

עולם התורה קרית



ההדמיה להמחשה בלבד





קרית עולם התורה

משפחה יקרה,

חברת "מינהל מגורים ישראל" מברכת אתכם על הצטרפותכם ל"קרית עולם התורה". עשיתם את הצעד הראשון והמשמעותי לעבר הגשמת החלום. המכרז צפוי להיערך בחודשים הקרובים. אנו נעדכן אתכם באשר לתאריך המדויק מיד עם פרסומו ע"י רשויות המדינה. לנוחיותכם וכדי שתוכלו להכין את עצמכם לקראת הבאות, מפורטות אבני הדרך בתהליך:

1. סמוך לאחר פרסום המכרז תקבלו הזמנה לחתימה במשרד עו"ד שוב ושות' על מערכת ההסכמים והמסמכים המהווים את המערכת החוזית החלה לגבי הקמת הפרויקט (לרבות על יפוי הכוח ליועצים המשפטיים לשם ההגשה למכרז). במעמד זה יהיה עליכם למסור 4 המחאות:
 - שיק לפרעון מיידי על סך 29,000 ₪.
 - שני שיקים דחויים שסכומם יחד 407,500 ₪ (סכום המהווה 35% מאומדן היחידה הזולה ביותר בפרויקט) לעד חצי שנה מהזכייה במכרז. התאריכים הסופיים והחלוקה המדויקת בין 2 השיקים יקבעו בהתאם לדרישות שיפורסמו בחוברת המכרז.
 - שיק ע"ח שכ"ט עו"ד בגובה 1.5% בתוספת מע"מ מאומדן היחידה שיפדה לאחר הזכייה.
2. לאחר הזכייה במכרז (בעז"ה) תקיים הקבוצה אסיפה כללית ראשונה, במסגרתה יינתן מידע רחב אודות הפרויקט ולוחות הזמנים וכן יתקיימו בחירות לנציגות הקבוצה.
3. בסמוך להשלמת התכנון תוזמנו להליך בחירת הדירות על פי סדר הקדימות (ל-300 הראשונים) וההגרלה (ל-200 הבאים). ההגרלה תיערך ע"י משרד עוה"ד שוב ושות' המלווה את הפרויקט. במעמד זה תיגבה השלמה פרטנית של ההון העצמי (והשלמה לשכ"ט עו"ד) לפי אומדן היחידה הנבחרת וסטטוס חבר הקבוצה (למי שזו תהא דירתו היחידה 35% מאומדן היחידה, למשקיע 50% מאומדן היחידה). כל השיקים שנמסרים מופקדים בחשבון נאמנות ייעודי לקבוצה זו אשר מנוהל על ידי משרד עורכי הדין. אנו כמובן נמשיך ונעדכן אתכם בכל התקדמות.



גבעת זאב החדשה - בירושלים המורחבת

בחלקה הצפוני של ירושלים המורחבת, הוקמה גבעת זאב החדשה - קריה חרדית איכותית ומשגשגת הכוללת את השכונות אגן האיילות, רמת זאב וגבעת הבננה.

בגבעת זאב החדשה, המותאמת לציבור החרדי, נהנים מסביבת מגורים איכותית המתאימה למשפחות ברובות ילדים וכוללת מגוון שירותים קהילתיים, מוסדות ציבור, מרכז מסחרי ובו סופרמרקט גדול, קופות חולים, בתי כנסת, מוסדות ציבור ומקוואות.

פרויקט "קרית עולם התורה" יוקם בשכונת גבעת הבננה הצמודה לשכונת אגן האיילות.

גבעת הבננה - כשמה כן היא - ממוקמת על גבעה שממנה נשקף נוף הרי ירושלים ומתוכננת להיבנות בצורת בננה. לשכונה חיבור מהיר לכביש 443 המאפשר גישה נוחה לירושלים ולתל אביב.

בימים אלו אנו מגבשים קבוצת רכישה/עמותת רכישה לבניית 552 יחידות דיור בשכונה. בפרויקט יוקמו 46 בנינים ובהם דירות 4 חדרים, דירות 5 חדרים, דירות גן ודירות דופלקס גג¹.

אומדני עלויות משוערים²

- דירות 4 חדרים החל מ: 1,250,000 ₪
- דירות 5 חדרים החל מ: 1,490,000 ₪
- דירות גן בתוספת 200,000 ₪
- דירות דופלקס גג 6 חדרים: 1,690,000 ₪

¹ התכנון לפי תב"ע בתוקף. אינו סופי וכפוף לתנאי המכרז שיפורסמו וקבלת היתר בניה.
² כמפורט בטופס הרשמה, האומדנים עשויים להשתנות עם פרסום תנאי המכרז ותנאי המכר שבו. אין לראות באומדנים התחייבות כלשהי מצד המארגן. יובהר כי אומדנים אלו אינם כוללים מס רכישה בשיעורו כדין, הוצאות משפטיות בשיעור 1.5% בתוספת מע"מ מעלות היחידה, עלויות מימון (ככל שרלבנטי), וכן שינויים פנימיים שיערכו, ככל שיערכו, ביחידה.

יתרונות הפרויקט

- הפרויקט קבל את ברכת הרבנים וביניהם מרן שר התורה רבי חיים קנייבסקי
- הפרויקט ממוקם על גבעה המבטיחה נוף ואוויר צלול
- 2 דירות בלבד בקומה
- 3 כיווני אוויר לכל דירה
- מעלית שבת בכל בנין
- מפרט מותאם לציבור החרדי: מרפסות סוכה, עמדת נטילת ידיים
- ניסיון רב של החברה המארגנת עם למעלה מ-3500 יח"ד ברחבי הארץ
- הסכם כולל "סעיף הביטחון"
- משרד אדריכלים מוביל City Bee
- את הקבוצה ייצג משרד עו"ד שוב ושות' מהמובילים בארץ בתחום ובעל רקורד בפרויקטים לציבור החרדי
- חברת הפיקוח "אפרתי מדפיס" מהמובילות בישראל המפקחת בימים אלו על פרויקטים סמוכים באגן האיילות
- מימון- הון עצמי נדרש צפוי 35% לדירה יחידה /50% למשקיע
- צפי לאכלוס כארבע שנים מהזכייה במכרז

על המארגן

מינהל מגורים ישראל, מארגנת הקבוצה, היא אחת מחברות הנדל"ן הגדולות בישראל. החברה מתמחה בהקמת פרויקטים בהיקפים גדולים ומובילה את תחום קבוצות הרכישה בארץ עם למעלה מ-3,500 יח"ד ברחבי הארץ, בין היתר בחריש, כרמי גת, מודיעין, פתח תקווה, רמת גן ותל אביב. החברה שמה לה למטרה ליצור פתרונות דיור איכותיים וברי השגה מבחינה כלכלית וחברתית, תוך שמירה על שקיפות מלאה וכן יצירת מעטפת ניהולית מלאה בכל שלבי הפרויקט, החל מרכישת הקרקע ועד קבלת המפתח. כל הפרויקטים שמארגנת החברה ממומנים ע"י בנקים וגורמי מימון שונים.

