

	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
26.10.2025	תאריך פרסום:	נוהל מקור: 31.12.2017
עמוד 1 מתוך 23		

שם הנוהל 90.01B - הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	מס' שורה במפתח 3.1.6.1.1 - הקניית בעלות מגורים ללא תמורה 3.1.6.1.2 - הקניית בעלות מגורים בתמורה עד דונם 3.1.6.1.3 - הקניית בעלות מגורים בתמורה מעל דונם 3.1.6.2.1 - הקניית בעלות תעסוקה - ללא תמורה 3.1.6.2.2 - הקניית בעלות תעסוקה - בתמורה עד דונם - למעט מסחר 3.1.6.2.3 - הקניית בעלות תעסוקה - בתמורה עד דונם מסחר בלבד 3.1.6.2.4 - הקניית בעלות תעסוקה - בתמורה מעל דונם	סמל גבייה (בתמורה) 79 (מכר רפורמה) - מכר קרקע-מבצע ה"ב 97 (מס רכישה) - מס רכישה מבצע ה"ב	סימוכין קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹ (להלן: קובץ החלטות המועצה) - פרק 2 - מועצת מקרקעי ישראל - פרק משנה 2.26 - תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל על חוזי חכירה פרטניים - פרק משנה 4.2 - הנחות בהקצאת קרקע - סימן א' הנחות אזור - פרק משנה 4.7 - מכרז לדיור במחיר מטרה - פרק משנה 5.1 - הקניית בעלות - פרק משנה 8.14 - משקי עזר החלטות הנהלה - מס' 5728 מיום 22.01.2025 - סמכויות ועדת עסקאות - מס' 5563 מיום 14.02.2024 - הקניית בעלות בהסכמים למטרת תעסוקה - מס' 5548 מיום 24.01.2024 - הקניית בעלות במתחם ההשפעה של תמ"א70-מרחב תחנות המטרו - מס' 5210 מיום 22.12.2021 - השגה על שומה בזיקה להקניית בעלות - מס' 5157 מיום 18.08.2021 - פיצול חוזה חכירה, שימוש חורג, שינוי יעוד ו/או ניצול בזיקה להקניית בעלות² - מס' 4623 מיום 29.05.2019 - תיקונים לפערי שטח בין זכות חוזית לזכות רשומה. - מס' 4610 מיום 05.05.2019 - מבחנים לגמר פיתוח/סיום בניה בזיקה לפרק 5.7 בקובץ החלטות המועצה - מס' 4013 מיום 10.08.2016 - פיקוח תקציבי על התחייבויות לפי חוק נכסי המדינה - מס' 3916 מיום 17.02.2016 - בקשה להקניית בעלות בנכסים הכלולים בהסדרים עם חברת בזק וחברת הדואר
---	--	---	--

¹ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (מבוטלות):

מס' 1521 מיום 19/11/2017 - משקי עזר

מס' 1549 מיום 21/05/2018 - העברת בעלות במקרקעי ישראל

מס' 1579 מיום 13/01/2019 - דיור בהישג יד (מחיר למשתכן)

מס' 1054 מיום 27/07/2005 - תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל על חוזי חכירה פרטניים

² למעט בתהליכים ללא תמורה

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B		
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה		
26.10.2025	תאריך פרסום:	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 2 מתוך 23

- שטר מכר רפורמה - אגרת זכאות וטופס לוועדה מקומית - אישור לרישום היוון ו/או הארכת תקופת חכירה (תקנה) בנכסים מעל דונם (בנוסף לעיל): - הסכם חכירה - מבוא לחוזה חכירה - כשהקרקע בבעלות קק"ל וזכויות לא ניתנות לרישום/לא רשומות בלשכת רישום המקרקעין (כולל תנאים מיוחדים סטנדרטיים שמגולמים בחוזה) - מבוא לחוזה חכירה יו"ש		תוצרי תהליך
- חכירה ללא הסכם פיתוח (שדרוג חכירה) - מכר ללא הסכם פיתוח (הקניית בעלות רפורמה)		סוג הקצאה
26.10.2025	מס' נוהל אב (עתידי)	תאריך פרסום
באחריות אגף בעלות ורישום ואגף עסקאות		
נוהל זה מעדכן את הנוסח שפורסם ב 04.12.2024		
עיקרי העדכון: - עדכון בטופס הבקשה לעניין דרישת מפת המדידה במסמכי חובה - "תשריט כדוגמת בית משותף הכולל מפת מדידה עדכנית ערוכה על ידי מודד מוסמך, חתומה ע"י כל בעלי הזכויות שזהותם תאומת ע"י עו"ד" ובמסמכי השלמה. העדכון אושר בצוות מפתח ב 29.05.2025 - עדכון הנחיות בסעיף 6.6.3 בהמשך לדיון בצוות מפתח בו אושר התיקון הנ"ל בטופס הבקשה. - תיקון סעיף 6.4 בנוהל בהתאם לתיקון סעיף 5.1.5 א' בקובץ החלטות המועצה. העדכון אושר בצוות מפתח ב 04.09.2025 - עדכון סמכויות בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5728 מיום 22.01.2025 – סמכויות ועדת עסקאות העדכון אושר בצוות מפתח ב 18.09.2025 - בסעיף 6.1.4.2.2 העלאת סכום החיוב, למעבר מתצהיר לדו"ח פיקוח, מ 200,000 ₪ ל 500,000 ₪. העדכון אושר בצוות מפתח ב 23.10.2025		
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל		

1. רקע כללי ומדיניות

1.1	מטרת הנוהל - הגדרת תהליך אחיד וסדור לביצוע הקניית בעלות או שדרוג חכירה (ראו סעיף 1.4 להלן) בנכסים אשר הוגדרו בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 וקובץ החלטות המועצה, כי ניתן להעביר לחוכרים בהם את זכות הבעלות.
1.2	הנוהל מפרט את תהליך הטיפול בבקשה להקניית הבעלות, משלב הגשת הבקשה ועד רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין על ידי החוכר.
1.3	הנוהל מפרט את הסוגים השונים של נכסי המקרקעין שהוחכרו על פי הסכם חכירה מהוון מול רמ"י וזכאים להקניית בעלות או שדרוג חכירה בתמורה וללא תמורה, שיעור התשלום הנדרש, סוגי המניעות להקניית הבעלות, דגשים בתהליך העבודה וסמכויות אישור התחשיבים הכספיים וחתימה על מסמכים נלווים שבתהליך העבודה (נספח "הודעה לחוכר על")

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 3 מתוך 23

[הכוונה להקנות בעלות ללא תמורה](#)

- 1.4 הקניית הבעלות משמעותה המרת זכות "חכירה" בזכות "בעלות". במקרים שבהם לא ניתן לרשום את זכות הבעלות בלשכת רישום המקרקעין, תשודרג החכירה לזכות הנקראת - "שדרוג חכירה".
- 1.5 הקניית הבעלות מתבצעת ללא תמורה או תמורת תשלום כמפורט בנוהל זה.
- 1.6 תנאי מוקדם להקניית הבעלות הוא תשלום מלוא דמי החכירה המהווים, או הכרה כהיוון רעיוני בהתאם לכללים הקבועים בקובץ החלטות המועצה.
- 1.7 הקניית הבעלות היא זכות ולא חובה. חוכר רשאי לבחור שלא לקבל את הבעלות בנכס, גם אם זו הוצעה לו ללא תמורה.

2. הגדרות

- 2.1 **אזור עדיפות לאומית** - ישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' ו-ב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 בקובץ החלטות המועצה.
- נכסי תיירות ומסחר בטווח של עד 1 ק"מ מקצועת החוף, לא יחשבו כאזור עדיפות לאומית לעניין קביעת דמי העברת בעלות (סעיף 5.1.1 לקובץ החלטות המועצה).
- 2.2 **קו עימות** - כהגדרתו בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985.
- 2.3 **בנייה רוויה** - בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ-4 דירות - דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף או ראויות להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- 2.4 **גוף ציבורי** - משרד ממשלתי, חברה ממשלתית, חברת בת ממשלתית או חברה מעורבת, כהגדרתן בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, חברה שאין לה הון מניות או תאגיד כאמור בסעיף 60 לחוק האמור, תאגיד שהוקם בחוק או לפיו, רשות מקומית, או תאגיד שרשות מקומית היא בעלת חלק מההון בו או שיש לה חלק מכוח ההצבעה בו.
- 2.5 **דמי היתר** - תשלום עבור זכויות נוספות או שונות בקרקע, עבורן לא שולמה לרשות תמורה.
- 2.6 **הסכם חכירה מהוון** - הסכם חכירה אשר תשלומי דמי החכירה, המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל תקופת החכירה או יתרת תקופת החכירה.
- 2.7 **הרשות - רמ"י** - רשות מקרקעי ישראל שהוקמה לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.
- 2.8 **זר** - כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.
- 2.9 **חוכר** - מי שרשום או זכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר של נכס מקרקעין על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים או למטרת תעסוקה.
- 2.10 **יישוב חקלאי** - מושב או קיבוץ.
- 2.11 **יישובי עולים** - עסקאות שנערכו בבנייה נמוכה במגורים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 574 על כלל תיקוניה או החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 849, אשר במסגרתם שולמה תמורה חלקית מערך הקרקע במקום 51% מערך הקרקע בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 402, ולא שולמה יתרת התמורה בעד עסקאות אלו.
- 2.12 **יישוב קהילתי קטן** - יישוב קהילתי שהוא אגודה שיתופית שסווגה על ידי רשם האגודות השיתופיות, לפי פקודת האגודות השיתופיות, כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, ומספר בתי האב ביישוב אינו עולה על 500 או על מספר אחר שתקבע מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה.
- 2.13 **מוסד ציבורי** - עמותה רשומה על פי חוק העמותות, התש"ם-1980, או חברה לתועלת הציבור הרשומה בפנקסי החברות לתועלת הציבור בהתאם לסעיף 345 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או הקדש ציבורי כמשמעו בסעיף 26 לחוק הנאמנות, התשל"ט-1979, הקיימים וכן מוסד שנקבע על ידי ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
26.10.2025	תאריך פרסום:	עמוד 4 מתוך 23

