

חלופות השיוך בקצרה

979(1592) – "החלופה הישירה"

1524 – "חלופת האגודה"

החלופה הישירה

- ❖ החלופה הישירה (החלטה 1592) מעניקה הנחה קבועה ביחס למספר מגרשים (שמספרם נקבע בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה) המכונים "חלקת המגורים".
- ❖ הרכישה מתאפשרת רק במגרש בייעוד למגורים לאחר קיומו של תשריט חלוקה מאושר.
- ❖ בגין כל מגרש בחלקת המגורים ישולמו לרמ"י דמי היוון בשיעור 33% מערך הקרקע. באזור קו עימות 3.75%.
- ❖ 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).

החלטה 1524 – "חלופת האגודה"

- ❖ חלופת האגודה מאפשרת לקיבוץ להיוותר 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).
- ❖ **לאור עדכון חלופת האגודה בהחלטה 1524 הרכישה אפשרית רק לגבי מגרשים מתוכננים (שיש לגביהם תב"ע בתוקף).**
- ❖ מחיר המגרשים כולם נקבע במועד העסקה לפי ערך הקרקע ועל פי אזור העדיפות של הישוב.

החלטה 1524 – "חלופת האגודה"

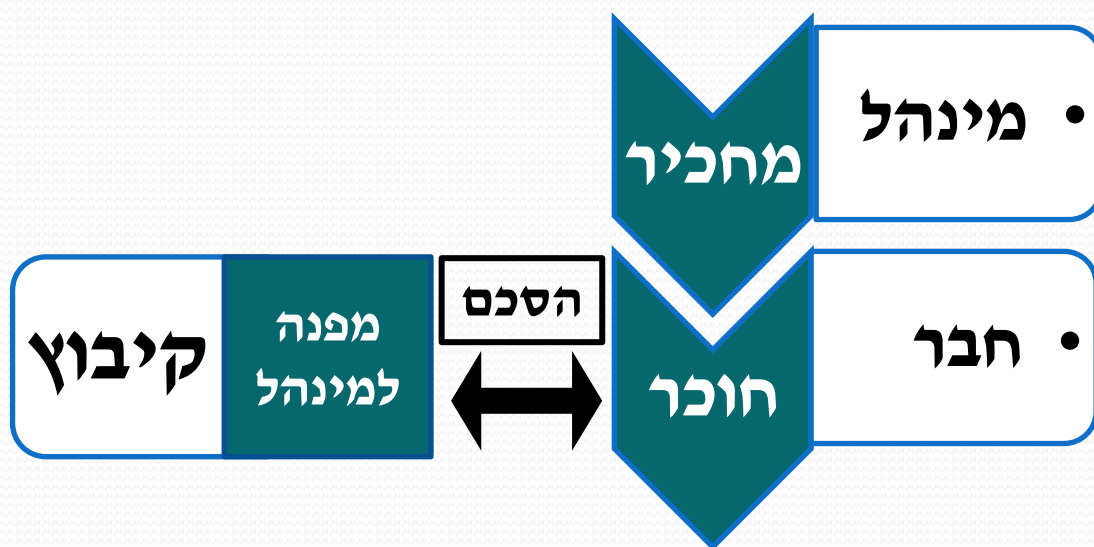
- ❖ הקיבוץ מחויב בהענקת זכויות חכירת משנה לחבריו.
- ❖ תחשיב ההנחה בכל מגרש נקבע תוך בחינת נתונים, כגון: הימצאותו בחלקת המגורים; היותו משוייך לחבר ותיק או חדש; וכו'.
- ❖ התשלום בחלופה זו הינו תשלום מידי (ללא אפשרות לתשלום נדחה).



ההבדלים המרכזיים בין החלופות

אופן החכירה בכל חלופה

”החלופה הישירה”



”חלופת האגודה”



| חלופות | | נושא |
|---|---|--|
| <u>1592</u> <u>"החלופה הישירה"</u> | <u>1524</u> <u>"חלופת האגודה"</u> | |
| בינונית | גבוהה | שליטת הקיבוץ כי הזכויות יועברו לחברים בלבד |
| 1. פחותה (אך קיימת) 2. מבוססת על הסדרים חוזיים בין הקיבוץ לבין החבר. | <u>אינהרנטית</u> הקיבוץ חלק מ- "השרשרת הקניינית" | מעורבותו של הקיבוץ בזכויות המועברות לחבר |
| 1. עסקת היוון של הקיבוץ על הזכויות המוטבות במגרשי "חלקת המגורים". 2. עסקת היוון של החבר ביחס למגרשו. | כלל שטחי המגורים בישוב לגביהם יש תב"ע בתוקף. | מה נרכש ? |