הנהלת החברה

שלמה ונטורה - מייסד ובעלים, בעבר סגן מנהל המחלקה לליווי פרויקטים בבנק דיסקונט.
יאיר מורט - מייסד ובעלים, בעבר אחד מראשי מנהלת המגורים של צה"ל ואחד מבעלי חברת טריפל אר שהקימה במסגרת עמותות בניה שכונות בנות מאות יח"ד במשך עשרות שנים.
מוטי פלד - מייסד ובעלים, כלכלן, מארגן קבוצות רכישה ותיק.
רותם שדה - מנכ"ל, עו"ד בעל ניסיון עשיר בניהול פרויקטים מורכבים.

הירשמו עכשיו והבטיחו מקומכם! המכרז צפוי להיערך בחודשים הקרובים, אנו נעדכן מיד עם פרסומו.



הפרויקטים שלנו³



פתח תקווה 385 יח"ד
בשני פרויקטים

תל אביב 557 יח"ד



מודיעין 182 יח"ד
בשלושה פרויקטים

חריש 1413 יח"ד
בשלושה פרויקטים



אלקנה 145 יח"ד
בשני פרויקטים

ברמי גת 897 יח"ד
בשני פרויקטים

³ התמונות הינן הדמיות להמחשה בלבד. חלק מן הפרויקטים הושלמו וחלקם בבנייה או בתכנון





13.03.2018
בונה הינ'ס

גבעת זאב
קני"מ 1:1500

העמודה
haamada

התוכנית שומרת על זכויות יוצרות ויש להימנע
התכנית אינה מהווה תוכנית גמר, תוכנית
התוכנית אינה מהווה תוכנית גמר, תוכנית
התוכנית אינה מהווה תוכנית גמר, תוכנית
התוכנית אינה מהווה תוכנית גמר, תוכנית

CityBee
Architecture & Design

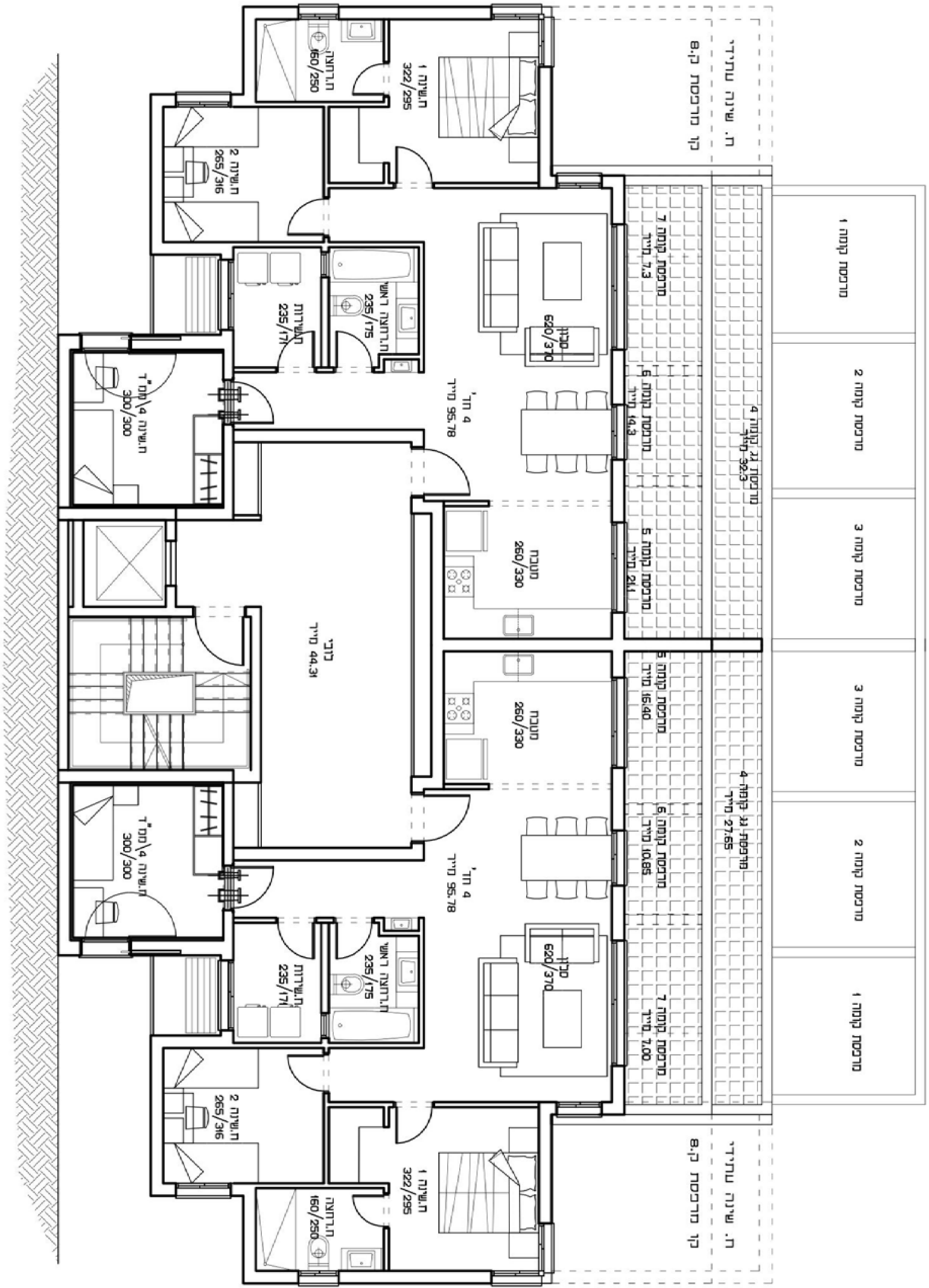
מינהל מתכננים
ישראל

התוכנית מפרטת את תוכנית האדריכלות והציוד המשלים לה. הציוד הוצג כאפשרות בלבד. המטבח, המיטה והספה הוצגו כאפשרות בלבד. המדידת המרחק נעשתה בקו ישר. המדידת המרחק נעשתה בקו ישר. המדידת המרחק נעשתה בקו ישר.

