

## פרק כספי לנוהל מס' 38.03B

### א. עקרונות

1. דחיית התשלום של דמי הרכישה (לשווי מגרש לזכויות בניה של 160 מ"ר) יהיה בתוספת הפרשי ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום אישור העסקה ועד ליום הוצאת השובר לתשלום.
2. העסקה תיערך לגבי יח"ד בגודל של 160 מ"ר לפחות גם אם הבנוי בפועל קטן משטח זה. במידה וזכויות הבניה המינימליות להן זכאי הקיבוץ יהיו מתחת ל – 160 מ"ר אך לא פחות מ – 120 מ"ר יחויב הקיבוץ על פי זכויות הבניה כפי שיקבעו. משפחות החברים יחויבו בתוספת בניה בתשלום מידי מעל לזכויות הבניה שנקבע כאמור.
3. אגרת פתיחת תיק תיגבה בפתיחת תיק חלקת המגורים ובעסקות פרטניות שמחוץ לחלקת המגורים. בעסקות פרטניות שבחלקת המגורים לא תיגבה אגרת פתיחת תיק.
4. על שיעורי החיוב המופיעים בנוהל זה יתווסף מע"מ כחוק. עסקות המבוצעות ע"פ שומה עתידית, המע"מ ישולם מיד לפי השומה הקיימת.
5. אחוז החיוב באזורי עדיפות לאומית יקבע במועד אישור העסקה, ולא לפי מועד התשלום הנדחה, גם בעסקות שבהן התשלום הנדחה יהיה בהתאם לשומה עתידית.

### ב. עסקה לחלקת המגורים עם אגודת הקיבוץ :

1. השומה תתייחס להיקף הבניה הבסיסי כשהוא מתורגם למספר יח"ד לפי זכויות בניה של 160 מ"ר\*.
2. אגודת הקיבוץ תידרש לשלם דמי חכירה בשיעור של 3.75% מהשומה כאמור.
3. ביישובי עוטף עזה כהגדרתן בהחלטת המועצה יהיו פטורים באופן מלא מתשלום זה, אם יצטרפו להסדר הקבוע בהחלטה עד יום 31.12.18.

### ג. שיוך מגרש בחלקת המגורים :

#### 1. עסקה למלוא זכויות הבניה המותרות בתב"ע לרבות הזכויות העתידיות:

- 1.1. בעסקה זו ישולמו דמי רכישה בשיעור של 29.25% משווי יחידת הדיור לזכויות בניה של 160 מ"ר\*(השלמה ל – 33%). בנוסף תשלום דמי רכישה בשיעור של 33% משווי יתרת הזכויות המותרות בתוכנית תקפה וכן עבור הפוטנציאל התכנוני.

#### 2. עסקה עם ותיק/משפחת חברים באגודה ליחידת דיור לפי זכויות בניה של 160 מ"ר\*, ללא דחיית התשלום :

- 2.1. ותיק יידרש לשלם דמי רכישה בשיעור של 29.25% משווי מגרש המגורים הכולל זכויות בניה של 160 מ"ר\*.
- 2.2. בכל עת שתבחר משפחת החברים, באגודה ולא יאוחר ממועד העברת הזכויות, יהיה עליה לשלם דמי רכישה בשיעור של 33% משומה שתיערך ליתרת הזכויות המותרות בתוכנית תקפה, שלא שולם בגינן, וכן עבור הפוטנציאל התכנוני במגרש.
- 2.3. בנוסף לתשלומים לעיל ישולם תשלום בהתאם לסעיף ה' לגבי בניה קיימת ותוספות בניה.

**3. עסקה עם ותיק/משפחת חברים באגודה ליחידת דיור הכוללת זכויות בניה של 160 מ"ר\* ודחיית תשלום בשיעור של 29.25% משווי מגרש המגורים הכולל זכויות בניה של 160 מ"ר\* לפי שומה נוכחית:**

- 3.1 החיוב הנדחה יהיה בשיעור של 29.25% משווי מגרש המגורים לזכויות בניה של 160 מ"ר (השלמה ל- 33%).
- 3.2 בכל עת שתבחר משפחת החברים באגודה, ולא יאוחר ממועד העברת הזכויות, יהיה עליה לשלם את התשלומים הבאים :
- 3.2.1 סכום החיוב הנדחה.
- 3.2.2 תשלום דמי רכישה בשיעור של 33% משומה שתיערך ליתרת הזכויות המותרות בתוכנית תקפה, שלא שולם בגינן, וכן עבור הפוטנציאל התכנוני.
- 3.3 בנוסף לתשלומים לעיל ישולם תשלום בהתאם לסעיף ה' לגבי בניה קיימת ותוספות בניה.

