

## דף מידע – דיון בחלופות השיוך

### רקע

בחודש אוקטובר 2021 קיבלנו החלטה בדבר כניסה לתהליך שיוך דירות. כעת עומדת בפנינו החלטה באיזו מבין החלופות המאפשרות את ביצוע התהליך ברצוננו לבחור:

- "חלופת השיוך הישיר"
- "חלופת האגודה"

מטרת מסמך זה לרכז את עיקרי הדברים על-מנת שיתאפשר לכל חבר המעוניין בכך להעמיק בחומר וללמוד את הנושא.

מטבע הדברים, לא נוכל להציג כאן את כל ההיבטים, ובוודאי לא את כל הדעות – לכל אלו יהיה מקום בהמשך התהליך - אבל על-מנת שנוכל לקיים דיון ענייני ולקבל החלטה בצורה מושכלת נבקש להביא את מירב הנתונים והתחשיבים הרלוונטיים.

### עיקרי ההבדלים בין החלופות - כללי

ההבדלים העיקריים בין שתי החלופות מתחלקים לשני היבטים: ההיבט המשפטי-קנייני-חברתי; וההיבט הכלכלי.

בהיבט הראשון ההבדל ברור: בעוד בחלופה הישירה לכל חבר יתאפשר שיוך בדרך של הסכם חכירה בינו לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), בחלופת האגודה מדובר בחכירה של הקיבוץ מול רמ"י והענקת זכות חכירת משנה לחבר בהסכם בינו לבין הקיבוץ.



ההיבט הכלכלי הוא מורכב יותר וננסה להסביר את עיקריו בהמשך באמצעות טבלאות והסברים – אבל כבר בפתיה ניתן לקבוע בצורה די פשוטה שלחברים שנתקבלו לאחר 27.03.2007 ההבדלים הם יחסית מינוריים.

לחברים שנתקבלו לפני 27.03.2007 יש הבדל משמעותי. בחלופת האגודה ישולם סדר גודל של 50% מהסכום הכללי שישולם בשיוך הישיר, אבל בשיוך הישיר יכול החבר שהתקבל לפני 27.03.2007 לשלם תשלום מיידי מופחת בלבד, ואת יתרת הסכום לדחות לעתיד.

## הדומה בין שתי החלופות

בשתי החלופות מוסדרת זכות חכירה במגרש. בשתי החלופות החבר יוכל למכור ולהוריש את הזכויות בנכס.

מבחינת התהליך - בשתיהן נידרש לקידום תהליכים וקבלת החלטות, כגון: יצירת חלוקה של הקיבוץ למגרשי מגורים ("פרצלציה"); יצירת זיקה בין חבר לבין מגרש; הסדרי איזון פנימיים; טיפול בהיבטי מיסוי, מימון וכו'; קביעת כללי סחרות, הורשה וכיוצ"ב.

## החשש ביחס להרעה בתנאי חלופת האגודה

חלופת האגודה מצויה כל העת תחת "איום" לשינוי והרעת תנאים. לפני שנה הוגש דו"ח על-ידי ועדה שהקימה מועצת מקרקעי ישראל שהציע לשנות את התנאים לביצוע החלופה. הדו"ח עלה לדיון במועצת מקרקעי ישראל באמצע דצמבר 2021 ועדין לא ברור מה יעלה בגורלו. קיימת סבירות שהכללים שיחולו על יגור יהיו שונים אל מול אלו הידועים כיום ומוצגים במסמך זה.

## ההבדלים העיקריים - פירוט

<u>נושא</u>	<u>שיוך ישיר</u>	<u>חלופת האגודה</u>
<b>שליטת הקיבוץ והיכולת לאכוף את ההחלטות והכללים</b>	החבר חוכר ישירות מרמ"י.  לקיבוץ יכולת אכיפה באמצעות הסכמים ויצירת בטחות (כגון: רישום הערת אזהרה) אך ברמה פחותה בהשוואה לחלופת האגודה.	הקיבוץ הוא החוכר הראשי.  יש לקיבוץ שליטה גבוהה יותר באכיפת הכללים בהשוואה לחלופה הישירה.
<b>תקופת החכירה</b>	98 שנים	49 שנים (מצוי במחלוקת מול רמ"י).
<b>היקף הרכישה וצורת ביצוע העסקה</b>	יידרש תשלום ראשוני עבור היקף המגרשים "המוטבים" (המכונים בהחלטה: חלקת המגורים) כנגד תשלום 3.75% מערכם – ביגור ניתן לכלול 691 מגרשים כאלו.  בכל אחד מאותם מגרשים יידרש חבר לשלם השלמה ל- 33% מערך המגרש.  כל חבר מלפני 27.03.07 זכאי לדחות את יתרת הסכום (29.25%) - למעט מרכיב המע"מ.	הקיבוץ יכול לרכוש את כל המגרשים בקיבוץ עד למגבלת התכנון הפוטנציאלית (ביגור מדובר על 700 מגרשים).  הנחה ניתנת בגין אותם מגרשים מוטבים (691) – כמו בישיר.  אין תשלום נדחה אבל לחבר ותיק (לפני 27.03.07) ייערך תחשיב היוון ולכן ישלם סכום כולל מופחת בהשוואה לשיוך הישיר.

