

הפרקטיקה של רמ"י בנוגע לנחלות במרחב הכפרי

עו"ד אייל סודאי

חיימסון סודאי ושות' – משרד עורכי דין



סוגי הסכמים נפוצים בקרקעות חקלאיות (בקרקעות מינהל)

הסכם משק
עזר

הסכם חכירה
חדש בנחלות

הסכם דו צדדי

הסכם תלת-
צדדי

הסכמי תעסוקה :
תחנות דלק, מרכזים
מסחריים, אנרגיה
מתחדשת (סולארי),
קנאביס, פל"ח

הסכם מטעים

הסכם בתים
בהרחבה

הסכם בית
מקצועי

הסכם תלת-

צדדי

(או: "ההסכם המשולש")

סעיף 20 (ה) להסכם

דף 1 מתוך 9 08:57:19 01/06/2016



מס' תיק: K22008717

החזק שכירות
(משבצת תלת-צדדי)

שנתי ונחתם ב- _____
ביום _____
לחודש _____
שנת _____
ביום _____
לחודש _____
שנת _____

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את הקרקעות של רשות הפיתוח, המדינה והקרן הקיימת לישראל (שותקרא להלן "המשכיר")

ההסדרות הציונית העולמית (שותקרא להלן "המשכיר")
נוח אייב הרשומה אצל רשם האגודות תחת מספר 870021402 (להלן "האגודה")

הואיל והמשכיר, בתוקף חזקתו סעיף 3 לחוק מעמד ההסתדרות הציונית העולמית - הסוכנות היהודית לארץ ישראל, תשי"ג - 1952 האמנה שכרתה על פניו, שיקט ביישוב יהודים במדינה על אדמת מקרקעי ישראל בתנאים בהיקף יסודי, מקרקעי ישראל והואיל והמשכיר עסקה ועסקת ביושבה ובביטוח של האגודה על המשבצת שיעודה לה במקרקעי ישראל על ידי המשכיר והמתוארת להלן בחוזה זה;

הואיל והמשכיר מעניקת שהמשבצת תקים והמשיך לעסוק בחקמת ישוב חקלאי במשבצת ובכיסוי ולשם כך תהינה לה זכויות השכירות במקרקעין שבמשבצת;

הואיל והמשכיר, המושבת והאגודה מעניקות כי האגודה תהיה בת רשות במשבצת;