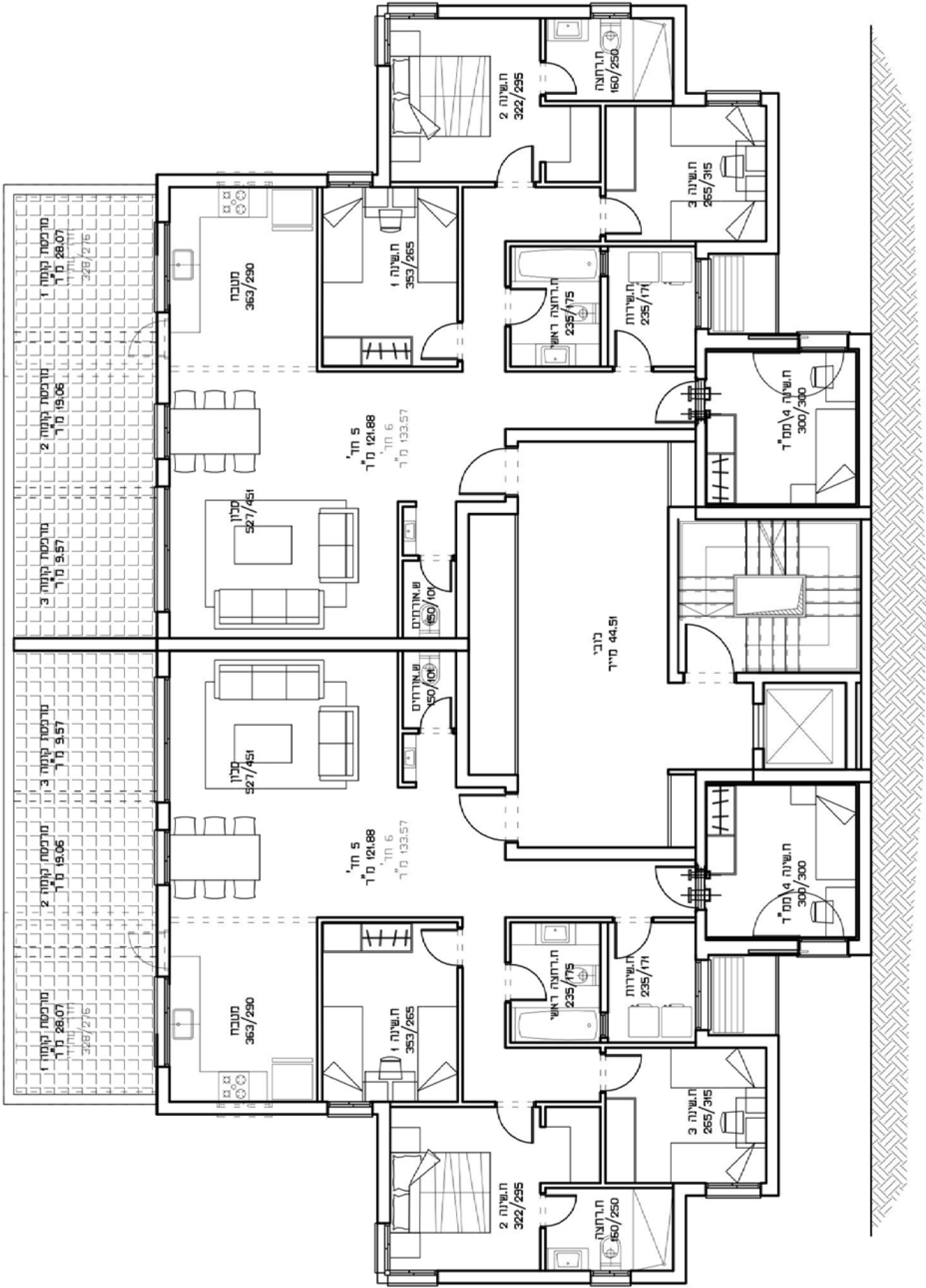
תכנית קומה טיפוסית (4 חד')
9.4br

גבעת זאב
קנייט 1:100

09.04.18
בננה היילס



תכנית דירה טיפוסית 5 חד'



CityBee
Architecture & Design

מנתק תכנון
ריכס

התכנית מיועדת לשימוש אזורי, ימי הנופש.
התכנית אינה מהווה תוכנית עבודה. ייתכנו שינויים בטעמה על גבי מפה סופגית.
התכנית לא תכונה על דף מסמך חידוש. ייתכנו שינויים בטעמה על גבי מפה סופגית.
קומת הגובה 5 מ' וזאת על מנת לשמור בהתאם לזוהר המגורים והעבודה והתכנית.
גודל החצר הפרטית 50 מ"ר.

שם משווק _____ תאריך _____ שעה _____

לכבוד
מינהל מגורים ישראל מ.ש.י. בע"מ

טופס הרשמה מוקדמת

1. אנו הח"מ _____ מס' ת.ז. _____
 _____ מס' ת.ז. _____
 הגרים ב- _____
 טל' בבית: _____ טל'נייד (1): _____ טל' נייד (2): _____
 כתובת מייל (1): _____ כתובת מייל (2): _____

כולנו ביחד וכל אחד לחוד (להלן ביחד ולחוד: "המבקשים"), מבקשים להודיעכם כי ברצוננו להצטרף לקבוצת הרכישה / העמותה או לקבוצת הרוכשים "קרית עולם התורה – גבעת זאב" [או כל שם אחר שיאושר על ידי הרשויות המוסמכות, ככל שידרש] (להלן: "הקבוצה"), המגובשת על ידכם כמארגני הקבוצה, לשם התמודדות במכרז של הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש (רמ"י) ומשרד הבינוי והשיכון שמספרו יש/14/2017 (להלן: "המכרז"), לשם רכישת זכויות במקרקעין בגבעת זאב, גבעת הבננה, נשוא המכרז כפי שיפורטו במסמכי המכרז, ולהקמתו בתחומם של פרויקט מגורים בן כ- 552 יחידות (להלן: "הפרויקט"), אשר יכלול, בין היתר, יחידת דיור אחת עבורנו (להלן: "היחידה").

