

	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 07.07.2019	עמוד 1 מתוך 6

שם הנוהל	38.01B-חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים	מס' שורות במפתח	3.2.2.5.1 - מושב – חוזה חכירה ליתרת משבצת הקבע.
			3.2.2.5.2 - מושב– חוזה זמני מתוך משבצת הקבע.
			3.2.2.5.3 - מושב-חוזה חכירה לחלקה א בנחלה ללא תוספת תשלום.
מספר נוהל אב		סעיף הפטור	25(1)
		סמל גבייה	
סימוכין		חוקים:	
		- חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), תשכ"ז-1967 - הודעה על הרשאה לפי חוק נכסי המדינה, התשי"א-1951 - חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹: - פרק 8.3- החכרה לדורות למושבים -סימן א': החכרת משבצת קרקע לאגודה. -סימן ב': החכרת קרקע לבעלי הזכויות בנחלות -סימן ד': עקרונות להסכמי חכירה עם האגודה ועם בעל הזכויות בנחלה החלטות הנהלה: - מס' 4134 מיום 24.04.2017	
סוג חוזה		סמל מטרה	- חוזה חכירה לדורות לחלקה א' עם בעל הזכויות - חוזה זמני עם האגודה - חוזה חכירה לדורות ליתרת המשבצת עם האגודה - תוספת להסכם חכירה למשבצת²
			140 142
תאריך פרסום		07.07.2019	
באחריות אגף חוזים לדורות			
הנוהל מעדכן את נוהל 38.01B שפורסם ביום 28.06.2016 מהות העדכון:			
-נוספו בסימוכין מספרי פרקים בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "קובץ החלטות המועצה")			
-בנוהל הוחלפו ההפניות אל החלטות מועצה, ובמקומן הוטמעו הפניות לסעיפי קובץ החלטות המועצה הרלוונטים			
-הוסרו הגדרות כלליות המופיעות בקובץ החלטות המועצה, ודויק ניסוחן של הגדרות הרלוונטיות לנושא הנוהל בהתאם לקובץ החלטות המועצה.			
-נוסף סמל מטרה 142 (נחלה בודדה).			
ב24.04.2025 בוצע תיקון טכני- עודכן בתהליך אב: הוסרה תחנת פיקוח בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5376, טופסי הבקשה עודכנו בהתאם.			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			

א. רקע

¹ החלטות מועצה (מבטלות):

מס' 1311 מיום 31.12.2013 – חוזה חכירה במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים.

מס' 823 מיום 10.02.1998 – החכרת קרקע לנחלות בחוזה חכירה לדורות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים

מס' 1564 מיום 29.10.1990 – החכרת משבצת קרקע לדורות למושבי עובדים וכפרים שיתופיים

² לתהליך 3.2.2.5.1

	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
	עמוד 2 מתוך 6
תאריך פרסום: 07.07.2019	

1. מושב מחזיק בשטחי נחלות במסגרת משבצת המושב באחד משני חוזים:
 - חוזה תלת-צדדי המתחדש כל שלוש שנים, שהצדדים לו הם: רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י), האגודה והסוכנות היהודית.
 - חוזה דו-צדדי המתחדש כל ארבע שנים ו-11 חודשים, שהצדדים לו הם: רמ"י והאגודה.
2. הנוהל מסדיר את המעבר מחוזה שכירות/משבצת מתחדש לחוזה חכירה לדורות בו מוסדרות כל הזכויות במשבצת החקלאית.
3. הסדרת זכויות בעלי הנחלות והאגודה בחוזה חכירה לדורות עוגנה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. קובץ החלטות מועצה פרק 8.3 סימן ב'קובעת שחלקה א' של הנחלה תוכר לבעל הזכויות בנחלה בחוזה חכירה לדורות. יתרת המשבצת (חלקות ב' ו-ג') תוכר לאגודה, תוך שמירת זכויותיהם של בעלי הזכויות בנחלות במלואן ובהתאם לעקרונות שנקבעו בקובץ החלטות מועצה פרק 8.3 סימן ד'. למרות האמור, האגודה החקלאית רשאית להמליץ גם על החכרת חלקה ב' לבעל הזכויות בנחלה, בכפוף לקבלת החלטה באסיפה הכללית.

