



הסדרי דיור



מפגשי ציבור

רקע כללי



בשנים האחרונות רשות מקרקעי ישראל אימצה גישה מחמירה ביחס להסדרי דיור בקיבוצים.

הרשות מתנגדת לקיומם של הסדרים פנימיים ("שיוך חוזי") המעניקים לחברים זכויות בדירות הקיבוץ, ורואת במימון הבניה על-ידי החבר כסממן מובהק לקיומם של הסדרים כאלו.

רקע כללי



יחד עם זאת, ישנם קיבוצים המקיימים הסדרים פנימיים. הסדרים אלו נתונים **לפרשנויות משפטיות** בנוגע למימון הבניה הזכויות החברים בדירות. במסגרת ההסדרים הפנימיים יש אפשרות לקבל היתרי בנייה אם הקיבוץ מממן את הבנייה בעצמו.

ההסדרים הפנימיים מבוססים על מנגנון כספי הנותן מענה להמשך הבנייה ולזכויות הורשה.

הקיבוץ לוקח על עצמו את הבנייה לחברים החדשים ולכן הזכויות הניתנות לחברים חדשים הן גבוהות וכתוצאה מכך דמי הקליטה עולים בהתאם.

הסדר ללא שיוך דירות - לשם מה?



חשש ששיוך דירות יביא ל- "רף כניסה" כלכלי גבוה לבנים ולג'נטריפיקציה.

חשש שזכות קניינית תגבר על החלטות קיבוץ במקרים של קונפליקטים.

שמירת הדירות כנכס של הקיבוץ ומשאב מרכזי באורחות החיים, לדוגמא: גמישות בדיוור

ויכולת לקלוט צעירים ולנייד חברים בהתאם לצרכיהם האישיים והבריאותיים במהלך חייהם.

רצון לשמר פערי דיוור סבירים בין החברים.

שיוך יחייב בתשלומים ניכרים לרמ"י בגין הזכויות בקרקע (בהווה – חברים חדשים ובעתיד חברים

ותיקים). במיוחד בקיבוצים בהם מספר יח"ד בהטבה נמוך ממספר הזכאים כלומר, נקלטים

יצטרכו לשלם 91% על הקרקע (בחלופה ישירה).

תהליך ארוך מאוד, יקר, מורכב תכנונית, משפטית, כלכלית וחברתית.

הדילמה המרכזית



קליטת בנים
טווח ארוך

הורשת הדירה
טווח קצר

נקודת מוצא – קיבוץ יגור



ביגור כיום קיימים היתרי בניה לשכונת "הבלוקונים" בלבד.

בהסתכלות קדימה היתרי הבניה הבאים (כולל הרחבות בתים קיימים לחברים אחרי

3.2007) מחייבים אותנו להתמודדות עם עמדת הרשות. נכון להיום יש כשנה עד

שנצטרך שוב לבקש היתרי בנייה.

בשלב זה אין ליגור מקורות עצמיים משמעותיים למימון הסדרים פנימיים.

הסדר קבע לדיור - עקרונות המודל



הסדר בעל היתכנות כלכלית ומשפטית שניתן לדייק במידה וחלופת הסדר

דיור תתקבל.

ללא מימון הקיבוץ מעבר למה שקיים היום.

המודל מציע פתרונות:

○ בנייה חדשה בהתאם לקצב הבנייה שייקבע (נכון להיום כ- 20 דירות כל 4 שנים).

○ כללים דומים להיום ביחס לתחזוקת הדירות, התאמת דירות לשיקום, תוספות

ממ"דים.

○ החזר כספים לחברים שמימנו בנייה חדשה.

הסדר קבע לדיור - עקרונות המודל



ההסדר מתקיים לכל החברים מקליטה ועד פטירה/עזיבה.

וותק החבר (ע"פ מה שנקבע בהסדר הדיור המקורי בתהליך השינוי) וסוג הדירה

יהוו את הבסיס לחישוב מס דיור - ככל שהחבר ותיק יותר וגר בדירה קטנה יותר

כך סכום ההשתתפות יהיה נמוך יותר לרבות אפשרות לקבלת זיכוי.

