

הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה 751/692 והחליט לבצע שיוך לפי החלטת מועצה 1554

החלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל מס' 751/692 (להלן: "ההחלטות הקודמות") קבעו שיעורי חיוב לצורך ביצוע שיוך הנעים בין 91% (תשלום מלא) לבין - 11% (תשלום מינימלי) משווי מגרש המגורים. ההחלטה הקנתה הנחות בגין ותק. הותק המינימלי המזכה בהנחה הינו 15 שנה ומעלה. בנוסף להנחה, התאפשר לחברי הקיבוץ או המושב השיתופי לדחות את ביצוע תשלום דמי ההיוון עד ולא יאוחר ממועד העברת הזכויות במגרש המגורים.

סעיף 4.8 להחלטת מועצה 1554 קבע כי קיבוץ שהחליט ו/או ביצע שיוך לפי ההחלטות הקודמות רשאי להמשיך השיוך לפי החלטת מועצה 1554. להלן הוראות כספיות לביצוע המשך השיוך לפי החלטת מועצה 1554 :

א. כללי

1. עסקאות שיוך למשפחת חברים אשר מתגוררת בקיבוץ בבית קיים ולא נכללת ברשימת הזכאים לפי החלטת מועצה 751/692 תערכנה לפי התנאים שבהחלטת מועצה 1554.

2. משפחת חברים שנכללת ברשימת הזכאים לשיוך לפי החלטת מועצה 751/692 ולא חתמה על חוזה, למרות שהקיבוץ כבר החל בשיוך בפועל באמצעות עסקות שאושרו במינהל, העסקה תיערך לפי התנאים שבהחלטת מועצה 751/692 ורק לאחר מכן רשאי הקיבוץ לבקש הצטרפות להסדר הקבוע בהחלטה 1554 לפי הוראות המעבר.

3. משפחת חברים שלא נכללת ברשימת הזכאים לשיוך לפי החלטת מועצה 751/692 ובנתה את ביתה בקיבוץ, תבצע עסקה בכללים הרגילים לפי החלטת מועצה 1554.

4. מועדי התשלום יהיו בהתאם לכללי התשלום הרגילים ברשות, הן במקרה בו התשלום הינו של מע"מ בלבד (במקרה של חיוב נדחה), והן במקרה שבו משולמת הקרן והמע"מ.

5. חוכר שנכלל ברשימת הזכאים לשיוך לפי החלטת מועצה 692/751 רשאי לדחות את החיובים הנוספים בהם יחויב לפי נוהל זה. התשלום יבוצע בכל עת שיבחר ולא יאוחר ממועד העברת הזכויות. לסכום החיוב תתווסף ריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה החל מיום אישור העסקה ועד ליום הפקת השובר, התשלום יבוצע ללא שינוי בסכום החיוב תוך 30 יום מיום הוצאת השובר.

6. זכויות בניה מתוך 160 מ"ר שנרכשו אחרי אישור העסקה המקורית בתקופה שקדמה להצטרפות להסדר עפ"י 1554, ושולמה בגינם התמורה לא יחויבו בתשלום נוסף.

להלן דוגמה לאופן החיוב :

מ"ר בחוזה	שיעור תשלום בחוזה	תוספת בניה במ"ר	תוספת חיוב עבור המ"ר שבחוזה*	מ"ר שלא שולם בגינם (השלמה ל- 160 מ"ר)	תוספת חיוב עבור מ"ר של שולם בגינם (השלמה ל- 160 מ"ר)*
140	40%	5	אין תוספת חיוב	15	33% משווי מ"ר
140	40%	30	אין תוספת חיוב	0	אין תוספת חיוב
140	20%	5	תוספת חיוב של 13%	15	33% משווי מ"ר
140	20%	30	תוספת חיוב של 13%	0	אין תוספת חיוב

הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה 751/692 והחליט לבצע שיוך לפי החלטת מועצה 1554

