרם עברו הליך פרצלציה וזאת לאחר סיום בניית שלד וגג בהתאם להוראות ההסכם שנחתם בין רמ"י לקבלן/יזם.
1.2	תהליך אכלוס המשתכנים כולל את קליטת המבנים ופרטי הדירות והמשתכנים ובסיומו יחתמו הסכמי חכירה פרטניים עם המשתכנים.
1.3	תהליך אכלוס המשתכנים יתבצע ע"י היזם/הקבלן באופן מקוון בלבד ובהתאם להוראות וההנחיות המופיעות בשירות אכלוס באתר רמ"י


2. מסמכי חובה

(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)

2.1	בקשה מקוונת לאישור תהליך אכלוס משתכנים (בהתאם להוראות באתר האינטרנט).
2.2	תצהיר על מועדי סיום בניית שלד וגג
2.3	התחייבות הקבלן/יזם לניהול זכויות המשתכנים ולרישומם בלשכת רישום המקרקעין
2.4	כתב הצהרה והתחייבות לשיפוי (בקשה לשימוש ביישום המקוון לאכלוס משתכנים)
2.5	ייפוי כח לביצוע הפעולה אם הקבלן/יזם מיוצג
2.6	צו ביטול עיקול, אם קיים עיקול על הנכס (מקור או הגשה על ידי עו"ד באתר "נט המשפט" באמצעות דוא"ל ייעודי לרשות מקרקעי ישראל)
2.7	אישור על סילוק משכון מרשם המשכונות, אם קיימת הערה על רישום משכון (מקור)

¹ החלטות מועצה מבוטלות

• מס' 1513 – ביטול עסקאות ומתן אורכות מיום 17.05.2017


 רשות מקרקעי ישראל	21.02B	
	אכלוס משתכנים במגורים, במסחר ובתעסוקה	
תאריך פרסום: 18.04.2024	תאריך נוהל מקור: 10/12/2015	עמוד 2 מתוך 4

3. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	חתימה על הסכמי חכירה פרטניים (בהתאם לפרק סמכויות חתימה)	נציג שירות
	זיהוי גו"ח עדכני (במידת הצורך)	מיפוי
	הסרת הערות משפטיות (במידת הצורך)	משפטית

4 דגשים לתהליך העבודה

<p>4.1 יש לבצע את הבדיקות הבאות בתיק הנכס:</p> <p>א. הנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין ואינו ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין. נכס הניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין הוא נכס שמתקיים בו לפחות אחד מהתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בוצעה פרצלציה והנכס ניתן לרישום בשלמות. - נרשם צו בית משותף. <p>אם קיים ספק לגבי השלמת הליכי הפרצלציה, יש לבחון את הסוגיה מול אגף בעלת ורישום טרם אישור הבקשה לאכלוס משתכנים.</p> <p>ב. הנכס ללא עיקול / ללא משכון/ ללא מניעה משפטית או הערות מגבילות כלשהן.</p> <p>ג. לא קיימות הפרות להסכם לרבות הערות לשימושים חורגים/ חריגות בנייה/ פלישות.</p> <p>ד. לא קיימים חובות לרמ"י.</p> <p>ה. יש לוודא שבעל הזכויות עמד בתנאי ההסכם שנחתם מול רמ"י ובכלל זה במועדים שנקבעו לסיום הבנייה. אם התצהיר על סיום בניית שלד וגג מעיד על חריגה ממועד סיום הבנייה שנקבע בהסכם, יש לגבות דמי אורכה בהתאם לפרק משנה 5.7 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל טרם אישור הבקשה לאכלוס משתכנים.</p> <p>ו. אם העסקה כוללת מספר מגרשים לבנייה, לאחר החתימה על הסכמי המשתכנים עבור כל מגרש שאוכלס בשלמותו, יש לצמצם את שטח העסקה ואת קיבולת הבנייה מההסכם המקורי.</p> <p>ז. המרה של הסכם פיתוח להסכם חכירה במכרזים משותפים עם משב"ש (מכרזים שאינם במסגרת מיזם מחיר למשתכן/ דיור במחיר מופחת/ מחיר מטר), כפופה לקבלת אישור משב"ש.</p>

 רשות מקרקעי ישראל	21.02B	
	אכלוס משתכנים במגורים, במסחר ובתעסוקה	
תאריך פרסום: 18.04.2024	תאריך נוהל מקור: 10/12/2015	עמוד 3 מתוך 4

