

נתניה

מחיד מטרה



מצגת הסברה

נתניה
חבצלת השרון





❖ סקירה על השכונה והפרויקט.

❖ סקירת תהליך הרכישה במסגרת מחיר מטר.

❖ סקירה משפטית.



- שכונת חוף הזהב ממוקמת באזור הצפון מערבי של נתניה.
- חוף הזהב הינה שכונה חדשה שמוקמת על אדמות עמק חפר לשעבר שסופחו לשטח המוניציפלי של העיר נתניה.
- השכונה מציעה מגוון תשתיות, שירותים קהילתיים, פארקים רחבי ידיים, שבילי אופניים, גישה נוחה לצירי תנועה מרכזיים ותכנון מודרני שמטרתו לשפר את איכות החיים של התושבים.
- חברת גיא & דורון לוי מתמחה בייזום ובניית מבני מגורים, ובעלת ותק, ניסיון ומוניטין שצברה בבניית אלפי יחידות דיור בעשרות פרויקטים ברחבי הארץ.



תב"ע נתניה חבצלת השרון



* פירוט המוסדות והשירותים הקהילתיים המופיעים בתכנית לקוחים מתוכנית מתאר מקומית יכולים להשתנות בהתאם להחלטת הרשויות הרלוונטיות

הדמיה חזיתית



הדמיה עורפית



תמהיל דירות מוצע:

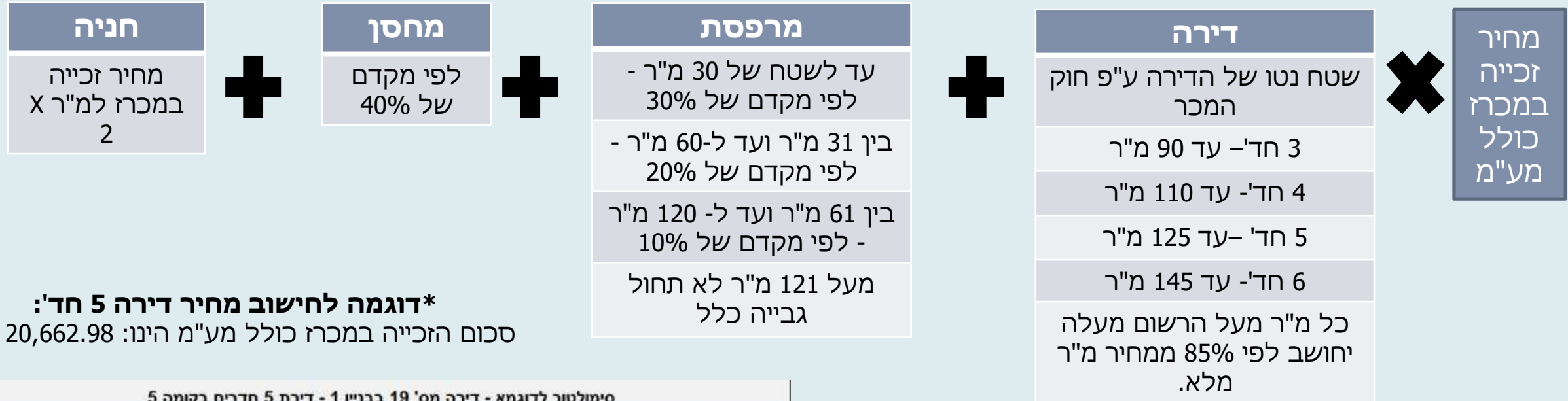
מס' יח"ד במסגרת מחיר מטרה	מס' יח"ד בבניין	מס' קומות	מס' בניין
48	75	19	1
42	75	19	2
90	150	סה"כ	

- **27** דירות בנות 3 חד': מחירן נע בין **1,595,398** ₪* - **1,775,656** ₪*
- **27** דירות בנות 5 חד': מחירן נע בין **2,325,455** ₪* - **2,551,721** ₪*
- **36** דירות בנות 6 חד': מחירן נע בין **2,706,320** ₪* - **2,846,190** ₪*



* המחירים המצוינים במסמך זה הנם להתרשמות ויוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות המכר ולנספח התשלומים. אין התחייבות כלשהי מטעם החברה להבטיח דירה זו או אחרת. הנ"ל בכפוף למלאי הדירות הפנויות ולמיקום הזוכה בהגרלה.

