



ברכות לזוכים



אודות מפגש זה

בשלב זה נציג בפניכם את הפרויקט
נפרט את תהליך הרכישה, תנאי הרכישה
לוחות הזמנים ואופן בחירת הדירות.



כל זוכה קיבל בכניסה חומר ובו כל המידע על הפרויקט ותנאיו.
כמובן נענה על כל השאלות.



הליך הרכישה

ההליך מלווה על ידי נציגי משרד השיכון
גם החברה וגם הזוכים כפופים ומחויבים לפעול
בדיוק מרבי על פי הוראות משרד השיכון.



ההגרלה, אופן בחירת הדירה והליך הרכישה
נעשים בפיקוח צמוד של משרד השיכון להגנה ולטובת הזוכים.



היתרון המהותי

היתרון בהליך הוא ברור.
המדינה מעניקה לכם הנחה משמעותית
כדי שתצליחו לרכוש את דירתכם הראשונה.



ההנחה מגיעה לכדי מאות אלפי שקלים



המדינה משגיחה על כל ההליך
ושומרת על הזכויות שלכם עד לקבלת הדירה.



ההסכם ונספח

חוזה המכר ומפרטי המכר עליהם תידרשו לחתום
במסגרת ההליך נבדקו ונקבעו על ידי משרד השיכון.
על כן החברה לא תאפשר ביצוע שינויים
בהסכם או בנספחיו.



על בית שמש

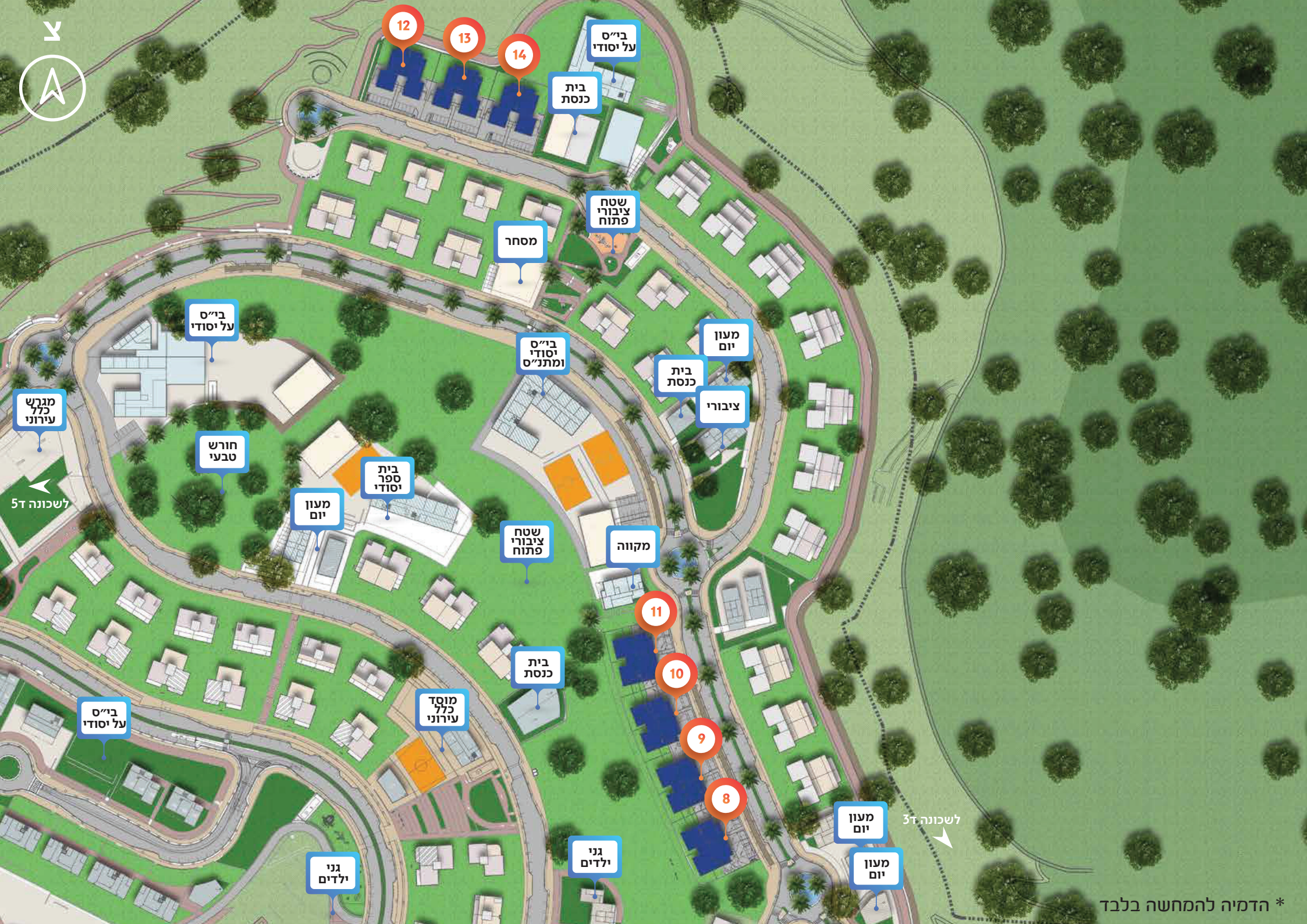
העיר בית שמש, אחת מהערים הצומחות והמתפתחות ביותר בישראל, הנהנית מערוצי תחבורה מפותחים ונגישים, גישה לעורקי התחבורה המרכזיים, אזורי קניות מפותחים, מוקדי תעסוקה, מוסדות לימוד וקהילות איכותיות שקבעו בה את משכנם, הולכת ומתרחבת לשכונה חדשה – רמת בית שמש ד'.