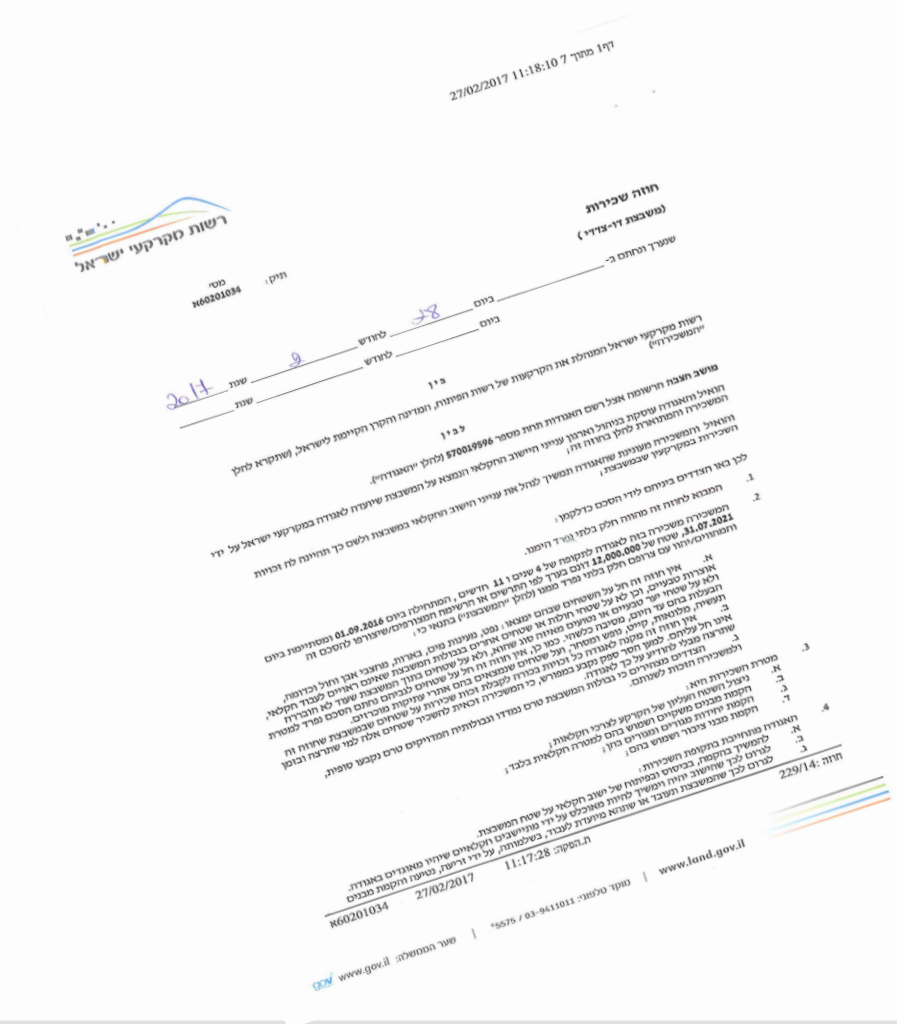
לכן באו הצדדים ביניהם לידי הסכם כולקטני:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהמנו.
2. המשכיר משכיר למושבת לתקופה של 5 שנים, המתחילה ביום 01.10.2015 ומסתיימת ביום 30.09.2018, שטח של 2,760,000 דונם בערך לפי הדרשים או הרשימה המפורטים שפורסמו לחוזה זה והמהווים/יתו עם צירופם חלק בלתי נפרד ממנו (להלן "המשבצת") בתנאי כי:
א. אין חוזה זה חל על השטחים שבהם יבואו; נמט, מעוקות טיפ, בארות, מחבבי אבן וחול וכדומה, אוצרות סכעיים, וכו' לא על שטחי חולות או שטחים אחרים בגבולות המשבצת שאינם ראויים לחייהם.
3. תוקף: 8-57:14 01/06/2016
מרחב עמון | רח' הרמון 2 מילן פלמתי, ת.ד. 580, גדות עילית 17105 | פקס: 02-5456098
קבלת קהל: יום ב' ב'ד השעות 08:00 - 13:00 | ת.ד. 17:30 - 16:00 | שער הממשלה: www.gov.il | 02-5456098
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 | שער הממשלה: www.gov.il

סוגי הסכמים

הסכם דו-צדדי

סעיף 19 (ג) להסכם



הסכם חכירה חדש בנחלות

לפי החלטות רמ"י בדבר היוון חלקת
המגורים בנחלה
סעיף 15 להסכם

האפשרויות להעברת / הורשת זכויות בנחלות:

1. המתנה פאסיבית
2. מכירת הנחלה, בכפוף למיסוי גבוה
3. מינוי בן ממשיר (במושבים סוכנותיים)
4. העברה ללא תמורה לאחד הצאצאים
5. הורשת המשק באמצעות צוואה, בכפוף לפיצוי / תשלומי איזון
6. היוון חלקת המגורים וחלוקת הנחלה פיזית (3 בתים)

האפשרות להעברת המשק לצאצאים

1. המתנה פאסיבית

2. מכירת הנחלה, בכפוף למיסוי גבוה
3. מינוי בן ממשיך (במושבים סוכנותיים)
4. העברה ללא תמורה לאחד הצאצאים
5. הורשת המשק באמצעות צוואה, בכפוף לפיצוי / תשלומי איזון
6. היוון חלקת המגורים וחלוקת הנחלה