חישוב מחיר הדירה



***דוגמה לחישוב מחיר דירה 5 חד':**
סכום הזכייה במכרז כולל מע"מ הינו: 20,662.98 ₪

סימולטור לדוגמא - דירה מס' 19 בבניין 1 - דירת 5 חדרים בקומה 5

סה"כ		מחיר למ"ר כולל מע"מ - 18%	מקדם לחישוב באחוזים	שטח במ"ר/ כמות	סוג שטח לחישוב
₪ 2,527,289	=	₪ 20,662.98	X 100%	X 122.31	דירה
₪ 77,548	=		X 30%	X 12.51	מרפסת
₪ 82,652	=		X 200%	X 2	חניה
₪ 78,106	=		X 40%	X 9.45	מחסן
₪ 2,765,595					סה"כ לפני מקדמי קומות
₪ 2,696,455	5				סה"כ לאחר מקדמי קומות (* מקדם לקומה (קומה אמצעית 10) תספיק של 0.5% לכל קומה מעל קומה 10, הפחתה של 0.5% לכל קומה מתחת קומה 10)
₪ 2,396,455					סה"כ לאחר הנחה - על המחיר הנ"ל תינתן הנחה של 20% או 300,000 ₪, הנמוך מביניהם

* הדוגמה הינה להמחשה בלבד, אולם אופן החישוב זהה לשאר טיפוסי הדירות ובהתאם למקדמים.
** מחיר הדירה יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה מיום קבלת היתר בנייה או חתימה על חוזה, המאוחר מביניהם.
הכל בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח א' לחוזה המכר - לוח התשלומים.

5 ← 4 ← 3 ← 2 ← 1

חתימת חוזה

ייקבע בטווח של 30 יום מבחירת דירה.

כל המסמכים המשפטיים לחתימה מוצגים באתר, ניתן לעיין בהם על מנת לבוא מוכנים לחתימת חוזה.

בחירות דירה

זימון והנחיות לבחירת הדירה יישלחו באופן אישי לכל זוכה.

הזימונים יבוצעו לפי קדימות בסדר הזכייה בהגרלה שבוצעה עי משרד השיכון והבינוי (מס זוכה).

ZOOM כנס

תתבצע פגישת ZOOM לכלל הזוכים בהגרלה זו. במפגש זה תוכלו לשאול שאלות ולקבל הסבר על הפרויקט.

מתן מענה לשאלות

מקבלת הודעה על עליית האתר הכולל מצגת זו - ועד מועד בחירת הדירה עומדת לרשותכם האפשרות לקבל מענה לשאלות באמצעות כתובת הדוא"ל הרשומה מטה.

עליית אתר הפרויקט הכולל מצגת הסברה זאת

הודעה על עליית האתר תישלח לכלל הזוכים האמצעות דוא"ל לפי הכתובת המופיעה באתר משב"ש.

- ❖ מועד בחירת הדירה **הינו קבוע ואינו ניתן לשינוי** מאחר שבחירת הדירה נעשית לפי סדר זכייה.
- ❖ **סדר בחירת הדירות** ייעשה בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר ראשון וכן הלאה).
- ❖ על הזוכה לבחור את הדירה במועד בחירת הדירות. לזוכה יוקצו **עד 45 דק' לבחירת דירה**, ואם לא עשה כן- איבד את זכותו לבחור דירה.
- ❖ **במקרים בהם זוכה לא יכול להתייצב במועד שנקבע לו-**
כאשר מדובר בזוג זוכים ואחד מהם אינו יכול להגיע, יחתים את בן זוגו על "ייפוי כוח לבחירת דירה" חתום ע"י עורך דין.
כאשר שני בני הזוג אינם יכולים להגיע **או** מדובר בזוכה יחיד/ה שאינם יכולים להגיע- יחתים צד ג' מול נוטריון על "ייפוי כוח לחתימת חוזה- ייפוי כוח נוטריוני".
- ❖ במידה **והזכייה בפרויקט אינה רלוונטית** עבורכם יש להיכנס לאתר ההגרלות של משרד הבינוי והשיכון בלינק- <https://www.dira.moch.gov.il> וללחוץ על ביטול זכייה.