רמת בית שמש, הינה שכונה גדולה, בדרומה של העיר, המורכבת מתתי שכונות ונהנית משטחים פתוחים וירוקים, נופים קסומים, פארקים רחבים ונחלים מסביבה ובסמוך לה.



על רמה ד'

בסמוך לרמת בית שמש ג' הולכת ונבנית שכונת רמת בית שמש ד', העתידה לכלול למעלה מ- 8,000 יח"ד, האזור נהנה מתנופת פיתוח אדירה, גישה מהירה לצירי התנועה החדשים, לכביש 38 ולתחנת הרכבת. בקרבת השכונה החדשה שירותים חיוניים ומוקדי תעסוקה המותאמים לציבור החרדי, מוסדות חינוך, מרכזי קניות, מרכז רפואי ועוד.



12

13

14

על יסודי
ב"ס

בית
כנסת

שטח
ציבורי
פתוח

מסחר

על יסודי
ב"ס

ב"ס
יסודי
ומתנ"ס

מערון
יום

בית
כנסת

ציבורי

מגרש
כלל
עירוני

חורש
טבעי

בית
ספר
יסודי

מערון
יום

שטח
ציבורי
פתוח

מקווה

11

10

9

8

בית
כנסת

מוסד
כלל
עירוני

על יסודי
ב"ס

גני
ילדים

גני
ילדים

מערון
יום

מערון
יום

לשכונה ד' 3

לשכונה ד' 5

* הדמיה להמחשה בלבד

בית שמש הותיקה

כביש 38

רמת בית שמש ב'

רמת בית שמש א'

רמת בית שמש ד'

רמת בית שמש ג'



על הפרויקט

חברת רייסדור גאה לבנות את פרויקט האיכות ברמת בית שמש ד', 7 בניינים בני כ 5-6 קומות הכוללים 144 יח"ד, בסמוך לפארק גדול ורחב ידיים, בתי כנסת ומוסדות ציבור. מיקום הפרויקט יעניק לדיירים איכות חיים ייחודית של נגישות, קרבה ונוף קסום - הפרויקט נבנה במרכז השכונה, על עורק התחבורה הראשי. מיקומו על צלע הר, המשקיף על נוף טבעי עוצר נשימה שזור במרבד השכונות הבנויות תחתיו, מעניק נוף טבעי ואורבני קסום הנשקף מחלון הבית.