- 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.
- 2.14 **מושב** - אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995, למעט קבוצה כהגדרתו להלן, אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה כמשבצת בתנאי נחלה כבת רשות.
- 2.15 **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.
- 2.16 **נכס מקרקעין או מגרש** - קרקע עירונית אשר מוחכרת על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה.
- 2.17 **עסקאות שבוצעו לפי בנייה בפועל** –
- במגזר העירוני** - במגורים (לרבות בנייה למגורים ביישובים קהילתיים) – שטח מבונה על פי בקשה להיתר בנייה, אשר הוקצתה, ובעדו שולמה תמורה רק עבור הבינוי בפועל, ולא על פי מלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990.
- במגזר החקלאי** - בהרחבות - שטח אשר בעדו שולמה תמורה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 612, 737, 959 - בנייה בהקצאות להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 914.
- בתעסוקה** – שטח מבונה על פי בקשה להיתר בנייה, אשר בעדו שולמה תמורה רק עבור הבינוי בפועל ולא על פי מלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה ובתוכניות שאושרו החל מ-01.07.1975.
- 2.18 **ערך הקרקע** - שווי זכות הבעלות בקרקע כשהיא ריקה ופנויה, וללא הוצאות פיתוח
- 2.19 **קיבוץ** - אגודה שיתופית שהיא מושב שיתופי או קיבוץ כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995, אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה בתנאי נחלה כבת רשות.
- 2.20 **קרקע עירונית** - כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960.
- 2.21 **תעסוקה**- תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

3. תחולת ההחלטה

3.1 נוהל זה יחול במקרים אלו:

- 3.1.1 נכסי מגורים ותעסוקה במגזר העירוני
- 3.1.2 מגרשי מגורים שנחתם ביחס אליהם חוזה מגורים עירוני מהוון, שהיו כלולים בשטח משק עזר שבהם הוון זכויות מגרש המגורים שעליו קיים בית המגורים המקור ונחתם ביחס אליהם הסכם מגורים עירוני בהתאם לפרק משנה 8.14.
- 3.1.3 נכסי מגורים ביישוב קהילתי קטן וביישוב חקלאי – כהגדרתם בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
- 3.1.4 נכסי מגורים בהרחבות במושבים ובקיבוצים.
- 3.1.5 נכסי מגורים שפוצלו בהתאם לקובץ החלטות המועצה ונוהלי רמ"י בדבר פיצול מגרשי מגורים מנחלה או מחלקת המגורים.
- 3.1.6 מוסד ציבורי או חברה ממשלתית*, אשר ביצע עסקת שינוי ייעוד, ושולמו דמי היתר מהוונים על בסיס מטרת מגורים או תעסוקה או מטרה שאינה ציבורית.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
26.10.2025	תאריך פרסום:	עמוד 5 מתוך 23

*חברה ממשלתית שהופרטה.

3.2 נוהל זה לא יחול במקרים אלו:

- 3.2.1 חוכר שלא סיים את הבנייה - קרי, סיום בניית שלד וגג, ועמידה בתנאי החוזה, החלטות הנהלה ונהלי רמ"י.
- 3.2.2 חוכר של נכס אשר לא מימש את מטרת ההקצאה בהתאם להסכם החכירה שנחתם מול רמ"י.
- 3.2.3 חוכר שביקש למצות את זכויותיו שבהסכם החכירה הפרטני, אשר הוא צד לו, המטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה, בהתאם לקובץ החלטות המועצה פרק משנה 2.26.
- 3.2.4 חוכר אשר הפר את הסכם החכירה ולא תיקן את ההפרה.
- 3.2.5 חוכר של נכס הבנוי שלא כדין או שלא בהסכמת רמ"י, לרבות במקרה שבו נרשמה במרשם המקרקעין הערה על אי-התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
- 3.2.6 נכס בגינו לא שולמו דמי הוון ולא נחתם חוזה חכירה מהוון.
- 3.2.7 בעל הסכם חכירה בקרקע שייעודה חקלאי;
- 3.2.8 בעל הסכם חכירה מהוון שהחוכר לפיו הוא גוף ציבורי כהגדרתו בקובץ החלטות מועצה פרק משנה 5.1.2 (ג)(2) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או שמטרת החכירה היא מטרה ציבורית או שאחת ממטרות החכירה היא מטרה ציבורית.
- 3.2.9 נכס מקרקעין שהוחכר לנכי צה"ל או לנכה פעולות איבה למטרת הקמת תחנת דלק על פי המלצת משרד הביטחון או על פי קביעת גורם מוסמך.
- 3.2.10 נכס תעסוקה שהוקצה בפטור ממכרז וטרם חלפו שבע שנים ממועד החתימה על הסכם החכירה או כאשר החוכר לא מימש את מטרת החכירה.
- 3.2.11 רוכשי זכויות בפטור ממכרז עד למועד שבו תסתיים המניעה להעברת הזכויות בקרקע שהוקצתה.
- 3.2.12 זוכה בהקצאת קרקע במכרז במסלול "מחיר למשתכן" או "מחיר מטר" או למי שירכוש ממנו את הזכויות בקרקע או חלקן, למעט רוכשי הדירות אשר יהיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים שיקבעו על פי האמור בפרק משנה 5.1.2(ג)(9) לקובץ החלטות המועצה.
- 3.2.13 נכס אשר קיימת מניעה להקניית בעלות בהתאם לתנאי ההסכם.
- 3.2.14 הקצאות פרטניות או סוגי הקצאות אשר הנהלת רמ"י החליטה כי קיים אינטרס מיוחד שלפיו לא תוקנה בהן הבעלות בקרקע.
- 3.2.15 השטח המיועד למגורים בנחלה במושב עובדים ובכפר שיתופי, לרבות חלקת המגורים, למעט מגרשי מגורים שפוצלו בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י התקפים בדבר פיצול מגרשי מגורים מנחלה או מחלקת המגורים.
- 3.2.16 השטח מיועד למגורים בקיבוץ ובמושב שיתופי, לרבות חלקת המגורים, ולרבות מגרשי מגורים ששוויו לחברי הקיבוץ או המושב השיתופי בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות.
- 3.2.17 חוכר משנה, כאשר הקרקע אינה בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או הקרן הקיימת לישראל.
- 3.2.18 משקי עזר בעלי הסכם חכירה למטרת משק עזר, למעט משקי עזר שבהם הוון זכויות מגרש המגורים שעליו קיים בית המגורים המקורי ונחתם ביחס אליהם הסכם מגורים עירוני בהתאם לפרק משנה 8.14 לקובץ החלטות המועצה (כאמור בסעיף 3.1.2 לעיל).
- 3.2.19 לא ניתן לרכוש את הבעלות במקרקעין בנכס שהוקצה למטרת תעסוקה ביישוב חקלאי, אף שנחתם הסכם חכירה נפרד בין רמ"י לבין היישוב החקלאי או התאגיד. למרות האמור, במידה והחוכר ישלם לרמ"י את התשלום עבור

	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 6 מתוך 23

הבעלות במקרקעין בהתאם לכללים הקבועים בנוהל זה ועומד בשאר תנאי נוהל זה, לא יידרש החוכר לשלם לרמ"י תשלום כספי בגין כל תוספת בנייה, שינוי ייעוד, שינוי ניצול, פיצול מגרש, שימוש חורג או חידוש חכירה בנכס.

3.2.20 מוסד ציבורי שהוכר על ידי רמ"י ככזה, וששילם דמי חכירה שנתיים או כל תשלום אחר, לפי מטרה ציבורית או נכסים אשר הוקצו ללא מכרז למטרות ציבוריות או שאחת ממטרות ההסכם היא ציבורית או הייתה ציבורית או שהוקצו ללא מכרז לחברה ממשלתית במסגרת פעולתה
האמור בסעיף זה לא יחול על מוסד ציבורי או חברה ממשלתית כאמור, אשר ביצעו עסקת שינוי ייעוד, ושולמו דמי היתר מהוונים על בסיס מטרת מגורים, תעסוקה או מטרה שאינה ציבורית.
3.2.21 בנכסי חברת הדואר לא תתאפשר הקניית בעלות ללא כל קשר למטרת החכירה.