תתאפשר הסדרה ביחס לביצוע תוספות מעבר לסטנדרט הבניה (בניה פרטית)

בהתאם לכללים שייקבעו.

ייקבע סטנדרט לבית קבע כך שיתאפשר שיפוץ של דירות מעבר במימון הקיבוץ.

לפני שנכנסים למספרים...



בשלב זה, גם בחלופות שיוך וגם בחלופת הסדר דיור, אין אפשרות להציג

מספרים וודאיים ומדויקים.

חלופות שיוך:

- הערכה גסה של הקרקע מבלי יכולת לדעת מה תהיה השומה בפועל לכשתתקיים (קריטי באזורי ביקוש).
- עלות קרקע בגין דירות קטנות (עד 55 מטר) שלא משויכות.
- עלויות תשתיות ואופן מימון.
- עלויות יועצים והשלכות במהלך התהליך: משפטי, שמאי, תכנוני, כלכלי, מיסויי וחברתי.
- הליך פנימי לקביעת אופן מימון העסקה ע"פ החלטות פנימיות.
- עלות מודל האיזונים/לצמצום/סגירת פערים בין החברים.
- פיצוי יורשים בכסף ו/או דירה ו/או מגרש.



לפני שנכנסים למספרים...



בשלב זה, גם בחלופות שיוך וגם בחלופת הסדר דיור, אין אפשרות להציג מספרים וודאיים ומדויקים.

חלופות הסדרי דיור:

○ רמת הוודאות גבוהה יותר כי אינה תלויה בגורמי חוץ ויישומה יכול להיות מהיר יותר.

○ השונות בסכומי מס הדיור בין טיוטת ההצעה הנוכחית לסופית יכולה להשתנות בכמה מאות שקלים לחודש.



הסדר קבע לדיור – צרכים כלכליים



לאחר הערכה ראשונית של המשרד הכלכלי של יגור, לא סופי.

רכיב תחזוקת הדיור קיים היום במסגרת המיסוי השוטף ועומד ע"ס של כ- 1.6 מיליון ₪.

נושא	סכום שנתי
התאמת דירות לשיקום	250,000 ₪
בנייה חדשה - תשתיות (5 יח' בשנה)	1,250,000 ₪
בנייה חדשה (5 יח' בשנה)	5,000,000 ₪
בנייה חדשה – תוספות ממ"דים	1,200,000 ₪ (10 שנים)
תשלום בגין בנייה פרטית - המשתלה	700,000 ₪
תשלום בגין בנייה פרטית - לול	700,000 ₪
תשלום בגין בנייה פרטית - בלוקונים	720,000 ₪
סה"כ צרכי המודל	כ- 10,000,000 ₪