**4. עסקה עם ותיק/משפחת חברים באגודה ליחידת דיור הכוללת זכויות בניה של 160 מ"ר\* ודחיית התשלום למועד מאוחר יותר שיחושב לפי שומה עתידית:**

- 5.1 בכל עת שתבחר משפחת החברים באגודה, ולא יאוחר ממועד העברת הזכויות, יהיה עליה לשלם את התשלומים הבאים :
- 5.1.1 29.25% משווי מגרש המגורים לפי שומה עתידית שתיערך לזכויות בניה של 160 מ"ר\*(השלמה ל- 33%).
- 5.1.2 תשלום דמי רכישה בשיעור של 33% משומה עתידית ליתרת הזכויות המותרות בתוכנית תקפה, שלא שולם בגינן, וכן עבור הפוטנציאל התכנוני.
- 5.2 בנוסף לתשלומים לעיל ישולם תשלום בהתאם לסעיף ה' לגבי בניה קיימת ותוספות בניה.

**5. חתימה על בקשה להיתר בניה למשפחת חברים חדשה:**

- 5.1 אגודה אשר הצטרפה להסדר הקבוע בהחלטה זו, שילמה דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך חלקת המגורים וחתמה על חוזה חכירה לחלקת המגורים, תהא רשאית להפנות משפחת חברים חדשה לרשות לצורך חתימה על בקשה להיתר בניה למגורים בתוך חלקת המגורים, תמורת תשלום מקדמה בסך של 200,000 ₪ כתנאי לחתימה על היתר הבניה (50,000 ₪ באזורי עדיפות). תשלום זה יהווה מקדמה על חשבון דמי החכירה המהוונים עבור שיוך מגרש המגורים (להלן: "המקדמה") ובלבד שהחבר החדש ישלים את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים כמפורט בסעיף ג'1 לעיל תוך 60 יום ממועד אישור העסקה ברשות.
- 5.2 ככל שהמקדמה גבוהה מדמי החכירה המהוונים עבור שיוך המגרש, ההפרש יושב למשפחת החברים החדשה.
- 5.3 בקיבוצים בהם מתגוררת משפחת חברים חדשה בבית קיים המיועד לה לשיוך, תנאי להצטרפות האגודה להסדר הינו הבטחת תשלום דמי חכירה מהוונים בהתאם לסעיף ג'1 לעיל בדרך של הפקדת ערבות/שיק בנקאי/התחייבות של בנק וזאת בנוסף ליתר התנאים הנדרשים לצורך הצטרפות להסדר.

5.4. עד להשלמת מלוא התשלום כמפורט בסעיף ג'1 לעיל החבר החדש לא יהיה זכאי לחתום על חוזה חכירה ביחס למגרש ו/או לקבל התחייבות לרישום משכנתא.

5.5. אם משפחת החברים החדשה לא תשלים את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים תוך 60 יום ממועד אישור העסקה, תפנה משפחת החברים החדשה את המגרש. היה והקיבוץ לא יפנה חבר אחר לרשות לרכישת מלוא הזכויות במגרש תוך 180 יום, יסכים הקיבוץ לגריעת מגרש המגורים משטח המשבצת והמגרש יוקצה על ידי הרשות למועמד אחר אשר יתקבל לחברות בקיבוץ; לא נמצא מועמד, הרשות תהיה רשאית להקצות את המגרש גם למי שאינו חבר קיבוץ. במקרה זה יהיה החבר החדש זכאי לקבל מהרשות את שווי השקעותיו במגרש, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי מתוך התמורה המתקבלת ממכירת המגרש לאחר ניכוי דמי החכירה המהוונים והוצאות הרשות.

5.6. הסכומים בסעיף זה כוללים מע"מ.

#### **ד. עסקות שיוך מחוץ לחלקת המגורים**

בעסקה זו יגבו דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% למלוא זכויות הבניה והפוטנציאל העתידי.

#### **ה. תוספות בנייה/בנייה קיימת מעל 160 מ"ר\***

להלן התשלומים שיגבו בגין תוספות בניה :

1. בגין בנייה קיימת של כל מ"ר נוסף מעבר ל – 160 מ"ר\* אשר אושרה ע"י הרשות ולא שולם בגינה, ישלם דמי רכישה בשיעור של 33% משווי התוספת הקיימת שתקבע בהתאם לשומה פרטנית שתיערך. אין אפשרות לדחות תשלום זה.
2. בגין בנייה קיימת של כל מ"ר נוסף מעבר ל – 160 מ"ר\* אשר לא אושרה ע"י הרשות ולא שולם בגינה באפשרות החוכר לבחור באפשרויות הבאות :
  - א. תשלום דמי רכישה בשיעור של 33% משווי התוספת הקיימת שתקבע בהתאם לשומה פרטנית שתיערך, ותשלום דמי שימוש בשיעור של 6% לשנה מערך הבניה הנוספת לפי שומה לכל שנת שימוש. (2% באזור קו עימות, 3.2% באזור עדיפות לאומית א, 4.8% באזור עדיפות לאומית ב)
  - ב. סילוק הבניה הנוספת ותשלום דמי שימוש בשיעור של 6% לשנה מערך הבניה הנוספת לפי שומה לכל שנת שימוש.
3. ככל שמשפחת החברים באגודה תבקש לרכוש זכויות בניה נוספות יהיה עליה לשלם דמי רכישה בשיעור של 33% משווי הזכויות הנוספות לפי שומה פרטנית שתיערך.