3.3 הקניית בעלות בנכסי קק"ל

רישום הבעלות על שם החוכר במקרקעי קק"ל כפוף לעריכת עסקת חליפין בין המדינה לקק"ל ובהתאם להסכמתה.
- שטר מכר במקרקעי ישראל עודכן כך שיכלול גם התייחסות לרישום במקרקעין בבעלות קק"ל.

3.4 הקניית בעלות ביישוב קהילתי קטן וביישוב חקלאי

3.4.1 הקניית הבעלות לחוכר נכס למגורים ביישוב קהילתי קטן או ביישוב חקלאי מותנית בהסכמת האגודה השיתופית של היישוב החקלאי או הסוכנות היהודית לארץ ישראל וההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין וכדלקמן:

- אישור אגודת היישוב החקלאי – נדרש במגרשי מגורים במושב או בקיבוץ שהחלטה חלה עליהם.
- אישור הסוכנות היהודית - נדרש במגרשי מגורים ביישובים קהילתיים קטנים (עד 500 משפחות) בהם הסוכנות היא הגורם המיישב.
- אישור ההסתדרות הציונית - נדרש במגרשי מגורים ביישובים קהילתיים קטנים (עד 500 משפחות) בהם ההסתדרות הציונית היא הגורם המיישב.

ובכפוף לקובץ החלטות המועצה בהתאם לכללי הקניית הבעלות, ללא תמורה או תמורת אותם סכומים הקבועים בקובץ החלטות המועצה בנושא הקניית הבעלות.

3.4.2 אם נתנה האגודה או הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית את הסכמתה ללא תנאים, באופן גורף, יתאפשר רישום הבעלות בפנקסי המקרקעין ביישוב זה בכפוף לאמור בנוהל זה.

3.4.2.1 הסכמה כאמור ללא תנאים, לנכס יחיד, תאפשר אף היא רישום הבעלות בפנקסי המקרקעין ביישוב זה בכפוף לאמור בנוהל זה ובכפוף להודעת הרשות לאגודה או הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית כי לאור ההסכמה הפרטנית שניתנה, הרשות תאפשר רישום בעלות בפנקסי המקרקעין ביישוב זה ([ראו נספח "נוסח הודעה על הסכמת רמ"י לבקשת האגודה השיתופית להקניית בעלות"](#)).

3.4.2.2 טרם העברת הבעלות ביישוב לגביו ניתנה הסכמה פרטנית של הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית, יש לקבל מהסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית רשימה של חובות עדכניים לגבי החוכרים באותו יישוב. חוכר שיימצא שיש לו חובות לפי הרשימה הנ"ל לא תועבר הבעלות על שמו עד להסדרת כלל חובותיו.

	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 7 מתוך 23

3.4.3 אם לא נתנה האגודה או הסוכנות את הסכמתה או שניתנה הסכמה מותנית והתנאים המוצעים לא אושרו על ידי רמ"י, יהיה בעל הזכויות זכאי למימוש ההטבות הגלומות בנוהל זה, בתמורה או שלא בתמורה, כאמור בנוהל זה. במקרה שכזה, לא יידרש בעל הזכויות לקבל את אישור רמ"י ו/או לשלם לרמ"י כל תשלום כספי לרבות בעד חידוש חכירה, תוספת בנייה, שינוי ייעוד, שינוי ניצול פיצול או שימוש חורג של אותו נכס. למען הסר ספק, במקרים אלו לא יהיה בעל הזכויות זכאי להעברת הבעלות.

3.5 חוכר משנה

רמ"י תאפשר מתן ההטבות הגלומות בהחלטה זו גם לחוכרי משנה במגזר העירוני בעלי הסכם חכירה מהוון מול רמ"י, בהתאם לכללי הקניית הבעלות, ללא תמורה או תמורת אותם סכומים הקבועים בהחלטת המועצה בנושא הקניית הבעלות, ובלבד שהקרקע בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל, ובתנאי שהחוכר הראשי עומד בתנאי החלטה זו וניתנה הסכמתו. החלטה זו לא תחול ביחס לחוכר משנה בקרקע שאינה בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל.

3.6 נכסי בזק או חוכרים בעלי הסכם חכירה הכולל תנאים מיוחדים אשר עוגנו בהסכם פשרה שנחתם עם חברת בזק מיום 15/05/03

ניתן לרכוש את הבעלות רק לאחר ביצוע עסקת שינוי ייעוד ולאחר ששולמו דמי היתר מהוונים בשיעור של 51% על בסיס מטרה שאיננה ציבורית (מגורים או תעסוקה). לאחר ביצוע עסקת שינוי ייעוד וניצול כאמור על פי תנאי חוזה החכירה שנחתם, ובכפוף לעמידה בקריטריונים להקניית בעלות כמפורט בקובץ החלטות המועצה, הבעלות תועבר בהתאם לכללים הקבועים בקובץ החלטות המועצה. [\(ראו טבלה מסכמת\)](#)

3.7 נכסים במקרקעין שטרם עברו הליך הסדר מקרקעין

3.7.1 הקניית בעלות תתאפשר בדירות למגורים בבנייה רוויה הרשומות בבית משותף במקרקעין שטרם עברו הליך הסדר מקרקעין. ראו ["נספח לשטר מכר במקרקעין לא-מוסדרים למטרת בנייה רוויה הרשומים כבית משותף"](#)

3.7.2 נכסים למגורים בבנייה נמוכה וכן על נכסי תעסוקה, בין הרשומים בבית משותף ובין בחלקה בשלמות- יהיו זכאים לשדרוג חכירה בלבד.

4. מסמכי חובה

כאשר היוזמה של החוכר -הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול
טופס [בקשה לרכישת בעלות](#) - בטופס הבקשה הייעודי כלולה רשימת מסמכי חובה נוספים

5. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך ראו [הנחיות עבודה מפורטות](#) -

הערות	תוצר היחידה	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך
*פנייה דיגיטלית מייטרת תחנת ארכיב	סריקת מסמכי הבקשה וניתוב התיק לנציג שירות/מקדם עסקה, בהתאם לנוהל הפעלת ארכיבים.	ארכיב

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 8 מתוך 23

	- הפקת נסח רישום באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין - בדיקת הבקשה והתנייתה או מתן הצעה להקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה (בתמורה וללא תמורה) עפ"י האמור בהנחיות עבודה מפורטות - בדיקה וחתימה על שטר מכר במקרקעי ישראל (ראו נספחים 3.4) או - הפקת אגרת שדרוג/זכאות לבעלות והודעה לוועדה לתכנון ובנייה, או אישור לרישום היוון ו/או הארכת חכירה ("תקנה")- לפי העניין - בדיקת זכאות לקיזוז/להחזר דמי היתר בגין רכישת בעלות. - הזמנת שומה, בהתאם לנוהל אב שמאות 34.01A.	נציג שירות/מקדם עסקה
	זיהוי גוש/חלקה וקביעת גודל השטח (במידת הצורך).	מיפוי
עד דונם- לא נדרש דוח פיקוח או תצהיר. מעל דונם- מוגש תצהיר המבקש בדבר מצב המקרקעין-מסמך חובה במעל דונם	דוח פיקוח יוזמן לפי הצורך במקרים בהם יש אינדיקציות לחריגות	פיקוח
	במקרים בהם נדרש לבדוק זכויות בנייה מקוריות למועד ההקצאה או לפי הצורך.	תכנון
	עבור נכסי תעסוקה ונכסי בנייה נמוכה ללא טבלאות או במקרים בהם החוכר מבקש שומה פרטנית. בהתאם לנוהל הזמנת שומה 34.04MT.	שמאות
בהתאם לצורך	חו"ד משפטית	משפטי
	אישור תחשיב במסגרת הקניית הבעלות בתמורה על פי שומה, בהתאם למדרג הסמכויות שבסעיף 9 להלן.	כספים/אישור תחשיבים
	- הפקת דו"ח חודשי לחוכרים שסיימו לשלם בגין הקניית הבעלות. על בסיס הדוח: - עריכת שטרי מכר במקרקעי ישראל בנכס שניתן לרישום בעלות בלשכת רישום המקרקעין;	אגף בעלות ורישום

	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
26.10.2025	תאריך פרסום:	עמוד 9 מתוך 23
		נוהל מקור: 31.12.2017

- הפקת אגרת זכאות לבעלות או שדרוג חכירה וטופס הודעה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בנכס שלא ניתן לרישום בעלות בלשכת רישום המקרקעין.

6. דגשים מיוחדים לתהליך

6.1 מניעות להקניית בעלות / שדרוג חכירה

6.1.1 שטח מגרש

(א) כמפורט [בטבלה המסכמת](#).

(ב) – בהתאם לסעיף 4כא לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, רמ"י לא תעביר בעלות במגרש ששטחו עולה על 16 דונם אלא אם כן תחליט מועצת מקרקעי ישראל שקיימות נסיבות שבשלהן ניתן להקנות בעלות כאמור.

