

הבית

עיתון הנדל"ן של הציבור החרדי

בס"ד | יום שני ה' תמוז תשע"ח 18/06/2018 | גליון מס' 12



הטעויות הנפוצות בקניית דירה

עמ' 5 <<

לונה הבית

עמודים 7-8

הר יונה ג' תהיה השכונה החרדית הכי יפה בארץ



עמ' 4 <<



שלב ב' יוצא לדרך...

לוחמ"ל

הפרוייקט בדרכו להגשת תכניות

ותמ"ל קיצור תהליך של אישור תב"ע ללא וועדה מחוזית ומקומית (מג' ממשלתי מטעם משרד האוצר)

- 843 דקות
- מירושלים לטלז סטון
- גבוהים במיוחד אחוזי תשואה
- הפשרה מהירה
- משרד עו"ד מוביל
- רישום מידי בטאבו
- אופיה למימון
- תקן שמאות - 22



02-534-6100

3,000 ש"ח הנחה ל-20 שבועות הראשונים

הקרקע הינה להשקעה ואינה זמינה לבנייה

הבית

עיתון הנדל"ן של הציבור החרדי

מחלקת שיווק ומכירות 0533-117-585

אין מערכת העיתון אחראית לתוכן המודעות, סגנון, אמיתותן וכשרותן ואין בשום פרסום משום נתינת גושפנקא כלשהיא.

כל הזכויות שמורות ©

להצטרפות לעיתון הנדל"ן של הציבור החרדי habait.nadlan@gmail.com

ונהנים

לפרטים לחץ כאן

מקבלים

ישראל ענדען

משרד עורכי דין וטוענים רבניים

- מקרקעין
- משפחה
- אזרחי

משרד עורכי דין ענדען ושות' מעניק ייעוץ וייצוג משפטי מקצועי בתחום האזרחי, בדגש על דיני משפחה, דיני מיסים ודיני מקרקעין. אנו דוגלים במתן יחס אישי לכל לקוח ובהתאמת הטיפול המשפטי לצרכיו הייחודיים.

צוות המשרד כולל עורכי דין נוספים, מתמחים וצוות אדמיניסטרטיבי הנותן תמיכה לצוות המשפטי ועומד לרשות הלקוחות בכל שעות פעילות המשרד.

אנו נשמח לקבוע עמכם פגישת ייעוץ משפטי באחד משלושת הסניפים שלנו: סניף צפון בחיפה, סניף בית שמש וסניף בני ברק אשר ממוקם בלב פארק העסקים החדש, בסמיכות לכל עורקי התחבורה של מדינת ישראל, גישה נוחה לתחנת הרכבת.

סניף ירושלים :

רח' נהר הירדן 14 בית שמש 9931114
טל': 02-625-7669 / פקס': 077-5558978

סניף ת"א ומשרד ראשי:

רח' מצדה 7 בני ברק 5126112
(מגדל ב.ס.ר 4 קומה 8 פארק העסקים BBC)
טל': 03-500-2145 / פקס': 077-5558978

www.enden-law.co.il | מייל ig.enden.law@gmail.com

**תיווך
גילה**
נדל"ן בראש שקט

לגור בנוחות בגילה א'

פרוייקט תמ"א 38 - הדודאים 3

האכלוס
בקרוב!

החל מ- **1,390,000 ₪**

הזהר

קונסטידור
נכסים ובינוי

הזדמנות מיוחדת לגור בירושלים, בגילה א'

בפרוייקט מבוא הדודאים הנמצא בלב האזור המתחדד בגילה א', נותרו דירות מרהיבות בנות 3 חדר ודירת פנטהאוס אחת הפונות לנוף ירושלמי מרהיב. מרפסות סוכה, מעלית, לובי מפואר, כניסה ירוקה ומטופחת. הדירות בנויות בעיצוב חדשני ומתקדם, ברמת גימור ואבוור גבוהה מאוד.

זה הזמן שלכם לבחור לגור בדירה נוחה ומרווחת ובאיכות חיים!