הפרויקט מציע דירות 2-3-4 חד' גדולים ומרווחים במיוחד, דירות גן ופנטהאוזים מרהיבים, בחלק ניכר מדירות ה-3 חד' ישנה אופציה להרחבת הדירה לדירת 4 חד'. בכל הדירות הושם דגש על חללים גדולים ומרווחים, מטבח גדול ופרקטי, מרפסות ענק וסטנדרט בנייה גבוה ואיכותי במיוחד.



* הדמיה להמחשה בלבד



תמהיל הדירות

דירות 5 חדרים	דירות 4 חדרים	דירות 3 חדרים	דירות 2 חדרים	סה"כ מחיר למשתכן	סה"כ הדירות בפרויקט
16 יח"ד	15 יח"ד	24 יח"ד	4 יח"ד	59 יח"ד	144 יח"ד

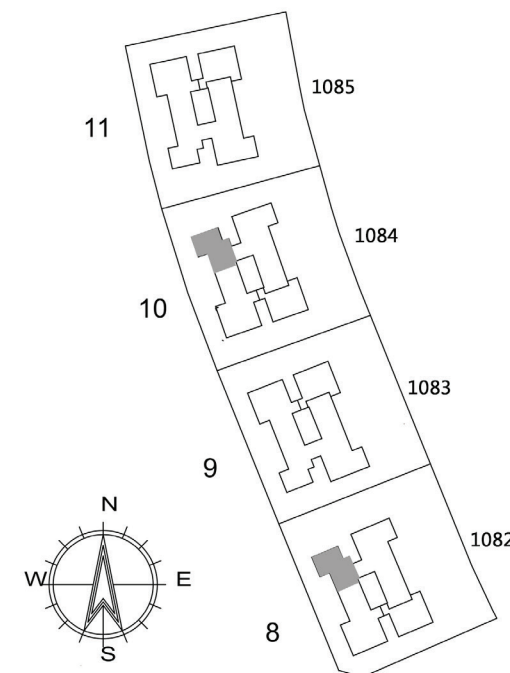
* הדמיה להמחשה בלבד



טיפוס 2AG

דירת 2 חדרים+גינה

בניין	דירה	קומה	שטח דירה	שטח גינה
8,10	1	קרקע	68.7	69.23

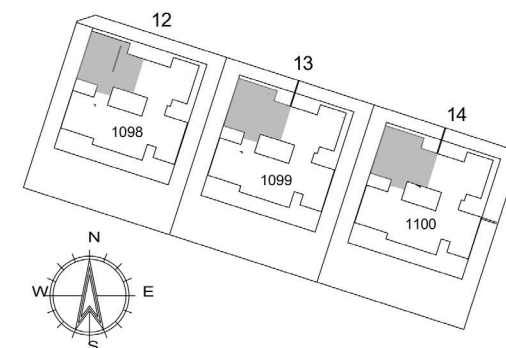


אין התחייבות כלשהיא מטעם החברה להבטיח דירה זו או אחרת. הנ"ל בכפוף למלאי הדירות הפנויות ולמיקום הזוכה בהגרלה.

טיפוס 3J

דירת 3 חדרים + מרפסת

בניין	דירה	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת
12,13,14	3	-1	99.91	35.24
12,13,14	7	1	99.63	17.52
12,13,14	11	2	99.63	13.46
12,13,14	15	3	99.63	11.83
12,13,14	19	4	99.63	7.67

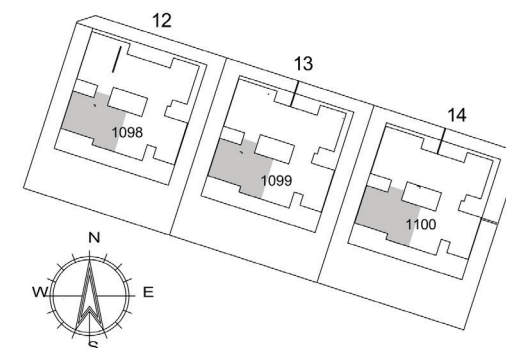


אין התחייבות כלשהיא מטעם החברה להבטיח דירה זו או אחרת. הנ"ל בכפוף למלאי הדירות הפנויות ולמיקום הזוכה בהגרלה.