2. ידוע לנו, כי נכון למועד זה טרם פורסמה חוברת המכרז ועל כן נכון להיום לא ידועים כל תנאי המכרז, מהות הזכויות המוצעות במכרז והעלויות השונות הכרוכות ברכישתן.
3. ידוע לנו, כי נכון למועד זה נערך אומדן עלות משוערת בלבד, המחושב על פי על הערכות שביצעתם על בסיס נתונים הידועים כיום, ובין היתר, על בסיס הצעות מספקים שונים ותכניות בנין עיר שבתוקף, וכי אומדן העלות המשוערת ליחידות השונות (כולל חניה אחת לכל יחידה) הינו כדלקמן: 4 חדרים – החל מ- 1,250,000 ש"ח, 5 חדרים החל מ- 1,490,000 ש"ח, תוספת לדירת גן (5/4 חד') – 200,000 ש"ח; 6 חדרים (דירות גג) החל מ- 1,690,000 ש"ח. (להלן: "האומדנים"), תוספת למ"ר מרפסת (ככל שתהיה) מעל 10 מ"ר – 500 ש"ח, תוספת למ"ר גינה (בדירת גן) מעל 50 מ"ר – 500 ש"ח.

יחד עם זאת, ידוע לנו כי האומדנים עשויים להשתנות לרבות עקב פרסום תנאי המכרז ובהתאם לתנאי המכרז שבו, ולאחר קבלת היתר הבניה, וכי אין לראות באומדנים התחייבות כלשהי מצידכם לגבי מחיר היחידה.

4. עוד ובנוסף, ידוע לנו, כי יהיה עלינו לשלם, בנוסף לעלות היחידה, בין היתר, מס רכישה כדין והוצאות משפטיות בשיעור 1.5% בתוספת מע"מ מעלות היחידה על פי הגדרתה בהסכמים עליהם נחתום, כן ידוע לנו כי עלויות מימון ועלויות שינויים פנימיים ביחידה שנערוך בה, אף הם אינם כלולים באומדני היחידה.
5. ידוע לנו שהסכומים של האומדנים כולם כוללים מע"מ בשיעור 17%, וכי המע"מ ישולם על ידנו בהתאם לשיעור החוקי במועד ביצוע כל תשלום בפועל ולפיכך ככל שישונה כאמור, יתוקנו האומדנים (או העלות בפועל) כמתחייב. ידוע לנו, כי חלק ממרכיבי האומדנים (ויכול שכולם) יהיו צמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן ו/או למדד תשומות הבניה (לפי העניין). כן ידוע לנו שהאומדנים הינם כלליים ואילו בפועל עלות כל יחידה היא שונה בהתחשב, בין היתר, בשטח הדירה ומיקומה.
6. ידוע לנו שככל ותנאי המכרז לא יאפשרו לקבוצת או לעמותות להתמודד במכרז ותוגבל ההתמודדות במכרז לחברות יזמיות או קבלנים רשומים, אזי אתם תעשו ניסיון לנהל מו"מ בשמנו ובשם כל חברי הקבוצה עם מי שיהיה ראוי להתמודד במכרז לצורך התקשרות עמו כקבוצת רוכשים המבצעת רכישה מרוכזת של יחידות דיור. ידוע לנו שבמקרה זה, מחירי היחידות תהיינה בהתאם לתוצאות המו"מ.
7. ידוע לנו כי הקצאת יחידות הדיור תעשה ע"פ הנוהל הבא - 300 נירשמים ראשונים יבחרו את דירתם ע"פ הקדימות ברישום, ולגבי הנרשמים הבאים תיערך הגרלה אשר תקבע על פי התנאים שבהסכמים עליהם נחתום, אלא אם יחול האמור בסעיף 6 לעיל שאז בחירת הדירות תעשה על פי נוהל שישוכם עם מי שיהיה ראוי להתמודד במכרז.
8. אנו מבקשים שתיוחד לנו אחת מדירות: 4 חדרים / 5 חדרים / 6 חדרים (דירת גג) (יש לסמן אחד בלבד) וכן מבקשים כי דירה זו תהיה (לאופציה של 4-5 חדרים בלבד): רגילה / דירת גן (יש לסמן אחד בלבד)
- ידוע לנו כי תמהיל הדירות לא נקבע באופן סופי וכי ככל שהביקוש לגבי איזה מסוגי הדירות יעלה על ההיצע, יכול ותיוחד לנו דירה שונה מהמבוקש.
9. אנו נשלם דמי טיפול בסך 1,000 ש"ח (כולל מע"מ) (להלן: "דמי טיפול"), בהמחאה לפקודת עו"ד שמואל שוב בנאמנות מכרז יש/14/2017, אשר יופקדו בחשבון נאמנות ע"ש עו"ד שמואל שוב (להלן: "עוה"ד"), ממשרד עוה"ד שוב ושות', רחוב ויצמן 2 תל אביב, ויחולו עליהם הוראות טופס הרשמה זה.
10. ידוע לנו, כי לאחר פרסום חוברת המכרז, כשיתבררו תנאי המכרז, אתם תשלחו לנו (במייל/במסירה אישית) עותק של כל ההסכמים והמסמכים המהווים את המערכת החוזית החלה לגבי הקמת הפרויקט (להלן: "ההסכמים"), ונוזמן על ידכם

לבצע את הפעולות הבאות: (א) להפקיד בידי עוה"ד שיק לפרעון מיידי בסך של 29,000 ₪ (כולל מע"מ) (להלן: "דמי הרשמה"); (ב) להפקיד בידי עוה"ד 2 שיקים דחויים שסכומם יחד 407,500 ₪ (כולל מע"מ) (סכום המהווה 35% מאומדן היחידה הזולה ביותר בפרויקט) שתאריך פרעונם יהא חצי שנה ממועד האחרון להגשת הצעות במכרז. חלוקת הסכומים תהיה על פי המועדים שיקבעו במכרז (להלן: "השיקים הדחויים"); (ג) להפקיד בידי עוה"ד שיק למועד פרעון מיידי ע"חשכ"ט עוה"ד, ואולם שיק זה יפדה על ידי עוה"ד רק לאחר הזכייה במכרז ובכפוף לזכייה כאמור; וכן (ד) לחתום בפני עוה"ד על ההסכמים;

החל ממועד קבלת העתק ההסכמים והזמנה כאמור, ינתן לנו פרק זמן של 10 ימים לבצע את הפעולות הנזכרות לעיל, היינו להפקיד את התשלומים האמורים ולחתום על ההסכמים במשרדי עוה"ד. ידוע לנו, כי לא ניתן יהיה לחתום על ההסכמים ללא תשלום דמי הרשמה, הפקדת השיקים הדחויים והפקדת השיק בגין שכ"ט עוה"ד.