ב. הגדרות

1. **אגודה / ישוב חקלאי** – אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים או כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית, כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות)(תיקון), התשס"ו-2005, אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה, (להלן: "המושב").
2. **בעל זכויות בנחלה** – מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר, שהוא חוכר או שוכר של קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, בר-רשות בנחלה, ביישוב חקלאי.
3. **תקן גודל נחלה** – גודל הנחלה כפי שקבע שר החקלאות ופיתוח הכפר בהתייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח במשרד ופיתוח הכפר.
4. **החלקה** – חלקה בשלמות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) כיחידת רישום נפרדת בהתאם לתצ"ר.
5. **חוכר** – מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהינו החוכר או השוכר של קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים, בר רשות בנחלה, מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר, שהינו בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום, ברמ"י ובספרי היישוב החקלאי.
6. **משבצת / מכסה מגעת** – הקרקע המושכרת או המוחכרת לאגודה בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה כבת רשות בתנאי נחלה, למעט קרקע שלגביה האגודה לא זכאית לחתום על הסכם חכירה לדורות.
7. **נחלה** – קרקע חקלאית בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות ופיתוח הכפר בהתייעצות עם רשות התכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או שיפותח בה. הנחלה מורכבת מחלקות כמפורט להלן:
 - א. **חלקה א** – חלק מנחלה שהוא שטח רצוף של קרקע, המיועד בתוכנית למגורים, למבני משק של החוכר ולעיבוד חקלאי של בעל הזכויות בנחלה. אם צורך לנחלה, בהסכמת הרשות, מגרש מגורים לצורך בניית יחידת דיור שניה למגורי דור המשך, יהיה המגרש שצורך לנחלה חלק בלתי נפרד מחלקה א', אף אם אינו מהווה שטח רצוף.
 - ב. **חלקה ב** – חלק מתוך הנחלה, המיועד לשימוש חקלאי בלבד על ידי בעל הזכויות בנחלה בנוסף לחלקה א'.
 - ג. **חלקה ג** – חלק מתוך הנחלה המיועד לשימוש חקלאי בלבד במשותף על ידי האגודה.

	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 07.07.2019	עמוד 3 מתוך 6

8. **תצ"ר- תכנית לצרכי רישום.** תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד כמשמעותו בפקודת המדידות, אושרה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה או חוק רישום שיכונים ציבוריים, וכן עברה בקרה ואושרה ככשרה לרישום בהתאם להוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) תשמ"ז-1987, לצורך רישום חלוקה ו/או איחוד של חלקות בפנקסי המקרקעין.

ג. עקרונות ומדיניות

1. הכנות הנדרשות מהאגודה לקראת הגשת הבקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות:
 1.1 אגודה המחזיקה בשטחי משבצת מעבר למכסה המגעת על פי התקן ליישוב, תגדיר את שטחי משבצת הקבע מתוך סה"כ השטחים המוחזקים על ידה בתיאום עם המרחב הרלבנטי על פי הכללים שנקבעו בהחלטת הנהלה 4134.
 האגודה תצרף לבקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות מפת משבצת מאושרת ע"י כל הגורמים הרלבנטיים, על גביה יסומנו שטחי המשבצת שיכללו בחוזה החכירה לדורות.
 השטחים העודפים יכללו בחוזה הרשאה זמני (להלן: "השטחים הזמניים") ויחולו עליהם הכללים הנהוגים לגבי קרקע זמנית.

1.2 אם תצ"ר נרשמה לפני 5 שנים ומעלה ממועד הגשת הבקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות, יש להמציא אישור מודד מוסמך, כי המצב בפועל תואם את הרישום.

