



# שיוך דירות- בחינת חלופת האגודה

שיחת קיבוץ 14.12.21



## רקע כללי

1. בתאריך 3.11.2001 התקבלה בקיבוץ החלטה על שיוך דירות לפי החלטה מספר 751.
2. מאוחר יותר, התקבלה החלטה 979, ובהמשך לה החלטה 1592 (השיוך הישיר), אשר מאפשרת, למי שיבחר בהן (לרבות בגין שויתר על 751) לבצע שיוך דירות בתנאים שונים.
3. במאי 2015 התקבלה החלטה בכפר מנחם למעבר מהחלטת שיוך 751 להחלטת השיוך הישיר.
4. במעבר בין ההחלטות, היה צריך לשמור על זכויותיהם של 123 משפחות וותיקים, אשר היו אמורות לשלם לפי 751 פחות מ-33%, ולכן התקבלה החלטה על מנגנון איזונים פנימי שמטרתה לשמור על זכויותיהם של החברים הוותיקים במעבר - "זה נהנה וזה לא חסר".
5. קופת האיזונים הפנימית כאמור עומדת על כ-22,500,000 ₪ ובממוצע יוצרת חובה של כ-240,000 ש"ח עבור כל משפחה שנקלטה לאחר 2007.



# נתוני בסיס למתווה 1366 בכפר מנחם

450 (מתוכם 150 הרחבה)	תמ"א 35 (מכסת בתי האב ליישוב)
206 (חלקת מגורים חסרה מ-300 מגרשים)	תקן זכאות חלקת המגורים ב 33%- שיוך ישיר
178	מספר בתי אב ותיקים בתאריך – 27/3/2007
28	בתי אב חדשים אחרי 27.3.2007
206	סך מספר בתי אב כיום (כולל יורשים)
94 (חלקת מגורים חסרה)	סה"כ מגרשים לקליטה עתידית בהטבה של 33%
1,600,000 כולל מע"מ	ערך שמאות מוערך למגרש
כ-528,000 ₪ ( לפי ערך שמאות מוערך)	עלות 33%
כ-60,000 ₪ ( לפי ערך שמאות מוערך)	עלות 3.75%



# פרקטיקה- השיוך נעשה בשני שלבים

1. תשלום 3.75% + מע"מ מהשמאות המוערכת על כל המגרשים במרוכז לכלל החברים על חשבונם (כ-60,000 ₪ לכל בית אב).

2. לחבר ותיק, שהתקבל לפני 27/3/2007:

2.1 מסלול נדחה: אפשרות לדחיית תשלום של 29.25% ותשלום מע"מ בלבד (תוספת של 90,000 ₪).

סה"כ לתשלום מידי כ-146,000 ש"ח.

דחיית התשלום יכולה להתבצע בשני אופנים:

\* לפי שמאות נוכחית בתוספת הצמדה וריבית (3-4% שנתי).

\* לפי שמאות עתידית בעת השלמת התשלום הנדחה.

2.2 ללא מסלול נדחה: חבר ותיק שייבחר לא להשתמש בזכות הנדחית ישלם סך של כ-528,000 ₪.

2.3 חברים הזכאים לאיזונים יקבלו את התשלום על פי תזרים המזומנים של קופת האיזונים ולא במועד התשלום לרמ"י (על פי החלטת הקיבוץ).

3. חבר חדש, שהתקבל אחרי 27/3/2007 – תשלום מידי על כל 33% - 528,000 ש"ח (לחברים חדשים אין אפשרות לתשלום נדחה) + כ-240,000 ₪ לקופת האיזונים.

סה"כ לתשלום כ-768,000 ₪ במזומן במועד ביצוע העסקה.



## מהי חלופת האגודה?

- חלופת האגודה הינה מסלול שיוך שקודם על ידי התנועה הקיבוצית כמסלול מתאים יותר לשמירה על המרקם והמבנה הקיבוצי גם לאחר שיוך דירות וזאת באמצעות החתמת החברים על חוזה חכירת משנה מול הקיבוץ במקום על הפניית חכירה ישירה מול רמ"י.
- חלופת האגודה מבוססת על רכישת כל מגרשי המגורים בבת אחת מרמ"י וכתוצאה מכך, טומנת בחובה הנחת היוון כספית משמעותית מאוד.
- החלופה היתה בהקפאה למימוש בשנים האחרונות עקב מדיניות רמ"י, לאחר הבחירות האחרונות שב רמ"י ומיישם את החלופה.
- חלופה זו יש בה יתרונות כלכליים משמעותיים מאד לחברים הוותיקים.