האפשרות להעברת המשק לצאצאים

1. המתנה פאסיבית
2. מכירת הנחלה, בכפוף למיסוי גבוה
3. מינוי בן ממשיר (במושבים להם הסכם תלת-צדדי)
4. העברה ללא תמורה לאחד הצאצאים
5. הורשת המשק באמצעות צוואה, בכפוף לפיצוי / תשלומי איזון
6. הייוון חלקת המגורים וחלוקת הנחלה

האפשרות להעברת המשק לצאצאים

1. המתנה פאסיבית
2. מכירת הנחלה, בכפוף למיסוי גבוה
3. **מינוי בן ממשיר** (במושבים סוכנותיים)
4. העברה ללא תמורה לאחד הצאצאים
5. הורשת המשק באמצעות צוואה, בכפוף לפיצוי / תשלומי איזון
6. היזון חלקת המגורים וחלוקת הנחלה

האפשרות להעברת המשק לצאצאים

1. המתנה פאסיבית
2. מכירת הנחלה, בכפוף למיסוי גבוה
3. מינוי בן ממשיר (במושבים סוכנותיים)
4. העברה ללא תמורה לאחד הצאצאים
5. הורשת המשק באמצעות צוואה, בכפוף לפיצוי / תשלומי איזון
6. היוון חלקת המגורים וחלוקת הנחלה

האפשרות להעברת המשק לצאצאים

1. המתנה פאסיבית
2. מכירת הנחלה, בכפוף למיסוי גבוה
3. מינוי בן ממשיר (במושבים סוכנותיים)
4. העברה ללא תמורה לאחד הצאצאים
5. **הורשת המשק באמצעות צוואה**
6. היוון חלקת המגורים וחלוקת הנחלה

האפשרות להעברת המשק לצאצאים

1. המתנה פאסיבית
2. מכירת הנחלה, בכפוף למיסוי גבוה
3. מינוי בן ממשיך (במושבים סוכנותיים)
4. העברה ללא תמורה לאחד הצאצאים
5. הורשת המשק באמצעות צוואה, בכפוף לפיצוי / תשלומי איזון
6. **היוון חלקת המגורים וחלוקת הנחלה**

היוון חלקת המגורים

1. החלטת רמ"י 979 (סע' 8.3.40 לקודקס)
2. הטבות ההחלטה
3. דרישות רמ"י לצורך החלת ההחלטה
4. הטבות בתשלום דמי רכישה (+ 33% מע"מ משווי חלקת המגורים)

הסכמי תעסוקה

החלטת רמ"י 949 (כיום החלטה 1560) (סעי' 8.12 לקודקס)

החכרת קרקע למטרות תעסוקה



הסכמי תעסוקה קלאסיים: תחנות דלק, אזורי תעשייה ומסחר





הסכמי תעסוקה מיוחדים

הסכם לגידול קנאביס

1. רישוי העיסוק בתחום הקנאביס
2. משתלת הייחורים – גידול חקלאי
3. גידול השתילים לצמחים בוגרים – גידול חקלאי
4. ייצור המוצרים השונים מהתפרחת- שינוי תב"ע למסחר או תעסוקה
5. מרכז לוגיסטי לאחסון וחלוקה- שינוי לתעסוקה
6. החוליה האחרונה בשרשרת – בתי המרקחת



הסכמי תעסוקה מיוחדים



הסכם פרויקט אנרגיה מתחדשת

סוגי הסכמים (פוטו-וולטאי, סולארי, אנרגיית רוח)

הסכמי תעסוקה מיוחדים - פרטי

פל"ח (פעילות לא חקלאית)

1. שימוש פל"ח מהו?
2. דוגמאות לשימוש בפל"ח
3. השכרת מבנה פל"ח

משקי עזר

החלטת רמ"י 1521 (סעי' 8.14 לקודקס)
עבירות עפ"י התלת חוזי – סעיף 20 (ה) (3)
עבירות עפ"י הדו צדדי- סעיף 19 (ד) (1)



תודה ובהתראות

אייל סודאי, עו"ד

