	נוהל מס' 90.08B	
	אישור זכויות או הודעה על רישום זכויות בנכס	
תאריך פרסום: 21.02.2023	תאריך נוהל מקור: 31.03.2015	עמוד 1 מתוך 4


90.08B אישור זכויות או הודעה על רישום זכויות בנכס		שם הנוהל
3.5.2 - אישור זכויות או הודעה על רישום זכויות בנכס	תהליך מפת"ח	החלטת הנהלה מס' 5055 מיום 17.2.21 - פיילוט למתן אישור זכויות במרחבי דרום וחיפה
-אישור זכויות -הודעה על רישום זכויות בנכס	תוצרי תהליך	מערכות בתהליך
21.02.2023		תאריך פרסום
באחריות: האגף החקלאי, אגף עסקאות, חטיבת השירות		
<p>הנוהל מעדכן את הנוסח שפורסם ב 16.11.2021 נוסח זה מאחד שני נהלים בנושא אישור זכויות/ הודעה על רישום זכויות בנכס: נוהל מרחבים מס' 90.08B, ונוהל מוקדים מהירים מס' 90.30B. עם פרסום נוסח זה, יבוטל נוהל מס' 90.30B.</p> <p style="text-align: right;">מהות העדכון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בוצעו שינויי נוסח ועריכה כלליים. - עודכן סעיף ד' "תהליך עבודה" - נוספה התייחסות לפעילות המוקדים: ראו סעיף ה - עודכן סעיף ז' "נספחים ומידע נוסף": <p>טופס הבקשה – הוספת התייחסות לפעילות מקוונת דרך האזור האישי- רמ"י שלי טופס ייעודי להעברת שאלות לאגף תורה ופיתוח – נספח חדש (3) טופס בקרה פנימי (צ'ק ליסט) מוקדי השירותים המהירים – נספח חדש (4)</p> <p style="text-align: right;">העדכון אושר בצוות מפת"ח ב 05.01.2023</p>		
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל		

א. רקע כללי ומדיניות

1.	אישור זכויות או הודעה על רישום זכויות בנכס הינו אישור המעיד על טיב הזכויות בהתבסס על נתוני תיק הנכס המתנהל ברשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י).
2.	רמ"י מפיקה "אישור זכויות" עבור נכסים שאינם רשומים בלשכת רישום מקרקעין (טאבו) ו"הודעה על רישום זכויות בנכס" עבור נכסים המנוהלים ע"י חברה משכנת/גורם מאכלס/ גורם משכן/חברה קבלנית.
3.	הפקת "אישור זכויות" כרוכה בתשלום אגרה בהתאם לתקנות מינהל מקרקעי ישראל (אגרות) התשס"ד – 2004.
4.	הפקת "הודעה על רישום זכויות בנכס" אינה כרוכה בתשלום.
5.	ניתן להפיק אישור זכויות / הודעה על רישום זכויות לכל בעל עניין, המגיש בקשה דרך האזור האישי (רמ"י שלי) ללא הצגת יפוי כוח מטעם בעל הזכויות בנכס. בקשות מייצגים המוגשות באמצעות ערוצי פניה אחרים מחייבות הצגת יפוי כוח מטעם בעל זכויות בנכס.
6.	ניתן להפיק אישור זכויות / הודעה על רישום זכויות בנכס ללא אישור בעל הזכויות בנכס כאשר הבקשה הוגשה על ידי הבנק אשר לטובתו ניתנה התחייבות לרישום משכנתא, וזאת לאחר הצגת יפוי כוח מהבנק לידי הגורם המבקש מטעמו.


ב. מסמכי חובה כתנאי לטיפול בבקשה

טופס בקשה לקבלת אישור זכויות/הודעה על רישום זכויות בנכס (לא נדרש בפניות דרך האזור האישי – רמ"י שלי)

	נוהל מס' 90.08B	
	אישור זכויות או הודעה על רישום זכויות בנכס	
תאריך פרסום: 21.02.2023	תאריך נוהל מקור: 31.03.2015	עמוד 2 מתוך 4