11. דמי ההרשמה והשיקים הדחויים יהיו גם הם בהמתאה לפקודת: עו"ד שמואל שוב בנאמנות מכרז יש/14/2017, והם יופקדו בחשבון נאמנות ע"ש עו"ד שוב, ממשרד עוה"ד שוב ושות', רחוב ויצמן 2 תל אביב, ויחולו עליהם הוראות טופס הרשמה זה. השיק בגין שכ"ט עוה"ד יהא לפקודת שוב ושות' משרד עו"ד.

12. אם בקשתנו זו תאושר על ידכם ואנו נחתום על ההסכמים כאמור, וככל שתגבש קבוצת רכישה / עמותה או קבוצת רוכשים באמצעותכם או באמצעות גורם אחר שיהיה רשאי להגיש הצעה במכרז וההסכמים ישתכללו על פי תנאיהם, דמי ההרשמה ודמי הטיפול יחשבו כתשלום ראשון לחשבון הנאמנות (ע"ח עלות היחידה) וישמשו לשם כיסוי העלויות הכרוכות בהגשת ההצעה למכרז ובהפקדת ערבות הצעה כנדרש על פי הוראות המכרז. במקרה כזה, ככל שלא תוכרז ההצעה שתוגש כהצעה הזוכה או שלא התגבשה הקבוצה להגשת ההצעה או במקרה שבו לא יושלמו הליכי המכרז – יושבו לנו דמי ההרשמה/בערכם הנומינלי, השיקים הדחויים, והשיק לשכ"ט עוה"ד וכן מחצית מדמי הטיפול בערכם הנומינלי.

13. בכל מקרה בו נודיע לכם כי אנו מבקשים לבטל את הרשמתינו בתוך תקופת 10 (עשרת) הימים הנקובה בסעיף 10 דלעיל - יושבו לנו כל דמי הטיפול בערכם הנומינלי וזאת בתוך 14 ימים ממועד הודעתנו על ביטול ההרשמה.

14. בכל מקרה בו לא נפקיד את דמי ההרשמה ו/או השיקים הדחויים ו/או השיק בגין שכ"ט עוה"ד ו/או לא נחתום על ההסכמים וזאת מבלי שהודענו לכם על ביטול הרשמתינו בתוך תקופת 10 (עשרת) הימים הנקובה בסעיף 10 דלעיל - יראו בנו כמי שויתרו על ההצטרפות לקבוצה ועל כל זכות ליחידה בפרויקט ודמי הטיפול לא יושבו לנו.

15. במקרה בו נהיה אנו מוכנים וערוכים לחתימה על ההסכמים תוך התקופה האמורה בסעיף 10 דלעיל ואילו אתם לא תאשרו את בקשתנו, מכל סיבה שהיא, יוחזרו לנו (ככל שהפקדנו בידי עוה"ד) דמי ההרשמה, השיקים הדחויים, השיק לשכ"ט עו"ד ודמי הטיפול במלואם בערכם הנומינלי, וזאת בתוך 14 ימים ממועד הודעתכם על דחיית הבקשה.

16. עם חתימת ההסכמים יהיה מסמך זה בטל ומבוטל מאליו, מבלי שהצדדים יוכלו להסתמך עליו.

17. זכויות המבקשים על פי מסמך זה אינן ניתנות להסבה או להעברה לאחרים.

18. ידוע לנו כי הינכם מארגני הקבוצה/העמותה/קבוצת הרוכשים בלבד וכי אין לכם כל זכויות בקרקע וכי אינכם ולא תשמשו קבלן המבצע או כיוצא בזה.

19. ידוע לנו שהעסקה נשוא טופס זה איננה רכישת דירה גמורה או דירה "על הנייר", אלא ברכישת זכויות במקרקעין (בכפוף לזכייה במכרז) ובנייה עליהם בדרך של בנייה עצמית על ידינו כחלק מקבוצת רכישה, אלא אם יחול האמור בסעיף 6 לעיל.

20. אנו מאשרים בחתימתנו כי קראנו היטב את טופס הרשמה מוקדמת זו, עיינו בחומרים שהוצגו לנו וקבלנו מענה לכל שאלותינו לשביעות רצוננו ועל בסיס זה חתמנו על טופס הרשמה מוקדמת זה.

מבקש מס' 2

מבקש מס' 1

אנו נותנים בזאת הסכמתנו לכך שכל פרטי המידע אשר מסרנו לכם ו/או נתונים נוספים בקשר אלינו יוחזקו על ידכם במאגרי מידע המנוהלים על ידכם, וכי אתם תהיו רשאים להשתמש במידע הנ"ל, לצורך משלוח אלינו של חומרים שיווקיים ו/או דיוור ישיר, לרבות באמצעות הדואר, דואר אלקטרוני, פקסימיליה, מערכת חיוג אוטומטי, הודעה אלקטרונית, הודעת מסר קצר (SMS), MMS, או בשיחה מוקלטת.

מבקש מס' 2

מבקש מס' 1

אני הח"מ מאשר קבלת המתאה מס' _____ ע"ס 1,000 ₪ לפקודת עו"ד שמואל שוב בנאמנות.
אני הח"מ מאשר קבלת צילום תעודות זהות של הנרשמים.

חתימת המשווק: _____ תאריך: _____ שעה: _____

לשימוש משרדי בלבד –

מקור הגעה: _____

שם משווק _____ תאריך _____ שעה _____

לכבוד
מינהל מגורים ישראל מ.ש.י. בע"מ

טופס הרשמה מוקדמת

1. אנו הח"מ _____ מס' ת.ז. _____
 _____ מס' ת.ז. _____
 הגרים ב- _____
 טל' בבית: _____ טל'נייד (1): _____ טל' נייד (2): _____
 כתובת מייל (1): _____ כתובת מייל (2): _____

כולנו ביחד וכל אחד לחוד (להלן ביחד ולחוד: "המבקשים"), מבקשים להודיעכם כי ברצוננו להצטרף לקבוצת הרכישה / העמותה או לקבוצת הרוכשים "קריית עולם התורה – גבעת זאב" [או כל שם אחר שיאושר על ידי הרשויות המוסמכות, ככל שידרש] (להלן: "הקבוצה"), המגובשת על ידכם כמארגני הקבוצה, לשם התמודדות במכרז של הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש (רמ"י) ומשרד הבינוי והשיכון שמספרו יש/14/2017 (להלן: "המכרז"), לשם רכישת זכויות במקרקעין בגבעת זאב, גבעת הבננה, נשוא המכרז כפי שיפורטו במסמכי המכרז, ולהקמתו בתחומם של פרויקט מגורים בן כ- 552 יחידות (להלן: "הפרויקט"), אשר יכלול, בין היתר, יחידת דיור אחת עבורנו (להלן: "היחידה").