בדיקת מוכנות לקראת בחירת דירה:



בדיקת מלאי הדירות באתר
והכנת אופציות
לנוהל בחירה במקביל.



עיון במסמכים המשפטיים
המצויים באתר האינטרנט



בחינת יכולת כלכלית

הכנות
בבית:



ביצוע בחירת דירה ב-45 דק' עפ"י
סדר זכיה ונוהל בחירות דירה
במקביל



להביא צ'ק/ מזומן על
תשלום 2,000 ₪ מקדמה
(שלא יוחזר בביטול).



להצטייד ב:
הודעת זכיה,
אישור זכאות בתוקף ותעודות זהות.

הגעה
לבחירות
הדירה:



סקירה משפטית פרויקט "חבצלת"

MNH&Co.
מקוב | נוף | הוברמן ושות'
— עורכי דין —

חוזה המכר

- מנוסח בהתאם לדרישות מכרז "מחיר מטרה" של משרד הבינוי והשיכון.
- מנוסח בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973 ובהתאם לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- מאושר ע"י חברת בקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון.



איסור מכירת הדירה הנרכשת לתקופה מוגבלת

- רוכש דירת "מחיר מטרה" מתחייב שלא למכור את הדירה לצד שלישי **במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לבניין (טופס אכלוס) או במשך 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה**, לפי המוקדם מבניהם, אולם יהיה רשאי להשכירה למטרת מגורים. בגין האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד הבינוי והשיכון.
- רוכש שיפר הוראה זו וימכור את דירתו לפני תום התקופה האמורה, ישלם **פיצוי בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות מקרקעי ישראל**.
- לאור האמור לעיל, כל רוכש דירת "מחיר מטרה" יחתום על תצהיר דירה יחידה וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו.

תצהיר חסר קרקע - בייעוד מקרקעין

- רוכש דירת מחיר מטרה מתחייב כי אין לו ו/או לתא משפחתו ו/או למי מיחידיו, זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים.
- לאור האמור לעיל, כל רוכש יחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון שבו הוא מצהיר כי אין בבעלותו קרקע למגורים.



תצהיר התחייבות – יחסים מיוחדים בין קרובים

בהתאם להוראות המכרז שנחתם בין חברת "גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ" לבין מנהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון בפרויקט "מחיר מטרה", הרוכש יחתום על תצהיר ובו הוא מתחייב כי הוא אינו קרוב במישרין או בעקיפין לחברה ו/או למי מבעלי החברה ו/או למי מעובדיה.



מועד מסירת החזקה בדירה

30/09/2028



MNH&Co.