1.3 אם יתברר, כי קיימות אי התאמות בין המצב המוחזק בפועל לבין הרישום על פי התצ"ר, באחריות האגודה לפעול לביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות תיקון התצ"ר, בטרם תפנה בבקשה לחתימה על חוזה חכירה.

1.4 אגודה המחזיקה בחוזה משבצת תלת צדדי, שבו הסוכנות היהודית היא צד להסכם, תהיה מחוייבת למעבר לחוזה משבצת דו צדדי (ללא הסוכנות היהודית כצד להסכם), בהתאם להנחיית היועמ"ש של רמ"י משנת 2003 ובהתאם להנחיות האגף החקלאי מיום 29.07.2014 (ראו נספח 6).

2. הסדרת זכויות בעלי הנחלות והאגודה תתבצע באמצעות חתימה על שלושה חוזים:

2.1 **חוזה חכירה לדורות עם בעל זכות בנחלה** לגבי חלקה א' של הנחלה

החכרת חלקה א' של הנחלה בחוזה חכירה לדורות, לתקופה של 49 שנים, עם זכות חידוש לשלוש תקופות נוספות של 49 שנים.

- חתימה על חוזה חכירה לדורות עם בעל הזכות בנחלה אפשרית רק בתנאי שחלקה א' רשומה בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות.

2.2 **חוזה הרשאה זמני מתחדש לתקופה של עד חמש שנים עם אגודת המושב או עם אגודת הכפר השיתופי,** לגבי השטחים הבאים:

- שטחים המיועדים לצרכי ציבור, עד שיוחלט אם להקצותם למועצות אזוריות, או לוועד המקומי או לאגודת המושב.
- שטחים מתוכננים לתעסוקה במסגרת מספר הדונמים המותרים לשימוש על ידי אותו הישוב, אשר טרם מומשה הזכות בגינה, בכפוף לקובץ החלטות מועצהפרק 8.12.
- חלקות א' של נחלות אשר לגביהן קיימת מניעה לחתימה על חוזה פרטני של חכירה לדורות (חלקות א' של נחלות בהן קיימים שימושים לא מוסדרים, נחלות בהן זהות בעל הזכות אינה ברורה, נחלות לא מאויישות(למעט ביישובי נגב ובגליל בהם 5 נחלות לא מאויישות יכללו בחוזה לדורות), משקי עזר ובתים מקצועיים).

2.3 **חוזה חכירה לדורות עם אגודת המושב או עם אגודת הכפר השיתופי** על יתרת שטח המשבצת (לגבי השטחים החקלאיים בלבד):

	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 07.07.2019	עמוד 4 מתוך 6

החכרת שטחי המשבצת של מושבי עובדים וכפרים שיתופיים בחוזה חכירה לדורות, לתקופה של 49 שנים, עם זכות חידוש לשלוש תקופות נוספות של 49 שנים.

3. דמי החכירה השנתיים עבור כל הנחלות ימשיכו לחול בהתאם להחלטות המועצה התקפות בעניין זה, וישולמו באופן מרוכז על ידי האגודה.

4. רמ"י תחתום על שטרי שכירות, כדי לאפשר לבעלי הזכויות בנחלות לרשום את הזכות הקניינית בלשכת רישום המקרקעין.

ד. תנאי סף לחתימה על כל סוגי החוזים שבנוהל זה

1. קיימת תצ"ר מאושרת וחתומה על ידי הגורמים המוסמכים הרלוונטיים ורשומה בלשכת מרשם המקרקעין לפיה חלקות א' של הנחלות רשומות בשלמות כיחידות רישום נפרדות.

2. גבולות משבצת הקבע מוגדרים.

3. תשלום חובות דמי חכירה על ידי האגודה, אם יש כאלה, או הסדרתם בהוראת קבע.

4. הסדרת כל השימושים הלא מוסדרים הקיימים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה:

- הסדרה מול בעל הזכויות בנחלה: בחלקה א' של הנחלה, בחלקה ב'- אם השימושים מיוחסים לאותו בעל הזכויות בנחלה.
- הסדרה מול אגודת המושב ביתרת שטחי המשבצת.

