

צ'קליסט לפני רכישת נחלה במושב: מסמכים, אישורים ובדיקות

כלי עבודה להדפסה לרוכשים, לפני החתימה על הסכם המכר ובמהלך הטיפול מול האגודה ומול רשות מקרקעי ישראל.

הכלל, במשפט אחד. מי שמחזיק בזכויות בנחלה ומבקש להעביר אותן חייב לקבל את הסכמת רשות מקרקעי ישראל, וההסכמה ניתנת רק אחרי שהושלמו כל הפעולות והתשלומים שהנוהל דורש. כך קובע נוהל רמ"י B37.02 בסעיף א.1. המשמעות המעשית: הסכם מכר חתום אינו מעביר לכם את הנחלה. הוא תחילת הדרך, וההעברה נגמרת רק כשרמ"י מאשרת אותה.

שלושה אישורים שבלעדיהם אין עסקה

נקודת ההכרעה, לפני שמשלמים מקדמה

האם יש בנחלה מבנים או שימושים שאינם מוסדרים. לפי סעיף א.2 לנוהל, כשיש כאלה ההעברה מאושרת רק אחרי שכולם הוסדרו. זה הפריט שקובע יותר מכל את לוח הזמנים ואת המחיר האמיתי של העסקה.

1

הסכמת האגודה

כשהמושב מאוגד כאגודה חקלאית שיתופית, רמ"י מתנה את הסכמתה **בהסכמת האגודה**. בחוזה תלת צדדי נדרשת גם הסכמת הסוכנות. החריג: רמ"י רשאית לפעול בלי האגודה כשהסירוב נשען לדעתה על נימוקים בלתי סבירים, ורק אחרי שניתנה לאגודה הזדמנות לנמק.

2

הסכמת רמ"י

ניתנת רק כשמתקיימים התנאים: **אין עיקול, משכון, שעבוד או התחייבות לרישום משכנתה**, יש חוזה בתוקף (למעט נחלות שאין להן חוזה חכירה), אין חובות לרמ"י, ובנכס רשום החוכר הוא מי שמופיע בנסח.

3

הסדרת השימושים

אין הערות לשימושים שאינם מוסדרים, ויש **היתר חתום בידי רמ"י** למחזיקים שמפורטים בשומה. מבנה בלי היתר אינו רק עניין של הוועדה המקומית. הוא עלול לעצור את ההעברה עצמה.

מי יכול לקנות, ומה בדיוק נקנה

הכלל בנוהל	מה זה אומר לרוכש	סעיף
העברה לאדם בודד או לבני זוג בלבד	אי אפשר לקנות נחלה עם שותף שאינו בן זוג, גם לא עם קרוב משפחה	2.3.ג
הנחלה עוברת בשלמותה	המוכרים מעבירים את כל זכויותיהם בנחלה. אין קנייה של חלק ממנה במסלול הזה	2.4.ג
מקבל הזכויות אינו מחזיק בנחלה נוספת	הרוכש חותם על תצהיר כזה בטופס הבקשה. מי שכבר מחזיק בנחלה צריך לבדוק את מצבו לפני החתימה	2.9.ג
אין העברה על בסיס הסכם שמתיר השכרת מבנה המגורים	סעיף כזה בהסכם המכר עלול להפיל את הבקשה. זה נבדק בנוסח החוזה, לא אחרי החתימה	2.7.ג
חוב של האגודה לרמ"י בתיק המשבצת	בעל הנחלה משלם את חלקו היחסי בחוב. כדאי לברר את הסכום ולקבוע בהסכם מי נושא בו	2.1.ג

המסמכים לבקשה להעברת זכויות, לפי הטופס הרשמי

הרשימה ממופה לטופס הבקשה להעברת זכויות במגזר החקלאי שרמ"י מפרסמת לצד הנוהל. העמודה האחרונה היא שלכם, לסימון.