- *תוספת החיוב כוללת גם את התשלום עבור חלקת המגורים וגם תשלום של החוכר. כאשר האגודה מחויבת שווי התוספת נקבע לפי שומה עדכנית, וכאשר החוכר מחויב שווי התוספת נקבע לפי סעיף א' 13.
7. גם אם הזכויות במגרש המגורים נמוכות או גבוהות מ-160 מ"ר, בהתייחס לאמור בסעיף 4.1 בהחלטה 1554, ייגרעו מחלקת המגורים 160 מ"ר בלבד.
8. בגין יתרת הזכויות עד למימוש מלא של התכנית התקפה במועד אישור העסקה (שאינן כלולות בחוזה) והפוטנציאל התכנוני, שיעור התשלום יהיה בהתאם להוראות הכספיות של החלטת מועצה 1554.
9. תוספות בניה חדשות ישולמו בהתאם לכללי החלטת מועצה 1554 ולנהליה.
10. החיוב הנוסף בחוזים חתומים הנובע מהצטרפות להסדר 1554 במסגרת הוראות המעבר ניתן לשלמו בהתאם לסעיף 4 לעיל, בנפרד מהחוב הקיים (ככל שקיים) עפ"י החוזה החתום.
- במידה ויוחלט לדחות התשלום גם בגין תוספת החיוב, לא ניתן יהיה לשלם חלק מהחוב הכולל אלא רק בתשלום אחד.
11. משפחת חברים שתבחר לדחות את תשלום החיוב הנוסף, המע"מ בגין החיוב הנוסף ישולם באופן מיידי ולא תתאפשר דחייתו.
12. אגודה שתבקש לכלול בחלקת המגורים מגרשים ששייכו לחברים שהיו במועד הקובע, והזכויות במגרש הועברו למי שאינו חבר, לפני ההצטרפות בפועל להסדר הקובע ב-1554, תשלם בגינם את ההשלמה המתחייבת ל-33%. לחילופין, לא תבקש לכלול מגרשים אלו כולם או חלקם בחלקת המגורים. בכל אחת מהאפשרויות, החוזים שנחתמו בגין העברת הזכויות לא יתוקנו.

13. קביעת שווי מ"ר מבונה בהתאם לשווי העסקה המקורי שבחוזה

- 13.1. קביעת שווי אחיד למ"ר מבונה בחוזה תעשה בשיטת הערך המשולש, דהיינו שווי המגרש בחוזה חלקי סה"כ המטרים לבניה שהוענקו בחוזה.
- 13.2. זכויות בניה שנרכשו בנפרד ולאחר אישור העסקה לא יילקחו בחשבון לצורך החישוב שבסעיף 13.1 לעיל.
- 13.3. השווי למ"ר שבסעיף 1 ישמש את עדכון היקף הזכויות בחוזה או לפיצול שווי העסקה בין השווי המיוחס ל-160 מ"ר לבין השווי המיוחס ליתרת הזכויות שבחוזה.
- 13.4. החיוב המתוקן/החדש, בעקבות השינויים ישוערך לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה.
- 13.5. בחוזה בו התמורה שולמה במלואה ולא נקבעה שיטת שיערוך, השערוך יהיה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה.

ב. עסקה לחלקת המגורים עם אגודת הקיבוץ

קיבוץ שהחליט על שיוך דירות וקיבל את אישור ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות, או שביצע שיוך בפועל, לפי החלטת מועצה 692/751 רשאי להמשיך את ביצוע שיוך הדירות לפי החלטת מועצה 1554 ויחולו עליו הוראות המעבר לפיהן יידרש לשלם 3.75% משווי חלקת המגורים ולחתום על חוזה חכירה לחלקת המגורים. על שיעור תשלום זה לא יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית (להלן: "הנחות אזור").

**הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה
751/692 והחליט לבצע שיוך לפי החלטת מועצה 1554**

ג. שינויים כספיים וחיובי האגודה בעסקה בה זכויות הבניה בחוזה נמוכות או שוות ל- 160 מ"ר

1. היקף הבינוי בחוזה יעודכן ל-160 מ"ר לפחות.
2. בקיבוצים בהם אושר היקף בינוי נמוך יותר בין 120-160 מ"ר, החוזה יעודכן בהתאם.
3. במידה ונרכשו זכויות בניה אחרי אישור העסקה החיובים יחושבו בהתאם לסעיף א' 6.