| חלופות | | נושא |
|--|--|---------------------------|
| <u>1592</u> <u>"החלופה הישירה"</u> | <u>1524</u> <u>"חלופת האגודה"</u> | |
| <p>1. הנחה משמעותית (33% תשלום) על מגרשים <u>בחלקת המגורים</u>.</p> <p>2. אפשרות לתשלום נדחה לחברים הותיקים.</p> | <p>1. הנחה יותר גבוהה ביחס לסכום הכללי המשולם.</p> <p>2. מרכיב היוון המקנה הנחה משמעותית בעיקר לחברים הותיקים (לפני 27.03.2007).</p> | <p>ההיבט הכספי</p> |
| <p>מגרשים עתידיים – התשלום עפ"י ערכם במועד הקצאתם לנקלט עתידי.</p> | <p>הקיבוץ משלם עבור כלל המגרשים לגביהם תב"ע בתוקף גם אם אינם מאוישים. צורך בקידום מימון.</p> | |

| חלופות | | נושא |
|---|--|-------------------------------|
| <u>1592</u> "החלופה הישירה" | <u>1524</u> "חלופת האגודה" | |
| 98 | עוד לא סופי | משך חכירת הקיבוץ |
| ממועד חתימת החבר על חוזה חכירה מול רמ"י 98 | נגזר מחכירת הקיבוץ (כלומר: אם חכירת הקיבוץ 98 אזי מי שיגיע עוד 10 שנים יהיו לו 88 שנים) | משך חכירת החבר |
| 1. רכישת זכויות בסיסיות של 160 מ"ר בכל מגרש וחובת רכישת מלוא הזכויות הקיימות והפוטנציאליות לחבר חדש. | רכישת זכויות המגורים תכלול את הפוטנציאל התכנוני בכל מגרש (היקף בינוי, מבלי להוסיף יחידות דיור). | התייחסות להיקף זכויות בניה |





חלופות השיוד תמונת מצב עדכנית

לא מבצעים אף חלופה

15%

751

25%



25%

החלופה הישירה
(1592) 979

מתלבטים בחלופה

10%



25%

חלופת האגודה
(1524)





השוואת העלויות בכל חלופה

הבהרה

❖ כל המספרים בטבלאות המצורפות – הערכות ראשוניות בלבד ותלויות שומה שתערך בעתיד על ידי המנהל. המספרים מייצגים דוגמה בלבד להמחשת ההבדלים בין החלופות בלבד וכך צריך להתייחס אליהם.



נתונים בסיסיים לחישוב

1. שווי מגרש ממוצע לחישוב מגרש לצורך הדוגמה: 1,000,000 ₪.
2. תקן הנחלות: 250
3. 452 מגרשים של בתי אב ותיקים ביום 27.03.2007.
4. 140 מגרשים של חברים לאחר 27.03.2007.
5. 647 מגרשים/יח"ד מתוכננות עם תב"ע בתוקף – לצורך ההתייחסות בלבד.
6. גודל חלקת המגורים ללא הגדלה = $2.34 \times 250 = 585$ מגרשים/יח"ד.
7. זכויות מוטבות: 160 מ"ר. (130 מ"ר בהגדלת חלקת המגורים ל-690 מגרשים).

לפני הגדלת חלקת מגורים: עלויות לדוגמה בלבד בראי החבר עד 160 מטר

| 1592 "החלופה הישירה" | | | 1524 "חלופת האגודה" (ללא הנחה רוחבית) | | | |
|-------------------------|---|-------------------------------------|--|-------|------------------------|--|
| כולל | נדחה – ישולם רק אם וכאשר יימכר המגרש | מידי | כולל | נדחה | מידי | |
| 386,100 (כולל מע"מ) | 292,500 (ללא מע"מ אותו משלמים במידי) | 93,600 (+3.75% מע"מ על העסקה) | 175,500 (כולל מע"מ) | ----- | 175,500 (כולל מע"מ) | חבר ותיק (שווי מגרש לחישוב 1,000,000 ₪) |
| 386,000 (כולל מע"מ) | ----- | 386,000 (כולל מע"מ) | 330,000 (כולל מע"מ) | ----- | 250,000 (כולל מע"מ) | חבר חדש (שווי מגרש לחישוב 1,000,000 ₪) |
| 386,000 (כולל מע"מ) | | 386,000 (כולל מע"מ) | 300,000 (כולל מע"מ) | ----- | 300,000 (כולל מע"מ) | מגרש ריק בחלקת המגורים (שווי מגרש לחישוב 1,000,000 ₪) |