

# קיבוץ מנרה

קליטת חברים חדשים

יולי - 2015



חומר כללי למתעניינים

## עקרונות מרכזיים של מודל הקליטה

### 1. יעדים אסטרטגיים

- מנרה פועלת ליישום צמיחה דמוגרפית לטובת המשכיותה וצמיחתה.
- השאיפה היא כי קצב הקליטה יהיה עד עשרה בתי אב בשנה, במהלך חמש השנים הקרובות, אך בכל מקרה לא יותר מתקן הנחלות של היישוב.

### 2. מטרות

- שדרוג איכותו של 'המוצר' "חבר קיבוץ מנרה", לטובת שיפור האטרקטיביות של הקליטה למנרה למעמד של חברות.
- בניית מסלולי קליטה אטרקטיביים, שיגרמו לקליטה בפועל.

### 3. הגדרת "המוצר האטרקטיבי" לקליטה

#### **השאלה הקלה**

- בשלב ראשון - דמי כניסה נמוכים.
- עלויות נמוכות ככל האפשר בגין תשתיות.
- אפשרות לבנייה שאינה יקרה (שיפוץ מבנה קיים).
- אפשרות גם לבנייה חדשה.

#### **השאלה החייט באקום**

- נטל מיסוי נמוך - הקיבוץ יפעל להפחתת המיסוי כלפי כלל החברים לרבות המיסוי ה"פרוגרסיבי". הנחות מיסוי ייחודיות לנקלטים.
- הקיבוץ פועל להשלמת מערכת חינוך כולל בתי ילדים.
- יעדים אסטרטגיים למימוש: השקעה בחיי תרבות וקהילה, שירותי בריאות איכותיים ומשפחתיים, העברת שכר ישירות לחברים.

### 4. מעמד הנקלט

- הקליטה תהיה רק למעמד של חבר קיבוץ מלא. החברות המלאה תקנה זכויות הצבעה מלאות וזכויות בנכסים.
- התחייבויות – יהיו כשל כל חבר אחר, למעט הנחה בתשלום מיסים, תוך שהקיבוץ פועל להקטנת המיסוי שאינו אחיד לכלל החברים.
- החברים החדשים לא ישתתפו בהצבעות בנושאים הבאים, וזאת עד להשלמת תהליך קבלת ההחלטות באותם נושאים:
  - תהליך שיוך הדירות.
  - תהליך שיוך הנכסים ו/או פירותיהם ו/או חלוקת רווחים.
  - שינוי החלטות קיימות לגבי תשלומי פנסיה חודשיים לחברי הקיבוץ הותיקים לפי תקנון הפנסיה של הקיבוץ ו/או בהתאם להחלטות הקיבוץ ובכפוף להוראות הדין.

### 5. דירת מגורים – מגוון מסלולים

#### **הנקלט יוכל לבחור מתוך מגוון מסלולי מגורים:**

- בחירת מגרש מבונה לשיפוץ בשתי ורסיות שונות: שיפוץ עצמי או שיפוץ מראש.
- בחירת מגרש ריק לבנייה בשטח הקיבוץ.
- בחירה במסלול של בנייה "בשכונה החדשה" בשתי ורסיות שונות: בתי אגודה, בנייה עצמית.

**6. מבנה עלויות הקליטה**

- דמי הרשמה.
- דמי כניסה לרבות מרכיב הערבות ההדדית.
- עלות הפיתוח והתשתיות הציבוריות.
- עלויות המבנה (במסלול "מגרש מבונה").
- רכישת הזכויות בפירות הנכסים היצרניים.
- מסים והיטלים למוסדות חיצוניים (היתרי בנייה וכו').

