



מצגת הסברה

ראש העין

פסגות אפק מתחם E



❖ סקירה על השכונה והפרויקט.

❖ סקירת תהליך הרכישה במסגרת מחיר למשתכן.

❖ סקירה משפטית.



סקירה על השכונה:

- שכונת פסגות אפק ממוקמת באזור הדרום מזרחי של ראש העין.
- אכלוס השכונה החל בשנת 2016 ובניית השכונה עדיין נמשכת.
- אלפי יחידות הדיור הפכו את השכונה לאזור שוקק, נעים ואטרקטיבי תוך דאגה לרווחת התושבים.
- שכונת פסגות אפק מחולקת לפי מתחמים A,B,C,E⁻ אשר כוללים פארקים רחבי ידיים, גני ילדים, בתי ספר, שטחי ספורט, מסחר וכל הנדרש לאיכות חיים וחיי המשפחה. **הפרויקט ימוקם במתחם E.**
- **חברת גיא&דורון לוי בנתה בשכונה מעל 3,000 יח"ד ועתידה לבנות עוד כ-250 יח"ד נוספות.**



תב"ע פסגות אפק מתחמים A,B,C,E



תב"ע פסגות אפק מתחם E



הפרויקט:



מס' בניין	מס' קומות	מס' יח"ד בבניין	מס' יח"ד במסגרת מחיר למשתכן
134	7	32	28
135	7	32	28
136	7	32	28
137	7	32	27
138	7	32	26
139	7	34	28
140	8	34	29
141	3	10	2
142	3	10	2
סה"כ		248	198

הדמיות בניינים 134-142 :



הדמיות בניינים 134-142 :



הדמיות בניינים 134-142 :



הדמיות בניינים 135-137:



הדמיות בניינים 138-140:



הדמיות בניינים - 139-140 - עורף:



הדמיות בניינים 139-140 - חזית:



הדמיות בניינים 141-142:



תמהיל דירות מוצע:

■ 4 דירות בנות 4 חד': מחירן נע בין 1,837,761 ₪* - 1,903,166 ₪*

■ 55 דירות בנות 5 חד': מחירן נע בין 2,118,609 ₪* - 2,129,924 ₪*

■ 1 דירות בנות 6 חד': מחירה 2,333,141 ₪*

סה"כ 60 דירות במסגרת מחיר מטרה



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



סוג שטח לחישוב	שטח במ"ר	מקדם לחישוב באחוזים	אופן החישוב	סכום בשקלים
דירה	100 מ"ר	100%	$100\% \times 100 \times 17,353.44$	1,735,344 ₪
מרפסת	10 מ"ר	30%	$30\% \times 10 \times 17,353.44$	52,060.32 ₪
חניה	חניה אחת		$2 \times 17,353.44$	34,706.88 ₪
מחסן	10 מ"ר	40%	$40\% \times 10 \times 17,353.44$	69,413.76 ₪
סה"כ				1,891,525 ₪
על המחיר הסופי תינתן הנחה של 20% או 300,000 ₪ הנמוך מבניהם – סה"כ לאחר הנחה				1,591,525 ₪

ההצמדה המפורטים בנספח א' לחוזה המכר - לוח התשלומים.

סדר פעולות לרכישת דירה:

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).

כנס ZOOM

תתבצע פגישת לכלל ZOOM הזוכים בהגרלה זו. במפגש זו תוכלו לשאלות 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 הר"מ.

עליית אתר הפרויקט הכולל מצגת הסברה זאת

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

דגשים חשובים:

❖ 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 חתימת חוזה- לייפוי 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:

הכנות בבית:



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



עיון במסמכים המשפטיים
המצויים באתר האינטרנט



בחינת יכולת כלכלית

הגעה לבחירות הדירה:



בדיקת מלאי הדירות באתר
והכנת אופציות
לנוהל בחירה במקביל.



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



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



סקירה משפטית



סקירה משפטית פרויקט "ראש העין לב השכונה"

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

חוזה מכר – מחיר מטרה

היבטים משפטיים – נקודות מרכזיות בחוזה
המכר

MNH&Co.

מקוב | גוף | 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 לבנין או במשך 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה**, 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 על סך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות מקרקעי ישראל**
- לאור האמור לעיל, כל הרוכשים יחתמו על תצהיר 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 הרוכשים יחתמו על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו



תצהיר התחייבות – יחסים מיוחדים בין קרובים

בהתאם להוראות המכרז שנחתם בין חברת "גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ" לבין רשות 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

30/4/2026



לוח תשלומים

- **א.סך תשלום המהווה עד 7% ממחיר התמורה** ישולם במועד חתימת החוזה באמצעות צ'ק ערוך לפקודת משרד עוה"ד מקוב נוף הוברמן ושות' בנאמנות (להלן: "**הנאמן**"). לאחר הסדרת הליווי הבנקאי, הנאמן ישלם באמצעות פנקס השוברים האמור את התשלום שהופקד בידיו על חשבון התמורה, לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק וכנגד תשלום זה תוצא בטוחה לפי חוק המכר לזכות הקונה. כל יתר השוברים בפנקס השוברים יימסרו לידי הקונה.
- **ב.השלמה ל-20%** מ"התמורה" תשולם ביום ה-45 ממועד החתימה על הסכם זה.
- **ג.14%** מ"התמורה" תשולם ביום 22/04/2024.
- **ד.14%** מ"התמורה" תשולם ביום 22/08/2024.
- **ה.14%** מ"התמורה" תשולם ביום 22/12/2024.
- **ו.14%** מ"התמורה" תשולם ביום 22/03/2025.
- **ז.14%** מ"התמורה" תשולם ביום 22/07/2025.
- **ח.10%** מ"התמורה" ישולמו 7 ימים לפני מסירת הדירה לידי הקונה.
- **מחיר הדירה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בהתאם לתנאי ההצמדה של המכרז ובהתאם לקבוע לנספח א' לחוזה - לוח התשלומים.**

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

- הפרויקט יהיה בליווי בנקאי של אחד מ-5 הבנקים הגדולים בישראל
- התשלום ייעשה באמצעות שוברים בפנקס שוברים ייעודי לכל דירה בפרויקט
- הנפקת ערבויות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974



מצב המקרקעין

- קיים חוזה חכירה מהוון של 98 שנה + 98 שנה אל מול רשות מקרקעי ישראל
- בהתאם לתקופות הנקובות בחוק המכר – הבניינים בפרויקט יירשמו כבתים משותפים והזכויות יעברו על שם הרוכשים
- רישום הבית המשותף והעברת הזכויות על שם הרוכשים ייעשה ע"י עוה"ד ממשרד מקוב נוף הוברמן ושות'



מס רכישה

מדרגות מס הרכישה לדירת מגורים יחידה לשנת 2023, הן כדלקמן :

- דירות אשר מחירן אינו עולה על 1,919,155 ₪ – פטורות מתשלום מס רכישה.
- דירות אשר מחירן נע בין 1,919,155 ₪ לבין 2,276,360 ₪ – מס הרכישה שעליהן לשלם הינו במדרגת מס של 3.5% (על ההפרש בלבד).
- דירות אשר מחירן מעל 2,276,360 ₪ – מס הרכישה שעליהן לשלם הינו במדרגת מס 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

בהצלחה!



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



אנו מאחלים לכם הצלחה
בדרככם לדירתכם החדשה!