

# שינוי אורחות החיים – 1.1.2018

- מה השתנה?
- מה לא השתנה?
- מהם העיוותים שיצר השינוי?

# שתי בעיות אסטרטגיות לאחר השינוי

● 1. חברים ותיקים - זכויות הורשה.

● 2. חברים צעירים – מצוקת דיור/היתרי בנייה.

# הפתרון לשתי הבעיות – שיוך דירות

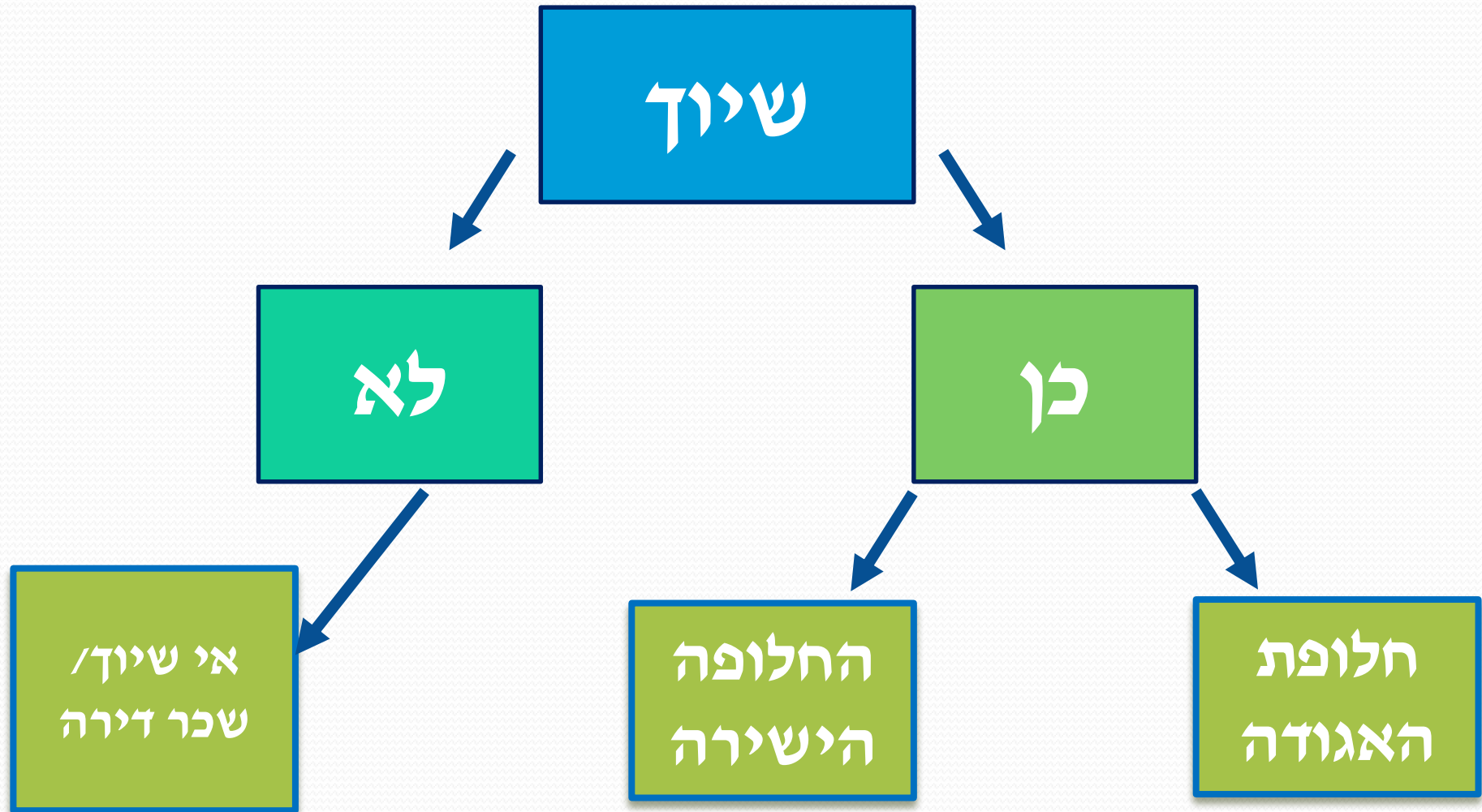
- קיבוע זכות הורשה ממשית לחברים ותיקים – נכס או זכות כספית משמעותית שאינה תלויה במקורות הקיבוץ.
- הוצאת היתרי בנייה לשכונות לאחר הבלוקונים וקידום בנייה בקצב נדרש ומותאם לצרכי משפחות החברים ביגור.