<u>נושא</u>	<u>שיוך ישיר</u>	<u>חלופת האגודה</u>
<b>אילוץ מימון -</b>	<b>יחידות קטנות</b> (יחידות לא לשיוך - עד 55 מ"ר) – הקיבוץ יידרש לתשלום דמי חכירה מהוונים עבור היחידות הקטנות או לשלם בגינן דמי שימוש שנתיים (5% מערך הקרקע).	<b>יחידות קטנות</b> (יחידות לא לשיוך - עד 55 מ"ר) – הקיבוץ יידרש לתשלום דמי חכירה מהוונים עבור היחידות הקטנות.
	<b>מגרשים (לשיוך) לא מאוישים -</b> הקיבוץ יידרש לתשלום 3.75% בעבור המגרשים שלא יוקצו בשלב הראשון – סדר גודל של 2-3 מיליון ש"ח (הערכה ראשונית)	<b>מגרשים (לשיוך) לא מאוישים -</b> הקיבוץ יידרש לתשלום בעבור המגרשים שלא יוקצו בשלב הראשון לחבר – עשוי להגיע כדי 20 מיליון ש"ח (הערכה ראשונית ומאד כללית)
<b>מה קורה אם חבר ותיק לא משלם</b>	הקיבוץ יידרש לתשלום 3.75% בגין מגרשו.	הקיבוץ יידרש לכל סכום ההיוון בגין מגרשו (סדר גודל של 16%-18% מערך המגרש)
<b>מה קורה אם חבר חדש (אחרי 27.03.07) לא משלם</b>	הקיבוץ יידרש תשלום מלא בגין מגרשו (33%).	הקיבוץ יידרש תשלום מלא בגין מגרשו (כ-33%).
<b>תשלום נדחה</b>	חבר לפני 27.03.07 יכול לדחות את מרבית הסכום. התשלום הנדחה ישולם במועד מכירה של הזכות (העברה בירושה לא מחייבת תשלום זה).	אין תשלום נדחה
<b>תשלומי חובה</b>	בשתי החלופות נידרש לבחינת החשיפה לתשלומים נוספים. בעיקר בקשר למיסוי מקרקעין והיטל השבחה.	בשתי החלופות נידרש לבחינת החשיפה לתשלומים נוספים. בעיקר בקשר למיסוי מקרקעין והיטל השבחה.
	לא ניתן לקבל	לא ניתן לקבל לפי נהלי רמ"י הנוכחיים.
<b>הנחת מילואים</b>	רוב רגיל	66% מכלל החברים
<b>רוב נדרש</b>	ברמ"י.	ברמ"י
<b>רישום הזכויות</b>	בעתיד בטאבו.	"חברה משכנת" בעתיד בטאבו.

## השוואה כלכלית בעיני החבר

<b>טבלת השוואה לחבר לפני 27.03.07</b>				
<u>חלופת האגודה</u>	<u>שיוך ישיר</u>			<u>ערך מגרש</u>
סה"כ (הכול בתשלום מידי)	סה"כ	נדחה	מיידי	
212,500	463,000	384,500	78,500	1,200,000
159,500	347,500	288,500	59,000	900,000
106,00	231,500	192,000	39,500	600,000
<b>טבלת השוואה לחבר אחרי 27.03.07</b>				
<u>חלופת האגודה</u>	<u>שיוך ישיר</u>			<u>ערך מגרש</u>
417,000	463,000	אין דחייה	463,000	1,200,000
312,500	347,500	אין דחייה	347,500	900,000
208,500	231,500	אין דחייה	231,500	600,000

### הערות והנחות מוצא לטבלה:

- הערכים להמחשה בלבד – העלות בפועל תהייה על-פי שמאות שתיערך בעתיד על-ידי שמאי רמ"י
- ערך המגרש (הטור הימני) ללא מע"מ, אבל התחשיב לתשלום מציג גם את מרכיב המע"מ.
- בחלופת האגודה נכללת הנחה בסך 10% - הנחה רוחבית.
- אין התייחסות להנחת מילואים (רלוונטי רק לחלופה הישירה).
- התחשיב מציג עלויות דמי חכירה בגין הקרקע ללא תשלומי חובה אחרים או תשלומים פנימיים.
- הטבלה לוקחת בחשבון הגדלה של חלקת המגורים (מגרשים מוטבים) למקסימום של 691 מגרשים עם היקף "זכויות מוטבות" של 135 מ"ר.
- הטבלה מייחסת 70% מערך המגרש לזכויות המוטבות (עד 135 מ"ר) ו- 30% לזכויות שמעבר.

צוות שיוך