מסמך	מי משיג	מתי	יש
טופס בקשה חתום בידי שני הצדדים, כולל תצהיר שהרוכש אינו מחזיק בנחלה נוספת	שני הצדדים	בהגשה	☐
צילומי תעודות זהות עם ספח	שני הצדדים	בהגשה	☐
יפוי כוח משני הצדדים לגורם המטפל. נוטריוני כשהמטפל אינו עורך דין	שני הצדדים	בהגשה	☐
הסכם המכר החתום, או פסק דין הצהרתי או צו לפי סעיף 34 לחוק המכר	הצדדים ועורכי הדין	בהגשה. נוסחו נבדק לפני החתימה	☐
אישור האגודה על הרכב הנחלה: דונם חלקה א', ב' וג'	המוכר מול האגודה	עדיף לפני החתימה	☐
מפת מדידה מצבית של חלקה א', חתומה בידי מודד מוסמך ובידי בעלי הזכויות, שנערכה בחצי השנה האחרונה, ובה גבול 2.5 הדונם, החלוקה בין אזור המגורים לשטח החקלאי לפי התב"ע וכל המבנים	המוכר, באמצעות מודד	לפני החתימה. המפה היא בסיס לבדיקת המבנים	☐
דף מידע תכנוני מהוועדה המקומית	המוכר או הרוכש	לפני החתימה	☐

במהלך הטיפול

מסמך	מי משיג	יש
תצהיר היעדר שימוש לא מוסדר	המוכר	☐
שחרור התחייבות לרישום משכנתה וביטול עיקול, אם קיימים	המוכר מול הבנק או הנושה	☐
אישורי מס שבח ומס רכישה. לפי הטופס, אינם נדרשים כאן כשהזכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין	עורכי הדין של הצדדים	☐
אישור על תשלום מסים מוניציפליים, כולל אישור הוועדה המקומית. אותו פטור חל כשהזכויות רשומות	המוכר	☐
ברית פיקוח או אישור עורך דין על מורשי החתימה באגודה	האגודה	☐
הסכמת הסוכנות, כשהחזוזה תלת צדדי	הגורם המטפל	☐
שלושה עותקים של שטר או כתב העברה	הגורם המטפל	☐

הצהרה שכדאי להקדים. בטופס הבקשה הצדדים מצהירים שבדקו את המצב בלשכת רישום המקרקעין ואצל רשם המשכונות. הבדיקה הזו שייכת לשלב שלפני החתימה ולא לשלב ההגשה, כי עיקול או משכון שמתגלים אחרי החתימה הופכים את התשלום הראשון לסיכון.

מה בודקים לפני שחותמים על הסכם המכר

- ☐ נסח ורשם המשכונות. מי רשום כבעל הזכויות, ואם יש עיקול, משכון, שעבוד או התחייבות לרישום משכנתה. בנכס רשום, החוכר צריך להיות זה שבנסח
- ☐ אישור זכויות מרמ"י ומצב החוזה. האם יש חוזה בתוקף, מה תקופתו, ואם הנחלה היא מאלה שאין להן חוזה חכירה
- ☐ חובות לרמ"י. של המוכר בתיק הנחלה, וחלקו היחסי בחוב האגודה בתיק המשבצת
- ☐ הרכב הנחלה. כמה דונם בחלקה א', ב' וג', לפי אישור האגודה, והאם הוא תואם את מה שמוצע לכם
- ☐ דף המידע התכנוני. מה מותר בחלקת המגורים לפי התב"ע, והאם הבנוי בפועל נכנס בו
- ☐ הסדר חלקת המגורים. האם הנחלה כבר הצטרפה להסדר, ומה שולם. התשובה משפיעה על התשלומים בהעברה ועל האפשרות לפצל מגרש בעתיד
- ☐ תצהיר אי החזקת נחלה נוספת. האם אתם יכולים לחתום עליו
- ☐ נוסח הסכם המכר. שאין בו סעיף שמתיר השכרת מבנה המגורים, ושנקבע בו מי משלם את דמי ההסכמה, את דמי הרכישה ואת חלק החוב של האגודה
- ☐ עמדת האגודה. האם יש ועדת קבלה או תנאי קבלה, ומה לוח הזמנים שלה

טבלת המבנים: בדיקה שמאית, לא רק משפטית

הטופס של רמ"י מבקש לפרט כל מבנה בנחלה: שטח ברוטו, תוספות ושנת ביצוען, והאם התקבל היתר מרמ"י ומהוועדה המקומית. מלאו את הטבלה על בסיס מפת המדידה, לפני שמסכמים מחיר. הפער בין מה שבנוי לבין מה שמותר מתורגם בדרך כלל לתשלום, להסדרה או לעיכוב, וצריך להיכנס למחיר ולא להתגלות אחרי החתימה.

מבנה	שטח ברוטו	תוספות ושנה	היתר רמ"י	היתר ועדה	הערה
			☐	☐	
			☐	☐	
			☐	☐	
			☐	☐	
			☐	☐	
			☐	☐	
			☐	☐	
			☐	☐	

שימוש לא מוסדר אינו הערת שוליים. לפי הנוהל, כשקיימים בנחלה שימושים שאינם מוסדרים, ההעברה מאושרת רק אחרי הסדרת כולם. בפועל זה אומר שהמוכר צריך להסדיר, או שהעסקה צריכה לקבוע מי מסדיר, מתי ומי נושא בעלות, ומה קורה אם ההסדרה לא מצליחה.