# רקע כללי - עמדת רשות מקרקעי ישראל

❖ בקיבוצים שאינם מבצעים שיוך דירות – נדרש תצהיר מפורש בדבר העדר זכויות של חבר בבית והצהרה בדבר העדר שיוך:

1. הקיבוץ לא קיבל החלטה על שיוך.
2. כל בניה של יחידת מגורים, לרבות הרחבה או שינוי מבנה קיים, תעשה במימונו המלא והבלעדי של הקיבוץ.
3. הקיבוץ אינו מקיים הליך שיוך פנימי בין חבריו ביחס לבתי המגורים בקיבוץ.
4. הובהר לחברים כי לא תהיינה להם כל זכויות ביחידות המגורים נשוא הבקשה ו/או במי מיחידות המגורים בקיבוץ וכי הקיבוץ בלבד יהא רשאי להחליט באיזו יחידת מגורים יתגוררו החברים, לרבות אפשרות העברת החברים מיחידת מגורים אחת לשנייה, בהתאם לצרכי הקיבוץ.

# מה נדרש להחליט



# נתונים יגור – הערכה כללית

- דירות קיימות לשיוך – כ-400.
- דירות קטנות שאינן לשיוך – כ-380.
- דירות מאוחדות לשיוך ( $2/3$  מאוחדות) כ-120.
- דירות קטנות עד 55 מ"ר לא לשיוך – 100.

# נתונים יגור - כללית

- תמ"א - 700 מגרשים.
- חלקת המגורים – 585.
- חלקת מגורים לאחר הגדלה – 691.
- בתי אב ותיקים – 450.
- בתי אב חדשים – 150.



# שיוך דירות הסבר כללי

# שיוך דירות - כללי

## משמעויות כלליות:

- ❖ תשלום לרמ"י בגין הקרקע [לאחר הנחה]
- ❖ כל חבר הופך לבעל נכס - יהיה רשאי בעתיד למכור, להשכיר, להוריש - לפי כללים מוסכמים שייקבעו.
- ❖ הקיבוץ יידרש לבצע "פרצלציה" - חלוקת המגרשים / דירות בהתאם לכללים תכנוניים.
- ❖ יכול ויידרשו החלטות בנוגע להתחשבות פנימית - "איזונים"
- ❖ טיפול מול הרשויות - מיסוי, תכנון, רשות מקרקעי ישראל, וכו'.
- ❖ לוחות זמנים שקשה להעריך מראש כ- 3-5 שנים.