מקוב | נוף | הוברמן ושות'
— עורכי דין —

לוח תשלומים

- **תשלום ראשון המהווה כ- 7% ממחיר התמורה** ישולם תוך 7 ימים מיום חתימת הרוכש על חוזה זה באמצעות פנקס השוברים שיימסר לרוכש במעמד החתימה על חוזה המכר.
- **תשלום שני - השלמה ל-20%** מ"התמורה" ישולם עד 45 יום ממועד חתימת הרוכש על חוזה המכר.
- **תשלום שלישי - 10%** מ"התמורה" ישולם תוך 3 חודשים מחתימת הרוכש על חוזה המכר ובלבד שהתקבל היתר בנייה לפרויקט.
- **תשלום רביעי - 10%** מ"התמורה" ישולם תוך 6 חודשים מחתימת הרוכש על חוזה המכר ובלבד שהתקבל היתר בנייה לפרויקט.
- **תשלום חמישי - 10%** מ"התמורה" ישולם תוך 12 חודשים מחתימת הרוכש על חוזה המכר ובלבד שהתקבל היתר בנייה לפרויקט.
- **תשלום שישי - 10%** מ"התמורה" ישולם תוך 18 חודשים מחתימת הרוכש על חוזה המכר ובלבד שהתקבל היתר בנייה לפרויקט.
- **תשלום שביעי - 10%** מ"התמורה" ישולם תוך 24 חודשים מחתימת הרוכש על חוזה המכר ובלבד שהתקבל היתר בנייה לפרויקט.
- **תשלום שמיני - 10%** מ"התמורה" ישולם תוך 30 חודשים מחתימת הרוכש על חוזה המכר ובלבד שהתקבל היתר בנייה לפרויקט.
- **תשלום תשיעי - 10%** מ"התמורה" ישולם תוך 36 חודשים מחתימת הרוכש על חוזה המכר ובלבד שהתקבל היתר בנייה לפרויקט.
- **תשלום אחרון - 10%** מ"התמורה" ישולמו 7 ימים לפני מועד מסירת הדירה בפועל לידי הרוכש.
- **התשלום השלישי ואילך, יוצמד ל"מדד תשומות הבניה למגורים" (על פי האמור בחוק) בהתאם לתנאי המכרז וכפי שמפורט בנספח א' לחוזה המכר (לוח התשלומים).**

ליווי בנקאי סגור של הפרויקט - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974

- הפרויקט מלווה ע"י בנק מזרחי טפחות בע"מ.
- תשלום התמורה ייעשה באמצעות פנקס שוברים ייעודי לכל דירה בפרויקט אשר יימסר לרוכש במעמד החתימה על חוזה המכר.
- בעבור כל תשלום שישולם ע"י הרוכש, תונפק ערבות חוק מכר בהתאם לחוק.



מצב המקרקעין

- קיים חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכה של 98 שנים נוספות.
- בהתאם לתקופות הנקובות בחוק המכר – הבניינים בפרויקט יירשמו כבתים משותפים והזכויות יירשמו על שם הרוכשים.
- רישום הבית המשותף ורישום הזכויות על שם הרוכשים יעשה ע"י משרד עורכי דין מקוב, נוף, הוברמן ושות'.



מס רכישה

מדרגות מס הרכישה לדירת מגורים יחידה לשנת 2025, הן כדלקמן :

- דירות אשר מחירן **אינו עולה על 1,978,745 ₪** – פטורות מתשלום מס רכישה.
- דירות אשר מחירן **נע בין 1,978,745 ₪ לבין 2,347,040 ₪** – יישאו מס בשיעור של 3.5% על ההפרש בלבד.
- דירות אשר מחירן **עולה על 2,347,040 ₪** – יישאו מס בשיעור של 5% על ההפרש בלבד.



מפרט טכני

- מוכתב ומאושר ע"י משרד הבינוי והשיכון.
- לא ניתן לבצע במפרט ובדירה שינויים ותוספות.
- ניתן יהיה לקבל זיכוי בגין מס' פריטים המפורטים בחוזה המכר.



MNH&Co.

מקוב | נוף | הוברמן ושות'
עורכי דין

חתימה על חוזה המכר

- הזוכה יוזמן לחתימת חוזה תוך 30 יום ממועד בחירת הדירה.
- זוכה אשר לא יוכל להגיע לחתימה במועד שנקבע, יוכל לשלוח אדם אחר שיחתום מטעמו באמצעות ייפוי כוח חתום ומאומת ע"י נוטריון, בנוסח שהועלה לאתר.

דרכי יצירת קשר

royh@mnh-law.co.il -  ●

03-6114211 -  ● - עו"ד רועי הוברמן.



אנו מאחלים לכם הצלחה
בדרככם לדירתכם
החדשה!