שיווק בלעדי 'תיווך גילה': דסי - טל: 02-5027260 נייד: 052-7146774

הר יונה - עיר העתיד של הציבור החרדי

ראש העיר מר רונן פלוט "הר יונה ג' תהיה השכונה החרדית הכי יפה בארץ, ובעתיד תהפוך לעיר"

הר יונה נמצאת על גבעה רמה ממנה נשקף נוף בראשית מרהיב בגובה של 600 מטר מעל פני הים, והיא נמצאת במרחק נסיעה של כשעה ממרכז הארץ. האוויר

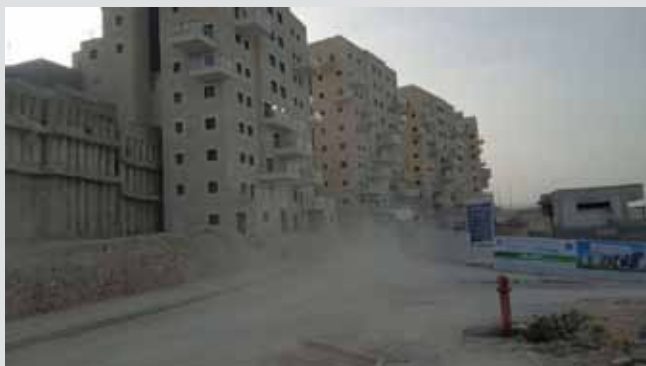
במקום נקי ומזג אוויר נעים בכל עונות השנה.

ראש העיר פלוט "הר יונה ג' תהיה השכונה החרדית הכי יפה בארץ", אני לא מפחד מחרדים אלא

להיפך, רואה בהם תושבים איכותיים שבהחלט יכולים לתרום לבצרת עילית ולהיות חלק מצמיחתה המחודשת" אמר פלוט וציין כי מאז כניסתו לתפקיד, השכונה נמצאת בתנופת

בניה מסיבית של מבני ציבור רבים: בתי כנסת, מקוואות, מעונות יום ובתי ספר. לדבריו ההשקעה במבנים אלו מסתכמת במאות מיליוני שקלים. אני דואג לתעסוקה לנשים עם משרות תואמות ברחבי העיר ובקרית ההייטק החדשה שבבניה.

בשכונה נבנה בימים אלו המרכז המסחרי הראשון הכולל סופר, קופות חולים. משרדים וחנויות שמותאמות במיוחד לציבור החרדי.



הר יונה צועדת קדימה עם אלפי יחידות דיור וראש עיר שיהפוך הרים למען הגעתן של אוכלוסיה חרדית לעיר.

בימים אלו ניכרת התקדמות מרשימה בקרית בעלזא עם האיכלוס הראשון של 130 משפחות שמצטרפות לכ-200 משפחות ליטאיות. מוסדות בעלזא

בבניה מואצת עם 24 כיתות 91 מעונות ובמרכזם בית המדרש המרכזי בתוככי הקריה, שבנייתם תסתיים עד סוף השנה. במהלך השנה הקרובה צפויה הר יונה לגדול בעז"ה 400 משפחות.

שלב א' של העיר החרדית החדשה הר יונה מונה כ-3,000

יחידות דיור שאושרו בתב"ע הנוכחית, כאשר בעתיד צפויה העיר להכיל עוד כ-15,000 דירות ובסך הכול 18,000 דירות בעיר החרדית החדשה הר יונה שתהפוך למטרופולין מרכזי עבור הציבור החרדי.

החסידות השנייה אחרי בעלזא שמגיעה לעיר היא חסידות ברסלב שבונה את שכונת קרית ברסלב - שלב א כ-220 יחיד"כ אשר הקריה עתידה להתרחב עד לכדי 500 יחיד"כ בשנים הקרובות.



הטעויות הנפוצות בקניית דירה, אל תגידו שלא ידעתם

בטור הזה נפרוס בפניכם את הבורות שאתם חייבים לדעת עליהם כשאתם
בדרך לרכישת דירה להשקעה

את הלקוחות שלנו אנחנו
מלווים להתנהלות נכונה
בבנק, וסיוע לקבלת אישורים,
על מנת לא להגיע לעוגמת
נפש של חתימת חוזה
כשפתאום תגלו שאין אישור
מהבנק. ואילו מקרים אמיתיים
שמתרחשים.

אל תחתמו על חוזה רכישה
לפני שיש לכם אישור עקרוני
למשכנתא.

ולמה? כי בניגוד לעבר, היום הרבה יותר קשה
לקבל אישור מהבנק.

וכשלקוח שלנו מקבל אישור עקרוני למשכנתא
אנחנו אומרים לו להביא קידוש לבית הכנסת
בשבת...

וזה מה שאני עושה עם הלקוחות שלי, בין היתר.
כדי להביא אותם בבטחון אל העסקה המיוחלת.