טיפוס 4E

דירת 4 חדרים + מרפסת

בנין	דירה	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת
12,13,14	10	1	107.38	17.18
12,13,14	14	2	107.38	13.47
12,13,14	18	3	107.38	7.50

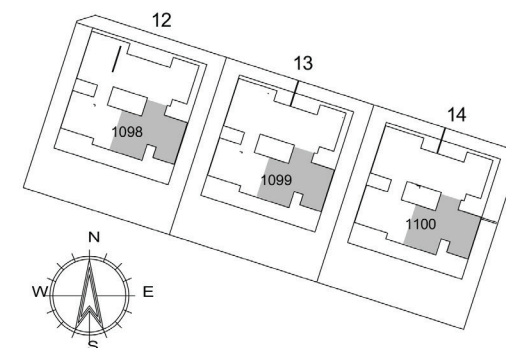


אין התחייבות כלשהיא מטעם החברה להבטיח דירה זו או אחרת. הנ"ל בכפוף למלאי הדירות הפנויות ולמיקום הזוכה בהגרלה.

טיפוס 5E

דירת 5 חדרים + מרפסת

בניין	דירה	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת
12,13,14	9	1	122.15	16.73
12,13,14	13	2	122.15	12.83
12,13,14	17	3	122.15	13.00



אין התחייבות כלשהיא מטעם החברה להבטיח דירה זו או אחרת. הנ"ל בכפוף למלאי הדירות הפנויות ולמיקום הזוכה בהגרלה.



יתרונות הפרויקט

- הפרויקט מאופיין בבניה נמוכה 5-6 קומות בלבד.
- הדירות גדולות ומרווחות.
- בכל בניין בין 19 ועד 22 דירות.
- התקבל היתר בניה לעבודות, ויש ליווי בנקאי של בנק מזרחי טפחות.
- הפרויקט בקירבה לפארק, לצירי תנועה מרכזיים ולמרכזי המסחר.
- הפרויקט ממוקם על צלע ההר, במיקום הגבוה בשכונה ומשקיף לנוף עוצר נשימה
- הפרויקט משולב בדירות לשוק חופשי ודירות במחיר משתכן, וזה מבטיח סטנדרט בניה מוקפד וגבוה.
- רכישה מחברה יציבה ואמינה המחויבת לסטנדרטים של איכות ושירות.



על חברת רייסדור בע"מ

- חברת 'רייסדור', בבעלותו של יזם הנדל"ן יקי רייסנר.
- רייסדור הינה חברת ייזום מובילה, דינאמית ומצליחה, בעלת ניסיון והתמחות בהקמת שכונות מגורים ומרכזי מסחר.
- לחברה מוניטין רב, היא קנתה את שמה בענף הנדל"ן ובקרב רוכשי הדירות והנכסים, בזכות העוצמה, החדשנות, האמינות והעובדה כי כל פרויקט של החברה הופך לסיפור הצלחה.
- בשנים האחרונות הקימה החברה שכונות מגורים הכוללות פיתוח סביבת מגורים יוקרתית ומפנקת ומרכזי מסחר ומשרדים, ביניהם ניתן למנות את שכונת 'מרום שיר' בגבול בני ברק – רמת גן, מרכז רייסדור באלעד, מרכז מסחרי רייסדור בבני ברק, Song Towers בגבעת שמואל, שיר בחריש, ועוד.
- היחס האישי והשירות הפרטני שחברת רייסדור מעניקה, הפכו אותה למודל לחיקוי בענף ייזום הנדל"ן בישראל.