מה לבקש מהמוכר בכתב, לפני החתימה

את אישור האגודה על הרכב הנחלה, מפת מדידה עדכנית, דף מידע תכנוני, אישור זכויות מרמ"י, פירוט כל המבנים וההיתרים שלהם, ומידע על הצטרפות להסדר חלקת המגורים ועל תשלומים שכבר שולמו לרמ"י. מוכר שאינו יכול להמציא חלק מהם מסמן לכם היכן נמצא הסיכון בעסקה.

התשלומים לרמ"י בהעברה

על חלקת המגורים

דמי רכישה לפי פרק 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ולפי נוהל B38.04, כאמור בסעיף ד.2.1. לנוהל העברת הזכויות.

על השטחים החקלאיים

דמי הסכמה בשיעור של שליש משווי השטחים החקלאיים של הנחלה, כאמור בסעיף ד.2.2. לאותו נוהל.

החריגים. לפי סעיף ד.2.3, התשלומים האלה אינם נגבים, ובמקומם משולמים דמי הסכמה לפי כללים אחרים, בין היתר כשהחוכר מחזיק בחוזה חכירה בתוקף, כשההעברה נשענת על הסכם מכר שנחתם לפני 9.6.2011, וכשהיא נשענת על הסכם שנחתם לפני 10.4.2018 בתנאים שבנוהל. אם אחד מהם עשוי לחול, זה נבדק לפני שמסכמים מי משלם מה.

מועדים ושומה. רמ"י אינה מאשרת את ההעברה עד שמלוא דמי ההסכמה שולמו. על השומה שנערכה לחישוב אפשר להגיש השגה לפי נוהל 34.03 של רמ"י. שובר שלא שולם בתוך 90 יום מחייב פנייה לשובר חדש.

סדר הפעולות

1. **בדיקות מקדימות** לפי עמוד 3, כולל מפת מדידה ודף מידע תכנוני.
2. **משא ומתן על הסכם המכר**, כולל חלוקת התשלומים והתחייבויות ההסדרה.
3. **חתימה, ודיווח לרשות המסים** במועד הקבוע בדין.
4. **הסכמת האגודה**, ובחוזה תלת צדדי גם הסכמת הסוכנות.
5. **הגשת הבקשה לרמ"י** עם המסמכים שבעמוד 2.
6. **שומה, שובר ותשלום**, או השגה על השומה.
7. **אישור העברת הזכויות**, ובנכס רשום גם רישום בלשכת רישום המקרקעין.

מתי לעצור ולהתייעץ לפני שחותמים. יש בנחלה מבנה בלי היתר או שימוש שאינו חקלאי; האגודה לא אישרה את הרכב הנחלה; אתם רוכשים עם מי שאינו בן זוג; אתם כבר מחזיקים בנחלה; קיים עיקול, משכון או התחייבות לרישום משכנתה; הנחלה לא הצטרפה להסדר חלקת המגורים ואתם מתכננים לבנות או לפצל; או שאחד החריגים לתשלומים עשוי לחול.

מקורות

רשות מקרקעי ישראל. נוהל B37.02, העברת זכויות בנחלה, משקי עזר, שטחי עיבוד ותעסוקה במשבצת, פורסם ב-13.5.2019, עדכון טכני אחרון ב-17.11.2025. טופס בקשה להעברת זכויות במגזר החקלאי. קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, פרק 8.3 סימן ז'.

דפי שירות. [העברת זכויות במגזר החקלאי](#); [רכישת זכויות בחלקת המגורים](#). כשדף שירות שונה מהנוהל העדכני, הנוהל גובר.

תוקף ומגבלות. הצ'קליסט נכון למועד העדכון שבתחתית העמוד ונשען על המקורות שלעיל כפי שנבדקו ב-19.10.2026. החלטות המועצה, נהלי רמ"י ושיעורי התשלום מתעדכנים מעת לעת, ויש לאמת אותם במועד העסקה. המסמך הוא מידע כללי ואינו ייעוץ משפטי או חוות דעת שמאית, אינו מחליף בדיקה של הנחלה ושל המסמכים הקונקרטיים, ואינו נוקב בסכומים, כי אלה נקבעים בשומה פרטנית.