**ואם גם אתם רוצים להגיע בבטחון
וברוגע לדירה להשקעה משלכם
אתם מוזמנים לקבל בכתובת הבאה
מדריך במתנה "אפשר להתחיל מאפס"**

ח. ברנדויין

050-4101585

efshar777@gmail.com



כל יום מגיעים אלינו
סיפורים של משקיעים שכבר
עשו את כל הדרך אל הדירה
להשקעה

ושעות אחת קטנה גרמה
להם להפסידים של אלפי
שקלים ולעיתים של עשרות
אלפים.

הנה, ריכזנו לכם כאן
כמה תמרוקים חשובים בדרך
שבלעדיהם אנחנו לא זזים
צעד אחד עם הלקוחות שלנו.

וגם אתם, תצעדו בזהירות בשביל שסללנו
עבורכם במאמץ גדול ובסיעתא דשמיא יותר
משתים עשרה שנים עם יותר ממאה דירות
להשקעה

בור ראשון- אל תסמכו על מתווכים לצערינו
זהו בור שרבים וטובים נפלו בו.

גם אנחנו, בראשית דרכי, האמנתי למתווכים
מקומיים שהבטיחו לנו על דירה מסוימת שהיא
במיקום מעולה.

והנה, התברר לאחר מעשה שהדירה במיקום
בעייתי, אין שם ביקוש לשכירות ומחיר השכירות
נמוך בהרבה מה שהמתווך הבטיח כשמכר לנו את
הדירה.

שבענו מהבטחות של מתווכים. אל תאמינו לאף
מתווך.

זו ההמלצה הראשונה והכי חשובה.

בור שני- התנהלות נכונה מול הבנק



דירה יפה ומרוהטת 40 מ"ר עם חזית לרח' **בן יעקב** קומה ב' ללא סוכה מיידית לתקופה ממושכת 3,150 ש"ח
050-4125761 תיווך

במרכז ב"ב 2 חדרי שינה + מרפסת שמש+ חזית מרוהטת מלא קומה 3.5
050-4197070

באזור ברויאר 3 חד' ק"ב חזית+ מעלית מיידית רק ש"ח 4.400
053-3128884

ברמת אהרון 2 חד' 40 מ"ר מרוהטת וממוזגת קומפלט
054-8402721

אלעד | מכירה

3 חדרים מרפסת ענקית שמורה ומושקעת 1.385.000 ש"ח גמיש
0527615052

בית שמש | מכירה

בהזדמנות. ברמת בית שמש ג' 2, חלק מזירה מחולקת, שלוש חדרים פלוס חניה צמודה לסוכה, ללא מרפסת, (סאבו מלא, משכנתא מוגדלת), במחיר
1.050.000 058-3297508

בהזדמנות ! בפרוייקט של כרמל ברמב"ש ג2 דירת 3חד' פינתית נוף מהמם, 15 חודש לאכלוס 1.110.000 ש"ח בלבד. כ"כ דירות אחרונות למכירה (סאבו מלא, משכנתא מוגדלת), במחיר
053-3168686 תיווך

בהזדמנות **רמב"ש ב'** דירת 130 מ"ר 2+ גינות צמודות במחיר מציאה מתאימה במיוחד לחלוקה ל3 יחידות מניבות
054-8435073 053-4101024

3 חדרים + גג +סוכה גדולה **מול לב הרמה** 1.650.000 ש"ח לל"ת
053-4110405

ברמה ב' דירת 4 חדרים ענקית + אופציה גדולה + גג 2.400.000 ש"ח
052-7120553

בשרי ישראל 4 חד' 1000 מ"ר + 4 מרפסות 3 כ"א + חניה רק 6800 ש"ח תיווך
052-7657732

במעלות דפנה דירה לזוג יפהפיה ומרווחת מרוהטת וממוזגת כניסה פרטית רק 3800 ש"ח לחודש כולל ארנונה
050-4246112

בני ברק | מכירה

בבעש"ט דופלקס ק"ג 6 חדרים 2.490.000 גמיש
03-5600900

ביואל ק"א 4 חדרים + יח"ה 94 מ"ר עם אופציות להרחבה
03-5780419 2.250.000 ש"ח

4 במהרש"ל בניה מתקדמת ק"ד נוף פתוח 100 מ"ר
054-8472251 2.100.000 ש"ח

באיזור מיכה דירת גג 6 חד' 2.180.000 ש"ח
03-5791514

בברטנורא 3.5 חד' קומה אחרונה+חדר בגג + מחסן + אופציה רק 2.030.000 ש"ח
03-619-0004

בסוקולוב 4 חד' / בגמר בניה ק"ב גדולה במיוחד
054-8472251 2.100.000 ש"ח

בסוקולוב דופלקס מושקע במיוחד + יחידה מושכרת + מרפסת ענקית
054-8472251 2.650.000 ש"ח