רייסדור כיום

חברת רייסדור מבצעת בימים אלו למעלה מ-1,500 יח"ד במגוון ערים כגון: ירושלים, באר שבע, קריית גת, ראש העין ועוד.
כמו כן החברה זכתה במכרז לבניית מגדל משרדים בגבול ב"ב ר"ג, עם עשרות אלפי מטרים של מסחר ומשרדים.





בנק מזרחי מלווה את הפרויקט



מזרחי טפחות



תחשיב מחירי הדירות

מחירי הדירות בפרויקט זה נקבעים על פי הנוסחה הבאה והסכום המתקבל הוא מחיר הדירה.

שטח הדירה	X	8,918 ₪	לכל מ"ר
שטח מרפסת	X	8,918 ₪	לכל מ"ר X 40%
שטח מחסן	X	8,918 ₪	לכל מ"ר X 40%
כל חניה	X	8,918 ₪	X 2 מ"ר



לדוגמא

דירת ארבעה חדרים בשטח 107.38 מ"ר
מרפסת 17.18 מ"ר | מחסן 6.76 מ"ר | חנייה אחת
מחיר: 1,060,850 ₪

מחיר הדירה יחושב כך:

שטח דירה:	107.38	X	8,918 ₪	=	957,615 ₪
שטח מרפסת:	17.18	X	8,918 ₪	=	61,284 ₪
שטח מחסן:	6.76	X	8,918 ₪	=	24,114 ₪
חניה:	2	X	8,918 ₪	=	17,836 ₪

* מחירי הדירות צמודים למדד מיום קבלת היתר הבניה



המחשת גובה ההטבה של רוכש בפרויקט

- מחיר לכל מטר מרובע במחיר למשתכן הוא 8,918 ₪.
- המחיר הממוצע היום לכל מטר מרובע בדירות 4 חדרים בבית שמש הוא כ-13,000 ₪ כך שעלות דירת 4 חד' ממוצעת בשכונה שלנו עומדת על כ-1,450,000 ₪.
- לעומת זאת מחיר 4 חד' בפרויקט לזוכים נע בין 1,000,000 ש"ח ל-1,100,000 ₪.

לכם הזכאים יש כאן חיסכון אדיר של כ-400,000 ₪



הוצאות נוספות

הוצאות משפטיות 0.5% בתוספת מע"מ
ועד 5,019 ש"ח בתוספת מע"מ הנמוך מביניהם
ישולמו ישירות לעו"ד ביום חתימת החוזה.



הגבלות

אסור לכם למכור את הדירה במשך 5 שנים
מיום קבלת טופס 4
או 7 שנים מיום הזכיה שלכם בהגרלה.



תירשם הערת אזהרה על הבעלות שלכם לטובת משרד השיכון
על מנת למנוע מכם מכירה לצד שלישי.



אין אפשרות לבצע שינויים בדירה.



הודעת ויתור

זוכה המבקש לוותר על זכייתו בפרויקט,
יוכל לבצע את הויתור דרך מערכת ההרשמה להגרלות.



במידה והנכם מבטלים את זכייתכם יש לוודא שזכייתכם בוטלה
כי אם לא כך, לא תוכלו לגשת להגרלות הבאות של משרד השיכון
וכן הדייר הבא לא יוכל לזכות.



נוסח הויתור מופיע באתר האינטרנט של משרד השיכון.



ע ל ה ה ל י ך

בחירת הדירה

לבחירת הדירה ולחתימה על חוזה המכר תידרש נוכחות שני בני הזוג

- א. במידה ונבצר מאחד מבני הזוג להגיע לבחירת הדירה, אזי בן הזוג השני שמגיע לבחירה יציג ייפוי כוח לטובת העניין, חתום על ידי עורך דין. יש להשתמש בנוסח ייפוי הכח כפי שמופיע באתר הפרויקט.
- ב. במידה ונמנע משני בני הזוג להגיע לבחירת הדירה, ישלחו נציג עם ייפוי כוח נוטריוני כדי לבצע את הבחירה.
- ג. סדר בחירת הדירות ייעשה בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה.
- ד. על שני בני הזוג להגיע לחתימה על חוזה המכר.