2. ידוע לנו, כי נכון למועד זה טרם פורסמה חוברת המכרז ועל כן נכון להיום לא ידועים כל תנאי המכרז, מהות הזכויות המוצעות במכרז והעלויות השונות הכרוכות ברכישתן.
3. ידוע לנו, כי נכון למועד זה נערך אומדן עלות משוערת בלבד, המחושב על פי על הערכות שביצעתם על בסיס נתונים הידועים כיום, ובין היתר, על בסיס הצעות מספקים שונים ותכניות בנין עיר שבתוקף, וכי אומדן העלות המשוערת ליחידות השונות (כולל חניה אחת לכל יחידה) הינו כדלקמן: 4 חדרים – החל מ- 1,250,000 ₪, 5 חדרים החל מ- 1,490,000 ₪, תוספת לדירת גן (5/4 חד') – 200,000 ₪; 6 חדרים (דירות גג) החל מ- 1,690,000 ₪. (להלן: "האומדנים"), תוספת למ"ר מרפסת (ככל שתהיה) מעל 10 מ"ר – 500 ש"ח, תוספת למ"ר גינה (בדירת גן) מעל 50 מ"ר – 500 ש"ח.

יחד עם זאת, ידוע לנו כי האומדנים עשויים להשתנות לרבות עקב פרסום תנאי המכרז ובהתאם לתנאי המכרז שבו, ולאחר קבלת היתר הבניה, וכי אין לראות באומדנים התחייבות כלשהי מצידכם לגבי מחיר היחידה.

4. עוד ובנוסף, ידוע לנו, כי יהיה עלינו לשלם, בנוסף לעלות היחידה, בין היתר, מס רכישה כדין והוצאות משפטיות בשיעור 1.5% בתוספת מע"מ מעלות היחידה על פי הגדרתה בהסכמים עליהם נחתום, כן ידוע לנו כי עלויות מימון ועלויות שינויים פנימיים ביחידה שנערוך בה, אף הם אינם כלולים באומדני היחידה.
5. ידוע לנו שהסכומים של האומדנים כולם כוללים מע"מ בשיעור 17%, וכי המע"מ ישולם על ידנו בהתאם לשיעור החוקי במועד ביצוע כל תשלום בפועל ולפיכך ככל שישונה כאמור, יתוקנו האומדנים (או העלות בפועל) כמתחייב. ידוע לנו, כי חלק ממרכיבי האומדנים (ויכול שכולם) יהיו צמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן ו/או למדד תשומות הבניה (לפי העניין). כן ידוע לנו שהאומדנים הינם כלליים ואילו בפועל עלות כל יחידה היא שונה בהתחשב, בין היתר, בשטח הדירה ומיקומה.
6. ידוע לנו שככל ותנאי המכרז לא יאפשרו לקבוצת או לעמותות להתמודד במכרז ותוגבל ההתמודדות במכרז לחברות יזמיות או קבלנים רשומים, אזי אתם תעשו ניסיון לנהל מו"מ בשמנו ובשם כל חברי הקבוצה עם מי שיהיה ראוי להתמודד במכרז לצורך התקשרות עמו כקבוצת רוכשים המבצעת רכישה מרוכזת של יחידות דיור. ידוע לנו שבמקרה זה, מחירי היחידות תהיינה בהתאם לתוצאות המו"מ.
7. ידוע לנו כי הקצאת יחידות הדיור תעשה ע"פ הנוהל הבא - 300 נירשמים ראשוניים יבחרו את דירתם ע"פ הקדימות ברישום, ולגבי הנרשמים הבאים תיערך הגרלה אשר תקבע על פי התנאים שבהסכמים עליהם נחתום, אלא אם יחול האמור בסעיף 6 לעיל שאז בחירת הדירות תעשה על פי נוהל שישוכם עם מי שיהיה ראוי להתמודד במכרז.
8. אנו מבקשים שתיוחד לנו אחת מדירות: 4 חדרים / 5 חדרים / 6 חדרים (דירת גג) (יש לסמן אחד בלבד) וכן מבקשים כי דירה זו תהיה (לאופציה של 4-5 חדרים בלבד): רגילה / דירת גן (יש לסמן אחד בלבד)
- ידוע לנו כי תמהיל הדירות לא נקבע באופן סופי וכי ככל שהביקוש לגבי איזה מסוגי הדירות יעלה על ההיצע, יכול ותיוחד לנו דירה שונה מהמבוקש.
9. אנו נשלם דמי טיפול בסך 1,000 ₪ (כולל מע"מ) (להלן: "דמי טיפול"), בהמחאה לפקודת עו"ד שמואל שוב בנאמנות מכרז יש/14/2017, אשר יופקדו בחשבון נאמנות ע"ש עו"ד שמואל שוב (להלן: "עוה"ד"), ממשרד עוה"ד שוב ושות', רחוב ויצמן 2 תל אביב, ויחולו עליהם הוראות טופס הרשמה זה.
10. ידוע לנו, כי לאחר פרסום חוברת המכרז, כשיתברר תנאי המכרז, אתם תשלחו לנו (במייל/במסירה אישית) עותק של כל ההסכמים והמסמכים המהווים את המערכת החוזית החלה לגבי הקמת הפרויקט (להלן: "ההסכמים"), ונוזמן על ידכם

לבצע את הפעולות הבאות: (א) להפקיד בידי עוה"ד שיק לפרעון מיידי בסך של 29,000 ₪ (כולל מע"מ) (להלן: "דמי הרשמה"); (ב) להפקיד בידי עוה"ד 2 שיקים דחויים שסכומם יחד 407,500 ₪ (כולל מע"מ) (סכום המהווה 35% מאומדן היחידה הזולה ביותר בפרויקט) שתאריך פרעונם יהא חצי שנה ממועד האחרון להגשת הצעות במכרז. חלוקת הסכומים תהיה על פי המועדים שיקבעו במכרז (להלן: "השיקים הדחויים"); (ג) להפקיד בידי עוה"ד שיק למועד פרעון מיידי ע"חשכ"ט עוה"ד, ואולם שיק זה יפדה על ידי עוה"ד רק לאחר הזכייה במכרז ובכפוף לזכייה כאמור; וכן (ד) לחתום בפני עוה"ד על ההסכמים;

החל ממועד קבלת העתק ההסכמים והזמנה כאמור, ינתן לנו פרק זמן של 10 ימים לבצע את הפעולות הנזכרות לעיל, היינו להפקיד את התשלומים האמורים ולחתום על ההסכמים במשרדי עוה"ד. ידוע לנו, כי לא ניתן יהיה לחתום על ההסכמים ללא תשלום דמי הרשמה, הפקדת השיקים הדחויים והפקדת השיק בגין שכ"ט עוה"ד.

