

בס"ד

תראו איך עוקצים מיליונים מ-65 משפחות חסידיות בבית שמש רמה ד 3. אנשים חותמים על הסכמים של מיליונים בלי לבדוק כלום תוך הסתמכות על הבטחות שקריות בע"פ. לא יאמן שעדיין יש כאלו מטומטמים בציבור. כל האמת מאחורי קבוצת הרכישה של קובי כהן חברת רקורד ברמה ד 3 מגרש 604. שתפו בבקשה את המידע ואולי תצליחו להציל משפחה.

רקע כללי: כמו שכולם יודעים, בשנים האחרונות יצאו מכרזים רבים של רמ"י לקרקעות ברמות בית שמש השונות. בקרקעות אלו זכו חברות ויזמים שונים. המצב כיום הוא שישנן מספר קרקעות שכאלו - בבעלות פרטית (לא של רמ"י) שמסיבות שונות הן נותרו ריקות ללא בניה.

לפני בערך שנה החל להסתובב בבית שמש מתווך בשם קובי כהן. הוא שיווק את עצמו כיזם גדול בעל ניסיון רב והתחיל להציע הצעות שונות ומשונות לבעלי הקרקעות האלו. מהר מאוד התברר שקובי לא בנה בחיים שלו אפילו לא דירה אחת וגם התברר שאין לו אגורה שחוקה ומאחורי הסיפורים והרושם (והמכונת המפוארת) עומד משווק נחמד וזהו. לכן מה שקרה – בכל פעם שקובי נפגש עם בעל קרקע, הוא נוכח שדי מהר מציעים לו להשתמש בדלת היציאה החוצה מהמשרד... עד שהוא הגיע למגרש 604.

מגרש 604: מהי בדיוק ההצעה שהציע קובי לבעלי המגרש אנחנו לא יודעים. רק חשוב שנציג את המצב התכנוני, את סעיף עלויות הבניה והמורכבויות שבדרך וננסה ללמוד על היקף גזל-משפחות שמתחולל כאן. מדובר במגרש קטן – 1,500 מ"ר בס"ה. המגרש עבר שינוי יעוד והגדלת זכויות מתעסוקה - למגורים ומסחר. אבל בכפוף לשני תנאים שהופכים את הסיפור ליקר ומסובך מאוד. א. כיוון שהמגרש קטן – התכנית מחייבת לבנות את כל החניות בתת קרקע שזה אומר 3 קומות חניה בתת קרקע ואל תטעו - זה עולה הון של כסף!! ב. התכנית מחייבת הפרשה ללא תמורה של 250 מטר מבונה לטובת עיריית בית שמש. גם זה עולה הרבה מאוד כסף.

" הפתרון ": כמו שכבר הזכרנו, לקובי כהן אין אגורה שחוקה – ומה לעשות שמגרש עולה עשרות מיליונים? כאן הגיע הפתרון באמצעות ארגון קבוצת רכישה. כאן אין צורך להביא שקל אחד מהבית. כל מה שצריך הוא לארגן קבוצה של אנשים שירכשו את המגרש, בהמשך הרוכשים בונים את הבניין בעצמם ועל אחריותם ועל הדרך המארגן גוזר כמה קופות יפות... (בסוגריים - זהו ההבדל בין רכישה מיזם לבין הצטרפות לקבוצת רכישה. ברכישה מיזם – המחיר נעול מראש והוראות החוק (חוק המכר) מעניקות לרוכשים הגנה הרמטית. בהצטרפות לקבוצת רכישה – הרוכשים מוגדרים משפטית כיזמים, ולכן כל האחריות עומדת לפתחם – אין למי לבוא בדרישות וטענות, אתה מוגדר כיזם).

השיווק השקרי: כאן החל שיווק אגרסיבי תוך מיקוד על הציבור החסידי. אין טעם שנפרט את ההצעות הסיפורים וההבטחות – אתם מוזמנים להתקשר למספר המצורף בעמוד הבא... אבל כן חשוב שניידע את הציבור במה שחשוב באמת – מוסתר מהציבור ביודעין ובזדון המסמכים הבסיסיים ביותר שהם דו"ח האפס ונספחי חלוקת הזכויות במגרש. המסמכים האלו הם קריטיים – בלעדיהם לא יודעים כמה תעלה הבניה ולא יודעים מהן הזכויות בקרקע וכמה הן עולות בעצם לא יודעים כלום.