#### **ו. שימוש ביחידות דיור בנויות שלא בדרך של שיוך :**

1. בגין יחידות דיור בחלקת המגורים או יחידות דיור בנויות המצויות מחוץ לחלקת המגורים המשמשות למגורים, ולא נמצא להן חבר לביצוע השיוך, תיערך עסקת הרשאת שימוש זמנית עם האגודה, למגורים, בכפוף לתשלום דמי שימוש בשיעור של 5% לשנה תוך מתן הנחות אזור.

2. בגין מגרשים שהוקצו לתלויים/בעלי מגבלות בקיבוץ שהאגודה החליטה שלא ישייכו להם מגרש תיערך עסקת הרשאת שימוש ל-7 שנים מתחדשת וייגבו דמי שימוש סמליים בסכום של 18 ₪ לא כולל מע"מ. על תשלום זה לא יחולו הנחת אזור.

\*בכפוף לאמור בסעיף א2

### 3. הסדרת השימוש ביחידות דיור עד 55 מ"ר שאינן מיועדות לשינוי יתאפשר בבחירה בין שתי חלופות :

1. הרשאת שימוש זמנית בדמי חכירה בשיעור של 5% לשנה תוך מתן הנחות אזור. השומה תערך לפי בינוי בפועל.
2. הסכם חכירה ל – 49 שנה בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בשיעור 91% משווי הקרקע. השומה תערך לכל מספר יח"ד המותרות עפ"י תב"ע לקיבולת בנייה של 55 מ"ר, גם אם בפועל יח"ד קטנות יותר, או שטרם נבנו.

#### ז. הנחות אזור :

הטבלה הבאה מציגה את שיעור דמי החכירה המהוונים בכל אחד מאזורי עדיפות לאומית בחלקת המגורים :

<u>מרכז</u>	<u>הארץ/תשלום</u>	<u>איזור עימות</u>	<u>עדיפות</u>	<u>עדיפות</u>
<u>מלא</u>	<u>מלא</u>		<u>לאומית א'</u>	<u>לאומית ב'</u>
דמי חכירה	3.75%	3.75%	3.75%	3.75%
דמי רכישה - 29.25% מזכויות הבניה של 160 מ"ר*	29.25%	3.75%	9.96%	16.39%
דמי רכישה - תשלום עבור זכויות בניה מעל 160 מ"ר* ופוטנציאל	33%	3.75%	13.71%	20.14%
תוספת בניה או בניה קיימת	33%		13.71%	20.14%

הערות לטבלה :

1. ביישובי עוטף עזה, אשר נכללים ברשימת היישובים בהתאם להחלטת המועצה, יהיו פטורים באופן מלא מתשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75%, וזאת עד ליום 31.8.2018.
2. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1537 הפחתת דמי החכירה המהוונים באזורי עדיפות לאומית תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 ₪, ערך קרקע למגרש המיועד ליח"ד אחת, לא כולל

\* בכפוף לאמור בסעיף א 2

הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. באזורי עדיפות לאומית א' ו ב' תוגבל הנחת איזור בהתאם לאמור לעיל . בהתאם לכך, על שווי מגרש שהינו מעל 450,000 ₪ העודף יחויב ב-33% דמי היוון ללא הנחת אזורי עדיפות. 3. בישובים הנמנים על אזורי עדיפות לאומית א' ו ב', שאינם ישובים חדשים ושאינם ישובים סמוכי גבול המשתייכים למועצות אזוריות בהם המדד הכלכלי הסוציו אקונומי ע"פ קביעת הלמ"ס הוא 8-10, תוגבל ההטבה ל- 50,000 ₪ ליחידת דיור (לפני מע"מ).

4. במידה והחוכר יבחר לדחות את התשלום אחוז החיוב יהיה בהתאם לאזור העדיפות שנכון למועד אישור העסקה לזכויות הבניה שהוקנו בחוזה, אף אם יחול שינוי באזור העדיפות. לגבי זכויות בניה שלא הוקנו בחוזה – אחוז התשלום יהיה בהתאם לאזור העדיפות במועד מתן תוספת הזכויות.

**ט. הנחות לחיילי מילואים**

א. מגרשים בחלקת המגורים :

		<u>מרכז הארץ/תשלום</u>		<u>מלא</u>		
<u>עדיפות לאומית ב'</u>		<u>עדיפות לאומית א'</u>				
**20%		**35%		**10%		שיעור ההנחה :
מעל 160 מ"ר*	עד 160 מ"ר*	מעל 160 מ"ר*	עד 160 מ"ר*	מעל 160 מ"ר*	עד 160 מ"ר*	שיעור התשלום הרגיל
20.14%	16.39%	13.71%	9.96%	33%	29.25%	שיעור התשלום לאחר ההנחה
16.11%	13.11%	8.92%	6.48%	29.7%	26.33%	

\*\*מוגבל ל- 75 אלף ₪ לא כולל מע"מ. באזור עדיפות לאומית שיעור התשלום הינו בהתאם למגבלת הנחות האזור.