

זכאים יקרים,

חברת רייסדור בניה בע"מ פועלת במרץ לשם השלמת תכנון הפרויקט, קבלת היתר הבנייה מאת הוועדה המקומית ותחילת בנייתו.

כפי שידוע לכם, מחירי הדירות בפרויקטים של "מחיר למשתכן" הנם קבועים מראש אך הם נובעים ממשתנים שונים כגון: שטח הדירה, שטח המרפסות, המחסן והחניה. לכן, עד שלא יושלם הליך התכנון, לא נוכל לפרסם את המחיר הסופי של כל דירה. עם השלמת תכנון הפרויקט, אנו נדאג לפרסם את מחירה של כל דירה באתר האינטרנט של הפרויקט וכמובן שהודעה על כך תשלח אליכם באופן מסודר.

לנוחותכם, קיבצנו כאן שאלות שקיבלנו מכם ותשובות שענינו לחלקכם - לעיונכם.

א. בנייה

1. מתי החברה תקבל את המגרש לצורך התחלת הבנייה?

החברה קיבלה הודעה כי המגרשים מוכנים למסירה, התבצע פרוטוקול ראשון, מסירה סופית צפויה עד סוף אוקטובר 2017.

2. מתי החברה תקבל אישור וועדה להיתר?

נכון להיום נתקבלה החלטה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, לפיה אושרה בקשתנו להיתר (המותנה בתנאים) לגבי חלק מהמגרשים. אנו צופים כי לאחר החגים תתקבל החלטת וועדה ליתר המגרשים במתחם. לאחר קבלת אישור הוועדה המקומית, יחל הליך מכירת הדירות.

3. מתי יתחילו העבודות בשטח?

אנו צופים כי יתקבל היתר בנייה סופי ויחלו עבודות הבנייה בשטח בפברואר 2018. מועד מסירת החזקה בדירות הצפוי הנו עד 30 חודשים מעת קבלת היתר הבנייה.

4. מהו תמהיל הדירות בפרויקט?

בפרויקט יש דירות 4 ו-5 חדרים וכן דירות גן וגג, הדירות גדולות ומרווחות.

5. כמה בניינים יש בפרויקט?

בפרויקט 12 בניינים עם פיתוח סביבתי עשיר ופארק פנימי בין הבניינים.

6. האם החניה היא תת קרקעית ?

כ- 50% מן החניות הינן תת קרקעיות. המחיר לחניה תת קרקעית ולחניה עילית הינו אחיד.

7. מה גובהו של כל בניין ?

הבניינים בפרויקט בני 6 עד 10 קומות.

8. כמה דירות יש בכל בניין?

בכל בניין בין 23 ל - 36 דירות בלבד.

9. האם הפרויקט ייבנה בשלבים, מהם הבניינים הראשונים שייבנו ?

הפרויקט ייבנה ככל הנראה בשני שלבים , אולם ההפרש בין השלמת בנייתו של כל שלב יהיה חודשים בודדים בלבד.

10. האם ניתן לשנות את המפרט הטכני של הדירה?

בהתאם להוראות המכרז שנקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, ככלל, לא ניתן לבצע במפרט הטכני שינויים. יוער כי המפרט הטכני אושר ונבחר על ידי משרד הבינוי והשיכון.

11. האם יש אפשרות לבצע שינויים במהלך הבנייה?

בהתאם להוראות המכרז שנקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, ככלל, לא ניתן לבצע שינויים במהלך הבנייה. הרציונל העומד בפני הוראות אלו הנו להגן עליכם על מנת שלא תשלמו כספים נוספים מעבר למחיר הדירה שנקבע ועל מנת לעמוד במועדי האכלוס.

12. האם ניתן לבצע בדירה שינויים לאחר שנקבל אותה?

אחרי קבלת החזקה בדירה הנכם רשאים לבצע שינויים כמובן במסגרת הוראות הדין.

13. כמה זמן יהיה אסור לנו למכור את הדירה?

אסור לכם למכור את הדירה מיום קבלתכם את החזקה בה ובמהלך ה- 5 שנים הראשונות. ככל הידוע לנו הוראה זו עומדת לדיון מחדש.

14. האם מותר לנו להשכיר אותה?

כן, לאחר קבלת החזקה בדירה הנכם רשאים לנהוג בדירה כמנהג בעלים ולהשכיר אותה.

ב. משכנתא ותשלומים

15. האם חובה עלינו לקבל אישור עקרוני למשכנתא ?

אנו ממליצים לכם לבדוק זכאותכם לקבלת משכנתא על מנת שלא תחתמו על החוזה ותגלו לאחר מכן שהבנק מסרב לתת לכם משכנתא.

16. האם אפשר לשלם את רוב התשלומים מראש ?