חשוב מאוד שנזכיר לציבור את המקרה של חברת ד.ש מגורי ישראל (בבעלות דן שם טוב ודוד שדמי) שהיה בדיוק לפני שנתיים בבית שמש – 300 רוכשים שילמו על דיור מוגן סכום פסיכי של 150 מיליון שקל. הסחורה הזו לא שווה כלום - תשאלו את יו"ר תו"ב בית שמש הרב שמעון גולדברג. הדבר היחיד שהיה שווה במגרש הוא המרכז המסחרי - ואת זה החתימו את הרוכשים שהם נותנים במתנה למארגנים (שדמי ושם טוב).

לטובת הציבור נפרט יותר מה טיבם של שני המסמכים שמוסגרים מהציבור:

דו"ח האפס: זהו מסמך שעורך שמאי בו הוא מפרט את כל העלויות של הקרקע הבניה וכל מה שמסביב - עד למפתח. השמאי מציג סימוכין לאומדנים שלו ממקורות זהים לחלוטים למושא הדו"ח. העלות של עריכת כזה מסמך עולה כמה עשרות אלפי ש"ח. אין יזם או גורם-נותן מימון כמו הבנקים וחברות האשראי שיוותרו על דו"ח האפס. את המסמך הזה קובי מסתיר מהציבור בתירוצים שונים כמו - אבד לי, זה דו"ח סודי ולמה אתה צריך אותו? במקום דו"ח האפס הקריטי, קובי כהן מציג לרוכשים נייר עם טבלה שערך בעצמו ובה פיברק מספרים של עלויות. למשל מציין שעלות בנייה למ"ר היא 5,500 שקל - בזמן שכל בר דעת יודע שהעלות היא סביבות ה-10,000 שקל.

הסכם השיתוף: זה המסמך הכי קריטי בעסקה, הוא קובע אילו זכויות במגרש מקבל כל חבר בקבוצה וכמה זה יעלה לו. קובי כהן שולח לרוכשים את ההסכם אבל בלי הנספחים שלו... תבדקו בעצמיכם - בעמוד 3 להסכם ישנה טבלה של כל הנספחים. קובי לא יתן לכם אותה - שם בדיוק קבור הגזל.

לסיכום: שאלו את כל מי שעבר קבוצת רכישה בחייו - הוא ישתף אתכם בעובדה שב-99% מהמקרים המחיר בסוף יצא הרבה יותר גבוה ובכפול זמן ממה שהובטח והרבה מריבות צער ועוגמ"נ. כולם יגידו לכם שיותר בחיים שלהם הם לא יגעו בדבר הזה!. כל זה כמובן במקרה שמארגן הקבוצה הוא אדם ישר - וגם אז הבעיות לא נגמרות. במקרה של מארגן שקרן שהגיע בשביל לשדוד ולקבור אתכם כמו במקרה של קובי כהן וחברת רקורד שלו - בכזה מקרה אתם חייבים לברוח הכי מהר שאתם יודעים. אל תגידו שלא הזהרנו אתכם.

אפריילאכן כשרן פסח.

שלכם בידידות - יוסף דב ריבלין

ניתן לקבל הבהרות נוספות במייל 6032254@gmail.com

מודעת ההונאה:

הזדמנות מיוחדת

ברמה ד' 3' בית שמש!

דירות 3 חדרים אחרונות
בפריקט יוקרה בקבוצת רכישה בטוחה במיוחד!

החל: 1,468,000 ש"ח בלבד!

הון עצמי נמוך במיוחד החל מ- 250,000 ש"ח בלבד

- תב"ע מאושרת בלבד - בלי הפתעות!
- רישום בטאבו מהרגע הראשון!
- בליווי של משרד עו"ד מהבכירים בתחום!
- ליווי פיננסי, רו"ח ושמאים מהשורה הראשונה!
- פיקוח הדוק ושקיפות מלאה!

בחירת הדירות לפי סדר ההרשמה!!!
מיועד ללקוחות רציניים בלבד, לא למתווכים!

להרשמה היימישע תיווך - 55219634