

קיבוץ חפץ חיים

ערב טוב לזכאי שיוך

יורשים של משפחות חברים זכאיות ז"ל

2024 - מימוש השיוך בפועל

התנאים להשלמת הליך השיוך מבחינת הקיבוץ הושלמו -

1. הקיבוץ שילם עבור זכאי השיוך את $3.75\% +$ מע"מ (ואמור לקבל מהם החזר בגין סכומים אלה).
2. החברים החדשים שילמו את ההשלמה הנדרשת ל-33% שהייתה תנאי להשלמת השיוך לכלל זכאי השיוך.
3. בכך, השלים הקיבוץ את החובות לקבלת הסכם על חלקת המגורים מרמ"י.

מימוש השיוך

אופן מימוש השיוך לזכאי השיוך (משפחת חברים ויורשי משפחת חברים שנפטרה)

מסלול של "חלופת שיוך ישיר" על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל =

חוזה חכירה בין זכאי השיוך לבין רמ"י ביחס למגרש המגורים שהוקצה להם והבנוי עליו.

אופן מימוש השיוך - מנקודת מבט של זכאי שיוך

הגדרות:

- **ותיק** - מי שהיה חבר הקיבוץ בתאריך 27.3.2007, לרבות יורשי חבר כאמור ;
- **שווי מגרש בסיסי** - שווי המגרש עם זכויות בניה עד 160 מ"ר על פי שומה פרטנית של שמאי רמ"י (ללא מע"מ ובהפחתת הוצאות פיתוח שאושר להפחית)
- **שווי מגרש נוסף** - שווי מלוא זכויות בניה קיימות ועתידיות מעל 160 מ"ר (לא משנה אם בנוי בפועל או לא) על פי שומה פרטנית של שמאי רמ"י (ללא מע"מ ובהפחתת הוצאות פיתוח שאושר להפחית)
- **שווי מגרש** - שווי מגרש בסיסי + שווי מגרש נוסף
- **העברת זכויות** - העברה או מכירה של הזכויות במגרש ; ואולם – **העברה "לקרוב" או בהורשה או לגרוש על פי פסק דין - לא נחשבת העברה**. "קרוב" - בן זוג, הורה, אח, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. "בן זוג" - לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" - ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.

השיוך של מגרש מבונה

מנקודת מבט של זכאי שיוך

שלב א'	הקיבוץ מתקשר בעסקה עם רמ"י לגבי חלקת המגורים (180 מגרשים)
תשלומים ותנאים	<p>תשלום - הקיבוץ משלם לרמ"י 3.75% בתוספת מע"מ משווי בסיסי של המגרשים בתוספת מע"מ. גובה מכל זכאי שיוך את חלקו היחסי בתשלום בגין המגרש המשוך לו. אפשרות לאיסוף הכסף מהחברים לפני העסקה.</p> <p><u>תנאי נוסף</u> - השלמת השיוך על ידי משפחות החברים החדשות לא ישלמו את סכומי התשלום - בוצע.</p>
מיסים	התייחסות על ידי יועצי מס.

השיוך של מגרש מבונה (המשך)

ליורשי חברים ותיקים ז"ל

שלב ב'	עסקה פרטנית של רמ"י עם זכאי השיוך הוותיק (משפחת חברים/יורשים)
שלב ב' - תנאים ותשלומים לרמ"י	התשלומים בשלב זה הם <u>בנוסף</u> לתשלום בשלב א' - 3.75% משווי המגרש הבסיסי (בצירוף מע"מ). זכאי השיוך יידרש לחתום על טופס בחירת מסלול כספי בהתאם לאפשרויות.

העסקה המבוקשת בהתאם לסימן ד' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל למשפחות חברים ותיקים

(היקף זכויות הבנייה ומועדי התשלום)

שם הקיבוץ/מושב שיתופי:	
שמות החברות:	
ת.ז.:	
מס' תב"ע:	
מס' מגרש בתב"ע:	

אנו מבקשים :

1. לשלם במייד את כל זכויות הבנייה בתב"ע והפוטנציאל התכנוני.
2. לשלם במייד עבור זכויות בנייה של 160 מ"ר*.
3. לדחות את תשלום בגין זכויות בנייה של 160 מ"ר*, לפי אחת מהאפשרויות הבאות:
- 3.1. התשלום הנדחה ייקבע לפי השומה הנכחית בתוספת הפרשי ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה**.
- 3.2. התשלום הנדחה ייקבע לפי שומה עתידית**.