החיוב בחוזה שולם במלואו		
אחוז לתשלום בחוזה	חיובי האגודה	עדכון חיובים של החוכר
נמוך מ- 29.25%	<p>1. מגרשים בהם שיעור התשלום בחוזה היה נמוך מ – 29.25% <u>והתשלום בוצע במלואו</u> תחויב האגודה בתשלום בשיעור של 3.75% משווי כל אחד ממגרשי המגורים.</p> <p>2. שווי המגרשים לצורך העסקה לחלקת המגורים עם האגודה יקבעו בשומה עדכנית לפי זכויות בניה של 160 מ"ר ליח"ד. במקרים בהם נרכשו זכויות בניה מתוך 160 מ"ר כאמור, השווי יקבע בהתאם לסעיף א' 6 .</p>	<p>1. משפחת החברים תחויב בשיעור של 29.25% בניה להיקף בינוי של 160 מ"ר שיחושב לפי סעיף א' 13.1 בניכוי הסכום שחויב בחוזה, שישוערך בהתאם לסעיף א' 13.5.</p>
בין 29.25% ל 33%	<p>1. מגרשים בהם שיעור התשלום בחוזה הוא בין 29.25% ל 33% <u>והתשלום בוצע במלואו</u> תחויב האגודה בתשלום בשיעור ההפרש שבין 33% לשיעור החיוב בחוזה.</p> <p>2. שווי המגרשים לצורך העסקה לחלקת המגורים עם האגודה יקבעו בשומה עדכנית לפי זכויות בניה של 160 מ"ר ליח"ד. במקרים בהם נרכשו זכויות בניה מתוך 160 מ"ר כאמור, השווי יקבע בהתאם לסעיף א' 6 .</p>	<p>1. משפחת החברים תחויב בשיעור התשלום בחוזה להפרש שבין 160 מ"ר לזכויות הבניה בחוזה שיחושב לפי סעיף א' 13.1 וישוערך בהתאם לסעיף א' 13.5.</p>

**הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה
751/692 והחליט לבצע שיוך לפי החלטת מועצה 1554**

<p>1. משפחת החברים תחויב בשיעור של 33% בגין הפרש שבין 160 מ"ר לזכויות הבניה בחוזה שיחושב לפי סעיף א' 13.1 וישוערך בהתאם לסעיף א' 13.5.</p>	<p>1. מגרשים בהם שיעור החיוב בחוזה הוא מעל 33% <u>והתשלום בוצע במלואו</u> האגודה לא תחויב בתשלום נוסף. מגרשים אלה יכללו בחלקת המגורים.</p>	<p align="center">מעל 33%</p>
--	--	--

<p align="center">החיוב בחוזה נדחה</p>		
<p align="center">עדכון חיובים של החוכר</p>	<p align="center">חיובי האגודה</p>	<p align="center">אחוז לתשלום בחוזה</p>
<p>1. משפחת החברים תחויב בשיעור של 29.25% מזכויות בניה של 160 מ"ר שיחושב בהתאם לסעיף א' 13.</p>	<p>1. מגרשים <u>בהם התשלום נדחה</u> ללא קשר לשיעור החיוב בחוזה, תחויב האגודה בתשלום בשיעור של 3.75% משווי מגרשי המגורים</p> <p>2. שווי המגרשים לצורך העסקה לחלקת המגורים עם האגודה יקבעו בשומה עדכנית לפי זכויות בניה של 160 מ"ר ליח"ד. במקרים בהם נרכשו זכויות בניה מתוך 160 מ"ר כאמור, השווי יקבע בהתאם לסעיף א' 6.</p>	<p align="center">נמוך מ- 29.25%</p>
<p>1. משפחת החברים תחויב בשיעור של 29.25% מזכויות בניה של 160 מ"ר שיחושב בהתאם לסעיף א' 13.</p>	<p>1. מגרשים <u>בהם התשלום נדחה</u> ללא קשר לשיעור החיוב בחוזה, תחויב האגודה בתשלום בשיעור של 3.75% משווי מגרשי המגורים</p> <p>2. שווי המגרשים לצורך העסקה לחלקת המגורים עם האגודה יקבעו בשומה עדכנית לפי זכויות בניה של 160 מ"ר ליח"ד. במקרים בהם נרכשו זכויות בניה מתוך 160 מ"ר כאמור, השווי יקבע בהתאם לסעיף א' 6.</p>	<p align="center">בין 29.25% ל 33%</p>

**הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה
751/692 והחליט לבצע שיוך לפי החלטת מועצה 1554**

<p>1. משפחת החברים תחויב בשיעור של 29.25% לפי זכויות בניה של 160 מ"ר שיחושב לפי סעיף א' 13.</p> <p>2. בגין זכויות הבניה המקוריות בחוזה יבוצע חיוב נוסף בשיעור החיוב בחוזה פחות 33% שיחושב לפי סעיף א' 13.</p>	<p>1. מגרשים בהם התשלום נדחה ללא קשר לשיעור החיוב בחוזה, תחויב האגודה בתשלום בשיעור של 3.75% משווי מגרשי המגורים</p> <p>2. שווי המגרשים לצורך העסקה לחלקת המגורים עם האגודה יקבעו בשומה עדכנית לפי זכויות בניה של 160 מ"ר ליח"ד. במקרים בהם נרכשו זכויות בניה מתוך 160 מ"ר כאמור, השווי יקבע בהתאם לסעיף א' 6.</p>	<p align="center">מעל 33%</p>
---	--	--

ד. שינויים כספיים וחיובי האגודה בעסקה עם משפחת חברים שזכויות הבניה בחוזה הינם מעל ל- 160 מ"ר

1. תיערך הפרדה של החיוב בין 160 מ"ר ראשונים ליתרת הזכויות המוקנות בחוזה.
2. ההפרדה תבוצע בשיטת ערך משולש.
3. בקיבוצים בהם אושר היקף בינוי נמוך יותר בין 120-160 מ"ר, החוזה יעודכן בהתאם.
4. במידה ונרכשו זכויות בניה אחרי אישור העסקה החיובים יחושבו בהתאם לסעיף א' 6.

החיוב בחוזה נדחה		
עדכון חיובים של החוכר	חיובי האגודה	אחוז לתשלום בחוזה
<p>1. חיוב בשיעור של 29.25% לזכויות בניה של 160 מ"ר, שיחושב בהתאם לסעיף א' 13.</p> <p>2. חיוב בשיעור של 33% ליתרת זכויות הבניה, שיחושב לפי סעיף א' 13.</p>	<p>1. מגרשים בהם התשלום נדחה ללא קשר לשיעור החיוב בחוזה, תחויב האגודה בתשלום בשיעור של 3.75% משווי מגרשי המגורים</p> <p>2. שווי המגרשים לצורך העסקה לחלקת המגורים עם האגודה יקבעו בשומה עדכנית לפי זכויות בניה של 160 מ"ר ליח"ד. במקרים בהם נרכשו זכויות בניה מתוך 160 מ"ר כאמור, השווי יקבע בהתאם לסעיף א' 6.</p>	<p align="center">נמוך מ- 29.25%</p>

הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה
751/692 והחליט לבצע שיוך לפי החלטת מועצה 1554