ג. דגשים לתהליך העבודה

1.	טרם הפקת אישור זכויות יש לוודא כי שולמה אגרה.
2.	יש לבצע את הבדיקות הבאות בתיק הנכס: <ul style="list-style-type: none"> א. האם הנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין ואינו ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין. הסבר: נכס הניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין הינו נכס שמתקיים בו לפחות אחד מהתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. בוצעה פרצלציה והנכס ניתן לרישום בשלמות. 2. נרשם צו בית משותף והנכס מהווה תת חלקה נפרדת. אם הנכס ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין, באישור הזכויות/הודעה תצוין ההערה שלהלן: "היות והנכס ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין, הרשות לא תבצע בנכס כל פעילות, לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות וכו' ועל בעלי הזכויות לפעול לרישום הנכס כדין לאלתר". אם ההערה אינה מופיעה באופן אוטומטי, יש לציין את האמור בסעיף ההסתייגויות בתהליך הפקת המסמך. ב. אם פג תוקפו של ההסכם תתווסף לאישור זכויות / הודעה על רישום זכויות בנכס ההערה שלהלן: <p>"היות ופג תוקפם של המועדים הקבועים בהסכם, רמ"י לא תבצע בנכס כל פעילות, לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות וכו', ועל בעלי הזכויות בנכס לפנות לרמ"י בבקשה לחידוש תקופת ההסכם, והבקשה תטופל בהתאם להחלטות ונהלי רמ"י שיהיו תקפים באתה העת."</p> <p>* הערה זו לא תתווסף לאישור זכויות למשבצת חקלאית או לנחלה במעמד בר רשות.</p> <p>* על המטפל בבקשה לוודא כי ההערה מופיעה במסמך, ובמידה וההערה לא מופיעה במסמך, הוא נדרש להוסיפה בטרם מסירת המסמך למבקש.</p> ג. האם קיימות הערות משפטיות (טיפול משפטי, כינוס נכסים, עיקולים, צווי מניעה, משכון, צווים משפטיים, שעבוד), בנחלה/משק עזר המצוים במשבצת חקלאית, יש לבצע את הבדיקות גם בתיק המשבצת. ד. האם רשומה התחייבויות לרישום משכנתא. בנחלה/משק עזר המצוים במשבצת חקלאית, יש לבצע את הבדיקות גם בתיק המשבצת. ה. האם על פי מסמכי החוזה או דוחות פיקוח קיימת אינדיקציה ל: שימוש חורג, חריגות בנייה, פלישה. אם קיימת אינדיקציה יש לציין זאת בסעיף ההסתייגויות בתהליך הפקת המסמך: "בגין הנכס שבנדון התגלו שימוש חורג/חריגות בניה/פלישה ולפיכך הרשות לא תבצע בנכס כל פעילות לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות וכו' עד להסדרתם". <ol style="list-style-type: none"> ו. האם קיימים חובות. ז. האם קיימת בקשה להעברת זכויות. ח. בנחלה, האם צורף מגרש לבניית בית שני המהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה. <p style="text-align: center;">אם אחד מהסעיפים מתקיים, יש לציין זאת באישור הזכויות.</p>
3.	במגזר החקלאי - במשקי עזר ונחלות בהם לא קיים חוזה חכירה, יופק אישור זכויות על פי הנוסח הבא: נוסח אישור זכויות בנחלה/משק עזר .

	נוהל מס' 90.08B	
	אישור זכויות או הודעה על רישום זכויות בנכס	
תאריך פרסום: 21.02.2023	<i>תאריך נוהל מקור: 31.03.2015</i>	עמוד 3 מתוך 4


ד. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

SLA ¹ :	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
1 יום עבודה	סריקת מסמכים וניתוב	ארכיב
1 יום עבודה	אימות נתונים בין מסמכי הבקשה לבין מסמכי הנכס ונתוניו במערכות המידע ועדכון במידת הצורך. גביית אגרה (במידת הצורך), מילוי טופס בקרה פנימי (במוקד) והפקת אישור זכויות/הודעה על רישום זכויות בנכס.	נציג שירות/ מקדם עסקה/נציג שירות במוקד ²
1 יום עבודה	זיהוי גו"ח עדכני (במידת הצורך)	מיפוי/מודד במוקד
1 יום עבודה	הסרת מעקב משפטי/עיקולים (במידת הצורך)	מח' משפטית/יועמ"ש במוקד
3 ימי עבודה במגזר העירוני 7 ימי עבודה במגזר החקלאי		SLA לסיום התהליך:

