



**הרחבת הישוב "עין העמק" - מ.א. מגידו
143 מגרשים לבניה עצמית**

הרחבת הישוב עין העמק - שיווק מגרשים לבניה עצמית לציבור הרחב

למתעניינים בהקמת ביתם בישוב עין העמק שלום רב,

במטרה להמשיך ולפתח את הישוב, המועצה האזורית מגידו בשיתוף עם הישוב עין העמק, יזמו בניית הרחבה שבמסגרתה ישווקו 143 מגרשים המיועדים לבנייה עצמית, בשיטת "בנה ביתך".

ההרשאה לשיווק המגרשים ניתנה על-ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית. החברה הכלכלית לפיתוח מגידו (חכ"ל), שהינה תאגיד עירוני בבעלות המועצה האזורית מגידו, תנהל את פיתוח התשתיות הציבוריות ואת עבודות הפיתוח הבסיסי במגרשים.

שיווק המגרשים:

במסגרת ההרחבה ישווקו מגרשים לבניית 143 יחידות דיור לבניה עצמית בהתאם להוראות תכנית גב"מ 229 ובכפוף להוראות מרחביות אשר יאשרו ע"י הועדה המרחבית יזרעאלים לתכנון ובניה.

להלן פירוט המגרשים:

- 109 מגרשים בודדים - בגודל של כ-550 מ"ר. על כל מגרש ייבנה בית אחד ובסה"כ 109 יחידות דיור.
- 17 מגרשים זוגיים - בגודל של כ-850 מ"ר. על כל מגרש ייבנו 2 בתים להם קיר משותף (דו-משפחתי) ובסה"כ 34 יחידות דיור.

הקצאת המגרשים:

- 72 מגרשים - יוקצו בעדיפות לבני הישוב
 - יתרת המגרשים (71 לכל הפחות) מיועדים לציבור הרחב.
1. רשאים להשתתף בהליך קבלת הזכות לבחירת מגרשים ע"י הציבור הרחב, נרשמים, אשר אינם בעלי זכות מסוג כלשהו בנחלה, במשק עזר, במגרש מגורים או ביחידת מגורים כלשהם במיגזר הכפרי בישראל (כולל בשטחי יהודה ושומרון), בישוב עין העמק, או בכל ישוב אחר ואינם חברי קיבוץ או מושב שיתופי.
 2. ההרשמה, ובמידת הצורך הגרלה (במידה ויעלה מספר הנרשמים על מספר המגרשים המיועדים להקצאה), יתבצעו תוך מתן עדיפות ראשונה למשפחה חסרת דירה, עדיפות שנייה ליחיד חסר דירה, עדיפות שלישית למשפחה שאינה חסרת דירה ועדיפות רביעית ליחיד שאינו חסר דירה.
 3. מובהר כי כל מדרג עדיפות גובר על מדרג העדיפות שבא אחריו.
 4. כל נרשם ידרש במועד ההרשמה ובד בבד עם חתימתו על כתב אישור והצהרה, להמציא אישור על השתייכותו לקבוצה הרלוונטית בהתאם להגדרות הנ"ל (להלן: "הקבוצה" או "הקבוצות"). מי שלא ימציא אישור ישוייך לקבוצת היחידים שאינם חסרי דירה.
 5. ההרשמה החל מיום 10/3/19 משעה 9:00 ועד יום 2/5/19 בשעה 14:00.



6. הגרלת הזכות לבחירת מגרשים תבצע לאחר ההרשמה, אם מספר הנרשמים יעלה על מספר המגרשים, בהתאם לכמות המגרשים המוצעים ולתוצאות ההרשמה.
7. ע"פ תוצאות ההגרלה יקבעו המציעים אשר יהיו זכאים להשתתף בהגרלה הנוספת בה יקבע סדר בחירת המגרשים (אשר יבוצע בהגרלה משותפת לבני עין העמק וכלל הנרשמים).
8. ע"פ סדר תוצאות ההגרלה לעניין סדר בחירת המגרשים, יוזמנו המציעים לפגישה בה יבחרו מגרש, ידרשו לחתום על מערך ההסכמים ולבצע את התשלומים הנדרשים באותו מועד לצורך הקצאת מגרש (על כך יפורט בהמשך).

אופן הגשת הצעה:

- א. על המציע לצרף את המסמכים המפורטים בטבלה מטה, מקוריים, חתומים ונושאים תאריך תקף, או העתקים הנושאים חותמת 'נאמן למקור' מאומתים ע"י המוסד שהנפיק את המסמך. באחריות המציע לוודא כי כל המסמכים הנדרשים צורפו להצעה ע"פ המבוקש בטבלה מטה.
- ב. מעטפה אשר לא יהיו בה כל המסמכים, תיפסל.
- ג. מובהר כי ידועים בציבור / זוג העומד להינשא שהם מחוסרי דיור, יוכלו להירשם כ"משפחה" מחוסרת דיור רק במידה וירשמו שניהם (ניתן על גבי אותו טופס) וימציאו תעודת זכאות תקפה משותפת. לחילופין יוכלו להמציא תעודת זכאות נפרדת לכל אחד מהם ולחתום על שני תצהירים.
- ד. יובהר, כי בני זוג חייבים להירשם במשותף – כלומר, על שני בני הזוג לחתום על כל אחד מהמסמכים, בנוסף, כל אישור שמצרפים, כולל צילום תעודת זהות, חייב להיות נוגע לשני בני הזוג.
- ה. כאמור לעיל, במידת הצורך תערך הגרלה ע"פ התקנונים אשר מפורסמים באתר המועצה.
- ו. ההגרלות תנוהלנה על ידי וועדה הכוללת את נציג החטיבה להתיישבות, נציג הישוב, נציג המועצה האזורית מגידו, ובפיקוח עו"ד, או רו"ח, ללא נוכחות הנרשמים.
- ז. הודעה מתאימה תישלח לכל המציעים.
- ח. על מועד ההגרלה לסדר בחירת המגרשים, תימסר הודעה נפרדת.
- ט. הודעות עדכון ו/או הבהרות בקשר להליך ההרשמה יחייבו, רק אם יתפרסמו באתר האינטרנט של המועצה האזורית מגידו.
- י. מצ"ב נספחים:

- נספח 1 - רשימת מסמכים לצורך הגשת הצעה

- נספח 2 - רשימת ההסכמים עליהם יידרשו המשתכנים לחתום, והתשלומים המתאימים



עלויות

עלות המגרשים מורכבת משני רכיבים מרכזיים:

- א. עלות פיתוח - תשתיות הציבוריות ופיתוח פנים מגרש
 - ב. מחיר הקרקע - נקבע בהתאם לגודל המגרש, מגרש בודד או דו-משפחתי, ולפי הערכת שמאות של רמ"י שתיערך לכל מגרש בנפרד (כיום קיימת הערכת שמאות מדגמית לצרכי אומדן בלבד שנערכה עבור שני סוגי המגרשים).
- העלויות הנ"ל וכן אגרות נוספות והיטלים שונים, מפורטים בטבלה בנספח 2 - המפרט את כלל ההסכמים שהמשתכנים יידרשו לחתום עליהם וכלל התשלומים הנדרשים מהמשתכנים שיזכו להקצאת מגרש למגורים בעין העמק.
- התשלום לרשות מקרקעי ישראל שמופיע בטבלה מבוסס על שמאות מדגמית שנערכה לצורכי אומדן בלבד, בחודש דצמבר 2016, ובכל מקרה רמ"י תבצע שמאות מפורטת ומעודכנת לכל מגרש בנפרד. אין לראות בשמאות המדגמית התחייבות כלשהי, לשיעור שמאות המגרש.
 - כמו כן יצוין, כי הסכום הנקוב בשמאות של רמ"י מבוסס על סיווגו של הישוב באזור עדיפות לאומית ב', אם יחול שינוי בהחלטת הממשלה לגבי סיווג הישוב מבחינת אזור עדיפות לאומית, או אם יחול שינוי בקביעת שיעור אחוזי ההנחה ע"י רמ"י, יחול, כמובן, שינוי גם בסכום אותו ידרשו המשתכנים לשלם לרמ"י עבור דמי ההיוון.

דמי רצינות

- במועד ההרשמה לפרויקט נדרש תשלום דמי רצינות בסך 40,000 ₪ שיופקדו בחשבון נאמנות וישמש כמקדמה על חשבון עלויות פיתוח התשתיות.
- אם מציע לא יקבל זכות למגרש בהרחבת עין העמק, מטעמים שאינם קשורים בו, יוחזרו לו דמי הרצינות בערכם הנומינלי.
- אם מציע יתחרט ולא ימשיך בתהליך, יוחזרו לו מחצית מדמי הרצינות, בערכם הנומינלי.

אופן ההגשה ולוחות הזמנים:

- את המסמכים מלאים וברורים (המפורטים בנספח 1) יש להגיש בתוך מעטפה סגורה ולהכניסם לתיבת ההגשות במזכירות המועצה האזורית מגידו בימים א'-ה' בין השעות 9:00 ל 15:00, לא כולל ערבי חג וימי חול המועד בהם משרדי המועצה סגורים.
- פתיחת ההרשמה ביום 10/3/19 בשעה 9:00. סגירת ההרשמה ב- 2/5/19 בשעה 14:00.
- יש להוריד מהאתר את טופס הבקשה להקצאת מגרש, אותו יש למלא ולהגיש יחד עם רשימת המסמכים המבוקשים.
- באתר מפורסמים מסמכי ההרשמה ותקנוני ההגרה.
- בשאלות נוספות ניתן לפנות ל מאיר בן אלחנן, פרויקטור ההרחבה, באמצעות המייל: meirb73@gmail.com



נספח 1 – רשימת מסמכים לצורך הגשת הצעה

| פרטים / מה עלי לעשות? | שם המסמך | |
|---|--|----|
| להוריד את הטופס מאתר המועצה למלא בכתב ברור את כל הפרטים ולחתום במקור (בעט בצבע כחול) ע"י הנרשמים (שני בני הזוג) | טופס בקשה להקצאת מגרש / השתתפות בהגרלה | 1. |
| צילום ברור של תעודת זהות כולל ספח של כל אחד מהנרשמים (בני הזוג) החתומים על טופס ההצעה | תעודת זהות | 2. |
| צילום תעודת הנישואין | תעודת נישואין | 3. |
| הנפקת צ'ק בנקאי ע"ס 40,000 ₪ בתוקף למשך 6 חודשים מיום סיום ההרשמה לפקודת: "רכס, רוזנזפט, נורקין, עו"ד בנאמנות פיתוח תשתיות עין העמק". | דמי רצינות בשיק בנקאי | 4. |
| עבור מחוסרי דיור. לצורך הנפקת התעודה יש לפנות לאחד מסניפי הבנקים למשכנתאות ולבקש שינפיקו עבורכם את האישור. שימו לב, ההליך אורך כ 10 ימי עבודה | תעודת / אישור זכאות לחסרי דיור | 5. |
| עבור ידועים בציבור. ימציאו פס"ד הצהרתי חתום ע"י בית משפט או תצהיר חתום ע"י המציעים ומאומת ע"י עו"ד | תצהיר ידועים בציבור | 6. |



נספח 2: רשימת ההסכמים עליהם יידרשו המשתכנים לחתום והתשלומים המתאימים

(הסכומים הנקובים אינם סופיים והם מפורטים כאומדן בלבד)

| מס"ד | הסכם | סכום התשלום למגרש חד-משפחתי | סכום התשלום למגרש דו-משפחתי | מועד ואופן התשלום |
|------|--|--|--|---|
| 1. | פיתוח תשתיות ציבוריות (הסכם בין המשתכנים לבין חכ"ל) | 295,100 ₪ (צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש דצמבר 2015 – עד חודש פברואר 2019 תוספת ההצמדה היא בשיעור של 6.44%) | 228,800 ₪ (צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש דצמבר 2015 – עד חודש פברואר 2019 תוספת ההצמדה היא בשיעור של 6.44%) | תשלום אחד בשיק מזומן לפקודת: "רכס, רוזנופט, נורקין, עו"ד בנאמנות פיתוח תשתיות עין העמק". ביום חתימת ההסכמים |
| 2. | פיתוח בסיסי לפניס מגרש ומתן שירותים (הסכם בין המשתכנים לבין חכ"ל) | 111,400 ₪ (צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש דצמבר 2015 – עד חודש פברואר 2019 תוספת ההצמדה היא בשיעור של 6.44%) | 89,200 ₪ (צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש דצמבר 2015 – עד חודש פברואר 2019 תוספת ההצמדה היא בשיעור של 6.44%) | תשלום אחד בשיק מזומן לפקודת: "רכס, רוזנופט, נורקין, עו"ד בנאמנות שירותים עין העמק". ביום חתימת ההסכמים |
| 3. | הסכם שירותים (הסכם בין המשתכנים ובין האגודה) | 9,925 ₪ | 9,925 ₪ | תשלום אחד במזומן עבור האגודה הקהילתית עין העמק. התשלום עבור: ליווי משפטי, רואה חשבון, פרויקטור והוצאות נוספות |
| 4. | היטלי ביוב | 11,000 ₪ (הערכה) | 11,000 ₪ (הערכה) | עבור חלקי הביוב המאסף והמט"ש שהוא חלק מהתשתיות הציבוריות וישולם לתאגיד מי מגידו. ישולם במועד הגשת בקשה להיתר בניה ע"פ גודל המגרש והשטח הבנוי. |
| 5. | הסכם הגוף המיישב: הסכם בין המשתכנים לבין החטיבה להתיישבות) | 654 ₪ | 654 ₪ | ישולם בשיק לפקודת החטיבה להתיישבות. ביום חתימת ההסכמים |
| 6. | שדרוג תשתיות בישוב הוותיק | 10,000 ₪ (צמוד למדד תשומות הבניה מיום 1/1/2009 (עד חודש פברואר 2019 תוספת ההצמדה היא בשיעור של 21.73%) | 10,000 ₪ (צמוד למדד תשומות הבניה מיום 1/1/2009 (עד חודש פברואר 2019 תוספת ההצמדה היא בשיעור של 21.73%) | תשלום אחד בשיק מזומן, לפקודת "המועצה האזורית מגידו". ביום חתימת ההסכמים |
| 7. | ביטחונות לנזקים ו/או הפרת חוזה | 30,000 ₪ | 30,000 ₪ | שיק ביטחון עבור נזקים, במידה ויגרמו ע"י משתכן, לתשתיות הציבוריות ו/או על הפרת חוזה עם החברה הכלכלית. לפקודת "רכס, רוזנופט, נורקין, עו"ד בנאמנות פיתוח תשתיות עין העמק". |
| 8. | ביטחונות/ ערבות ביצוע לבניית בית המגורים | 70,000 ₪ | 70,000 ₪ | הפקדת שיק ביטחון ע"ס 70,000 ₪ לפקודת: "רכס, רוזנופט, נורקין, עו"ד בנאמנות פיתוח תשתיות עין העמק". נועד להבטיח שרוכשי המגרשים יבנו את ביתם בתוך 36 חודשים ממועד קבלת המגרש (עם סיום עבודות פיתוח התשתיות). |
| 9. | הסכם חכירה, תצהירים ותשלומים לרמ"י (רשות מקרקעי ישראל) | הערכה בלבד 246,000 ₪ דמי חכירה מהוונים מבוסס על שמאות מדגמית לצרכי אומדן בלבד מדצמבר 2016. שמאות מפורטת ועדכנית תבוצע לכל מגרש בנפרד | הערכה בלבד 222,000 ₪ דמי חכירה מהוונים מבוסס על שמאות מדגמית לצרכי אומדן בלבד מדצמבר 2016. שמאות מפורטת ועדכנית תבוצע לכל מגרש בנפרד | כל תשלום המשולם לרשות מקרקעי ישראל יטופל ישירות בין המשתכנים לבין הרשות, ללא מעורבות של החכ"ל או של החטיבה להתיישבות ו/או המועצה האזורית מגידו. |
| 10. | מיסים, היטלים ותשלומים על פי כל דין וחוק | דוגמת מס רכישה בשיעור 6% מהתשלום לרמ"י ועלות פיתוח תשתיות ציבוריות בהתאם לשלב ביצועם | דוגמת מס רכישה בשיעור 6% ועלות פיתוח תשתיות ציבוריות בהתאם לשלב ביצועם | בהתאם להוראות הדין ונהלי רשויות המס |