6.1.2 הסתיימה תקופת החכירה על פי ההסכם

- החוכר יפעל להארכת תקופת החכירה ויהוו את הזכויות לתקופת חכירה נוספת - בהתאם להחלטות המועצה ולנוהלי רמ"י.
- בנכס שבו תקופת החכירה המהוונת היתה בתוקף ביום 8.2.2010 והחוכר עמד בכל התנאים להקניית בעלות בתמורה או ללא תמורה - תחודש החכירה ללא חיוב בדמי היוון בגין תקופת חכירה נוספת, בתנאי שתבוצע הקניית בעלות ללא תמורה או בתמורה, לפי העניין.
- בנכס תעסוקה בשטח עסקה שגודלו עד 280 מ"ר הזכאים להקניית לבעלות ללא תמורה מכוח תיקון 4/22 לקובץ החלטות המועצה, התנאי להקניית בעלות ללא תמורה הנו קיומו של חוזה חכירה מהוון בתוקף בתאריך 26.7.22 לכל הפחות, (יום כניסתו לתוקף תיקון 4/22 לקובץ החלטות המועצה).
- לחוכר בנכס בתעסוקה שגודלו עד 280 מ"ר הזכאי להקניית בעלות וביום-08.02.2010 החוזה המהוון היה בתוקף, אך לא היה בתוקף ביום-26.07.2022, יינתנו 2 הצעות כדלהלן:
 - א. לחדש את החכירה (בתשלום ובהתאם לנהלים) ולאחר מכן הקניית בעלות ללא תמורה. בכך החוזה המהוון יהיה בתוקף נכון למועד 26.07.2022 ויוכל לקבלת הקניית בעלות ללא תמורה.
 - ב. הקניית בעלות בתמורה ללא ביצוע חידוש חכירה (מאחר ובמועד 08.02.2010 החוזה המהוון היה בתוקף אך ההחלטה להקניית בעלות ללא תמורה לא היתה קיימת)

6.1.3 הפרת הסכם או נכס הבנוי שלא כדין

- חוכר שהפר את הסכם החכירה עם רמ"י ולא תיקן את ההפרה, יידרש להסדיר את ההפרה בהתאם לנוהלי רמ"י כתנאי להסדרת הבעלות.
- כמו כן חוכר של נכס מקרקעין הבנוי שלא כדין או ללא אישור רמ"י, יידרש להסדיר את הבניה שלא כדין, ולמחוק את ההערות שנרשמו על הנכס בגין הבניה שלא כדין כתנאי להקניית הבעלות. דוגמאות להפרת הסכם או לנכס בנוי שלא כדין:
 - נכס שלגביו נרשמה במרשם המקרקעין הערה על אי-התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
 - חוכר נכס מקרקעין שבנה ללא אישור רמ"י.
 - חוכר שלא מימש את מטרת ההקצאה שבהסכם החכירה.

	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 10 מתוך 23

- חוכר שלא מילא אחר תנאי ההסכם, שעניינו השלמת בנייה תוך פרק הזמן שצוין בהסכם או שהוארך על ידי רמ"י.

6.1.4 חיוב כספי

6.1.4.1 על החוכר להסדיר את כל חובותיו לרמ"י בטרם ביצע עסקה להקניית הבעלות.

6.1.4.2 קיום חיוב בתיק בגין דמי היתר עבור תוספת בנייה שלא שולם בגינה:

6.1.4.2.1 אם מומשה תוספת הבנייה - החוכר ישלם את החוב כתנאי להקניית הבעלות.

6.1.4.2.2 אם לא מומשה תוספת הבנייה בפועל:

א. בנכסים עד דונם וגובה החיוב עד 500,000 ₪ - יוגש תצהיר כי הבנייה לא מומשה.

ב. בנכסים עד דונם והחיוב גבוה מ-500,000 ₪ או בנכסים מעל דונם - יוזמן דו"ח פיקוח

לבדיקת מימוש התוכנית לתוספת בנייה.

6.1.5 מגבלה משפטית

6.1.5.1 בנכס שהוטל על זכויות החוכר (חלקן או כולן) עיקול – ניתן לבצע פעולה של הקניית בעלות

בתמורה וללא תמורה. אין צורך להמציא לרמ"י צו ביטול עיקול כתנאי להקניית הבעלות, ואין

צורך לשלוח הודעה לגורם המעקל. ראו גם [נוהל 22.02B](#) רישום או ביטול עיקול, ו**נוהל 22.04B**

פעולות לצורך רישום או עדכון זכויות בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). במעמד רישום זכות

הבעלות בלשכת רישום המקרקעין יירשם גם העיקול.

6.1.5.2 בנכס שנרשם על זכויות החוכר שעבוד/משכון, או שנרשם צו מינוי אפוטרופוס/ כונס נכסים/

מפרק/ נאמן וכיוצא בזה - על החוכר להמציא לרמ"י הסכמת צד ג' רלוונטי כתנאי להקניית

הבעלות.

6.1.5.3 בנכס שקיימת לגביו מגבלה משפטית, ובכלל זה מתנהל בעניינו הליך משפטי, יש לקבל את

אישור המחלקה המשפטית.

6.1.6 העברת בעלות לזר

לא תועבר בעלות לזר אלא בכפוף לסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל התש"ך 1960 (ראו [נוהל 05.02M](#))

הקנייה או העברת זכויות במקרקעי ישראל לזרים)

6.1.7 שינוי בשטח העסקה

6.1.7.1 מגורים בניה נמוכה

6.1.7.1.1 חישוב דמי הקניית הבעלות יתבצע בהתאם למאפייני חוזה החכירה המקורי לפני

הפיצול.

ככל ששולמו דמי היתר מהוונים בגין פיצול הזכויות החוזיות, או שנרשם בית

משותף, או שפוצל חוזה החכירה המקורי או הועברו זכויות החכירה לצד ג' חישוב

דמי הקניית הבעלות יתבצע בהתאם ליחידת השטח שפוצלה.

6.1.7.1.2 שינוי שטח הנובע מרישום צו בית משותף בנכס למטרת מגורים, בעקבותיו חל שינוי

בשיעור התשלום או בעצם החובות בתשלום עבור רכישת הבעלות- ניתן לאשר

המשך העברת הבעלות או הותרת רישום הבעלות על אף קיומה של טעות

(החלטת הנהלה 4623).

6.1.7.1.3 שינוי שטח שאינו נובע מרישום צו בית משותף בנכס למטרת מגורים – יובא הבנושא

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B		
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה		
26.10.2025	תאריך פרסום:	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 11 מתוך 23

להכרעת מנהל חטיבת השירות והיועצת המשפטית לחטיבת השירות שהוסמכו לכך (החלטת הנהלה 4623).

6.1.7.2 תעסוקה

- נכסים אשר בוצע בהם אכלוס או נרשם צו בית משותף יש לפעול כדלהלן:
- 6.1.7.2.1 ההתייחסות למי שמחזיק בהסכם המקורי על פיו הוקצה הנכס, לעניין מגבלת השטח ביחס לזכאות לקניית הבעלות, תהיה בהתאם לשטח העסקה בהסכם המקורי, גם אם בוצע איכלוס או נרשם בית משותף, ובלבד שאם הועברו זכויות לצד ג' ביחידות הפרטניות או בתתי החלקות, נותרו בידי בעל ההסכם המקורי מעל 50% מסך השטח העיקרי של הנכס.
- 6.1.7.2.2 במקרה בו הועברו זכויות לצד ג' ביחידות הפרטניות או בתתי החלקות, ונותרו בידי בעל ההסכם המקורי עד 50% מסך כל השטח העיקרי - ההתייחסות ליחידות הפרטניות או לתתי החלקות שנותרו בחזקת בעל ההסכם המקורי, תהיה כל אחת כנכס עצמאי.
- 6.1.7.2.3 אם יועברו זכויות לצד ג' ביחידה או בתת חלקה מסוימת, לאחר שיבוצע איכלוס או שיירשם בית משותף - ההתייחסות תהיה ליחידה הפרטנית או לתת החלקה שהועברו לצד ג' כנכס עצמאי.
- 6.1.7.2.4 על אף האמור, בנכסים בהם לפני ה- 14.2.2024 - מועד כניסת החלטת הנהלה מספר 5563 לתוקף - כבר בוצע איכלוס משתכנים והופקו הסכמים פרטניים ליחידות, או שנרשם צו בית משותף והופקו הסכמים פרטניים לתתי החלקות - ההתייחסות תהיה לכל הסכם פרטני בנפרד.
- הבהרה - לא תוקנה הבעלות בגין מגרשים או חלקי מגרשים ריקים שנצורו כתוצאה מפיצול חוזה החכירה המקורי.