ה. תמיכה לפעילות מוקדי השירותים המהירים

1. מוקדי השירותים המהירים הוסמכו להפיק אישור זכויות/הודעה על רישום זכויות בנכסי מגורים ותעסוקה (תעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה, מסחר ומשרדים). שהוחכרו עפ"י הסכם חכירה מהוון ונכסי מכר שאינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין ובלבד שאין כל מניעה משפטית או חובות כספיים.										
2. שאלות מקצועיות שלא נמצא להן מענה בנוהל יועברו ע"י מנהל ההדרכה של המוקדים למנהל אגף בכיר תורה ופיתוח במטה חטיבת השירות, באמצעות טופס ייעודי (נספח 3). יש לתעד את המענה לתיק הנכס.										
3. <u>סוגיות משפטיות</u> - בכל מקרה בו מתעוררת שאלה/סוגיה משפטית מקצועית הדורשת התייעצות, על עורך הדין במוקד לפנות לעורך הדין הבכיר ממשרדו לצורך קבלת התייעצות ולעדכן את מנהל המוקד על ביצוע פנייה כזו. אם ההתייעצות עם משרדו אינה מניבה תשובה לשאלה המשפטית, יפנה עורך הדין במוקד ו/או עורך הדין הבכיר במשרד ליועץ המשפטי במרחב הרלבנטי לפי העניין.										
4. סוגיות טכניות שאינן מאפשרות לבצע את הפעולות המפורטות בנוהל, יועברו ע"י מנהל מוקד למרחב לפי העניין ובהתאם למפורט בטבלה להלן.										
<u>טבלת ממשקים</u>										
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>הפעולה</th> <th>הגורם המקבל</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סימון תיק כמהוון</td> <td>רפרנט מרחב שירות/עסקי</td> </tr> <tr> <td>איפוס חשבון</td> <td>יחידת הכספים במרחב שירות/עסקי</td> </tr> <tr> <td>זיהוי גו"ח עדכני (במקרים חריגים בלבד)</td> <td>מודד המרחב</td> </tr> <tr> <td>חתימה על חוזה חכירה לבניה נמוכה/תעסוקה</td> <td>רפרנט מרחב שירות/עסקי</td> </tr> </tbody> </table>	הפעולה	הגורם המקבל	סימון תיק כמהוון	רפרנט מרחב שירות/עסקי	איפוס חשבון	יחידת הכספים במרחב שירות/עסקי	זיהוי גו"ח עדכני (במקרים חריגים בלבד)	מודד המרחב	חתימה על חוזה חכירה לבניה נמוכה/תעסוקה	רפרנט מרחב שירות/עסקי
הפעולה	הגורם המקבל									
סימון תיק כמהוון	רפרנט מרחב שירות/עסקי									
איפוס חשבון	יחידת הכספים במרחב שירות/עסקי									
זיהוי גו"ח עדכני (במקרים חריגים בלבד)	מודד המרחב									
חתימה על חוזה חכירה לבניה נמוכה/תעסוקה	רפרנט מרחב שירות/עסקי									

¹ למעט מקרים חריגים הדורשים בדיקה מיוחדת.

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 90.08B	
	אישור זכויות או הודעה על רישום זכויות בנכס	
תאריך פרסום: 21.02.2023	תאריך נוהל מקור: 31.03.2015	עמוד 4 מתוך 4

כל פניה תועבר באמצעות העברת הפנייה למרחב תוך ציון הערה לגבי מהות החסימה להוצאת אישור הזכויות. לאחר הסרת המניעה על ידי המרחב הפניה תועבר בחזרה למוקד מענה לסוגיות אלו יינתן עד 1 יום עבודה.

1. סמכויות אישור וחתימה על מסמכים

חתימה על אישור זכויות / הודעה על רישום זכויות בנכס	
חטיבת השירות	ראש תחום בכיר/ סגנו/מרכז בכיר/מרכז שירות/נציג שירות במוקד
חטיבה עסקית	מקדם עסקאות

2. נספחים ומידע נוסף

1.	טופס בקשה לקבלת אישור זכויות/הודעה על רישום זכויות בנכס
2.	נוסח אישור זכויות בנחלה/משק עזר.
3.	טופס ייעודי להעברת שאלות לאגף תורה ופיתוח (פנימי)
4.	טופס בקרה פנימי (צ'ק ליסט) – מוקד (פנימי)

מנהל אגף בכיר עסקאות עידן ורטהיים	משה פופיק סגן מנהל חטיבת השירות ומנהל אגף תורה ופיתוח	גלית ויטנברג מנהלת אגף בכירה שימושים חקלאיים
_____	_____	_____
	אפרת שטראוס מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים	ברק פנחסוביץ מנהל אגף בכיר הפעלה חטיבת השירות
	_____	_____