11. דמי ההרשמה והשיקים הדחויים יהיו גם הם בהמתאה לפקודת: עו"ד שמואל שוב בנאמנות מכרז יש/14/2017, והם יופקדו בחשבון נאמנות ע"ש עו"ד שוב, ממשרד עוה"ד שוב ושות', רחוב ויצמן 2 תל אביב, ויחולו עליהם הוראות טופס הרשמה זה. השיק בגין שכ"ט עוה"ד יהא לפקודת שוב ושות' משרד עו"ד.

12. אם בקשתנו זו תאושר על ידכם ואנו נחתום על ההסכמים כאמור, וככל שתגבש קבוצת רכישה / עמותה או קבוצת רוכשים באמצעותכם או באמצעות גורם אחר שיהיה רשאי להגיש הצעה במכרז וההסכמים ישתכללו על פי תנאיהם, דמי ההרשמה ודמי הטיפול יחשבו כתשלום ראשון לחשבון הנאמנות (ע"ח עלות היחידה) וישמשו לשם כיסוי העלויות הכרוכות בהגשת ההצעה למכרז ובהפקדת ערבות הצעה כנדרש על פי הוראות המכרז. במקרה כזה, ככל שלא תוכרז ההצעה שתוגש כהצעה הזוכה או שלא התגבשה הקבוצה להגשת ההצעה או במקרה שבו לא יושלמו הליכי המכרז – יושבו לנו דמי ההרשמה בערכם הנומינלי, השיקים הדחויים, והשיק לשכ"ט עוה"ד וכן מחצית מדמי הטיפול בערכם הנומינלי.

13. בכל מקרה בו נודיע לכם כי אנו מבקשים לבטל את הרשמתינו בתוך תקופת 10 (עשרת) הימים הנקובה בסעיף 10 דלעיל - יושבו לנו כל דמי הטיפול בערכם הנומינלי וזאת בתוך 14 ימים ממועד הודעתנו על ביטול ההרשמה.

14. בכל מקרה בו לא נפקיד את דמי ההרשמה ו/או השיקים הדחויים ו/או השיק בגין שכ"ט עוה"ד ו/או לא נחתום על ההסכמים וזאת מבלי שהודענו לכם על ביטול הרשמתינו בתוך תקופת 10 (עשרת) הימים הנקובה בסעיף 10 דלעיל - יראו בנו כמי שויתרו על ההצטרפות לקבוצה ועל כל זכות ליחידה בפרויקט ודמי הטיפול לא יושבו לנו.

15. במקרה בו נהיה אנו מוכנים וערוכים לחתימה על ההסכמים תוך התקופה האמורה בסעיף 10 דלעיל ואילו אתם לא תאשרו את בקשתנו, מכל סיבה שהיא, יוחזרו לנו (ככל שהפקדנו בידי עוה"ד) דמי ההרשמה, השיקים הדחויים, השיק לשכ"ט עו"ד ודמי הטיפול במלואם בערכם הנומינלי, וזאת בתוך 14 ימים ממועד הודעתכם על דחיית הבקשה.

16. עם חתימת ההסכמים יהיה מסמך זה בטל ומבוטל מאליו, מבלי שהצדדים יוכלו להסתמך עליו.

17. זכויות המבקשים על פי מסמך זה אינן ניתנות להסבה או להעברה לאחרים.

18. ידוע לנו כי הינכם מארגני הקבוצה/העמותה/קבוצת הרוכשים בלבד וכי אין לכם כל זכויות בקרקע וכי אינכם ולא תשמשו קבלן המבצע או כיוצא בזה.

19. ידוע לנו שהעסקה נשוא טופס זה איננה רכישת דירה גמורה או דירה "על הנייר", אלא ברכישת זכויות במקרקעין (בכפוף לזכייה במכרז) ובנייה עליהם בדרך של בנייה עצמית על ידינו כחלק מקבוצת רכישה, אלא אם יחול האמור בסעיף 6 לעיל.

20. אנו מאשרים בחתימתנו כי קראנו היטב את טופס הרשמה מוקדמת זו, עיינו בחומרים שהוצגו לנו וקבלנו מענה לכל שאלותינו לשביעות רצוננו ועל בסיס זה חתמנו על טופס הרשמה מוקדמת זה.

מבקש מס' 2

מבקש מס' 1

אנו נותנים בזאת הסכמתנו לכך שכל פרטי המידע אשר מסרנו לכם ו/או נתונים נוספים בקשר אלינו יוחזקו על ידכם במאגרי מידע המנוהלים על ידכם, וכי אתם תהיו רשאים להשתמש במידע הנ"ל, לצורך משלוח אלינו של חומרים שיווקיים ו/או דיוור ישיר, לרבות באמצעות הדואר, דואר אלקטרוני, פקסימיליה, מערכת חיוג אוטומטי, הודעה אלקטרונית, הודעת מסר קצר (SMS), MMS, או בשיחה מוקלטת.

מבקש מס' 2

מבקש מס' 1

אני הח"מ מאשר קבלת המתאה מס' _____ ע"ס 1,000 ₪ לפקודת עו"ד שמואל שוב בנאמנות.
אני הח"מ מאשר קבלת צילום תעודות זהות של הנרשמים.

חתימת המשווק: _____ תאריך: _____ שעה: _____

לשימוש משרדי בלבד –

מקור הגעה: _____



קרית עולם התורה

שאלות ותשובות

1. **מדוע בחרתם לארגן קבוצה דווקא בגבעת הבננה בגבעת זאב?**
ראשית, קרבתה לירושלים של גבעת זאב בכלל וגבעת הבננה בפרט מתאימה במיוחד לאוכלוסייה החרדית הרלוונטית.
שנית, הקרקע המוצעת מהווה את אחת מעתודות הקרקע האחרונות המתאימה לציבור החרדי בירושלים המורחבת.
2. **לאיזה ציבור מכוון הפרויקט?**
הפרויקט מכוון לציבור החרדי תורני על גווניו וזאת בהתאם לאופיין של השכונות הסמוכות לו. התמודדות הקבוצה במכרז זכתה לברכתם של רבנים, ביניהם מרן שר התורה רבי חיים קנייבסקי.
3. **האם הקרקע כבר נרכשה?**
הקרקע טרם נרכשה. היא עומדת למכרז אשר פורסם ע"י רמ"י, כאשר מספר יזמים צפויים להתמודד, ואנו מקווים שהקבוצה תזכה במכרז זה בעז"ה.
4. **מהו היקף הפרויקט מבחינת כמות יחידות הדיור?**
על פי הנתונים שפורסמו - 552 יחידות דיור.
5. **האם צריך לשווק את כלל היחידות כדי לגשת למכרז?**
ככלל, על מנת לגשת למכרזים יש צורך בשיווק כלל היחידות. המארגן שומר לעצמו את הזכות להשלים חלק מהיחידות במודל כפי שיפורט במערכת ההסכמים.
6. **איזה סוגי דירות ייבנו?**
דירות בנות 4 חדרים.
דירות בנות 5 חדרים.
כמו כן מתוכננות דירות גן 4/5 חדרים ודירות דופלקס גג 6 חדרים.