באיזור נחמיה ק"ב 130 מ"ר אפשרות לחלוקה
03-5791514 2.380.000 ש"ח

בדסלר 3 חד' יפהפיה + יחידה מושכרת ק"ק
03-5791514 2.200.000 ש"ח

בני ברק | השכרה

דירה יפה ומרוהטת 40 מ"ר עם חזית לרח' **בן יעקב** קומה ב' עם סוכה מיידית לתקופה ממושכת 3,250 ש"ח
050-4125761 תיווך

ירושלים | מכירה

מציאת המציאות! בישא ברכה- יחזקאל, 5 חד' [מתוכנן 2 בגלריה], מפוארת ביותר +מרפסת 16 מ"ר, קומה נוחה, ב-2,120,000 תיווך אנג'ן
02-80-000-80

בשטראוס 100 מ"ר משופצת ק"א + מעלית שטופת שמש + מרפסת 11 מ"ר
076-5407076 2.350.000 ש"ח

בארזי הבירה 4 חד' ק"ה + מעלית מרפסת נוף + סוכה רק 2.180.000 ש"ח
02-5829322

בסורוצקין מעל 200 מ"ר בנוי + 80 מ"ר מרפסות מתאימה לחלוקה במחיר מציאה
053-3110323

בשומרי אמונים 220 מ"ר 7 חד' מפואר רק
052-7658638 4.500.000 ש"ח

בצפניה 2 יחידות דיור חדשות מושכרות 80000 ש"ח רק
052-7658638 1.980.000 ש"ח

באמרי בינה 5 חד' 115 מ"ר נוף מדהים מושקעת מאוד רק
052-7658638 2.700.000 ש"ח

בעמוס 3 חד' 80 מ"ר חזית 3 כ"א רק
052-7658638 2.380.000 ש"ח

במעלות דפנה 28 מ"ר מיקום מרכזי מושכר ב3200 ש"ח רק
052-7171468 1.000.000 ש"ח

ירושלים | השכרה

בנוה צבי - בוכרים 3 חד' שמורה, מרוהטת, מרפסת סוכה, קומה נוחה, רק
054-8492659 5600 ש"ח הר ירושלים

בעובדיה 3 חד' גדולים ק"א +סוכה מרוהטת קומפלט ירדו במחיר 5800 ש"ח תיווך עזר לדיוור
0533-180183



רכישת דירה בראש שקט

- מאמר חמישי - חלק 2 -

הסדרה. במקרה זה יהיה צורך לעדכן את ההסכם ולהחתים עליו את כל השכנים - סיפור מסובך בפני עצמו.

בנוסף יש לבדוק האם ההסכם דווח וקיבל את אישור מיסוי מקרקעין, והאם הוא רשום בטאבו. ככל שההסכם אינו רשום בטאבו, נוודא שהמוכר רשם אותו בטרם ביצע העסקה, שכן על-פי החוק, הסכם שיתוף הרשום בטאבו מחייב את כל מי שנעשה שותף לאחר מכן.

חכירה צולבת:

ככל שמדובר בחכירה צולבת, צריך לקרוא בעיון את תנאי החכירה ואת התשריש של הדירה. בתנאי החכירה יש התייחסות לסחירות הזכות ולכן צריך לבדוק האם ומהן התנאים למכירת הזכויות לצד ג'. בעניין זה יש להפריד בין זכויות הבעלות ולבין זכות החכירה. על-פי חוק המקרקעין, בעל הזכות רשאי לעשות בה כל עסקה אלא אם הדין או הסכם מגבילים בכך. ככל שאין הערת אזהרה לטובת צד ג', ככל שלא רשומה זכות קדימה כלשהי לטובת צד ג' וככל שלא ידוע לנו על הגבלות שבעל הדירה התחייב בהן, אין כל מניעה לרכוש את זכות הבעלות ממנו. לעומת זאת, זכות החכירה הינה יציר הסכם (בד"כ) וע"כ היא כפופה לתנאי ההסכם ויהיה צורך לבדוק האם אין הגבלה בהעברת הזכויות או באופן השימוש בדירה וברכוש המשותף.

במאמר הבא נעסוק בבדיקות הנדרשות לדירה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים ובדיקות כלליות לגבי כל הפנקסים.

חלקו הראשון של מאמר זה התייחס לסוג הזכות (בעלות או חכירה) והבדיקות הנחוצות בנוגע לכך. בחלק זה נפרט את הבדיקות הנדרשות המשתנות בהתאם לסוג הפנקס בו רשומה הדירה.

