

# פעימה שישיית – יוצאים לדרך

8.2.19 – מפגש ראשון





## סדר יום

### ● מפגש ראשון – 8.2.19:

1. פתיחה וברכות – יו"ר הקיבוץ דני טרגן.
2. הצגת השכונה – אדריכל השכונה אבי בן גור.
3. תהליך ההרשמה – ניתאי יערי.
4. **בנייה מרוכזת – מנכ"ל בית בקיבוץ ניב תורן.**

### ● מפגש שני – 15.2.19:

1. תשתית + בנייה מרוכזת – יותם ביננפלד חברת שותפים.
  2. שאלות ותשובות – ניתאי יערי.
- סיכום ההליך ויציאה להרשמה.**

# רגע לגבי התהליך

- תכנון השכונה מבוצע כבר זמן רב.
- ב-2018 הוחלף צוות התכנון ומונה האדריכל אבי בן גור.
- במקביל הוקמה, בהנחיית מנהלת קשב, מנהלת הפעימה השישית המשלבת בין גורמים ניהוליים, מקצועיים ובונים.
- הצוות ליווה והנחה את התכנון במספר ישיבות.
- בחודשים נובמבר-דצמבר אושרה התכנית החדשה במנהלת קשב, וועדת תכנון ומנהלת הקיבוץ.
- התכנית שאושרה כוללת גם את התכנית האדריכלית וגם את הליך ההרשמה שיפורט כאן.

# פתיחת ההרשמה

- פתיחת ההרשמה תבוצע מיד אחרי אישורה הסופי של המנהלת. ישיבת המנהלת מתוכננת ל-18.2 ופתיחת ההרשמה ביום רביעי ה-20.2.
- ההרשמה תהיה פתוחה לחודש ימים ותסתיים ביום חמישי ה-21.3.
- ההרשמה תתבצע במזכירות אצל שושי או עופר.
- ההרשמה תהיה פתוחה לחברי קיבוץ ובני משק בלבד.
- המעוניינים להירשם נדרשים להגיע בעצמם (לא במייל, איו ייפוי כח) ולמלא את כל הנדרש.



# מה כוללת ההרשמה

- חתימה על מסמך ראשוני המפרט את ההתחייבויות הנדרשות.
- הפקדת צ'ק בטחון של 10 אש"ח כדמי רצינות.
- הצהרת כוונות ראשונית בנוגע לסוג הבנייה פרטית/מרוכזת.



# 10 אש"ח דמי רצינות

- יינתנו במעמד ההרשמה לפרויקט.
- דמי הרצינות לא יוחזרו לבונים אלא במקרים הבאים:
  1. *הקיבוץ יבטל או ידחה את הקמת השכונה.*
  2. *הבונה לא יזכה במגרש.*
  3. *הקיבוץ לא יעמוד בהתחייבות.*
- במידה והקיבוץ לא עומד בהתחייבות יהיו זכאים הבונים לבטל את הרשמתם לפעימה ולקבל את דמי הרצינות בחזרה:
  1. *עלות פיתוח בחריגה של עד 10% מההתחייבות בעת ההרשמה.*
  2. *מועד תחילת פיתוח כפי שרשום בהסכם ההרשמה.*



# בנייה מרוכזת או פרטית

- בעת ההרשמה נדרשים לתת הצהרת כוונות לסוג הבנייה.
- בנייה מרוכזת תתאפשר בכמעט כל כמות של נרשמים.
- לא צפויה בעיה לבצע בנייה מרוכזת לצד בנייה פרטית.
- ההרשמה אינה מחייבת וניתן לשנותה.
- יחד עם זאת – למעבר מבנייה מרוכזת לבנייה פרטית תיתכן השפעה כספית על שאר הבונים בבנייה פרטית.
- חיצוניים ככל הנראה יצטרפו לבנייה המרוכזת.