# חלופות השיוך בקצרה

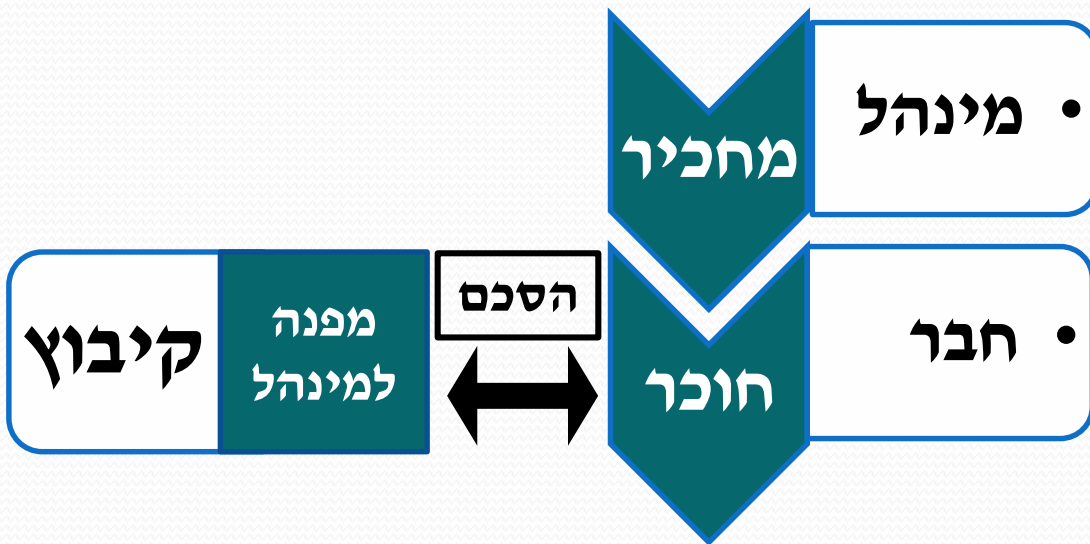
”החלופה הישירה”

”חלופת האגודה”

# אופן החכירה בכל חלופה

## ”החלופה הישירה”

## ”חלופת האגודה”



# החלופה הישירה

- ❖ החלופה הישירה מעניקה הנחה קבועה ביחס למספר מגרשים (שמספרם נקבע בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה) המכונים "חלקת המגורים".
- ❖ בגין כל מגרש בחלקת המגורים ישולמו לרמ"י דמי היוון בשיעור 33% מערך הקרקע. הקיבוץ נדרש לתשלום 3.75% בגין כל מגרשי חלקת המגורים.
- ❖ לחברים הוותיקים ניתנת אפשרות לדחיית תשלום עבור מרבית הסכום. למעט ה-3.75% והמע"מ על העסקה.
- ❖ מהות הזכות: חכירה ישירה של החבר מול המדינה (רמ"י).

# ”חלופת האגודה”

- ❖ חלופת האגודה מאפשרת לקיבוץ להיותו החוכר הראשי בקרקע.
- ❖ הקיבוץ מחויב לרכוש את כלל המגרשים ב- ”חלקת המגורים”.
- ❖ ניתנת האפשרות להחליט על רכישת כלל מגרשי הישוב (עד כמות המגרשים לפי תמ”א 35).
- ❖ מחיר המגרשים כולם נקבע במועד העסקה לפי ערך הקרקע ועל פי אזור העדיפות של הישוב.

# ”חלופת האגודה”

- ❖ הקיבוץ מחויב בהענקת זכויות חכירת משנה לחבריו.
- ❖ תחשיב ההנחה בכל מגרש נקבע תוך בחינת נתונים, כגון: הימצאותו בחלקת המגורים; היותו משוייך לחבר ותיק או חדש; וכו'.
- ❖ התשלום בחלופה זו הינו תשלום מידי (ללא אפשרות לתשלום נדחה).

# מתווה הסדר "אי שיוך"/"שכר דירה"

## עיקרי המודל – עקרונות:

- ❖ הבנייה ממשיכה להתבצע על-ידי הקיבוץ ובמימונו המלא.
- ❖ כל חבר משתתף בתשלום "שוטף" בגין מרכיב הדיור – "שכר דירה".
- ❖ וותק החבר וסוג הדירה יהוו את הבסיס לחישוב סכום ההשתתפות.
- ❖ המודל מציע פתרון לבנייה חדשה בהתאם לקצב הבנייה שייקבע (כרגע נלקח בחשבון 5-8 ממוצע בשנה); כללים דומים להיום ביחס לתחזוקת הדירות; התאמת דירות לשיקום, תוספות ממ"דים; הסדר החזרים בגין בניה עצמית שאושרה;
- ❖ זכויות הורשה – 100,000? מקורות? מימוש? בטוחות?

# דוגמאות למפרטים כספיים מהחודש

● עין השופט

● עין המפרץ

● כפר מסריק

● אלונים