**7. הנחות והטבות**

**לפי הסדר הקליטה, לבנים ולמי שיהיו מבין עשר בתי האב הראשונים תהינה ההטבות הבאות:**

- א- מרכיב דמי הכניסה ותשלום קבועות – תינתן הנחה מלאה בגובה של 30 אש"ח ולכן הוא יעמוד על - 0.
- ב- תשלום בגין קרן עזרה הדדית – יעמוד על 5 אש"ח ליחיד ו 10 אש"ח לזוג.
- ג- **תשלום בגין המבנה** - בהתאם להערכת שמאי. במסלול השיפוץ העצמי ב- 60 תשלומים חודשיים שווים. תהיה הצמדה אך ללא ריבית.
- ד- **תשלום בגין התשתיות** – יעמוד על 100 אש"ח לאחר הנחה של 50 אש"ח וזכאי ההטבות יוכלו לשלם בפריסה בגובה של 500 ₪ בחודש (למעט במסלול השיפוץ צילות) כשהסכום לתשלום יהיה צמוד למדד ללא ריבית. במידה והחבר יהיה זכאי לכספים בגין חלוקת רווחים, סכומים אלה יקוזזו מיתרת התשלום עבור התשתיות.
- ה- **רכישת הזכויות בפירות הנכסים היצרניים** – תתאפשר רכישה דרך הרווחים. אפשרות נוספת לבנים בלבד - הסבת זכויות מההורים.
- ו- **מסלול בנים צובר זכויות** – הזכויות הנצברות יקנו הנחה בתשלום בגין הדירה (במסלולים הרלבנטיים) וכן בגין זכויות בפירות הנכסים היצרניים.

**8. הקלות לחברים החדשים**

- הכוונה שחברים חדשים המצטרפים לקיבוץ ייהנו מהקלה במיסוי הפרוגרסיבי באופן הבא:**
- החל מתחילת המגורים בקיבוץ ולאחר הקבלה לחברות, בשלוש השנים הראשונות (בתקופת האכשרה) לא ישלמו מס פרוגרסיבי, ולאחר מכן, בכל שנה יעלה המס הפרוגרסיבי ב- 1% באופן שהמכסימום אליו יגיעו הינו 3%, אך בכל מקרה לא יותר משאר החברים.
  - זכאותם לערבות ההדדית תהיה מקבילה: בשלוש השנים הראשונות שהן תקופת האכשרה לא תהיה זכאות, ולאחר מכן תהא זכאות חלקית לפי היחס בין תשלום המיסים הפרוגרסיביים של הנקלט לאלו של שאר החברים.
  - מתוך כוונת הקיבוץ לפעול לכך שמשכורות החברים יגיעו ישירות לחשבונות הבנק שלהם, גם אם מהלך זה לא יושלם לכלל הקיבוץ, החלטה זו תיושם לגבי החברים החדשים החל מקבלתם לחברות.