סוג הרישום:

כשמדובר ברישום בטאבו יש הבדל בין סוגי הפנקסים בהם רשומה הדירה. ככל שמדובר בפנקס הזכויות או השטרות (סוקר במאמרים הקודמים) נבדוק האם ישנו הסכם שיתוף בין השכנים או האם נרשמה חכירה צולבת על כל אחת מהדירות (כל בעל זכויות בנכס שוכר את דירתו מיתר בעלי הנכס).

הסכם שיתוף:

ככל שמדובר בהסכם שיתוף צריך לקרוא בעיון את ההסכם ואת תנאיו. בהסכם מפורטים הזכויות של כל דירה ומוסדר השימוש ברכוש המשותף. בהרבה מקרים יש התייחסות בהסכם לזכויות הבנייה העתידיות וייתכן שיש להן השלכה לדירה הנרכשת. חובה לוודא שגבולות הדירה ברורים דיים וזאת כדי למנוע וויכוחים עתידיים על השימוש בה או, למשל, במסדרון הגישה אליה.

כמו כן חשוב מאד לבדוק את זהות החותמים על ההסכם. לעתים נחתם הסכם שיתוף לקראת בניה נוספת על הקיים ובמקרה זה הצדדים החתומים עליו הנם בעלי הנכס שהיו טרם הבנייה ומכירת הדירות הנוספות, כך שההסכם אינו מחייב בהכרח את השכנים החדשים (אם הוא לא נרשם בטאבו לפני הבניה). לפעמים ההסכם אינו מעודכן דיו או שאינו מסדיר מספיק את כל הטעון

מאמר זה נכתב לשם סקירה כללית ואין לראות בו משום ייעוץ, המלצה או חוות דעת משפטית כלשהם.

בכל שאלה, הבהרה, הערה או הארה ניתן לפנות אל עו"ד אברהם אייזנברג.
דוא"ל: 7171466@gmail.com | טלפון: 02-5953326/8 | נייד: 052-7171466.

*תחומי עיסוק: מקרקעין, דיני חוזים, תמ"א 38, חברות (הקמה ופירוק) ודיני סייבר.

אחיסמך

דירות 5 חדרים

במחיר מיוחד

החל מ-1,250,000 ₪

לקראת בניה

זה הזמן לקנות!



סמוך למבני ציבור וקהילה
ולמרכז מסחרי.



סטנדרט
גבוה



בטחון מלא
רישום בטאבו



מיקום מצוין
באחיסמך

ארליך-טייטל באום פיתוח ובניין
054-7700936 | 052-6213000





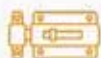
ארונות נגריה במבצע מדהים!



אחריות
מלאה



ניתן
לפירוק
והרכבה
מרבית



מסילות בלום



חיבורי
ברגים
בלבד



כולל
הגבהה
מהרצפה



ארון
מחולק
ליחידות



סנדוויץ'
ארום

"סגנון מטבחים" מתמחים בייצור ארונות ומטבחים,
בשימת דגש על איכות גבוהה וגימורים מושלמים.

לקביעת פגישה ללא התחייבות חייגו:

052-7655118

מיל: Signonw@gmail.com אתר: Signon-kitchens.co.il

סגנון
מטבחים ועבודות עץ



אצולת צפת

במרומי העיר צפת, למרגלות הר כנען, שוכן מתחם אירוח חדש, הכולל 21 חדרי אירוח חדשים מרווחים ומאובזרים

בכל חדרי האירוח, מיטות איכותיות ומושקעות, ספה נפתחת לילדים, פינת ישיבה ומרפסת נעימה עם נוף פסטורלי להרי גליל העליון ולכנרת.

כמו כן תמצאו במקום מטבח מאובזר, ריהוט גן יוקרתי, פינות ישיבה, בית כנסת, חצר צרות ענקיות על פני 5 דונם, וחניה צמודה חינם.

ניתן לשכור את כל המתחם עבור שבתות חתן, בר מצוות, ושבתות התאחדות למשפחות וקבוצות. אפשרות לסעודות שבת בהשגחת בד"צ העדה החרדית.

// השקעה והקפדה מיוחדת בניקיון והגיינה לרווחת האורחים //



אצולת אירופה

קבוצת

מחירי השקה אטרקטיביים! לפרטים: 04-6037370

הבית

עיתון הנדל"ן של הציבור החרדי

מקבלים

עיתון נדל"ן בימי שני וחמישי

לפרטים
לחץ כאן

ונהנים

מחופשה זוגית משני עד חמישי

