



הרחבת עין העמק

חוברת מידע למשתכנים

תוכן עניינים

3	מידע כללי למשתכנים
3-4	תשלומים
4	ביטחונות
4	פריסת תשלומים עבור פיתוח תשתיות
4	הבהרות
5	הערות כלליות
5	טבלה מרכזת של הערכת התשלומים
6	מערך ההסכמים בהרחבה
6	לוחות זמנים משתכנים
6	לוחות זמנים חברה כלכלית
7	הגנה על כספי המשתכנים
7	ביטול התקשרות עם החברה הכלכלית
7	המסמכים לחתימה
8	עזרים ומפות

הרחבת עין העמק

ריכוז הסכמים ותשלומים לקראת בחירת מגרשים

מידע כללי למשתכנים בהרחבת עין העמק

- מסמך זה מתייחס למתווה ההתקדמות הצפוי בהרחבת עין העמק, לקראת המועדים לחתימה על ההסכמים ובחירת המגרשים, אשר אמורים להיות בחודשים יולי - אוקטובר 2020.
- בכלל זאת, מתייחסת המצגת בין היתר לנושאי: תשלומים ופריסתם, ביטחונות, מערך ההסכמים, לוחות זמנים, וכן מספר הבהרות.

תשלומים

מועד תשלום	עלות למגרש דו משפחתי (בקירוב)	עלות למגרש חד משפחתי (בקירוב)	סוג תשלום	
בחתימת ההסכם - לחשבון הנאמנות (ניתן לפרוס לתשלומים)	כ- 244,351 ₪	כ- 315,158 ₪	תשתיות ציבוריות (לאחר קיזוז הסבסוד של משרד השיכון)	1.
בחתימת ההסכם - לחשבון הנאמנות (ניתן לפרוס לתשלומים)	כ- 95,263 ₪	כ- 118,972 ₪	פיתוח תשתיות פנים מגרש	2.
בחתימת ההסכם - למועצה האיזורית מגידו (בתשלום אחד)	כ- 12,248 ₪	כ- 12,248 ₪	שדרוג תשתיות בישוב הוותיק	3.
במועד הגשת התיק - לרמ"י (בתשלום אחד)	כ- 335,000 ₪	כ- 470,000 ₪	קרקע - תשלום לרשות מקרקעי ישראל	4.

מחושבים מערך שווי הקרקע + הוצאות פיתוח בגין עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שבוצעו בפועל עד למועד העסקה עם רמ"י. בהתאם לאישור הפיקוח על העבודות במועד ביצוע הדיווח לרשויות המס.	שיעור המס - 6%	מס רכישה - בהתאם לחוק חל מס רכישה על רכישת מקרקעין
מחושב על פי גודל הבית וגודל המגרש (עד 500 מ"ר) - ישולם למועצה (תאגיד מי מגידו) בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה	כ- 12,000 ₪	היטל ביוב - עבור מרכיב חיבור למכון טיהור שפכים בלבד (שאר הסכום של היטל הביוב כלול כבר בחישוב התשלומים שישולמו לחברה הכלכלית)
מקדמה עבור חיבור חשמל, שמועברת לחברת חשמל בצורה מרוכזת באמצעות החברה הכלכלית לצורך קידום תכנון חיבורי החשמל של המגרשים.	כ- 7,000 ₪	חיבור חשמל - חברת החשמל
ע"פ תקנון הועד המקומי עין העמק (חיבור לקצה מגרש)	כ- 5,000 ₪	חיבור מים

מועד תשלום	משולם ל:	הסכום	תשלום עבור
ביום בו תגיעו למבחן	מכון האבחון "קינן שפי"	בודד - 1,510 ₪ משפחה - 2,512 ₪	מבחני התאמה קהילתית וכלכלית
יום בחירת המגרש וחתימה על ההסכמים	לחטיבה להתיישבות	300 ₪	תשלום לחטיבה להתיישבות
יום בחירת המגרש וחתימה על ההסכמים	האגודה הקהילתית עין העמק	5,940 ₪	שירותי האגודה הקהילתית למשתכנים