ה. תנאים לחתימה על חוזה חכירה לדורות לחלקה א' עם בעל הזכויות

1. הכנת תצ"ר.

2. רישום חלקה א' בשלמות בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.

3. שטח הנחלה שיוחזר לא יעלה בגודלו על מכסת הקרקע לנחלה באותו ישוב, כפי שנקבע על ידי שר החקלאות בהמלצת הרשות לתכנון חקלאי במשרד החקלאות.

4. אם תצ"ר שנרשמה 5 שנים ומעלה לפני מועד הגשת הבקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות, יש להמציא אישור מודד מוסמך, כי המצב בפועל תואם את הרישום.

5. אם יתברר, כי קיימות אי התאמות בין המצב המוחזק בפועל של חלקה א' לבין הרישום על פי התצ"ר, באחריות האגודה ו/או בעלי הזכויות בנחלות הרלבנטיות לפעול לביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות תיקון התצ"ר. במקרה זה, על בעלי הזכויות בנחלות הרלבנטיות לחתום על תצהיר, המצ"ב לטופס הבקשה, כתנאי לחתימת רמ"י על חוזה חכירה לדורות.

6. חוזה החכירה לדורות עם בעל הזכויות בנחלה לגבי חלקה ב', בכפוף:

- המלצת האגודה
- המצאת פרוטוקול של האסיפה הכללית, מאושר כדין.
- קיום תצ"ר לגבי חלקות ב' לפיה הן רשומות כחלקות בשלמות.

7. אם קיימת פעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקה א', שהוסדרה בחוזה חכירה לדורות, החוזה שנחתם קודם בגין הפל"ח יבוטל, והזכויות יכללו בחוזה לדורות של חלקה א'.

8. אישור לסילוק או החרגה של כל השעבודים החלים על השטח נשוא חוזה החכירה.

	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושב עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 07.07.2019	עמוד 5 מתוך 6

ו. חתימה על חוזה זמני עם האגודה

חוזה החכירה הזמני שייחתם עם האגודה יכלול את השטחים הבאים: - שטחים מתוכננים לתעסוקה שלא מומשו, בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה במועד הגשת הבקשה למימוש. - שטחים המיועדים לצרכי ציבור, עד שיוחלט אם להקצותם למועצות אזוריות או לוועד המקומי או לאגודת המושב. - חלקות א' של נחלות אשר לגביהן קיימת מניעה לחתימה על חוזה פרטני: נחלות לא מאוישות; נחלות בהן קיימים שימושים לא מוסדרים; נחלות בהן זהות בעל הזכות אינה ברורה; וחמש נחלות לא מאוישות מתוך תקן הנחלות המאושר לקליטה פוטנציאלית (בנגב ובגליל בלבד). - אם קיימים משקי עזר ובתים מקצועיים במסגרת המשבצת שאין לגביהם חוזה פרטני, תפעל האגודה להסדרה פרטנית על ידי הפניית בעלי הזכויות לחתימה על חוזה חכירה פרטני מול רמ"י, עד להחכרת שטחים אלו, יש להכליל בחוזה הזמני.
--

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

1. טופס בקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות ליתרת משבצת המושב ולחתימה על חוזה זמני (ימולא ויוגש על ידי האגודה)
2. טופס בקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות לחלקה א' של הנחלה (ימולא על ידי בעל הנחלה ויוגש על ידי האגודה)

ח. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך (ראו גם תרשים תהליך [נספח 1](#)) -התהליך יתבצע כמפורט בנוהל האב (עתידי)