# חלופת האגודה במונחים של כפר מנחם

עקב המבנה הדמוגרפי של כפר מנחם ישנו יתרון מובהק למעבר לחלופת האגודה משלוש סיבות:

1. חלקת המגורים מלאה לחלוטין ולכל מגרש יש חבר רשום.
  2. הרוב המכריע של החברים הקיימים הם חברים וותיקים (לפני 3/2007) – מה שמאפשר תשלום של 15.3% לעומת 33% לרמ"י.
  3. במעבר מ-751 למסלול חלופת האגודה סכום האיזון הנדרש קטן משמעותית – איזון של כ-4% לעומת איזון של 22% ל-90 בתי האב הוותיקים, שעמדה להם הזכות לשלם פחות מ-33% במסלול 751.
- מדובר ב-1/5 מסכום האיזון שיושת על הנהנים - לכך יש משמעות עצומה בהיתכנות הקליטה של בנים וחברים חדשים אשר ידרשו לאיזון של כ-69,000 ₪ לעומת 240,000 ש"ח.

**סך התשלום לרמ"י לפי חלופת האגודה הוא פחות ממחצית מהסכום לתשלום בשיוך הישיר!**



## בחינת היתכנות- הנחות עבודה

- ערך מגרש 1.6 מיליון ₪ כולל מע"מ (משוער)
- מס' בתי אב שדמי ההיוון שלהם לפי 751 הם כ- 11% – 82
- מס' בתי אב ותיקים שדמי ההיוון שלהם לפי 751 מעל ל- 15% - 96
- מספר בתי אב חדשים קיימים בתב"ע - 31 (משתתפים באיזון)
- מספר בתי אב חדשים לא בתב"ע - 94 (משתתפים באיזון)



# המשמעות למשפחה ותיקה של מקסימום ותק

חלופה מוצעת- חלופת האגודה 15.3% (245,000 ₪)	חלופה קיימת - שיוך ישיר 33% (528,000 ₪)	
תשלום מיידית (במזומן) של כ- 245,000 ₪ ש"ח	תשלום מיידית של כ- 128,000 ₪ (3.75% + מע"מ על ה-33%)	דמי היוון לרמ"י
אין תשלום נדחה כל דמי היוון בתשלום סופי כנגד רכישת מלוא הזכויות במגרש + כל פוטנציאל זכויות הבניה על פי התב"ע	תשלום נדחה של 29.25% -כ- 400,000 ₪ למי שבוחר לדחות צריך לבחור אם הסכום הנדחה יישא הצמדה וריבית (3-4% שנתי) או ישולם לפי שמאות חדשה שתערך במועד התשלום בעתיד	תשלום נדחה
קבלת איזון של 69,000 ₪	קבלת איזון בסך 352,000 ₪ (ככל שיהיה כסף בקופת האיזונים)	איזונים
176,000 ₪ = אותו סכום אבל משלמים לרמ"י רק 245,000 ₪ (במקום 528,000 ₪) סך האיזונים מצטמצם מאוד אין חשיפה לדחיית תשלום	176,000 ₪	סך כל התשלומים לרמ"י בקיזוז דמי האיזון



# המשמעות למשפחה ותיקה אך לא בשיא הוותק



חלופה מוצעת - חלופת האגודה	חלופה קיימת - שיוך ישיר	
תשלום מיידית (במזומן) של כ- <b>245,000 ש"ח</b>	תשלום מיידית של כ- <b>128,000 ₪</b> (+ 3.75% מע"מ על ה-33%)	דמי היוון לרמ"י
אין תשלום נדחה כל דמי היוון בתשלום סופי כנגד רכישת מלוא הזכויות במגרש + כל פוטנציאל זכויות הבניה על פי התב"ע	תשלום נדחה של 29.25% - כ- <b>400,000 ₪</b> למי שבוחר לדחות צריך לבחור אם הסכום הנדחה יישא הצמדה וריבית (3-4% שנתי) או ישולם לפי שמאות חדשה שתערך במועד התשלום בעתיד	תשלום נדחה
תשלום של <b>0-69,000 ₪</b> לפי ותק	תשלום של <b>0-240,000 ₪</b> לפי ותק	איזונים
תשלום של <b>245,000 - 314,000 ₪</b> (כולל איזונים) <b>283,000 - 454,000 ש"ח</b>	תשלום של <b>528,000 - 768,000 ₪</b> (כולל איזונים)	סה"כ