5. רשימת מסמכי השלמה (ניתן להשלים תוך כדי הטיפול בבקשה)

5.1	בקשה מקוונת לדיווח על פרטי היחידות והמשתכנים.
5.2	אם קיימת התחייבות לרישום משכנתא על הנכס, יש לצרף מכתבי החרגה מטעם הגורם המלווה עם הגשת הסכמי החכירה של המשתכנים לחתימת רמ"י -- מקור או באמצעות כספות מאובטחות.
5.3	אם המשתכן הוא אדם פרטי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית בתוקף
5.3.1	אם זכאי לעלות לישראל על פי חוק השבות, יש לצרף תצהיר זכאות לעלות לישראל על פי חוק השבות וצילום דרכון.
5.3.2	אם אינו זכאי לעלות לישראל על פי חוק השבות, יש לצרף תצהיר זר בדבר מטרת הרכישה וצילום דרכון.
5.4	אם המשתכן הוא תאגיד
-	אישור עו"ד לתאגיד - כשרות משפטית לביצוע פעולה
-	תעודת התאגדות
5.5	אם התאגיד עונה על אחת מהחלופות להלן, יש לצרף הצהרה ואישור עו"ד - תאגיד שכל בעלי מניותיו או חבריו, לפי העניין, הם בעלי תעודת זהות ישראלית בתוקף.
-	חברה ישראלית שאינה חברה ציבורית, שכל בעלי המניות בה בכל חוליה בעץ האחזקות הם בעלי תעודת זהות ישראלית בתוקף.
-	עמותה או אגודה שיתופית או אגודה עותומאנית שכל חבריה הם בעלי תעודת זהות ישראלית בתוקף.
5.6	אם התאגיד לא מצרף הצהרה ואישור עו"ד כאמור לעיל, יש לצרף:
-	נסח מרשות התאגידיים אשר הונפק 7 ימים קודם להגשת הבקשה.
-	מסמכים בהתאם ל רשימת מסמכים נדרשים לצורך בדיקת זרים.
5.7	אם מדובר בנאמנות: יש לצרף מסמך בדבר נאמנות ובו מפורטים פרטי הנאמן, פרטי הנהנה, ותצהיר בדבר הסכם נאמנות חתום ומאומת ע"י עו"ד.
5.8	הסכמי חכירה חתומים על ידי המשתכנים ומאומתים על ידי עו"ד.
5.9	ייפוי כח לביצוע הפעולה מטעם המשתכן במידה והוא מיוצג.

6. סמכויות אישור לאכלוס משתכן זר, זכאי לעלות לישראל עפ' חוק השבות או לחברה זרה


SLA	סמכויות אישור לאכלוס משתכן שאינו נושא ת.ז	
	מנהל מרחב שירות או סגנו / ראש תחום בכיר שירות או סגנו	זכאי לעלות לישראל עפ' חוק השבות
	מנכ"ל רמ"י	זר (דירת מגורים יחידה)
	ועדת המשנה שליד מועצת מקרקעי ישראל	תאגיד זר

7. סמכויות חתימה על הסכם חכירה

SLA	מקדם עסקות + ראש צוות לקידום עסקות / שיווק או סגנו. נציג שירות/מרכז בכיר שירות+ ראש תחום בכיר שירות או סגנו.

8. מידע נוסף

8.1	תנאים מקדימים לשימוש ביישום: רכישת כרטיס חכם הנושא ח.פ / ת.ז של בעל הזכויות בנכס ורישום חד פעמי ליישום הורדת קבצים באתר רמ"י.
-----	---

 רשות מקרקעי ישראל	21.02B	
	אכלוס משתכנים במגורים, במסחר ובתעסוקה	
תאריך פרסום: 18.04.2024	תאריך נוהל מקור: 10/12/2015	עמוד 4 מתוך 4

9. נספחים ומידע נוסף

9.1	חוברת הדרכה- יישום מקוון לאכלוס משתכנים
9.2	תרשים תהליך- אכלוס משתכנים
9.3	יישום מקוון לאכלוס משתכנים - הסבר על תהליך האכלוס

משה פופיק
 סגן מנהל חטיבת השירות
 ומנהל אגף בכיר תורה ופיתוח