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	- קבלת מסמכים - ניתוב המסמכים למקדם העסקה	ארכיב
- בדיקה האם הוגשו כל מסמכי החובה ומולאו כראוי. - בדיקת עמידה בתנאי הסף - המשך גיבוש העסקה בהתאם לחוות דעת מהמחלקות המקצועיות - סריקת כל החומר לתיק בהדמיה	- הפיכת תיק הנחלה לתיק עסקה - הכנת העסקה וקליטתה במערכת כוכב - העברת התיק לחו"ד המחלקות המקצועיות - הכנת העסקאות לדיון בוועדת עסקאות	מקדם העסקה
	תשריט	מיפוי
נדרש תצהיר: 3.2.2.5.2- מושב - חוזה זמני מתוך משבצת הקבע (אם קיים סקר או דוח פיקוח בתוקף למשבצת, אין צורך בתצהיר)	נדרש דו"ח פיקוח: 3.2.2.5.1 - מושב - חוזה חכירה ליתרת משבצת הקרקע (אם קיים סקר או דוח פיקוח בתוקף למשבצת אין צורך בדוח פיקוח) 3.2.2.5.3- מושב - חוזה חכירה לחלקה א בנחלה ללא תוספת תשלום.	שמירה על הקרקע
	חו"ד תכנונית	תכנון
בודק אם יש חובות דח"ש	דו"ח כספי	איש כספים באגף
	דיון ואישור העסקה	ועדת עסקאות מרחבית (של האגף)

	38.01B
	חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
תאריך פרסום: 07.07.2019	עמוד 6 מתוך 6

ט. דגשים מיוחדים לתהליך

1.	הבקשות לחתימה על חוזה חכירה לדורות לחלקה א' וליתרת המשבצת יוגשו על ידי נציגי אגודת המושב המורשים- באופן מרוכז בלבד.
2.	במקרים חריגים ובכפוף לקבלת אישור מנהלת אגף חוזים לדורות, רשאי בעל הנחלה להגיש בקשה פרטנית לחתימה על חוזה חכירה לדורות לחלקה א', בתנאי שיעמוד בתנאים המפורטים לעיל.

י. תנאים מיוחדים בעסקה

בעסקאות אלו ישולבו הפרטים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופיה של העסקה

1.	בחוזה חכירה לחלקה א' של הנחלה: שטחי יחידות הדיור הבנויות וכן פל"ח- אם קיים.
2.	בחוזה חכירה ליתרת המשבצת: מבנים חקלאיים שאושרו כדין על ידי רמ"י

יא. סמכויות חתימה על החוזה

סמכויות החתימה נקבעו בהתאם ל"הודעה על הרשאה לפי חוק נכסי המדינה התשי"א- 1951"

יב. השלמת העסקה

1.	הפקת חוזי החכירה לחלקה א'
2.	הפקת חוזה זמני
3.	הפקת חוזה החכירה ליתרת המשבצת
4.	שליחת כל החוזים לאגודה לחתימה + בקשה להמצאת שטרי שכירות*
5.	קבלת החוזים החתומים + שטרי השכירות*
6.	חתימת מוסמי חתימה מטעם רמ"י על החוזים ועל שטרי השכירות
7.	סריקת כל החוזים החתומים ושטרי השכירות* לתיקים בהדמיה.
8.	שליחת החוזים החתומים לאגודה ושטרי השכירות* לאגודה
	*שטרי שכירות לא נדרשים לחוזה זמני. שטרי שכירות לגבי יתרת המשבצת ידרשו רק אם קיימת תצ"ר רשומה בלשכת רישום המקרקעין. שטרי שכירות לא נדרשים בחוזה זמני.

יג. טפסים מידע נוסף

1.	תרשים תהליך: חוזי חכירה לדורות ולמשבצות חקלאיות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
2.	טופס בקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות ליתרת משבצת המושב ולחתימה על חוזה זמני (ימולא ויוגש על ידי האגודה)
3.	טופס בקשה לחתימה על חוזה חכירה לדורות לחלקה א' של הנחלה (ימולא על ידי בעל הנחלה ויוגש על ידי האגודה)
4.	דף מידע: חתימת חוזה חכירה לדורות לחלקה א' של נחלה, חוזה ליתרת המשבצת החקלאית וחוזה הרשאה זמני במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים
5.	החלטת מנהל/ אגף חקלאי מס' 10/2014

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

שולה בן צבי
מנהלת אגף חוזים לדורות