

פרויקט
"כרם אברהם"

ע"ש הרב אברהם רביץ ז"ל
ממקימי ויו"ר דגל התורה

הפרוייקט

החוזה מלובלין, ביתר עילית. המקום הוא במרכז ביתר גבעה B, ומסביב כבר מאוכלס עם תשתיות קיימות של מסחר, מוסדות לימוד ובתי כנסת. בכל המתחמים יש נוף ירוק הררי מרהיב!

סה"כ 238 יח"ד, (שמחולקים ל-3 מתחמי משנה על 4 מגרשים). יש סיכוי גדול שהקבוצה תזכה במתחם הקוטג'ים, כך שבכל בנין יהיה כ-4 דיירים בלבד בבתים דו קומתיים.

בכל המתחמים יבנו הדירות כ-24-20 חודשים ממתן היתר בניה.

הפרוייקט מיועד לזוגות צעירים, או למשפרי דיור המעוניינים בדירות מרווחות במחירים מוזלים, במיקום מצויין.

בהתייעצות עם בעלי מקצוע המחירים אמורים להיות לפחות 20% פחות ממחירי הדירות כיום בביתר.

אופן הישוב מחיר לדירה

המחיר כולל את מרכיב עלויות הקרקע, פיתוח, היטלים, אגרות, ועלויות הבניה (שהם השטח ברוטו לדירה), וכן את הוצאות האדריכל והיועצים, פיתוח המגרש, בצ"מ (בלתי צפוי מראש) וחברת הניהול שהם כל העלויות הצפויות להקמת הפרוייקט זולת שכ"ט עו"ד שהוא 1% מהעלות בתוספת מע"מ.

עלות דמי הרשמה: 380 ₪

במועד ההרשמה יש להפקיד סך 30,000 ₪ לחשבון הנאמנות של העו"ד, שישימש עבור הצעה על הקרקע. במידה וזוכים, בעז"ה, הסכום הזה יעבור למשרד השיכון עבור תשלום הראשון על הקרקע. במידה ולא נזכה, ח"ו, הסכום יוחזר.

סדר התשלומים בפועל

1. בעת ההרשמה יש לשלם דמי הרשמה לכרם אברהם ע"ס 380 ₪ אשר מיועד לכיסוי הוצאות משרד וערבות בנקאית עבור ההצעה למכרז, ולא יוחזר גם במקרה שלא נזכה ח"ו במכרז.
2. עם חתימה על מסמכי ההצטרפות לעמותה יש להפקיד שיק ע"ס 30,000 ₪ (שיופקדו בחשבון נאמנות של עו"ד אלעד הלוי בנאמנות- ביתר עילית).
3. במידה וזכינו במכרז יש להשלים מ 30,000 ₪ שכבר הופקד ועד לסכום הזכייה כולל מרכיב הקרקע והפיתוח בצירוף מקדמה ע"ח הוצאות עבור האדריכל, יועצים, והניהול כדי להכין הבקשה להיתר בנייה ולהתקדם שלשלב הבנייה.
4. לתשומת לב, הבנקים דורשים מקבוצות, שכל רוכש ישלם לפחות 40% מההון העצמי והבנק משלים עד 60%. בנוסף, עפ"י הוראות בנק ישראל מי שיש לו דירה נוספת יוכל לקבל משכנתא רק עד 50%.
5. כל חברי הקבוצה יהיו חייבים לקבל המשכנתא מבנק אחד עד להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4.
6. מי שלא מעוניין בליווי הבנקאי (בעל הון עצמי מלא), ישא בהוצאות פתיחת תיק הליווי, מאחר ונפתח תיק ליווי לכל אחד מחברי הקבוצה (ע"מ שלא לעכב תשלומים ובניה), ויבקש מהבנק לקבל התראה בטרם יעבירו כסף לקבלן הביצוע, והוא אחראי להפקיד לחשבונו את העלויות, ובכך חשבונו לא יכנס למצב של "חובה" ולא יצבור ריביות והצמדות.

העו"ד המלווה את הפרוייקט

עו"ד אלעד הלוי מהמומחים לקבוצות רכישה, ובעל רזומה של מאות דירות שניבנו בליווי. ניתן להשיג אותו בטלפון: 02-9911129, בפקס: 02-9911139 או בדוא"ל: elad@hlvlaw.co.il

חברת ניהול, תהיה חברה של בעלי מקצוע עם רזומה של בנייה וניהול, ויעבדו עם מפקחי בנייה בעלי שם ובעלי ניסיון עם הציבור החרדי כגון: אפרתי-מדפיס, תד-הר-גוברין ועוד. בחירת הקבלן ייעשה על ידי מכרז בין קבלנים, ורק חברות גדולות בעלות סיווג גבוה (ג-5) יורשו להתמודד ולבצע את הפרוייקט, ויפקידו ערבויות ביצוע להבטחת הרוכשים.

שאלות ותשובות בעניין קבוצת רכישה ועמותות

מהי קבוצת רכישה?

קבוצת רכישה הוא התארגנות של מספר חברים ("חברי הקבוצה), שרוכשים את הקרקע ישירות מהמוכר ומחלקים באופן יחסי לגודל הדירות (עפ"י קביעת שמאי) את עלויות הבנייה.