## משפחות חדשות- נקלטו לאחר מרץ 2007

חלופה מוצעת- חלופת האגודה	חלופה קיימת – שיוך ישיר	
כ- 528,000 ש"ח	תשלום מיידית 528,000 ₪	דמי היוון לרמ"י
אין דחיית תשלום	חברים חדשים אינם זכאים לדחיית תשלום	תשלום נדחה
כ-45,000 ש"ח שאת תשלומו יש להבטיח מראש בעת קליטה	כ-240,000 ₪ שאת תשלומו יש להבטיח מראש בעת קליטה	איזונים
כ- 573,000 ₪ חסכון של כ-195,000 ש"ח	כ-768,000 ש"ח	סה"כ



## שורה תחתונה...

מנגנון האיזון הקיים היום- מנגנון תזרימי שהקיבוץ אינו יכול לגשר עליו (כ-22.5 מיליון ₪).

לעומת זאת, סך האיזונים בחלופת האגודה עומד על כ- 5.6 מיליון ש"ח (45,000 ₪ כפול 125 מגרשים = כ-5.6 מיליון ש"ח).

**סכום האיזונים לפי חלופת האגודה נמוך משמעותית והקיבוץ מסוגל להעמיד הלוואת גישור לקופת האיזונים, כך שהאיזונים ישולמו לותיקים במועד ביצוע השיוך ולא בתזרים עתידי לפי קצב נקלטים.**



## שיוך ישיר

- ההחלטה התקפה כיום בקיבוץ כפר מנחם מבוססת על שיוך ישיר מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).
- הקיבוץ חותם על הסכם חכירה חדש לגבי חלקת המגורים (שמוצאת מחוזה המשבצת);
- כל חבר/עזבון של חבר, שזכאי לשיוך מופנה לרמ"י לחתימה על חוזה חכירה פרטני + חותם/חותם על הסכם השיוך מול הקיבוץ (שמסדיר את החלת החלטות השיוך שהתקבלו בקיבוץ על השימוש במגרש המשווק – וקובע לדוגמא אפשרות מכירה רק למי שמתקבל לחברות בקיבוץ ועוד).
- מגרש לגביו נחתם הסכם חכירה פרטני מול רמ"י מוחרג מחוזה החכירה של הקיבוץ.



## שיוך לפי חלופת האגודה

- הקיבוץ חותם עם רמ"י על חוזה חכירה חדש על חלקת המגורים.
- הקיבוץ חותם עם כל חבר/עזבון של חבר, שזכאי לשיוך על **חוזה חכירת משנה** – שכולל בחובו הוראות דומות לחוזה החכירה מול רמ"י והוראות מהסכם השיוך (הקיבוץ משמש סוג של חברה משכנת שמנהלת את רישומי חוזי חכירת המשנה).
- **חוזה חכירת המשנה מנוסח בהתאם להוראות מפורשות הקבועות בהחלטת חלופת האגודה.**
- **חתימה על חוזה חכירת משנה מייצרת זכות קניינית לחבר במגרש (חוזה חכירת משנה = זכות קניינית).**
- הקיבוץ נשאר החוכר הראשי של הקרקע.



# ההבדלים

## שיוך ישיר

חוזה חכירה מול רמ"י – הסכם המעניק זכות חכירה ראשית לחבר/יורש במגרש =  
זכות קניינית

+

הסכם שיוך מול הקיבוץ – יוצר התחייבויות וזכויות חוזיות

## חלופת האגודה

חוזה חכירת משנה (המאגד בחובו את הוראות חוזה החכירה והסכם השיוך ביחד)  
מעניק זכות חכירת משנה לחבר יורש במגרש = זכות קניינית **ויוצר מארג זכויות**  
**וחובות שלובים בחוזה אחד.**



## ההבדלים

במסלול חלופת האגודה מכלול הזכויות והחובות מאוגדים בהסכם אחד ושלובים זה בזה.

במסלול הישיר, הפיצול בין ההסכמים יוצר מעמד נחות לכאורה של הסכם השיוך למול זכות החכירה.

**לפיכך בחירה במסלול חלופת האגודה מחזקת את מעמד החלטות הקיבוץ בקשר עם השיוך ומעמידה אותן באותה רמה עם עצם זכות החכירה.**



## מעבר לחלופת האגודה

מעבר לחלופת האגודה מחייב קבלת החלטה באסיפה הכללית  
**ברוב שלא יפחת מ-66% מחברי האגודה.**  
הרוב האמור נדרש בהוראות חלופת האגודה.  
בהוראות תקנון הקיבוץ או החלטות שיוך הדירות אין הוראה  
שמחייבת רוב מיוחד אחר לקבלת החלטה למעבר לשיוך לפי  
החלטה אחרת.