9. מסלול ותנאים – קבוצת 10 הראשונים

<b>מסלול א'1</b> <b>שיפוץ עצמי</b>	<b>מסלול א'2</b> <b>שיפוצילות</b>	<b>מסלול ב'</b> <b>בנייה במחנה</b>	<b>מסלול ג'1*</b> <b>בתי אגודה</b>	<b>מסלול ג'2</b> <b>בנייה בהרחבה</b>
מגרש מבונה לשיפוץ הדורש הסבה לדירת מגורים	הקניבוץ משפץ יחידות ישנות ומחדש אותם	מגרש לבנייה בשטח המחנה	בית חדש לפי דגם בשטח ההרחבה לפי מתכונת "בתי אגודה"	מגרש לבנייה בשטח ההרחבה במתכונת בנייה עצמית
ישנן 1-2 יחידות כאלה הבנויות מ 7 יחידות בגודל של 24 מ"ר כ"א בשני מפלסים. סה"כ 168 מ"ר	קיימות 5 יחידות כאלה בגודל של 100-140 מ"ר לכל יחידה	יש כ- 15 יחידות חלק הינם מגרשים ריקים לחלוטין ובחלק נדרשת הריסת מבנה ישן	ישנם 7 יחידות בשלב ראשון הממוקמות ב'אזור ההרחבה'	בשלב ראשון ישנם 6 יחידות.
העלות תלויה בהיקף השיפוץ שיבוצע, מומלץ לקחת בחשבון <b>כ- 400 אש"ח</b>	עלות השיפוץ מוערכת בכ- 400 אש"ח <b>ולאחר מענק כ- 200 אש"ח לדייר</b>			
תשלום דמי הכניסה לקבוצה הראשונה – <b>0</b>	תשלום דמי הכניסה לקבוצה הראשונה <b>0</b>	תשלום דמי הכניסה לקבוצה הראשונה – <b>0</b>	תשלום דמי הכניסה לקבוצה הראשונה <b>0</b>	תשלום דמי הכניסה לקבוצה הראשונה – <b>0</b>
תשלום בגין תשתיות <b>100 אש"ח</b> בתשלומים של 500 ₪ בחודש	תשלום בגין התשתיות <b>100 אש"ח</b> בגין תכנון ומימון <b>80 אש"ח</b> בעת רכישה	תשלום בגין התשתיות <b>100 אש"ח</b> במזומן	סבסוד פיתוח ותשתיות <b>150 אש"ח</b> בעת רכישה	לפי עלות התשתית בפועל ובקיזוז הנחות של כ- 160 אש"ח למגרש
תשלום בגין הבית הקיים לפי הערכה שמאית – ב 60 תשלומים חודשיים שווים. יש לקחת בחשבון <b>170 אש"ח</b> <b>סה"כ העלות שיש לקחת בחשבון – כ- 700 אש"ח</b>	עלות הבית הינה לפי הערכת שמאי. יש לקחת בחשבון <b>140-230 אש"ח</b> <b>סה"כ העלות שיש לקחת בחשבון 500-600 אש"ח</b> <b>בתשלום מוקדם ניתן לחסוך עד 100 אש"ח</b>	נשיאה בעלות הבנייה	הקניבוץ בונה ומממן את הבתים בגודל עד 100 מ"ר עם יזם. שכ"ד המשולם תחילה יהווה מקדמה ע"ח הרכישה. עלות הבנייה המוערכת – <b>650 אש"ח</b> <b>סה"כ העלות שיש לקחת בחשבון כ- 800 אש"ח</b>	נשיאה בעלות הבנייה
קרן עזרה הדדית – תשלום 10 אש"ח	קרן עזרה הדדית – תשלום 10 אש"ח	קרן עזרה הדדית – תשלום 10 אש"ח	קרן עזרה הדדית – תשלום 10 אש"ח	קרן עזרה הדדית – תשלום 10 אש"ח
רכישת הזכויות בפירות הנכסים באמצעות רווחים עתידיים או הסבה מהורים	רכישת הזכויות בפירות הנכסים באמצעות רווחים עתידיים או הסבה מהורים	רכישת הזכויות בפירות הנכסים באמצעות רווחים עתידיים או הסבה מהורים	רכישת הזכויות בפירות הנכסים באמצעות רווחים עתידיים או הסבה מהורים	רכישת הזכויות בפירות הנכסים באמצעות רווחים עתידיים או הסבה מהורים
<b>מסלול בניס צובר זכויות</b> – הנחה ברכישת הזכויות בפירות הנכסים היצרניים	<b>מסלול בניס צובר זכויות</b> – הנחה ברכישת הזכויות בפירות הנכסים היצרניים	<b>מסלול בניס צובר זכויות</b> – הנחה ברכישת הזכויות בפירות הנכסים היצרניים	<b>מסלול בניס צובר זכויות</b> – יקנו הנחה ברכישת הזכויות בפירות הנכסים היצרניים	<b>מסלול בניס צובר זכויות</b> – יקנו הנחה ברכישת הזכויות בפירות הנכסים היצרניים

\* פרטי מסלול בתי האגודה אינם סופיים ולכן עשויים להיות שינויים.

\*\* במסלול ג1 - 2000 ₪ מתוך תשלום שכ"ד מהווים פירעון של עלות הבנייה ו- 500 ₪ מיסי קהילה.

### 10. עיקרי תהליך הקבלה והקליטה

- הרשמה לפרויקט ותשלום דמי הרשמה בסך 2 אש"ח וקבלת תיק הקליטה עם כל המסמכים.
- מבדקי התאמה כלכליים ע"י משרד רו"ח חיצוני במימון הנקלט.
- ביצוע מבדקי התאמה חברתית ע"י משרד חיצוני במימון הנקלט.
- ראיון בועדת הקבלה.
- חתימה על הסכמי הצטרפות לחברות והשלמת התחייבויות.
- קבלה לחברות באסיפה ובקלפי.
- קבלת הבית/שיפוץ/תחילת הבניה.

**הערה :** לגבי מועד הקבלה לחברות באסיפה במסלול השיפוצילות ובתי אגודה יש להתעדכן.