*ידוע לנו כי בנייה קיימת מעל 160 מ"ר תחויב בתשלום דמי חכירה מהוונים.

**ידוע לנו כי בכל מקרה של בחירה תשלום המע"מ אינו נדחה וישולם מיידית.

ידוע לנו שאין בבקשה זו משום מחויבות של הרשות לשיוך המגרש/יחידת הדיור למשפחת החברים בפועל.

כל בקשה כאמור תהיה כפופה לכל התנאים הקבועים בהחלטת המועצה ונוהלי הרשות התקפים, ולא יהיה בה בכדי לגרוע מכל תנאי ולאן דרישה אחרת לצורך אישור העסקאות לשיוך המגרשים/ יחידות הדיור למשפחות החברים.

תאריך

חתימת בעלי הזכויות

חתימת האגודה

אישור:

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____
ומציגי האגודה _____ הופיעו וחתמו בפני על בקשה זו וכי מציגי האגודה הם המורשים
עפ"י דין מטעם האגודה לחתום על בקשה זו.

תאריך _____ עו"ד _____ חתימה _____

השיוך של מגרש מבונה (המשך)

מנקודת מבט של יורשי חברים ותיקים ז"ל

אפשרויות תשלום:	
<p>1. לשלם במידי את כל זכויות הבנייה בתב"ע והפוטנציאל התכנוני (29.25% משווי המגרש הבסיסי בתוספת מע"מ + 33% משווי המגרש הנוסף בתוספת מע"מ).</p> <p>2. לשלם במידי עבור זכויות בנייה של 160 מ"ר (השלמה של 29.25% מהשווי הבסיסי בתוספת מע"מ).</p> <p>3. לדחות את התשלום בגין זכויות בנייה של 160 מ"ר*, לפי אחת מהאפשרויות הבאות:</p> <p>1. התשלום הנדחה ייקבע לפי השומה הנוכחית בתוספת הפרשי ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה.</p> <p>2. התשלום הנדחה ייקבע לפי שומה עתידית**.</p> <p>*בנייה קיימת מעל 160 מ"ר - תשלום מידי של 33% בתוספת מע"מ בגין כל מ"ר בנוי <u>ולא שולם עבור זכויות אלה בעבר</u></p> <p><u>חשוב</u> – לפי הפרק הכספי לנהלי רמ"י – בגין בניה מעל 160 מ"ר שלא אושרה על ידי הרשות ולא שולם בגינה – יידרש בנוסף תשלום דמי שימוש בשיעור 6% לשנה מערך הקרקע של המ"ר הבנויים הנוספים !!!</p> <p>**תשלום המע"מ אינו נדחה וישולם מיידית שווי מגרש בסיסי $29.25\% \times 17\%$</p>	<p>תנאים ותשלומים לרמ"י</p>

מימוש השיוך של מגרש מבונה (המשך)

מנקודת מבט של יורשי חברים ותיקים ז"ל

שלב ב'	
שלב ב' – תנאים ותשלומים לרמ"י	<p>חייבים לשלם:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ תשלום בגין שלב א' לקיבוץ - 3.75% משווי המגרש הבסיסי (בצירוף מע"מ).▪ מע"מ - 17% X 29.25% X שווי מגרש בסיסי ;▪ אם בנוי בפועל יותר מ- 160 מ"ר <u>ולא שולם עבור זכויות אלה בעבר</u> - 33% בגין הבנוי בפועל מעל 160 מ"ר לפי שומה ותשלום נוסף בגין שימוש. <p>מה אפשר לדחות עד ל"העברת זכויות" ?</p> <p>את כל היתר – עד למועד "העברת זכויות" במגרש או עד לבניה בפועל (שאז משלמים בגין מה שייבנה בפועל בלבד).</p>

השיוך של מגרש מבונה (המשך)

מנקודת מבט של יורשי חברים ותיקים ז"ל

שלב ב'	מדווחים על העסקה למיסוי מקרקעין.
מיסים והיטלים	היבטי מיסוי יוצגו על ידי יועצי המיסוי

לאחר ביצוע התשלומים לרמ"י

- קבלת הסכם חכירה מרמ"י.
- רישום בטאבו + התחייבות על רישום הערות אזהרה להבטחת זכויות הקיבוץ וחבריו.
- הפעולות שיהיו רשאים לבצע יורשי החברים הוותיקים במגרש/בבית המגורים יהיו בהתאם להחלטות השיוך של הקיבוץ.