<p>1. חיוב בשיעור של 29.25% לזכויות בניה של 160 מ"ר, שיחושב בהתאם לסעיף א' 13.</p> <p>2. חיוב בשיעור של 33% ליתרת זכויות הבניה, שיחושב לפי סעיף א' 13.</p>	<p>1. מגרשים בהם התשלום נדחה ללא קשר לשיעור החיוב בחוזה, תחויב האגודה בתשלום בשיעור של 3.75% משווי מגרשי המגורים</p> <p>2. שווי המגרשים לצורך העסקה לחלקת המגורים עם האגודה יקבעו בשומה עדכנית לפי זכויות בניה של 160 מ"ר ליח"ד. במקרים בהם נרכשו זכויות בניה מתוך 160 מ"ר כאמור, השווי יקבע בהתאם לסעיף א' 6.</p>	<p>בין 29.25% ל 33%</p>
<p>1. הקטנת שיעור החיוב שבחוזה ב-3.75% לזכויות בניה של 160 מ"ר, שיחושב בהתאם לסעיף א' 13.</p> <p>2. חיוב בשיעור הקבוע בחוזה ליתרת זכויות הבניה שבחוזה, שיחושב לפי סעיף א' 13.</p>	<p>1. מגרשים בהם התשלום נדחה ללא קשר לשיעור החיוב בחוזה, תחויב האגודה בתשלום בשיעור של 3.75% משווי מגרשי המגורים</p> <p>2. שווי המגרשים לצורך העסקה לחלקת המגורים עם האגודה יקבעו בשומה עדכנית לפי זכויות בניה של 160 מ"ר ליח"ד. במקרים בהם נרכשו זכויות בניה מתוך 160 מ"ר כאמור, השווי יקבע בהתאם לסעיף א' 6.</p>	<p>מעל 33%</p>

הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה
751/692 והחליט לבצע שיוך לפי החלטת מועצה 1554

החיוב בחוזה שולם במלואו		
אחוז לתשלום בחוזה	חיובי האגודה	עדכון חיובים של החוכר
נמוך מ- 29.25%	<p>1. מגרשים בהם שיעור התשלום בחוזה היה נמוך מ – 29.25% והתשלום בוצע במלואו תחויב האגודה בתשלום בשיעור של 3.75% משווי כל אחד ממגרשי המגורים.</p> <p>2. שווי המגרשים לצורך העסקה לחלקת המגורים עם האגודה יקבעו בשומה עדכנית לפי זכויות בניה של 160 מ"ר ליח"ד. במקרים בהם נרכשו זכויות בניה מתוך 160 מ"ר כאמור, השווי יקבע בהתאם לסעיף א' 6.</p>	<p>1. חיוב בשיעור של 29.25% לזכויות בניה של 160 מ"ר, שיחושב בהתאם לסעיף א' 13.1.</p> <p>2. חיוב בשיעור 33% ליתרת זכויות הבניה לפי סעיף א' 13.1.</p> <p>3. מסה"כ החיובים בסעיפים 1, 2, לעיל יופחת החיוב בחוזה. הסכום ישוערך לפי סעיף א' 13.5.</p>
בין 29.25% ל 33%	<p>ההשלמה תחול על החוכר</p>	<p>1. בגין כל זכויות הבניה, חיוב בשיעור ההפרש שבין 33% לשיעור התשלום בחוזה שיחושב לפי סעיף א' 13. בנוסף השלמת חיוב כדלקמן:</p> <p>1. מגרשים בהם שיעור התשלום בחוזה הוא בין 29.25% ל 33% והתשלום בוצע במלואו תחויב האגודה בתשלום בשיעור ההפרש שבין 33% לשיעור החיוב בחוזה.</p> <p>למרות האמור, בחוזה בו הוקנה היקף בינוי של 160 מ"ר ומעלה, והתשלום בוצע במלואו, השלמת החיוב תהיה על החוכר בלבד והאגודה לא תידרש לשלם בגין מגרש זה כל תשלום שהוא.</p> <p>2. שווי המגרשים לצורך העסקה לחלקת המגורים עם האגודה יקבעו בשומה עדכנית לפי זכויות בניה של 160 מ"ר ליח"ד. במקרים בהם נרכשו</p>

הוראות מעבר כספיות לקיבוץ/מושב שיתופי שביצע שיוך לפי החלטת מועצה
751/692 והחליט לבצע שיוך לפי החלטת מועצה 1554

זכויות בניה מתוך 160 מ"ר כאמור, השווי יקבע בהתאם לסעיף א' 6 .		
	1. מגרשים בהם שיעור החיוב בחוזה הוא מעל 33% <u>והתשלום בוצע</u> <u>במלואו</u> האגודה לא תחויב בתשלום נוסף. מגרשים אלה יכללו בחלקת המגורים.	מעל 33%

הערות: המסמך לא כולל התייחסות למע"מ