דוגמה להמחשה

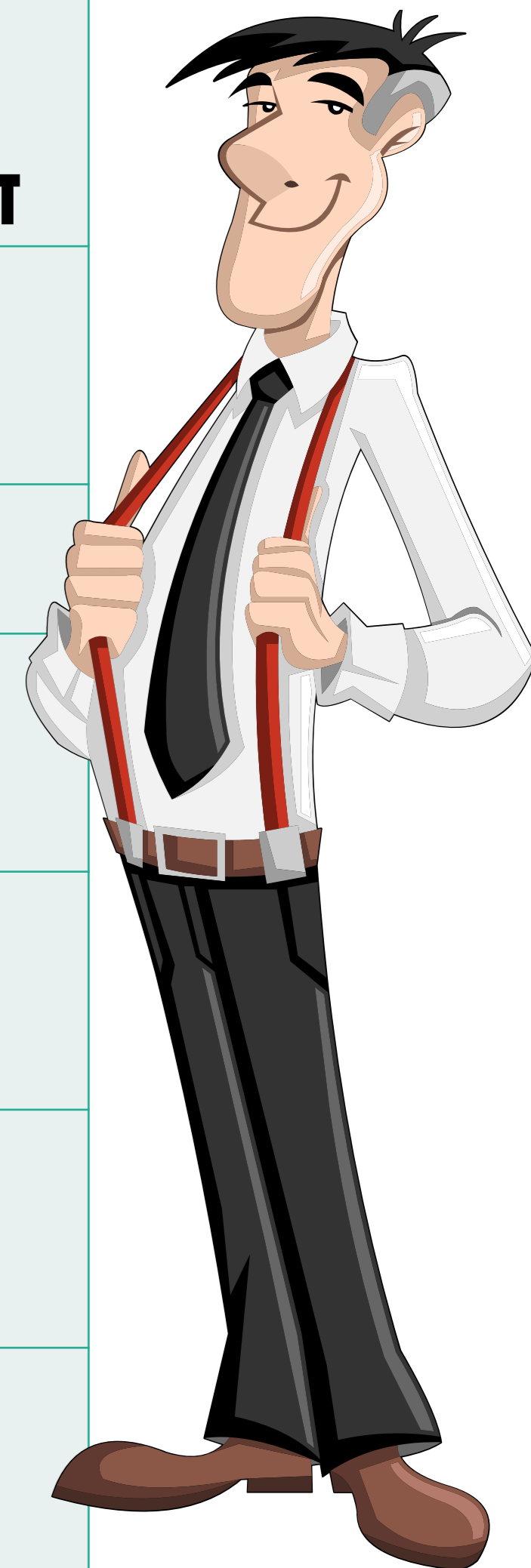


מיקום	שטח במטרים	אפיון הדירות	סיווג דירות
שיכון וותיקים ישן	עד 45	דירת 2 חדרים ומטבח	E
שיכוני רכבת	עד 66	חיבור 2 דירות חדר וחצי	F
שיכון וותיקים ישן	עד 64	דירה מורחבת שיכון ישן	G
שכונת האזדרכת	עד 72	חיבור 2 דירות בשיכון ישן	H
שכונת הלול	עד 90	חיבור 2 דירות בשיכון ישן	I
הר סילו הנה"ח וכביש	עד 90	דירות קבע בשיכון קבע	J
מצוקים קוטג'ים	עד 110	דירות קבע בשיכון קבע	K
משתלה	עד 110	דירות קבע בשיכון קבע	k
		בניה חדשה	L

דוגמה להמחשה



עלות חודשית נטו לבית אב	מיקום	וותק בית אב	סיווג דירות
₪ 1,200-1,500	שיכון וותיקים ישן	5 שנים	E
₪ 500-1,000	שכונת האזדרכת	10-20 שנים	H
₪ 500-1,000	הר סילו הנה"ח וכביש	חבר/ה יחיד/ה אשר גרושתו/ה חבר/ת קיבוץ – 25 שנים	J
₪ 500-1,000	הר סילו הנה"ח וכביש	חבר יחיד/חבר שנשוי למי שאינו חבר - 35 שנים	J
זיכוי 500 ₪ - תשלום ₪ 500	הר סילו הנה"ח וכביש	וותק מלא – 50 שנים	J
₪ 2,000 – 1,500	מצוקים, קוטג'ים, משתלה	וותק 30-40 שנים	K



חלוקת פירות נכסים והורשה



סוגיית ההורשה קיבלה התייחסות במודל השינוי ויש צורך בבניית מקור ארוך טווח במענה להתחייבות זו, ממקורות כגון: דמי קליטה, הכנסות מנדל"ן והכנסות אחרות. בכל מקרה מדובר על סוגיה ארוכת טווח בחלופות שיוך ובחלופת הסדרי דיור. בהסדר הדיור הנוכחי נקבע כי במידה ולא תתקבל החלטה על שיוך יוענקו זכויות בסך מחצית מדמי עזיבה לחברים כ- 250 אש"ח לחבר בוותק מלא של 45 שנה (נכון ל- 31/12/17).



ייבנה מודל כלכלי המבוסס על ההצעה בחוברת השינוי לעיגון זכויות אלו. עדכון דמי קליטה בהתאם לחוברת השינוי בסכום של 100 אש"ח לבית אב של בני קיבוץ.

תודה!