מהו אופן ההצטרפות לקבוצה?

אופן ההצטרפות לעמותה הוא

1. חתימה על טופס הצטרפות לקבוצה

2. תשלום דמי הרשמה בסך 380 ₪ לצורך הוצאות העמותה כגון פרסום, רכישת חוברת המכרז, והכנת הערבות הבנקאית, וכו'.

3. תשלום הפיקדון לחשבון הנאמנות של העו"ד (חשבון עו"ד אלעד הלוי בנאמנות ביתר עילית), לצורך ערבות בנקאית והגשת המכרז. במידה וזוכים, הערבות יהווה התשלום הראשון על הקרקע, ולאחר מכן משלימים את מחיר הקרקע והפיתוח (התשלום יבוצע תוך 3 חודשים מיום הודעת משרד השיכון על הזכייה. למרות שלעמותה ניתן 170 יום להשלים מחיר הקרקע והפיתוח, בפועל 33 החודשים הראשונים התשלום לא נושא ריבית, וגם כדי לאפשר לחברי הקבוצה להתארגן בהתאם ולהשלים את התשלום במועד).

האם יש ערבות בנקאית? בטוחות?

בקבוצת רכישה אין צורך בערבות בנקאית. ערבות בנקאית נועדה לקבלן המוכר דירות בלי לרשום את הדירה על שם הקונה. בקבוצת רכישה, כל תשלום הוא אך ורק עבור שירותים שהקבוצה קיבלה, כך, שלעולם הקבוצה לא שילמה מבלי לקבל תמורה. למשל, בשלב הקרקע, הקבוצה משלמת אך ורק עבור הקרקע, והקרקע נרשם על שם חברי הקבוצה. וכן בהמשך, הקבוצה משלמת לקבלן רק לפי התקדמות הבנייה. אם הקבלן פושט רגל, נמצא, שהקבוצה לא שילמה יותר ממה שהקבלן ביצע וניתן להביא קבלן אחר להשלים את הבנייה, והקבוצה כלל לא ניזוקה! למעשה, הקבוצה תקבל ליווי בנקאי שהוא המשכנתא עבור הקבוצה למשך זמן הבנייה. והבנק ישחרר את הכסף של המשכנתא לקבלן רק לאחר סיום עבודת כל שלב להבטחת הקבוצה.

למה כדאי לקנות דווקא דרך קבוצה?

מכיוון שחוסכים את הרווח של היזם/קבלן באמצע כך מצליחים להוזיל את מחיר הדירה. כשיזם/קבלן קונה קרקע הוא חייב "לגלגל" את העלויות והרווח שלו על הרוכשים, ולכן מאותו מחיר קרקע שקבוצה משלמת, דירה מקבלן עולה לפחות 20% יותר. (כמו כן לקבלן יש עלויות שאין לקבוצה, כגון מס רכישה של 5%, וכן עמלת ערבויות- המהווים כ-5% של הפרוייקט, מע"מ על המכירה וכן רווח של לפחות 15%).

אם הפרוייקט לא ייגמר בזמן האם יישלמו לרוכשים שכירות? האם יש התחייבות לתאריך מסירת הדירה?

בזמן בחירה וחתימה עם הקבלן המבצע, הם יידרשו להתחייבות לעמידה בלוח זמנים שייקבע (בדרך כלל 24 חודש ביצוע). אם הם לא יעמדו במועדי ההתחייבות הם ישלמו פיצויים לקבוצה.

מהו סדר בחירת הדירות?

על פי תקנון העמותה שקבע משרד השיכון, בחירת הדירות ייעשה על ידי הגרלה.

עד מתי אפשר להירשם לקבוצה?

עד גמר המלאי. לצערינו מספר הדירות לשווק קטן מהביקוש הרב, ולכן הנרשמים הראשונים יזכו להצטרף לקבוצה, לאחר שהרשימה תתמלא, יוכלו להצטרף לקבוצה רק על בסיס מקום שיתפנה. המכרז נסגר ב 27/01/2014

פרויקט
"נרם אברהם"

בליווי משפטי של משרד עו"ד אלעד הלוי ושות' (ממשרד עו"ד וינרוט לשעבר)

משרד ראשי: רחוב שרי ישראל 6, פקס 073-7689051
דוא"ל: keremav10@gmail.com

מוקד רישום ירושלים:

רחוב זוננפלד פינת רפפורט (ליד שטיבלך בית ישראל)
בתיאום מראש בט"ל 050-4107330

מוקדי רישום בביתר עילית:

בסניף יד שרה גבעה ב' - רחוב יסוד העבודה 9 (טל לתיאום: 052-7634672)
משרד אדריכלים יהודה פריימן - רחוב אלעזר המודעי פינת חתם סופר (טל לתיאום: 057-3100207)

נציגי רישום:

אפרים שמואלי 050-4107330
אליהו רוזנטל 052-6208959
אליעזר קמיל 052-6185070

משרד עו"ד

אלעד הלוי ט"ל: 02-9911129 פקס: 02-9911139 דוא"ל: elad@hlvlaw.co.il