6.1.8 תוספות בניה ושימושים חורגים הניתנים להסדרה תכנונית

- 6.1.8.1 שינוי יעוד ושימוש חורג בזיקה להקניית בעלות באזור ללא עדיפות לאומית: על החוכר להסדיר את כל השימושים והחריגות הבניה אשר ניתנים להסדרה תכנונית, לפני כניסתו לתהליך של הקניית בעלות וכתנאי לבחינה וטיפול בבקשה. במקרה זה על החוכר לשלם דמי שימוש ו/או דמי היתר בהתאם למצב. דמי היתר ישולם בהתאם להוראות קובץ החלטות המועצה . למען הסר ספק יובהר כי ככל והסדרת כל השימושים ו/או כל תוספות הבניה תתאפשר בדרך של עריכת עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול, על החוכר תחילה לבצע עסקה בהתאם לאמור לעיל, ורק לאחר מכן בקשתו להקניית הבעלות תיבחן ותטופל בהתאם להוראות נהל זה וקובץ החלטות המועצה.
- 6.1.8.2 שינוי יעוד ושימוש חורג בזיקה להקניית בעלות באזור עדיפות לאומית א' ו/או קו עימות: על החוכר להסדיר את כל השימושים והחריגות הבניה אשר ניתנים להסדרה תכנונית, לפני כניסתו לתהליך של הקניית בעלות וכתנאי לבחינה וטיפול בבקשה.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 12 מתוך 23

במקרה זה על החוכר לשלם דמי שימוש ו/או דמי היתר בהתאם למצב. דמי היתר ישולם בהתאם להוראות קובץ החלטות המועצה.

למען הסר ספק יובהר כי ככל והסדרת כל השימושים ו/או כל תוספות הבניה תתאפשר בדרכ של עריכת עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול, על החוכר תחילה לבצע עסקה בהתאם לאמור לעיל, ורק לאחר מכן בקשתו להקניית הבעלות תיבחן ותטופל בהתאם להוראות נהל זה וקובץ החלטות המועצה.

ככל שהשימוש בפועל בקרקע אינו תואם את מטרת החכירה, וניתן לבצע את השימוש באמצעות אישור לשימוש חורג מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה או בהתאם לתכנית מאושרת, אזי סיווג אזור העדיפות והקניית הבעלות יתבצעו בהתאם לשימוש בפועל בקרקע.

6.1.9 מגבלות בהקניית בעלות באזורים הנמצאים תחת השפעת תמ"א 70 – מרחב תחנות המטרו

בהתאם לחוק, כל תוכנית אשר תופקד החל מיום 1.1.23 תחויב בהיטל השבחה של 40% ובנוסף במס מטרו של 35% מן ההשבחה. החיוב על פי החוק יהיה על בעל מקרקעין המוגדרים כ"מקרקעין מושבחים" - מקרקעין המצויים ב"מתחם השפעה" לפי תמ"א 70 או מקרקעין הכלולים בתוכנית משביחה ש-80% משטח התוכנית נמצא במתחם השפעה. [ראו הערה בטבלה מרכזת בסעיף 7 להלן.](#)

לא תוצע הקניית בעלות בנכסים הנכללים תחת ההגדרה כ"מקרקעין מושבחים".

למרות האמור לעיל - חוכר אשר יבקש בכל זאת לקנות את הבעלות, יחתום על התחייבות, כך שהוא מודע ומסכים לכך שהקניית הבעלות נעשית על פי נוהלי הרשות ללא קיזוז מס מטרו, ויתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי לרשות בעניין זה בעתיד.

ראו נוסח בנספח [כתב הצהרה והתחייבות.](#)

6.2 נכסי המקרקעין בהם תתבצע הקניית הבעלות ללא תמורה :

- 6.2.1 דירה בבנייה רוויה למגורים שהוחכרה על פי הסכם חכירה מהוון;
- 6.2.2 נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה ואשר גודלו (שטח העסקה) אינו עולה על 280 מ"ר;
- 6.2.3 נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת תעסוקה ואשר גודלו (שטח העסקה) אינו עולה על 280 מ"ר (תיקון 4/22 לקובץ החלטות המועצה מיום 26.7.22);
- יובהר כי בנכס תעסוקה בשטח עסקה שגודלו עד 280 מ"ר הזכאים להקניית לבעלות ללא תמורה מכוח תיקון 4/22 לקובץ החלטות המועצה, התנאי להקניית בעלות ללא תמורה הנו קיומו של חוזה חכירה מהוון בתוקף בתאריך 26.7.22 לכל הפחות, (יום כניסתו לתוקף תיקון 4/22 לקובץ החלטות המועצה³).
- 6.2.4 נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה באזור עדיפות לאומית אשר גודלו (שטח העסקה) אינו עולה על 3 דונמים ואשר שולמו בעדו דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה;

³ ראו פרק הדגשים, [סעיף 6.1.2](#) לעיל

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B		
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה		
26.10.2025	תאריך פרסום:	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 13 מתוך 23

6.2.5 נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת תעסוקה באזור עדיפות לאומית א', עוטף עזה, שדרות רבתי ובאזור קו העימות ושטח העסקה אינו עולה על 10 דונמים, למעט נכסי מסחר ותיירות בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף שלגביהם הקניית הבעלות כפופה לתשלום תמורה ובלבד שנתקיימו התנאים הבאים:

- א. חלפו שבע שנים מיום החתימה על הסכם החכירה ומומשו מטרותיו;
- ב. שולמו דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה;

6.2.6 נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה ונרכשו לגביו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות במגרש אשר אינו עולה על 16 דונמים.

6.2.7 דירה בבנייה רוויה למגורים בין שהוחכרה על פי הסכם חכירה בין אם מהוון או לא מהוון, המיועדת לזכאי דיור ציבורי המוקנית למדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון, וזאת על אף האמור בסעיף 3.2.8 לעיל.

6.2.8 נכס למטרת מחסן הרשום כיחידה עצמאית, ששטחו עד 10 מ"ר (כולל הצמדות. כגון: הצמדות חצר למחסן), בבניין משותף שכולו למגורים, יהא זכאי לבעלות או לשדרוג חכירה ללא תמורה. הכל בכפוף להוראות נוהל זה.

6.3 נכסי המקרקעין בהם תתבצע הקניית בעלות בתמורה:

- ראו להלן [טבלה מרכזת למתן מידע כללי בדבר זכאות חוכר בנכס מהוון להקניית בעלות לפי רפורמה](#)
- בנכסי מקרקעין שהוקצו בפטור ממכרז, תועבר הבעלות בהתאם להנחיות נוהל זה רק לאחר שחלפו 7 שנים ממועד החתימה על הסכם חכירה, ולאחר קבלת המלצת המשרד הרלוונטי כאשר הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז על פי המלצה של משרד ממשלתי.

6.4 נכס בבניה נמוכה המיועד לזכאי בדיור הציבורי

6.4.1 בנכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון או שאינו מהוון למטרת בנייה נמוכה, המיועד לזכאי הדיור הציבורי, תוקנה הבעלות למדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון, בהתאם לכללים החלים בנוהל זה על מי שאינו גוף ציבורי כהגדרתו בסעיף 5.1.2(ג)(2) לקובץ החלטות המועצה, וזאת על אף האמור בסעיף 3.2.8 לעיל.

6.4.2 נכסים אלו לרבות התמורה שתתקבל ממימושם ישמשו בידי משרד הבינוי והשיכון לדיור ציבורי או רכישת דירות לדיור ציבורי; בנכסים שנכללים בתוכנית מאושרת בצפיפות של למעלה מ- 15 יחידות דיור לדונם, שיעור חלוקת התקבול נטו מביצוע המכירה יסוכם בין משרד הבינוי והשיכון ואגף התקציבים במשרד האוצר.

6.5 השגה על שומה-

ככלל, רשאי המבקש להגיש השגה מבלי לשלם את שנדרש. אולם, אם המבקש מעוניין כי הגשת ההשגה לא תעכב את ביצוע העסקה עבורה נערכה השומה, יהא על המבקש למלא אחר התנאים המצטברים שלהלן:

- א. תשלום הסכום הנדרש כמפורט להלן:
 - תשלום מלוא הסכום שנקבע בהודעת החיוב
- או

	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 14 מתוך 23

- תשלום 75% מהסכום הנקוב בהודעת החיוב, והפקדת ערבות בנקאית אוטונומית עבור היתרה בהתאם לנהלי רמ"י, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961.

ב. חתימה על [התחייבות בלתי חוזרת להשלמת תשלום לרמ"י עקב השגה על שומה](#).

יובהר כי התחשבנות על סכום החיוב תיערך לאחר מיצוי הליך ההשגה, על ידי החוכר ועל ידי רשות מקרקעי ישראל.

לא יתבצע החזר כספי או חיוב נוסף במהלך הליך ההשגה.

בהקניית בעלות בתמורה בה שולם הסכום הנדרש כמפורט לעיל, ובנכסים בהם הזכויות רשומות/ניתנות לרישום בלשכת רישום המקרקעין, ייחתם שטר מכר מקרקעי ישראל בכפוף לקבלת [התחייבות בלתי חוזרת להשלמת תשלום](#) מאומתת ע"י עו"ד, בנוסח המצ"ב.

כתב ההצהרה והתחייבות בא להסדיר מול החוכר את התחייבותו ליתרת התשלום, ככל ותיווצר בעקבות מתן הכרעת השמאי הממשלתי במסגרת הליכי ההשגה.