כן. על פי הוראות המכרז, כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה הנם צמודים למדד תשומות הבנייה ועל כן, ככל שיוקדמו התשלומים, כך תוכלו לחסוך תשלומים בגין הפרשי הצמדה למדד.

17. מי שמשלם מראש את כל הסכום יכול לקבל הטבה כל שהיא ?

לא, אנחנו לא רשאים להעניק או להחסיר מאומה מהקבוע על ידי משרד השיכון.

18. האם המחיר שפרסמתם הוא סופי או שצמוד למדד תשומות הבנייה ?

המחיר צמוד למדד תשומות הבניה של חודש יולי 2016 שהתפרסם ביום 15.8.2016

19. מהי פריסת לוח התשלומים ?

ישנם 3 אפשרויות לבחירת הדייר (האופציות כפופות לאישור משרד השיכון ואינן סופיות).

אופציה א'	אופציה ב'	אופציה ג'	
10%	10%	10%	במועד חתימת החוזה
20%	30%	-	תוך 5 חוד' ממועד החתימה
20%	-	50%	תוך 12 חוד' ממועד החתימה
20%	30%	30%	תוך 18 חוד' ממועד החתימה
20%	20%	-	תוך 22 חוד' ממועד החתימה
10%	10%	10%	30 יום לפני מסירת החזקה בדירה

20. כיצד ולמי משלמים כל תשלום ?

התשלומים ישולמו באמצעות שוברים לבנק המלווה את הפרויקט. עבור כל תשלום אתם תקבלו בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר.

21. מתי צריכים להתחיל לברר על משכנתא?

כשתקבלו הודעה על פרזנטציה/כינוס רוכשים, תפעלו כדי לקבל אישור עקרוני מבנק למשכנתאות. המועד הצפוי לקיום הפרזנטציה הנו נובמבר 2017 .

22. מי קובע כמה סכום אוכל לקבל ?

הבנק יעשה את החישוב של גובה המשכנתא שתוכלו לקבל בהתחשב במכלול גורמים כמו משכורת, הון עצמי, יציבות תעסוקתית וכד'.

23. באיזה גובה הבנק יחשב את מחיר הדירה לצורך קבלת משכנתא ?

על פי הוראות בנק ישראל, בהלוואות לדיור הניתנות לרכישת דירות בפרויקט מחיר למשתכן, תאגיד בנקאי רשאי לחשב את יחס המימון של ההלוואה בהתבסס על מחירה בשוק החופשי (שכידוע גבוה יותר) במקום על מחיר הרכישה בפועל. כפועל יוצא מכך, במקרים מסוימים, המשכנתא עשויה להנתן עד לגובה של 90% ממחיר הדירה בפועל (מה שמאפשר לכם לרכוש את הדירה עם הון עצמי של כ 10% בלבד ממחיר הדירה). כבכל הלוואה, ההחלטה על גובה ההלוואה נתונה לשיקוליו העסקיים של הבנק .

ג. שיווק

24. האם ניתן לבצע תיקונים או שינויים בהסכם המכר?

הוראות הסכם המכר, המפרט הטכני ויתר הנספחים עליהם תחתמו אושרו על ידי משרד הבינוי והשיכון, ולכן, אין אפשרות לבצע שינוי במסמכים הללו.

25. מה השלב בו אתם נמצאים מול הרשויות ?

נתקבלה החלטה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, לפיה אושרה בקשתנו להיתר (המותנה בתנאים) לגבי חלק מהמגרשים. אנו צופים כי יתקבל היתר בנייה לפרויקט בקרוב.

26. האם שלב זה נחשב לשלב מתקדם ?

הפרויקט הני"ל מצוי בשלב המתקדם ביותר ביחס לפרויקטים אחרים המשווקים באזור.

27. האם יש בנק מלווה לפרויקט ?

בימים אלו אנחנו בשלבי מו"מ מתקדם עם בנק מזרחי שצפוי להיות הבנק המלווה של הפרויקט .

28. מה מחיר הזכייה המחושב למ"ר ?

המחיר למטר דירה יחושב לפי 7,948.98 ₪ כולל מע"מ.

29. האם כל המחירים בשכונות החדשות בבאר שבע אחידים?

לא. המחיר משתנה לפי החברה שזכתה, ניתן לבדוק באתר משרד השיכון את המחירים בפרויקטים האחרים. חשוב לציין כי המחיר למ"ר בפרויקט זה הנו המחיר הנמוך ביותר ביחס לפרויקטים אחרים בשכונה זו (במילים אחרות, המחירים הכי אטרקטיביים).

30. מהו הלינק לאתר של הפרויקט לצורך קבלת מידע ?

www.mi.reisdor.co.il/beersheva

31. מתי יתקיימו ימי העיון ובחירת הדירות ?