# מצבים אחרי ההרשמה

- פחות מ-20 נרשמים : ידחה פיתוח השכונה לשנת 2020 (לאור בקשת קשב : לדיון חדש במנהלת).
- 21-33 נרשמים : תבוצע השלמה של כמות הנרשמים ע"י רישום חיצוניים כך שסך הנרשמים לפעימה יהיה 34.
- 34 נרשמים ומעלה : יוצאים לביצוע.
- כמות הנרשמים תושלם תמיד ללפחות 34 נרשמים.
- בני משק הנרשמים ומתקבלים לפעימה השישית יצטרכו להתקבל לחברות.



# חיצוניים?

- במספר של 21-33 יהיה צורך לבצע הרשמה וקליטה של חיצוניים.
- החלטה מסודרת תעשה, במידת הצורך, במנהלת הקיבוץ ובאסיפה.
- במידה ולא תאושר קליטת חיצוניים – ידחה ביצוע השכונה לשנת 2020.
- הרשמת חיצוניים תבוצע 3 חודשים לאחר פתיחת ההרשמה לחברים ובני משק.
- קליטת חיצוניים, גם אם תאושר, צפויה לעכב את תחילת הפיתוח.

## בחירת מגרשים

- סדר הקבוצות לבחירת מגרשים יהיה לפי תקנון הקליטה כד ש83 קודמים לבני משק וכולי.
- סדר בחירה בתוך כל קבוצה: לפי ההחלטות בתקנון קליטה.
- לאחר הבחירה תצטרך המשפחה להגיע תוך שבועיים לחתום על הסכם מפורט ותשלום יתרת הסכום.
- לא הגיעה – תעבור לסוף תור ההרשמה.
- לא הגיעה בפעם השנייה – תיחשב כאילו וויתרה על זכותה ותאותר משפחה אחרת.



# עלות הפיתוח

- עלות הפיתוח הינה 385 אש"ח לכל מגרש.
- עלות זו מורכבת מ-35 אש"ח עבור תכנון ותקורות ועוד 350 אש"ח עבור העבודות בפועל.
- עלות זו כוללת 8% בצ"מ לגבי עבודות הפיתוח עצמן.
- נבחנים עדיין מספר ניסיונות להוזלת עלות זו, לא בצורה דרמטית.
- העלות כפופה לאישור סופי של המנהלת.



# עלויות צפויות פעימה שישית

83	בני משק	מועד התחלה	מה מתרחש	תשלום
	385 אש"ח	אוגוסט 2019	בעת זכייה במגרש	פיתוח תשתיות
	150 אש"ח	יוני 2020	במהלך התכנון	תכנון בית, אגרות ושוונות
-	200 אש"ח	אוקטובר 2020	עם הגשת ההיתר	ערבות רמ"י
	הנחה של 1.2 מש"ח	ינואר 2021	במהלך הבנייה	בניית הבית
	160 אש"ח	2023	בסיום השיוך	השלמת קניית המגרש
	<b>1.895 מש"ח</b>			<b>סה"כ</b>
	<b>2.315 מש"ח</b>			

עד שלב קניית המגרש ניתן לקבל מימון בנקאי "חלף משכנתא" של 800 אש"ח בלבד.

# השלכות השיוך

- מעריכים כי ההחלטה על חלופת השיוך תהיה במהלך 2019.
- גם ללא סיום התהליך אנו יודעים שבני משק יצטרכו לשלם ביום השיוך 33% משווי השומה (כולל מקדמה של 200 אש"ח על מנת לקבל היתרי בנייה).
- קיימת אי וודאות בשתי נקודות:
  1. קבוצת ה-83: בחלופת המגורים ידרשו לשלם 3.75% + מע"מ מגובה השומה. בחלופת האגודה 15%.
  2. בני משק: בחלופת מגורים ב' עשויים לשלם סכום של 25-90 אש"ח עבור שיפוי לחברים הותיקים.
- אי הוודאות יובהר במהלך 2019. התשלום על נקודות אלו יידרש ביום ביצוע השיוך הקנייני (הערכתנו – 2023).