כמו כן – בנכסים ששטחם קטן מדונם בגינם המיסים משולמים לרמ"י, ההתחשבנות הסופית תהיה ישירות מול רשויות המיסים, וזאת לאחר הסדרת התשלום מול רמ"י לאחר מיצוי כלל הליכי ההשגה. הנ"ל מסוכם עם מנהל אגף מיסוי מקרקעין.

6.6 רישום הבעלות

- 6.6.1 על החוכר מוטלת החובה לפעול ככל הדרוש על מנת שניתן יהיה לרשום את זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין.
- 6.6.2 חוכר הזכאי לבעלות יוכל להירשם כבעלים בלשכת רישום המקרקעין רק לאחר רישום הפרצלציה ו/או רישום בית משותף.
- 6.6.3 בנכס, שלגביו לא ניתן לרשום את הבעלות על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין, לרבות נכס שאינו רשום כיחידת רישום נפרדת (פרצלציה ו/או בית משותף)
- א. במגרש שבו קיימים מספר הסכמי חכירה למטרת מגורים ששטחם הכולל מעל דונם והבעלות בהם ניתנת, בהתאם לנוהל זה, בתמורה.
- ב. נכס למטרת תעסוקה, שמתאים להירשם כבית משותף רק ביחס לשטח רצפה, אך לא קיימת חלוקה של בעלי הזכויות ביחס לשטח המגרש.
- ג. בנכס שאינו רשום בלשכת רישום המקרקעין ואינו ניתן לרישום (טרם נרשמה פרצלציה).
- תנאי להקניית הבעלות על פי נוהל זה יהיה המצאת תשריט כדוגמת בית משותף המגדיר את החלקים היחסיים בין החוכרים מעבר לשטח הרצפה, אשר כולל בתוכו מפת מדידה מצבית ובה לוח שטחים (במודפס ובקובץ DWG), כשהיא ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידי כל בעלי הזכויות במגרש כשזהותם מאומתת על ידי עו"ד. המפה תועבר לבדיקה ואישור מחלקת מיפוי.
- תחשיב גביית התמורה בעבור הקניית הבעלות יתבסס על תשריט זה.
- 6.6.3.2 נכס שלא ניתן לרשום את הבעלות על שמו של החוכר בלשכת רישום מקרקעין, לרבות נכס שאינו רשום כיחידת רישום נפרדת, על דרך רישום צו בית משותף או חלוקת קרקע הניתנת לרישום בפנקסי המקרקעין - פרצלציה, לא יתאפשר רישום הסכם שיתוף ו/או בעלות משותפת בקרקע, בין החוכר לבין מדינת ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B		
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה		
26.10.2025	תאריך פרסום:	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 15 מתוך 23

6.6.4 עד לאפשרות לרישום הבעלות על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין, תופק לחוכר "איגרת זכאות לבעלות" (למעט חוכר משנה) וכן טופס לוועדה לתכנון ובנייה, שיפטרו את החוכר מהצורך לפנות לרמ"י כדי לקבל את חתימתה על בקשה להיתר לתוספת בנייה, לפיצול מגרש, לשינוי ייעוד וניצול או לשימוש חורג, והחוכר לא יתבקש לשלם לרמ"י בגין הסכמתה להיתר מסוג זה. לחוכר יימסר אישור לרישום היוון/הארכת תקופת החכירה וביטול הגבלה בדבר העברה והורשה, ובלבד שזכות החכירה רשומה בפנקסי המקרקעין, אותו יהא עליו להגיש ללשכות רישום המקרקעין בהתאם לנוהלי רמ"י ולרשות לרישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים.

6.6.5 בהמשך לאמור לעיל בסעיף 6.5, בהקניית בעלות בתמורה בה שולם הסכום הנדרש כמפורט לעיל, ובנכסים בהם הזכויות רשומות/ניתנות לרישום בלשכת רישום המקרקעין, ייחתם שטר מכר מקרקעי ישראל בכפוף לקבלת [התחייבות בלתי חוזרת להשלמת תשלום](#) (מאומת ע"י עו"ד) בנוסח המצ"ב לנוהל זה.

6.7 קיזוז או החזר כספים

בעל זכויות שביצע עסקה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי ייעוד וניצול) החל מתאריך 08.02.2010 ועד לתאריך 11.12.2013 (כולל), ומבקש לרכוש את זכות הבעלות, יהא זכאי לקיזוז/החזר כספים בהתאם לנהלי רמ"י למפורט להלן:

6.7.1 אם הסכום לרכישת זכות הבעלות גבוה מהסכום ששולם בגין העסקאות - יקוזז הסכום ששולם בגין העסקאות מהסכום לרכישת זכות הבעלות.

6.7.2 אם הסכום לרכישת זכות הבעלות נמוך מהסכום ששולם בגין העסקאות - סכום ההפרש יוחזר לרוכש זכות הבעלות.

6.7.3 רמ"י תשלח בדואר רשום לבעל הזכויות שרכש הודעה על זכאות לקיזוז או להחזר כספים בהתאם לתחשיב, תוך עדכון תיק המסמכים.

6.7.4 הזכות לקיזוז/החזר כספים תקפה לשנה מיום מתן הצעה לרכישת זכות הבעלות* ובתנאי שלא סירב בעל הזכויות לרכוש את הבעלות.

*המוקדם מבין יום שליחת הודעה בדואר רשום או יום פניית החוכר לרמ"י לקבלת הבעלות (שטרם קיבל פנייה יזומה).

6.7.5 התחשבות במקרה של השגה- יובהר כי התחשבות על סכום החיוב תיערך לאחר מיצוי הליך ההשגה, שהוגשה על ידי החוכר ו/או על ידי רמ"י.

6.8 ביטול הקניית הבעלות

6.8.1 מצאה רמ"י שהנכס אינו עומד בתנאים המפורטים בקובץ החלטות המועצה בדבר רפורמה בניהול מקרקעי ישראל, שמכוחה נשלחה לחוכר הודעה על כוונה להעביר בעלות או הודעה על שדרוג זכות החכירה בנכס וזכאות לבעלות, בין אם נפלה טעות באיזה מהנתונים הרשומים בתיק הנכס ברמ"י ובין אם מכל סיבה שהיא, תפעל רמ"י לביטול ההודעות שנשלחו לחוכר ולוועדה לתכנון ובנייה ולביטול רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.

6.8.2 חידוש הטיפול בבקשה להקניית הבעלות או שדרוג החכירה בתמורה או ללא תמורה יבוצע לאחר תיקון הטעות.

	מספר הנוהל 90.01B		
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה		
26.10.2025	תאריך פרסום:	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 16 מתוך 23

7. טבלה מרכזת למתן מידע כללי בדבר זכאות חוכר בנכס מהוון להקניית בעלות לפי רפורמה *הערה: במסגרת השומה לא יופחת רכיב היטל השבחה בגין הפוטנציאל בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. ראו נספח [הנחיית היועץ המשפטי לממשלה](#).

שיעור תשלום מערך הקרקע לבעלות במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר* על פי קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל פרק משנה 5.1 ^[1]					
אזור עדיפות לאומית א, עוטף עזה שדרות רבתי ובאזור קן עימות למעט כנסי תיירות בטווח עד 1 ק"מ-***	אזורי עדיפות לאומית ב'***	אזורים שאינם עדיפות לאומית או קו עימות	שטח	סוג נכס	
ללא תשלום	ללא תשלום	ללא תשלום	בכל שטח	דירה מהוונת בבניין רווי <u>חריג - ראו סעיף 6.2.6</u>	1
ללא תשלום	ללא תשלום	ללא תשלום	עד 280 מ"ר	נכס למטרת מגורים בבנייה צמודת קרקע (*למעט רכישת זכויות במסגרת שיוך דירות, בינוי בפועל ויישובי עולים)	2
ללא תשלום	ללא תשלום	4.5%	מעל 280 מ"ר עד 540 מ"ר		3
ללא תשלום	ללא תשלום	9%	מעל 540 מ"ר עד 1 דונם		4
ללא תשלום	ללא תשלום	התשלום מתבסס על הערך הגבוה מבין שני החישובים כדלהלן, שיתקבל ע"י שומה פרטנית: 1. תשלום בשיעור של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בחוזה החכירה המקורי, או הזכויות כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגין דמי היתר, לבין שווי הבעלות כולל פוטנציאל. 2. תשלום בשיעור של 12% משווי הבעלות כולל פוטנציאל	מעל 1 דונם ועד 3 דונם		5