הערכתנו הזהירה ש - ימי העיון יתקיימו לקראת סוף נובמבר (כחודשיים) וכשבועיים לאחר מכן נקיים את ימי בחירת הדירות.

32. האם כל הדירות בפרויקט יהיו במסלול "מחיר למשתכן" ?

בפרויקט ישנם גם דירות שמשווקות לשוק החופשי.

33. כיצד מחשבים את מחיר הדירה ?

א. חישוב מ"ר - שטח הנכס + (שטח מרפסת * 35%) + (שטח מחסן * 40%) + מס' חניות * 300%

ב. חניה - תוספת 3 מ"ר לכל חניה, מוגבל 2 חניות

לדוגמא 1 :

א. מחיר זכיה של רייסדור בבאר שבע 7,948.98 ₪ למ"ר כולל מע"מ

ב. גודל דירה 4 חדרים 110 מ"ר .

ג. מרפסת 14 מ"ר . (לפי 35%)

ד. 1 חניה (3 מ"ר תוספת)

ה. חישוב: 110 + מרפסת (0.35*14) + חניה (1*3) = 119 מ"ר

ו. מחיר הנכס = 7,948.98 ₪ (צמוד מדד ליום הזכייה) * 119 מ"ר = 946,000 ₪ כולל מע"מ.

לסיכום כדוגמא , דירת 4 חדרים גדולה 110 מ"ר כולל מרפסת וחניה תימכר בכ- 946,000 ₪ .

34. האם המחיר שיפורסם באתר משקלל בתוכו את החניה המרפסת ?

כן, המחיר המפורסם כולל את כל מרכיבי הדירה.

35. האם ניתן לרכוש מחסן כשמופיע שבדירה אין מחסן ?

לא ניתן לרכוש, יש איסור מצד משרד השיכון לתוספת מחירים לרוכשי מחיר למשתכן.

36. כיצד מחשבים מרפסת אם גודלה לאחר ההפחתה עולה על 20 מ"ר ?

אם לאחר ההפחתה גודל המרפסת יעלה מעל 20 מ"ר, נחשב את המרפסת עד לגודל של 20 מ"ר.

37. האם לכל דירה יש מחסן?

לחלק מהדירות מוצמד מחסן ולחלקן אין מחסן.

38. כשלדירה יש 2 חניות האם החניות עוקבות ?

כן, כשלדירה מוצמדות שתי חניות הן יהיו עוקבות.

39. יש אפשרות לדחות את מועד החתימה על חוזה המכר ?

ההנחיות של משרד השיכון שיש חובה לחתום על הסכם המכר בתוך 14 יום מיום בחירת הדירה ועלינו לפעול על פי הנחייה זו.

40. יש חובה שנהיה נוכחים בארץ בזמן בחירת הדירה?

אם שני בני הזוג לא יכולים להגיע לבחירת הדירה, הם יהיו חייבים לתת ייפוי כוח נוטריוני לצד שלישי על מנת שיבחר עבורם את הדירה.

41. מה אם אחד מבני הזוג לא יכול להגיע ?

אם אחד מבני הזוג לא יוכל להגיע יהיה חייב בן הזוג השני שיגיע להצטייד בייפוי כוח מבן הזוג כדי לבחור במקומו את הדירה.

42. מה עלינו להביא ביום הצגת הפרויקט ובכנס המכירות?

- תעודת זהות + ספח.
- מכתב זכייה רשמי שנשלח אליכם ממשרד השיכון.
- תעודת זכאות.
- אמצעי תשלום שיק אישי בלבד.
- חשוב מאוד - ייפוי כוח רגיל מאומת על ידי עורך דין במידה ומגיע רק אחד מבני הזוג, או ייפוי כוח נוטריוני לצד ג' במידה ושני בני הזוג לא מגיעים. נוסח יפויי הכח יפורסם באתר.

43. אישור הזכאות שלי פג תוקף, למי עלי לפנות ?

עליך לפנות לחברה שהנפיקה את אישור הזכאות על מנת לקבל מהם הארכת תוקף.

בברכה

רייסדור בניה בע"מ

השאלות והתשובות המפורטות לעיל הינן בגדר סקירה כללית ומקוצרת המהווה אומדן בלבד שנערכה לצורך הנוחות. מטבע הדברים, סקירה זו אינה מתיימרת להיות תיאור מחייב של לוחות הזמנים ושל ההתקשרות בין הצדדים וגם אינה כוללת את כל פרטי ההסכם וההתקשרות אשר כפופות בין היתר לאישור משרד הבינוי והשיכון והרשויות. על כן, מובהר כי סקירה זו אינה מהווה כל התחייבות מטעם החברה ורק הסכם שייחתם בין הצדדים יעגן את התנאים המסחריים והמשפטיים ויחייב את הצדדים.