7. כמה יעלו הדירות?

אומדן עלות משוער לדירת 4 חדרים החל מ - 1,250,000 ₪.
אומדן עלות משוער לדירת 5 חדרים החל מ - 1,490,000 ₪.
תוספת לדירות גן 200,000 ₪.
אומדן עלות משוער לדירת דופלקס גג 6 חדרים 1,690,000 ₪.
האומדן כפוף לתנאים המשפטיים שיפורטו בהסכמים המשפטיים. יצוין כי אומדן עלות כל דירה תלוי גם בשטח הדירה ובמיקומה.

8. האם המחיר סופי?

המחיר במסגרת קבוצה אינו סופי, אלא אומדן. הקבוצה רוכשת את הקרקע ומקבלים שירותי בניה מקבלן, ומספקים ויועצים שונים. האומדנים שלנו מבוססים על מחירי בניה של קבלנים באזור, הערכות שמאיות שונות והערכה של מפקח הפרויקט, אך עשויים להשתנות על פי תנאי המכרז.

9. עד כמה יש ביטחון באומדן?

אין התחייבות שהאומדן יהא מחיר היחידה הסופי. עם זאת, באופן תקדימי ובתיאום עם משרד עוה"ד שוב, יוכנס במערכת ההסכמים סעיף מיוחד שהגדרתו "סעיף הביטחון". משמעותו היא שבמקרה שחלילה תהיה חריגה מהאומדן הנקוב כתוצאה מטעות בהערכה (להבדיל משינויים בתכנון), יחול מנגנון המבטיח את השתתפות המארגן ב-עד 20% משכרו, הכל ע"פ התנאים שיפורטו בהסכמים המשפטיים.

10. כמה הון עצמי נדרש כדי לרכוש דירה?

עפ"י כללי בנק ישראל המחייבים היום, ההון עצמי הנדרש הוא 35% לדירה ראשונה ו- 50% למשקיעים. בכפוף לעמידה של הלווה בקריטריונים של הגוף המממן.

11. כיצד תמומן יתרת ההון הנדרש?

השגת מימון לקבוצות רכישה הינו מהותי להצלחת הפרויקט ומהווה אתגר. ככלל, המימון מבוצע ע"י המערכת הבנקאית או גופים חוץ בנקאיים (קרנות, גופים מוסדיים) – בכפוף לעמידה של כ"א מהלווים בקריטריונים של הגוף המממן. מדובר בתהליך מורכב, יחד עם זאת, כל הפרויקטים שארגנה מינהל מגורים ישראל, בהיקף של אלפי יחידות דיור, מלווים כיום ע"י מערכות אלו.

12. מי משרד עוה"ד המלווה את הפרויקט?

משרד שוב ושות', אחד ממשרדי עורכי הדין המובילים בארץ, בעל מוניטין מוכח בענף הנדל"ן וניסיון רב בקרב הציבור החרדי.

13. מי האדריכלים והאם התכנון מתאים לציבור החרדי?

אדריכלי הפרויקט הם משרד City Bee אדריכלים, אחד מהמשרדים המובילים בארץ, המלווה ומתכנן אלפי יחידות דיור, כולל לציבור החרדי. התכנון המוצע מותאם ספציפית לציבור החרדי וכולל בין היתר פתרונות למרפסות סוכה ומפרט התואם את אופיו וצרכיו של הציבור החרדי. (התכנון, כאמור, אינו סופי וכפוף לקבלת היתר בנייה).

14. האם יש מפקח לפרויקט?

מפקח הפרויקט הוא מר יוני אפרתי, מחברת "אפרתי מדפיס", אחד מהמפקחים הבכירים בישראל ובעל ניסיון רב בפיקוח הנדסי על פרויקטים בהיקף של עשרות אלפי יחידות, לרבות בפרויקט סמוך בגבעת הבננה.

15. מתי בוחרים את הדירה הספציפית וכיצד?

לאחר הזכייה במכרז והשלמת התכנון נקיים את הליך בחירת הדירות. לגבי 300 המצטרפים הראשונים - הבחירה תהיה ע"פ סדר ההצטרפות לפרויקט. סדר הבחירה של הבאים יקבע ע"פ הגרלה.

16. כיצד מצטרפים?

בשלב זה כל שנדרש הוא למלא ולחתום על טופס הרשמה מוקדמת, לצרף צילום ת"ז ולהפקיד דמי טיפול בסך 1,000 ₪ (כאמור בטופס ההרשמה המוקדמת) בחשבון הנאמנות של הקבוצה המנוהל על ידי עורכי הדין.



בברכת הרבנים, ביניהם מן שר התורה רבי חיים קנייבסקי



קרית עולם התורה

עיקרי מפרט טכני¹

2 דירות בקומה

3 כיווני אוויר

מרפסת שמש עם מעקות ברזל, סוכה 7 מ' לפחות
מעלית לכל בניין (מעלית שבת)

דלת כניסה מעוצבת רב בריח או שווה ערך

דלתות פנדור או שווה ערך

ריצוף גרניט פורצלן 60×60 למעט חדרים רטובים

מטבח מעוצב של מותג מוביל

משטח שיש אבן קיסר או שווה ערך

כיור כפול במטבח

סוויטת הורים כולל פינת ארונות וחדר רחצה נפרד

הכנה למיזוג אוויר מרכזי הכוללת צנרת גז, ניקוז ונקודת חשמל

הכנה לשעון שבת

חשמל תלת פאזי A 25×3

¹ התכנון לפי תב"ע בתוקף, אינו סופי וכפוף לתנאי המכרז וקבלת היתר בניה