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 17 מתוך 23

התשלום מתבסס על הערך הגבוה מבין שני החישובים כדלהלן, שיתקבל ע"י שומה פרטנית: 1. תשלום בשיעור של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בחוזה המקורי, או הזכויות כפי שמומשו מאוחר יותר, ושולמו בגין דמי היתר, לבין שווי הבעלות כולל פוטנציאל. 2. תשלום בשיעור של 12% משווי הבעלות כולל פוטנציאל.	התשלום מתבסס על הערך הגבוה מבין שני החישובים כדלהלן, שיתקבל ע"י שומה פרטנית: 1. תשלום בשיעור של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בחוזה המקורי, או הזכויות כפי שמומשו מאוחר יותר, ושולמו בגין דמי היתר, לבין שווי הבעלות כולל פוטנציאל. 2. תשלום בשיעור של 12% משווי הבעלות כולל פוטנציאל.	התשלום מתבסס על הערך הגבוה מבין שני החישובים כדלהלן, שיתקבל ע"י שומה פרטנית: 1. תשלום בשיעור של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בחוזה המקורי, או הזכויות כפי שמומשו מאוחר יותר, ושולמו בגין דמי היתר, לבין שווי הבעלות כולל פוטנציאל. 2. תשלום בשיעור של 12% משווי הבעלות כולל פוטנציאל.	מעל 3 דונם ועד 16 דונם		6
ללא תשלום	ללא תשלום	ללא תשלום	עד 16 דונם	נכס מקרקעין שהוכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים ונרכשו לגביו מלוא זכויות הקיימות והעתידיות	7
ללא תשלום	ללא תשלום	ללא תשלום	עד 280 מ"ר		8
ללא תשלום	9%	9%	מעל 280 מ"ר ועד 1 דונם		9
ללא תשלום	התשלום מתבסס על הערך הגבוה מבין שני החישובים כדלהלן, שיתקבל ע"י שומה פרטנית: 1. תשלום בשיעור של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בחוזה המקורי, או הזכויות כפי שמומשו מאוחר יותר, ושולמו בגין דמי היתר, לבין שווי הבעלות כולל פוטנציאל. 2. תשלום בשיעור של 12% משווי הבעלות כולל פוטנציאל.	התשלום מתבסס על הערך הגבוה מבין שני החישובים כדלהלן, שיתקבל ע"י שומה פרטנית: 1. תשלום בשיעור של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בחוזה המקורי, או הזכויות כפי שמומשו מאוחר יותר, ושולמו בגין דמי היתר, לבין שווי הבעלות כולל פוטנציאל עתידי 2. תשלום בשיעור של 12% משווי הבעלות כולל פוטנציאל.	מעל 1 דונם ועד 5 דונם		נכס למטרת תעסוקה** למעט תיירות ומסחר 1 ק"מ מהחוף 10

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 18 מתוך 23

11		מעל 5 דונם ועד 10 דונם	לא ניתן להקנות בעלות	לא ניתן להקנות בעלות	ללא תשלום
12	נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת תעסוקה ונרכשו לגביו מלוא זכויות הקיימות והעתידיות	עד 16 דונם	ללא תשלום	ללא תשלום	ללא תשלום
13	מסחר 1 ק"מ מהחוף בכל האזורים	עד 1 דונם	9%		
		מעל 1 דונם עד 5 דונם	התשלום מתבסס על הערך הגבוה מבין שני החישובים כדלהלן, שיתקבל ע"י שומה פרטנית: 1. תשלום בשיעור של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בחוזה החכירה המקורי, או הזכויות כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגין דמי היתר, לבין שווי הבעלות כולל פוטנציאל. 2.תשלום בשיעור של 12% משווי הבעלות כולל פוטנציאל .		
		5דונם עד 10 דונם	לא ניתן להקנות בעלות	התשלום מתבסס על הערך הגבוה מבין שני החישובים כדלהלן, שיתקבל ע"י שומה פרטנית: 1. תשלום בשיעור של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בחוזה החכירה המקורי, או הזכויות כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגין דמי היתר, לבין שווי הבעלות כולל פוטנציאל עתידי 2.תשלום בשיעור של 12% משווי הבעלות כולל פוטנציאל עתידי .	
14	תיירות בטווח 1 ק"מ מהחוף בכל האזורים	עד דונם	9%		
		מעל 1 דונם עד 5 דונם	התשלום מתבסס על הערך הגבוה מבין שני החישובים כדלהלן, שיתקבל ע"י שומה פרטנית: 1. תשלום בשיעור של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בחוזה החכירה המקורי, או הזכויות כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגין דמי היתר, לבין שווי הבעלות כולל פוטנציאל. 2.תשלום בשיעור של 12% משווי הבעלות כולל פוטנציאל.		
		מעל 5 דונם עד 10 דונם	לא ניתן להקנות בעלות	התשלום מתבסס על הערך הגבוה מבין שני החישובים כדלהלן, שיתקבל ע"י שומה פרטנית: 1. תשלום בשיעור של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בחוזה החכירה המקורי, או הזכויות כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגין דמי היתר, לבין שווי הבעלות כולל פוטנציאל עתידי 2. תשלום בשיעור של 12% משווי הבעלות כולל פוטנציאל עתידי.	

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 19 מתוך 23

שיתקבל ע"י שומה פרטנית: 1. תשלום בשיעור של 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בחוזה החכירה המקורי, או הזכויות כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגין דמי היתר, לבין שווי הבעלות כולל פוטנציאל עתידי 2. תשלום בשיעור של 12% משווי הבעלות כולל פוטנציאל עתידי .				
---	--	--	--	--

הערות לטבלה	
הטבלה מרכזת את שיעורי התשלום המרכזיים, התנאים המדויקים לרבות הסייגים בגוף הנוהל	
*יישובי עולים נדרש לשלם כתנאי להקניית הבעלות דמי חכירה מהוונים בהתאם לכללים הקבועים בקובץ החלטות המועצה ובהסכם. לאחר התשלום יכנסו להחלטות עפ"י הטבלה.	
*בנייה בפועל למעט בנכס למטרת מגורים בבנייה צמודת קרקע ששטחו עד 280 מ"ר, בנכס שבגינו שולמה התמורה לרמ"י בעת ההקצאה על פי שטח לבנייה בפועל, ובתעסוקה בתוכניות בניין עיר שאושרו החל מ-1.7.1975, יידרש החוכר לשלם כתנאי להקניית הבעלות עבור יתרת הזכויות בתוכנית עד מלוא הזכויות בתוכנית שחלה בעת ההקצאה. לאחר התשלום ינהגו עפ"י הכללים הרלוונטיים הרגילים.	
**נכסי תעסוקה בתנאי שחלפו 7 שנים ומומשה מטרת החכירה . ראו סעיף 3.2.10	
***איזור עדיפות לאומית איזור עדיפות לאומית- בהתאם לטבלת היישובים המפורטת בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בפרק משנה 4.2.11 ובשים לב לסעיף 4.2.9	
שיעורי תשלום שיעורי התשלום בטבלה אינם כוללים מע"מ ומיסים וכן אינם כוללים תשלומים נוספים לרשות, כגון: חובות עבר, תשלום בגין שינוי שטח וכו'	
בעלות מעל 16 ד' הרשות לא תעביר בעלות במגרש ששטחו עולה על 16 דונם אלא אם כן החליטה מועצת מקרקעי ישראל שקיימות נסיבות שבשלן ניתן להקנות בעלות	
תיירות כל הארץ כלולה באזור עדיפות ב' בתיירות למעט הרצליה ות"א	
נכסים שלא ניתן להעביר בעלות ראה סעיף 3.2	

8. הוראות מעבר

- 8.1 חוכרים אשר הגישו בקשה להקניית בעלות כנדרש ברמ"י, עד ליום 21.05.2018⁴, וימצאו זכאים להקניית בעלות, תשלח אליהם הצעה ושובר לתשלום בהתאם לכללי החלטת מועצה מס' 1520 ויהיו זכאים לממש את ההצעה ולשלם את הסכום הנקוב בשובר עד למועד הנקוב בו.
- 8.2 חוכרים, אשר קיבלו הצעה להקניית בעלות עד ליום 21.05.2018 בצירוף שובר לתשלום, תעמוד להם הזכות לממש את ההצעה ולשלם את הסכום הנקוב בשובר עד למועד הנקוב בו.
- 8.3 חוכרים, אשר העסקה עמם בוצעה לפי בנייה בפועל ואשר הגישו בקשה להקניית בעלות, לרבות הגשת כל מסמכי החובה לרמ"י, עד ליום 21.05.2018, יחולו עליהם תנאי החלטת מועצה מס' 1520, בתנאי שהתמלאו כל

⁴ תאריך כניסתה לתוקף של החלטה 1549 (בוטלה)

	מספר הנוהל 90.01B		
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה		
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 20 מתוך 23	

התנאים שלהלן במצטבר:	
8.3.1	החוכר שילם את הסכום הנקוב בשובר בגין השלמה למלוא הזכויות בתוכנית שחלה בעת ההקצאה עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בו.
8.3.2	החוכר פנה לרמ"י בכתב תוך ולא יאוחר מ-30 יום ממועד תשלום השובר בגין השלמה למלוא הזכויות בתוכנית, ועדכן על ביצוע התשלום האמור וביקש לקבל שובר תשלום לרכישת הבעלות.
8.3.3	החוכר שילם את הסכום הנקוב בשובר התשלום לרכישת הבעלות עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בו.
אם לא מתקיים אחד מהתנאים הנ"ל, יחולו על חוכרים אלה כללי קובץ החלטות המועצה פרק 5.1 ונוהל זה.	
8.4	עם פקיעת המועד הנקוב בשובר מבלי ששולם הסכום הנקוב בו, יחולו על חוכרים אלה כללי קובץ החלטות המועצה פרק 5.1 ונוהל זה.
8.5	תוספות בניה ושימושים חורגים
8.5.1	ככלל, החלטת הנהלה 5157 (להלן: ההחלטה) תחול על מי שפנה לרשות בבקשה להארכת החכירה ו/או רכישת בעלות לאחר מועד קבלת ההחלטה (18.8.21).
8.5.2	מי שפנה לרשות טרם קבלת ההחלטה, ולא נתקבלה החלטה בעניינו לפני יום 18.8.21, ינהגו בו כפי שנהגו לפני קבלת ההחלטה, או בהתאם להחלטת הנהלה 5157 לפי בחירתו.
8.5.3	מי שהגיש בקשה כאמור טרם קבלת החלטה, אולם עניינו מצוי בטיפול משפטי (הליך משפטי או מול המחלקה המשפטית) - עניינו ידון בנפרד.