מועד בחירת הדירה

- אנחנו נודיע לכם תוך מספר ימים את היום ואת השעה המדויקים בו יהיה עליכם להגיע למשרדי החברה כדי לבחור דירה, מתוך היחידות הפנויות.
- לזוכים יוקצו עד 45 דקות לצורך בחירת הדירה ממועד זימון, לא תתאפשר דחייה או הזזה של השעה הנקבעת.
- אי הגעה במועד שנקבע ובחלוף 45 הדקות, משמעותם אבדן הזכות לבחור דירה בפרויקט זה.
- במעמד בחירת הדירה, יידרש הזוכה להפקיד מקדמה על חשבון תשלום הדירה בסך של 2,000 ₪ סכום זה לא יוחזר לזוכה שבחר דירה, במקרה של ביטול הזכייה.
- לאחר בחירת הדירה, לא יתאפשר שינוי או החלפה לדירה אחרת, מכל סיבה שהיא.



החתימה על הסכם המכר

- באפשרותכם לחתום על הסכם המכר ונספחיו מיד לאחר בחירת הדירה.
- מי שאינו מעוניין בכך, יוכל להמתין עד 14 ימים ממועד הבחירה.
- קביעת הפגישה לחתימה על הסכמי המכר תיקבע במעמד הבחירה של הדירה.
- אין לעזוב את משרדי החברה ביום בחירת הדירה מבלי לקבל מועד לחתימה על הסכם המכר.
- אי הגעה במועד שנקבע לחתימה על הסכם המכר, מבלי לקבל אישור בכתב מאת החברה או מי מטעמה, משמעותה, ביטול הבחירה ואבדן הזכות לרכישת דירה בפרויקט. במקרה זה סכום המקדמה לא יוחזר לרוכשים.
- מחיר הדירה אינו כולל תשלום בגין הוצאות משפטיות בסך של עד 5019 ש"ח בתוספת מע"מ שישולמו ישירות למשרד עורכי הדין.



המפרט הטכני

משרד הבינוי והשיכון קבע מפרט טכני איכותי
לדירות מחיר למשתכן.



יש באפשרותכם לבחור בין מגוון הדוגמאות והגוונים
של חלק מהפריטים כפי שמופיע במפרט המכר
עד 30 יום ממועד הודעת החברה.



ניתן לקבל זיכויים בעבור – ארון מטבח, ברזים, נקודות
חשמל וטלפון וכן דלת יציאה למרפסת שירות.



לוח תשלומים

איכלוס הפרויקט נקבע לתאריך 13.04.2022

7% ביום חתימת החוזה

13% - 45 ימים מחתימת החוזה

15% בתאריך 20.08.2020

15% בתאריך 20.12.2020

15% בתאריך 20.04.2021

15% בתאריך 20.08.2021

10% בתאריך 20.12.2021

10% האחרונים ישולמו 10 ימים לפני מועד מסירת הדירה



דיווחים לרשויות

אנו נדאג להגיש עבורכם את הדיווחים למיסוי מקרקעין
בהתאם למידע שתמסרו במעמד החתימה על הסכם
המכר וכן לרשום את זכויותיכם בטאבו.



לא לשכוח

להביא ליום בחירת הדירה וליום החתימה על ההסכם:

1. תעודת זהות + ספח (של כל אחד מבני הזוג).
2. הודעת זכייה רשמית שנשלחה אליכם ממשרד השיכון.
3. הודעה על אישור ומספר הזכאות.
4. פנקס שיקים.
5. יפוי כח רגיל או נוטוריוני, במידת הצורך, בהתאם לנוסח שבאתר האינטרנט של הפרויקט.



נציגי החברה עומדים לשירותכם בכל עת

תודה ובהצלחה!