ביטחונות

כספי הביטחונות יוחזרו למשתכן, במידה ולא יעשה בהם שימוש, לאחר קבלת טופס איכלוס ובכפוף לאישור החכ"ל

2 שיקים אישיים לביטחון: א'- שיק על סך 17,000 ₪. ב'- שיק על סך 5,000 ₪. כאמור בטבלה המרכזת בהמשך המסמך.	בגין נזקים שעלולים להיגרם לתשתיות ע"י המשתכן, או מי מטעמו. השלמת בניית בית המגורים בתוך 36 חודשים ממועד מסירת המגרש למשתכן)	פיצוי על נזק לתשתיות ופיצוי על אי עמידה בלוחות זמנים לבניית הבית
--	---	---

כריסת תשלומים עבור פיתוח תשתיות

- מחצית מסך כל עלויות הפיתוח (ציבורי + פנים מגרש) ישולם בפירעון מידי במועד חתימת ההסכמים.
- את יתרת הסכום ניתן לפרוס עד 8 תשלומים חודשיים שווים, באמצעות מתן המחאות דחויות.
- השיקים צריכים להיות שיקים אישיים מחשבון המשתכנים בלבד! (לא בני משפחה, בנקים וכד'). כמו כן, אין אפשרות לשלם עם כרטיס אשראי או מזומן.

הבהרות

- עלויות פיתוח התשתיות והתשלום המוערך לרשות מקרקעי ישראל כוללים מע"מ (סכומי עלויות פיתוח התשתיות מעודכנים לחודש יוני 2020, וצמודים למדד תשומות הבנייה מחודש דצמבר 2015 שיחושב במועד התשלום בפועל).
- התשלום המשוער לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שמופיע בטבלה מבוסס על שמאות מדגמית ממוצעת שנערכה לצורכי אומדן בלבד בחודש אפריל 2019, וכולל מע"מ. **התשלום בפועל לרמ"י עבור הקצאת המגרש, יקבע באמצעות שמאות מפורטת ומעודכנת לכל מגרש בנפרד, לאחר הגשת כל המסמכים הנדרשים על ידי רמ"י ותשלום אגרת פתיחת תיק ברמ"י.**
- יודגש, כי הסכום הנקוב בשמאות המדגמית של רמ"י, מבוסס על סיווגו של הישוב באזור עדיפות לאומית ב' וההנחות שנגזרות מכך. 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 שינוי גם בסכום אותו ידרשו המשתכנים לשלם לרמ"י עבור שווי ערך הקרקע.
- יתכנו הנחות נוספות על התשלום לרמ"י לבעלי מעמד של מחוסרי דיור ומשרתי מילואים, (יחושב לכל משתכן על פי מעמדו).

הערות כלליות

- השומה המדגמית שנערכה ע"י שמאי של רשות מקרקעי ישראל נכונה לחודש לאפריל 2019.
- הוצאות הפיתוח של התשתיות הציבוריות וכיתוח פנים המגרש צמודות למדד תשומות הבנייה מחודש דצמבר 2015 למועד התשלום בפועל, על פי הנחיות משרד השיכון.
- מהתשלום לחברה הכלכלית עבור הוצאות הפיתוח של התשתיות הציבוריות בלבד, הופחת סכום סבסוד שמועבר ממשרד השיכון ישירות למועצה האזורית עבור כל משתכן, בסך של 36,700 ₪.
- הסכומים שהוצגו הם בקירוב ועשויים להשתנות - ט.ל.ח.
- לכל מגרש תתבצע ע"י רשות מקרקעי ישראל שמאות נפרדת לפי גודל המגרש ומיקומו.
- יתכנו הנחות נוספות על תשלומים לרשות מקרקעי ישראל לבעלי מעמד של מחוסרי דיור ומשרתי מילואים (יחושב לכל משתכן על פי מעמדו האישי).
- כמו כן, יש לקחת בחשבון מיסים ותשלומים על פי כל דין וחוק, דוגמת מס רכישה בשיעור של 6% (נכון להיום) מהתשלום לרמ"י בגין הקצאת הזכויות במגרש ועלות פיתוח תשתיות ציבוריות, בהתאם לשלב ביצועם.

טבלה מרכזת של הערכת התשלומים במועד חתימת ההסכמים, נכון ליום 16.6.2020

מועד תשלום	תשלום עבור	עלות במג משפחתי (הערכה)	עלות במג משפחתי (הערכה)	אופן התשלום
מועד החתימה על ההסכמים ובחירת המגרש (הסכומים צמודים למדד תשומות הבנייה, יתכנו שינויים במועד החתימה, עקב שינויים במדד)	תשתיות ציבוריות	315,158	244,351	שיק אישי של המשתכן, לפקודת נורקין, רוזנצפט, עו"ד בנאמנות על תשתיות עין העמק
	פיתוח פנים מגרש	118,972	95,263	שיק אישי של המשתכן, לפקודת נורקין, רוזנצפט, עו"ד בנאמנות על עין העמק מגרשים
	שירותי האגודה הקהילתית למשתכנים	5,940	5,940	עין העמק - אגודה קהילתית להתיישבות בע"מ
	תשלום אגרת רישום לחטיבה להתיישבות	300	300	ישולם באינטרנט באמצעות אתר התשלומים הממשלתי. יש להביא קבלה מודפסת למועד החתימה.
	שידרוג תשתיות ותיקות	12,248	12,248	שיק לפקודת מועצה אזורית מגידו
	מקדמה עבור חיבור חשמל - משוער (ייקבע סופית ע"י חברת חשמל)	7,000	7,000	שיק לפקודת החברה הכלכלית מגידו בע"מ
	סה"כ	459,618	365,103	
ביטחונות	22,000	22,000	שיק על סך 17,000 ₪ ללא מועד פירעון ושיק נוסף על סך 5,000 ₪ ללא מועד פירעון, משוכים לפקודת נורקין, רוזנצפט בנאמנות על תשתיות עין העמק	

מערך ההסכמים בהרחבה:

מהות ההסכם	סוג ההסכם / הצדדים להסכם
הענקת זכויות במגרש למשתכנים	המשתכנים - רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
קביעת הכללים להפנייה לרשות מקרקעי ישראל והכללים החלים ביחס למגרש	המשתכנים - החטיבה להתיישבות
1. הסכם לפיתוח התשתיות הציבוריות בהרחבה; 2. הסכם לפיתוח המגרש ומתן שירותים	משתכנים - החברה הכלכלית לפיתוח מגידו
הסכם אורחות חיים בישוב וקבלת שירותים בתקופת הפרויקט	משתכנים - אגודה קהילתית עין העמק

לוחות זמנים משתכנים

לוחות זמנים	מהות הביצוע
ינואר - פברואר 2021	בחירת מגרש, חתימה על ההסכמים ותשלום
ינואר - פברואר 2021	אבחון קהילתי וכלכלי
פברואר - מרץ 2021	ועדת קבלה אזורית
מרץ 2021	הפנייה לחטיבה להתיישבות לקבלת המלצה להקצאת מגרש
עד 21 יום ממועד קבלת מכתב ההפנייה לרמ"י	פנייה ראשונה לרמ"י
עד 60 ימים מקבלת שובר התשלום מרמ"י	תשלום דמי חכירה לרמ"י
במועד 12 חודשים מתחילת ביצוע התשתיות	קבלת מגרש
תוך 36 חודשים ממועד קבלת מגרש	סיום בניית הבית

*הלוחות הינו משוער וכפוף למגבלות שונות, כגון נגיף הקורונה ואירועי כוח עליון.

לוחות זמנים חברה כלכלית

לוחות זמנים	מהות הביצוע
28 יום ממועד חתימה + הפקדת תמורה בגין 70 מגרשים	תחילת ביצוע תשתיות ופיתוח מגרש
תוך 18 חודשים ממועד תחילת ביצוע תשתיות	סיום ביצוע תשתיות תת קרקעיות ופריצת דרכים ופיתוח מגרש
תוך 90 ימים מסיום בנייה של 80% מהבתים	ביצוע שלב ב' של התשתיות

הגנה על כספי המשתכנים

1. לא ישולם כל תשלום עבור קבלן ביצוע/מתכנן/מפקח/נותן שירותים אחר – אלא לאחר ביצוע בפועל של העבודה;
2. הכספים ששולמו עבור ביצוע תשתיות ופיתוח מגרשים ישמרו בחשבון נאמנות ייחודי לפרוייקט, אשר רק לשתי עורכות הדין שמנהלות את החשבון זכות לבצע בו פעולות. נפתחו שני חשבונות נאמנות על מנת לנהל בשקיפות מירבית את ההוצאות של פיתוח התשתיות בנפרד מפיתוח המגרשים;
3. לא יבוצעו השקעות בחשבונות הנאמנות, אלא ברמה הסולידית ביותר (פק"מ).
4. טרם פתיחת חשבונות הנאמנות הבנק בודק את המצב הכספי של משרד עורכות הדין.
5. על חשבונות הנאמנות נערך פיקוח של משרד המשפטים והמפקח על הבנקים.
6. הליך שחרור הכספים אשר נקבע הינו בלתי חוזר (כלומר, החברה הכלכלית או כל צד אחר לא יכול לשנותו), והוא כזה: כל תשלום מעל 3,000 ₪ מחייב חתימה של המפקח הצמוד על הפרוייקט (שנועד לאשר - ביצוע בהתאם לתכנון ובאיכות הנדרשת), נציג של מינהלת הפרוייקט, ומנכ"ל החברה הכלכלית. עורכות הדין מוודאות כי כל הניירת תואמת את הסכומים אשר מבקשים לשחרר, כי כל החתימות נמצאות ורק אז ישוחרר הכסף.
7. החשבון מתנהל ללא הוצאת שיקים, אלא אך ורק בהעברה בנקאית.

ביטול התקשרות עם החברה הכלכלית

1. ביטול "טכני" - שלא ב"אשמת" אף צד:
 - אם לא נחתמו הסכמים עם 70 משתכנים תוך 12 חודשים חתימת ההסכם נוכחי – ביטול הסכם והחזר כספי נומינלי.
 - אי קבלת משתכנים ע"י ועדת קבלה איזורית או אם רשות מקרקעי ישראל מסרבת להקצות מגרש למשתכנים - החזר מלא נומינלי.
2. החברה הכלכלית אינה רשאית לבטל הסכמים, אלא אם תהיה הפרה של ההסכם על ידי משתכן.
3. במקרה שבו משתכן מבקש לסיים ההסכם, לחברה הכלכלית הזכות להחליט כיצד לפעול. ככל שהנסיבות יאפשרו ביטול ללא גרימת נזק - ההסכמים מבוטלים בהסכמה, מוחזרים הסכומים ששולמו לחברה הכלכלית בערכם הנומינלי, בניכוי 6,000 ₪ פיצוי מוסכם.

המסמכים עליהם תתבקשו לחתום:

הסכם משתכנים - חטיבה להתיישבות: בעניין ההתיישבות בעין העמק והפניה לרשות מקרקעי ישראל לקבלת זכויות במגרש;

1. [הסכם משתכנים - חברה כלכלית מגידו: בעניין פיתוח תשתיות ציבוריות](#)
 2. [הסכם משתכנים - חברה כלכלית מגידו: בעניין פיתוח פנים מגרש;](#)
 3. [הסכם משתכנים - אגודה קהילתית להתיישבות עין העמק; בעניין אורחות חיים בישוב וקבלת שירותים](#)
 4. [הסכם משתכנים - חטיבה להתיישבות](#)
- תצהירים שונים לפי דרישות רשות מקרקעי ישראל

***הקליקו על המסמך כדי להורידו**

עזרים ומפות לצורך היערכותכם לבחירת המגרש

1. [מפת מגרשים שכונה דרומית](#)
2. [מפת מגרשים שכונה צפונית](#)
3. [מפה אנליטית עם מספרי המגרשים](#)
4. [טבלת מספרי המגרשים וגודלם](#)
5. [מפת חתכים וגבהים של טיפוס](#)
6. [תשריט התב"ע לתכנית ג/במ-/229 שכונת הרחבת עין העמק](#)
7. [תקנון ונספח בינוי לתכנית ג/במ-/229 שכונת הרחבת עין העמק](#)

***הקליקו על המסמך כדי להורידו**

בהצלחה לכולנו!