	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 21 מתוך 23

9. סמכויות אישור עסקת הקניית בעלות על פי שומה- מגורים		
ערך קרקע	היקף שטח*	סמכות אישור
עד 1.5 מלש"ח	עד 5 דונם	ועדת עסקות צוותית ⁵
עד 5 מלש"ח	עד 16 דונם	ועדת עסקות מרחבית ⁶
מ- 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח	עד 16 דונם	ועדת עסקות מרחבית + ועדת פטור
מעל 25 מלש"ח		ועדת עסקות מרחבית +ועדת מסלול ירוק + ועדת מסלול אדום + ועדת פטור
*כפוף לשטח העסקה המקסימלי שבגינן ניתן לערוך עסקה, כמפורט בנוהל זה.		

סמכויות לאישור חיוב כספי ממוכן על פי ערך מאפיין לעניין הקניית בעלות במגורים עד דונם ⁷ (כל הסכומים המופיעים בטבלה לעניין הקניית בעלות מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)		
ערך קרקע	חטיבה עסקית	חטיבת השירות
עד 5 מלש"ח	מקדם עסקות + ראש צוות לקידום עסקות	נציג שירות/מרכז בכיר שירות +ראש תחום בכיר שירות
מעל 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח	ועדת עסקאות מרחבית+ ועדת פטור	
מעל 25 מלש"ח	ועדת עסקות מרחבית +ועדת מסלול ירוק + ועדת מסלול אדום + ועדת פטור	
בכל מקום שבו מוסמך ראש תחום בכיר שירות/ראש צוות לקידום עסקות/שיווק לחתום, מוסמך גם מנהל המרחב או סגנם של כל אחד מאלה לחתום במקומו.		

סמכויות אישור עסקת הקניית בעלות על פי שומה- תעסוקה		
ערך קרקע	היקף שטח*	סמכות אישור
עד 1.5 מלש"ח	עד 5 דונם	ועדת עסקות צוותית
עד 5 מלש"ח	עד 16 דונם	ועדת עסקות מרחבית
מ- 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח	עד 1 דונם	ועדת עסקות מרחבית + ועדת פטור
מ- 5 מלש"ח ועד 25 מלש"ח	עד 16 דונם	ועדת עסקות מרחבית + ועדת עסקות מסלול ירוק + ועדת פטור
מעל 25 מלש"ח		ועדת עסקות מרחבית +ועדת מסלול ירוק + ועדת מסלול אדום + ועדת פטור
*כפוף לשטח העסקה המקסימלי שבגינן ניתן לערוך עסקה, כמפורט בנוהל זה.		

10. סמכות חתימה על הסכם (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)		
ערך הקרקע	חטיבה עסקית	חטיבת השירות
עד 1.5 מלש"ח	ראש צוות + ראש תחום מרחב עסקי - כספים	ראש תחום בכיר שירות / מרכז בכיר שירות + ראש תחום כספים
עד 7 מלש"ח	מנהל מרחב + ראש תחום מרחב עסקי - כספים	מנהל מרחב שירות+ ראש תחום בכיר כספים
עד 14 מלש"ח	מנהל אגף בכיר עסקאות + חשב רמ"י	
עד 20 מלש"ח	מנהל החטיבה העסקית + חשב רמ"י	
ללא הגבלה	מנהל הרשות + חשב רמ"י	
בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו או בעל סמכות חתימה גבוהה יותר, לחתום במקומו.		

⁵ ועדת עסקות צוותית במרחבי השירות- יו"ר-ראש תחום בכיר שירות או סגנו, חברים- ראש תחום בכיר כספים או נציגו, יועמ"ש מרחבי או נציגו, שמאי המרחב או נציגו.

⁶ ועדת עסקות מרחבית במרחבי השירות- יו"ר- מנהל מרחב השירות או סגנו, חברים- ראש תחום בכיר כספים או סגנו, ראש תחום בכיר שירות או סגנו, יועמ"ש מרחבי או סגנו, שמאי המרחב או נציגו.

⁷ בתהליך 3.1.6.1.2 בלבד

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 90.01B	
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה	
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 22 מתוך 23

11. סמכות חתימה על מסמכים

חטיבת השירות	חטיבה עסקית	
נציג שירות/ מרכז בכיר שירות/ ראש תחום בכיר שירות או סגנו/ מרכז תחום בעלות/ ראש תחום מידע מקרקעין ורישום/ מנהל תחום בכיר בעלות וספר נכסים/ מנהל מרחב או סגנו	מקדם עסקאות/ ראש צוות לקידום עסקות או שיווק/ ראש תחום מידע מקרקעין ורישום/ מנהל מרחב או סגנו/ מנהל אגף בחטיבה העסקית או סגנו	אגרת זכאות לבעלות/שדרוג זכות חכירה והודעה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה
ראש תחום בכיר שירות או סגנו/ מרכז בכיר שירות/ מרכז תחום בעלות/ ראש תחום מידע מקרקעין ורישום/ מנהל תחום בכיר בעלות וספר נכסים/ מנהל מרחב או סגנו	ראש צוות לקידום עסקות או שיווק/ ראש תחום מידע מקרקעין ורישום/ מנהל מרחב או סגנו/ מנהל אגף בחטיבה העסקית או סגנו	הודעת ביטול העברת בעלות, אגרת זכאות לחוכר לבעלות/ שדרוג זכות חכירה והודעת ביטול לוועדה מקומית לתכנון ובנייה

12. סמכויות לחתימה על שטרות ומסמכי הרישום ללשכת רישום המקרקעין

חטיבת השירות	חטיבה עסקית
מנהל אגף בכיר בעלות ורישום סגן מנהל אגף בכיר פרצלציות והסדר קרקעות ראש תחום בכיר בעלות וספר נכסים ראש תחום בכיר בתים משותפים וזכויות מרכז בכיר רישום צווי עיקול מרכז בכיר פרצלציות מרכז פרצלציות מרכז בכיר הסדר קרקעות מרכז הסדר קרקעות מרכז בכיר ספר נכסים מרכז העברת בעלות מרכז בכיר בתים משותפים וזכויות מרכז בתים משותפים וזכויות מנהל מרחב השירות סגן מנהל מרחב השירות ראש תחום בכיר שירות סגן ראש תחום בכיר שירות מרכז בכיר שירות ממונה מחוזי לרישום והסדר או סגנו	סגן ראש תחום בכיר תקציב, מינהל ותוכניות עבודה מנהל מרחב עסקי או סגנו ראש תחום מידע מקרקעין ורישום מנהל אגף בחטיבה העסקית או סגנו ראש צוות לקידום עסקות או שיווק
הערה: כל מקום בו מוסמך בעל תפקיד יראו במנהלו כמוסמך גם כן.	

	מספר הנוהל 90.01B		
	הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה		
תאריך פרסום: 26.10.2025	נוהל מקור: 31.12.2017	עמוד 23 מתוך 23	

13. נספחים ומידע נוסף

-1	טופס בקשה לרכישת בעלות
-2	הנחיות עבודה מפורטות
-3	שטר מכר במקרקעי ישראל
-4	נספח לשטר מכר במקרקעין לא-מוסדרים למטרת בנייה רוויה הרשומים כבית משותף
-5	הנחיות לרישום מכר במקרקעי ישראל
-6	הודעה לחוכר על הכוונה להקנות בעלות ללא תמורה
-7	הסכמת רמ"י לרישום הסכם שיתוף בין חוכרים
-8	התחייבות בלתי חוזרת להשלמת תשלום לרמ"י עקב השגה על שומה
-9	נוסח הודעה על הסכמת רמ"י לבקשת האגודה השיתופית להקניית בעלות
-10	כתב הצהרה והתחייבות - בקשה להקניית בעלות במקרקעין בתחום מיזם המטרו
-11	הנחיית היועץ המשפטי לממשלה- התייחסות להיטל השבחה במסגרת קביעת שווי קרקע של רמ"י בעסקת העברה לבעלות

אטי בן-עטר
מנהלת אגף בכירה בעלות ורישום

ציפי בורשטיין-פאר
מנהלת אגף בכירה עסקאות

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים