

ד'2

הגרלה  
367



# קניג ברמה

רמת בית שמש ד'2



הרמה של קניג. הבית שלכם.

היזם 

הסביבה 

הפרויקט 

תהליך הרכישה 

מחירון 

דגשים ושאלות 



מוטי קניג



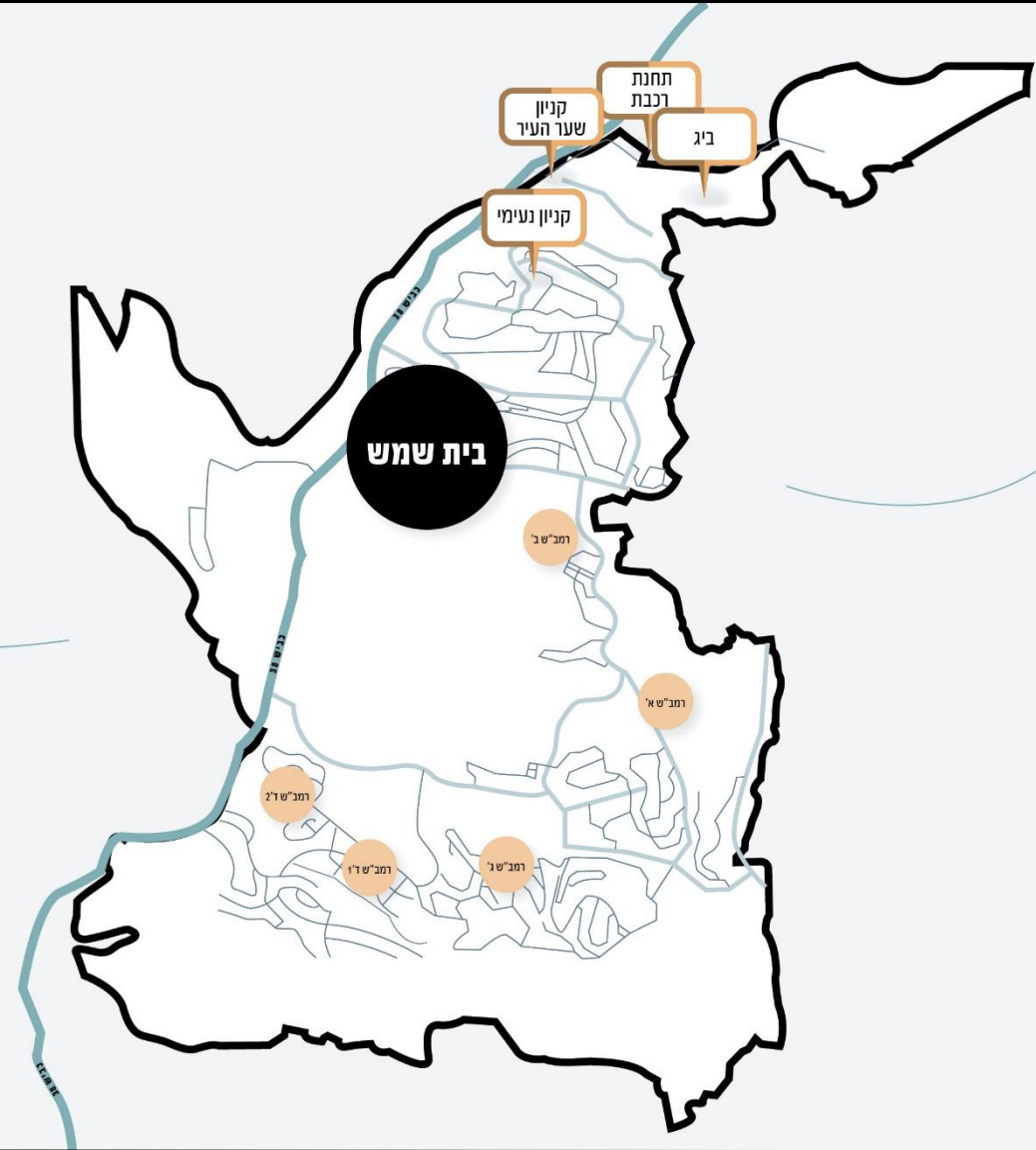
יעקב קניג

חברת **'יעקב ומוטי קניג הנדסה ויזמות בע"מ'** עוסקת ביזמות ובביצוע בתחום הבנייה, תוך התמחות בבנייה פרטית למגוון אוכלוסיות. החברה הוקמה על ידי יעקב ומוטי קניג, דור שני בענף הבנייה, אשר משנת 1991 שימשו כשותפים וכמנהלים בחברת 'דוד קניג בע"מ', ורכשו בה את ניסיונם העשיר.

יעקב ומוטי בנו וניהלו פרויקטים שונים ברחבי הארץ, לרבות בירושלים ('מורדות בית וגן', רוממה, גבעת זאב), באשדוד ('אשדוד סיטי', 'גני דוד'), במעלה אדומים, בכוכב יעקב, ברמת בית שמש (נחל עין גדי, ריב"ל, אחיה השילוני), וביישוב אפרת ('בוסתן הדגן'). לאחרונה זכתה חברת 'יעקב ומוטי קניג הנדסה ויזמות בע"מ' במכרז "מחיר למשתכן" לבניית שני פרויקטים ברמת בית שמש ד' (151 ו-109 יחידות דיור).

יחודה של חברת 'יעקב ומוטי קניג הנדסה ויזמות' היא בשילוב של ניסיון רב-שנים ואמינות גבוהה יחד עם סטנדרט בנייה בלתי מתפשר, תכנון אדריכלי מוקפד ומפרט טכני עשיר. כל אלה מוגשים בגימור מושלם ומתוך דגש על יחס אישי ותודעת שירות גבוהה, שנועדו לספק לדיירים חוויית מגורים מושלמת לאורך שנים.

# הסביבה



תל אביב  
40 דק'

ירושלים  
30 דק'

אשדוד  
35 דק'

תחנת רכבת  
ביג

קניון קניון  
שער העיר

קניון נעימי

**בית שמש**

רמב"כ

רמב"א

רמב"ד2

רמב"ד1

רמב"ג



בדרום העיר בית שמש, סמוך לגן הלאומי תל ירמות ובינות לחורש טבעי ועצים ירוקים, על הרכס הצופה אל עמק האלה, נבנית שכונת **רמת בית שמש ד' 2**, רובע המהווה חלק בלתי נפרד משכונת רמת בית שמש ד'. כמו השכונות הסמוכות לה, אף היא מיועדת למגזר החרדי, ותוכננה בהתאם על מנת לספק את הצרכים היחודיים של אוכלוסיה זו.

רובע ד' 2 עתיד לכלול כ- 1,400 יחידות דיור בבנייה רוויה, כאשר חלק מכלל הדירות משווקות במסגרת "מחיר למשתכן", ושאר הדירות משווקות בשוק החופשי. הפיתוח הסביבתי יעמוד על סטנדרט גבוה ויכלול ריאות ירוקות מטופחות לרבות פארקים רחבי ידיים, שבילים יעודיים לאופניים ולהולכי רגל, וגישה תחבורתית נוחה דרך כביש 5 (ממנו יסללו שתי כניסות לשכונה) ודרך כביש 38 ממערב. בשכונה יוקמו מרכזים מסחריים מפותחים לצד מוסדות חינוך, ישיבות ובתי כנסת לזרמים השונים, אשר יבטיחו חווית מגורים ואיכות חיים ברמה גבוהה ומוקפדת

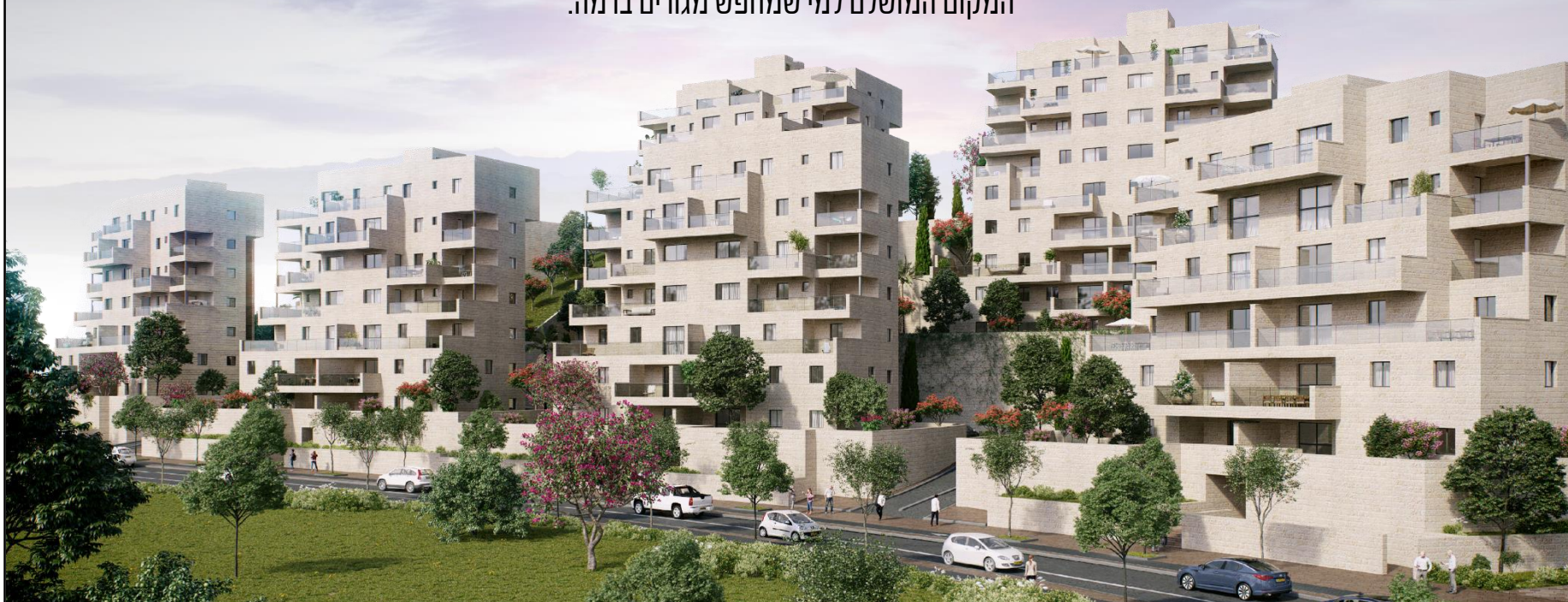
# הפרויקט

קניג  
ברמה  
רמת בית שמש ד' 2

בלב אזור שקט ופתוח הטובל במרחבים ירוקים ואוויר צלול, מחכה לכם פרויקט "קניג ברמה ד2"  
מבית "יעקב ומוטי קניג הנדסה ויזמות בע"מ".  
המתחם, ממוקם בנקודה מרכזית ונוחה ברמת בית שמש ד'2,  
הפרויקט כולל 6 בניינים בני 7-9 קומות עם תכנון אדריכלי מוקפד ופיתוח סביבתי מתקדם.

דיירי הפרויקט ייהנו מקרבתו לשכונת רמת בית שמש א' ו-ג' ולכבישים 5 ו-38.

המקום המושלם למי שמחפש מגורים ברמה.



הפרויקט

קניג  
ברמה  
רמת בית שמש ד' 2

6 בניינים

109 יח"ד





הפרויקט

קניג  
ברמה  
רמת בית שמש ד' 2

תאריך מסירה:  
30/11/21



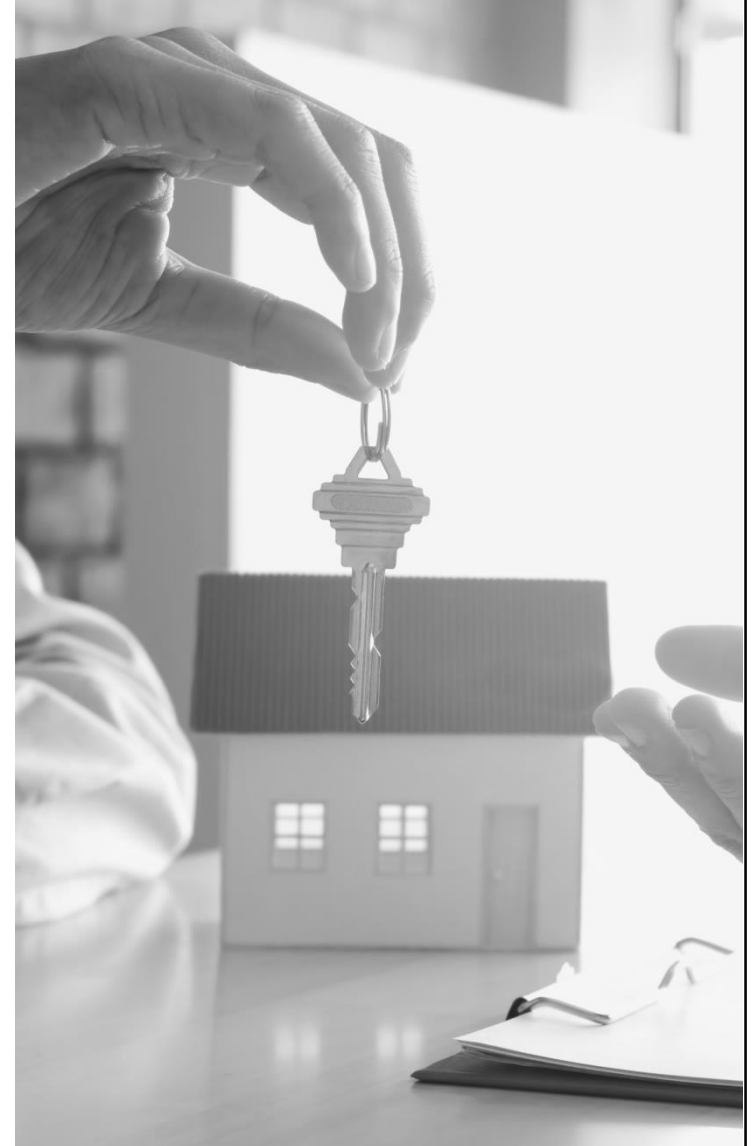


## העבודות בעיצומן

שלב א': כנס הסברה והצגת הפרויקט

שלב ב': ימי בחירת דירה

שלב ג': חתימה על חוזה המכר



## שלב א': כנס הסברה והצגת הפרויקט

לאחר כנסי המידע יועלו לאתר החברה המסמכים הבאים:

- תמהיל דירות + מחירים
- תכניות דירה (קנה מידה 1:50)
- פריסת תשלומים
- חוזה
- מפרט
- מגוון מסמכים נלווים

**! עליכם לקרוא בעיון את כל המסמכים הרלוונטיים בטרם הגעתכם לימי הבחירה והחתימה על החוזה.**

חברתנו תהיה זמינה לברורים ושאלות באמצעות מענה טלפוני בטל: 02-6520011 ובדוא"ל: [bsd2@ymkenig.co.il](mailto:bsd2@ymkenig.co.il)



## שלב ב': ימי בחירת דירות

### שימו לב - לרשותכם יעמדו 45 דקות בלבד

<< אנא הגיעו כחצי שעה לפני המועד שנקבע לכם >>

- מומלץ לבחור מספר חלופות לדירה המבוקשת
- בסמוך למועד בחירת הדירה מומלץ להתעדכן באתר החברה במלאי הדירות הנותר לבחירה

לנוחיותכם, לכל דירה ניתן מספר סידורי ייחודי



## שלב ב': ימי בחירת דירות לפגישה זו תתבקשו להכין את הטפסים הבאים:

- תעודת זכאות מטעם משרדי הסיוע
  - הודעת זכייה מטעם משרד הבינוי והשיכון
  - תעודות זהות + ספח של שני הזוכים
  - שיק על סך 2,000 ₪ דמי הרשמה
- שלא יוחזרו במידה ותבחרו שלא להמשיך בתהליך רכישת הדירה

- ייפוי כוח רגיל - בשני עותקים - אם הבוחר הינו אחד משני בני הזוג

- ייפוי כוח נוטריוני - בשני עותקים - אם הבוחר אינו אחד מבני הזוג הזוכים



שלב ב': מועד בחירת דירה

ימי בחירת דירות יתקיימו בתאריך:

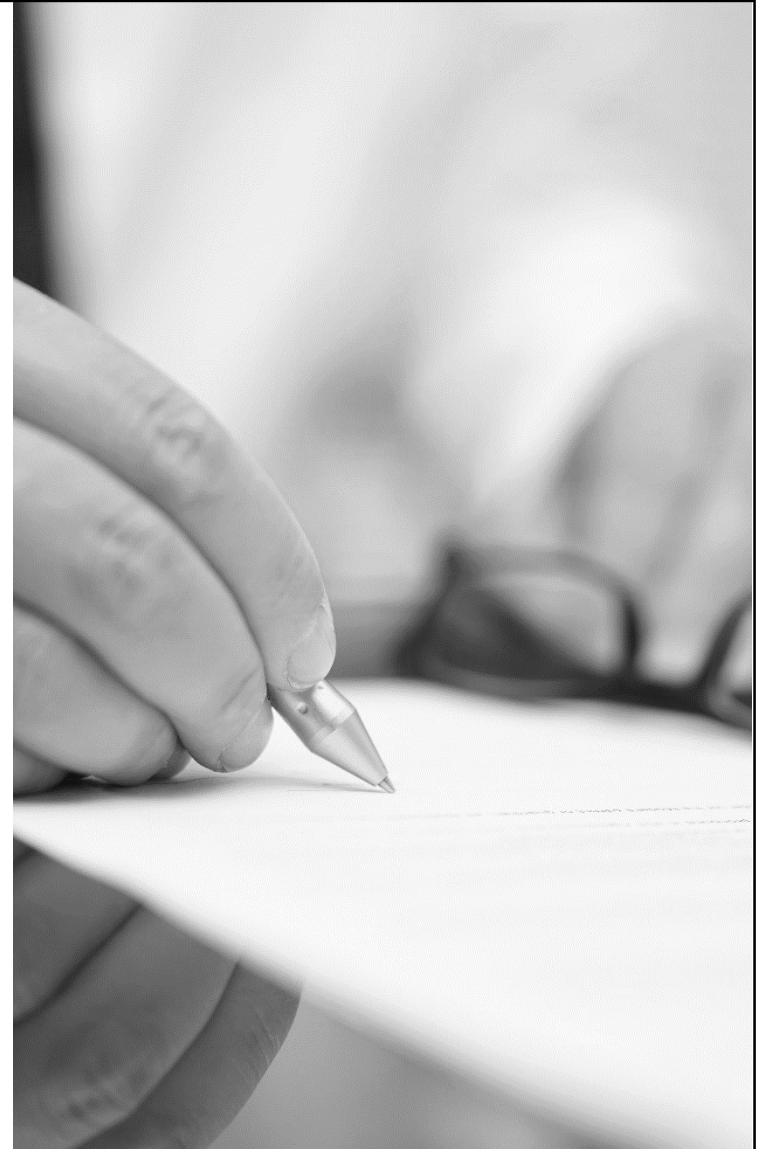
**10+8.4.2019**

הזמנה תשלח לדוא"ל עם שעה ומיקום מדויקים



## שלב ג': חתימה על חוזה המכר

1. החתימה על חוזה המכר תתקיים כ-14 יום לאחר מועד בחירת הדירה. ההזמנה תישלח באמצעות הדואר האלקטרוני.
2. הזוכים מתבקשים להגיע למעמד חתימת החוזה כחצי שעה לפני המועד שנקבע, עם המסמכים הנדרשים עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון.
3. חתימת החוזה תתבצע במעמד שני הזוכים. במידה ונבצר מאחד מבני הזוג להגיע, עליו להנפיק מראש ייפוי כח נוטריוני.





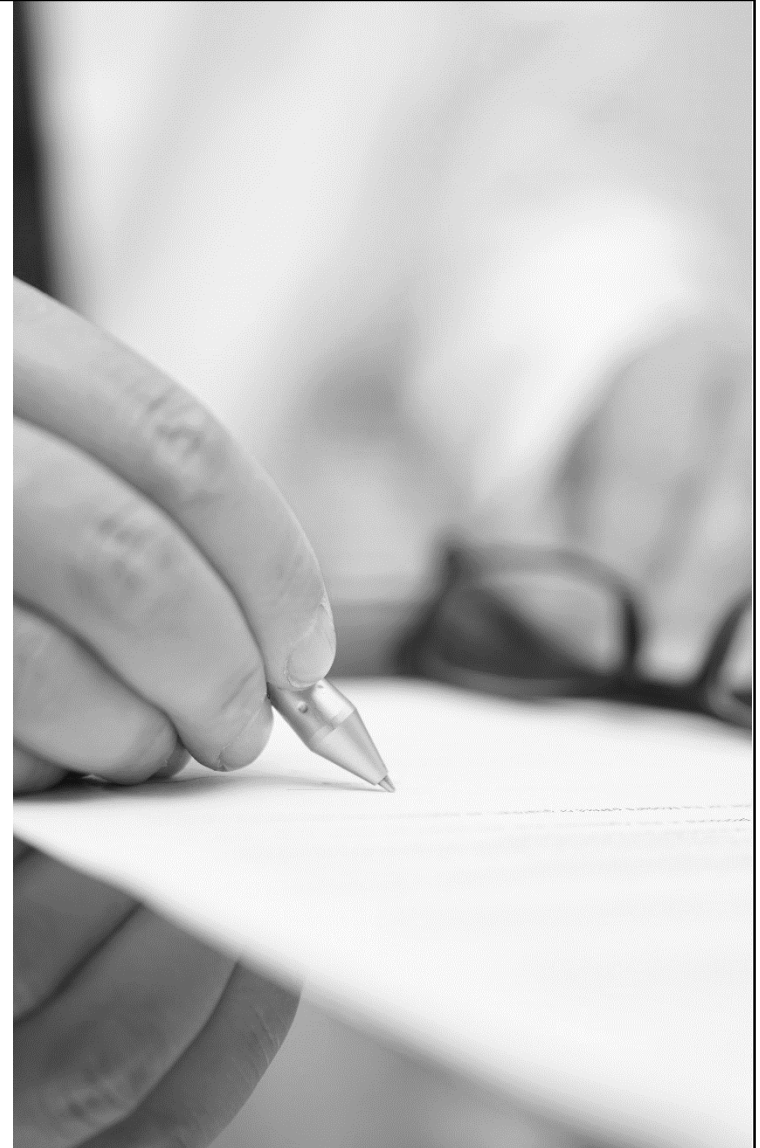
## שלב ג': חתימה על חוזה המכר

הגיעו עם תעודת זהות + ספחים של הזוכה/ הזוכים

- המחאה אישית (לא של צד ג') על סך 5,850 ₪ או 0.5% ממחיר הדירה, הנמוך מביניהם הסכום כולל מע"מ (בגין השתתפות בהוצאות משפטיות ע"פ דין)
- החתימה על החוזה הינה על ידי הזוכים בלבד למעט בשני המקרים הבאים:

1. ע"י בן זוג מכוח ייפוי כוח נוטריוני

2. צד ג' מכוח ייפוי כוח נוטריוני באישור חריג ומראש של משרד הבינוי והשיכון



זוכה המבקש לוותר על זכייתו יכול לעשות זאת באופן עצמאי ומקוון  
באתר ההרשמה להגרלות (להלן - "ביטול השתתפות")  
או יודיע למשרד על בקשתו כאמור בדואר אלקטרוני אל חברת הבקרה,  
כפי שיפורסם באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון

[www.moch.gov.il](http://www.moch.gov.il)

# חישוב מחיר הדירה



מכיר הזכייה למ"ר כולל מע"מ: 8,760.96 ₪

סכום בשקלים	אופן החישוב	מקדם לחישוב באחוזים	שטח במ"ר	סוג שטח לחישוב
₪ 908,511	$= 100\% \times 103.7 \times 8,760.96$	100%	103.7	דירה
₪ 45,907	$= 40\% \times 13.1 \times 8,760.96$	40%	13.1	מרפסת/ גינה
₪ 19,274	$= 40\% \times 5.5 \times 8,760.96$	40%	5.5	מחסן
₪ 17,521	$= 200\% \times 1 \times 8,760.96$	200%	כל חניה ש"ע ל- 2 מ"ר	חניה
סה"כ: 991,213 ₪				

חשוב לדעת: ישנם דירות שלאחר החישוב הנ"ל, מחירם הופחת.

- המחיר כולל מע"מ. למחיר יתווסף מדד תשומות הבנייה. מדד חודש 3/17.
- הדוגמה הינה עבור דירת 4 חד'.

## מדד תשומת הבנייה

מחיר דירה נכון ליום 8.05.17

מחיר

+

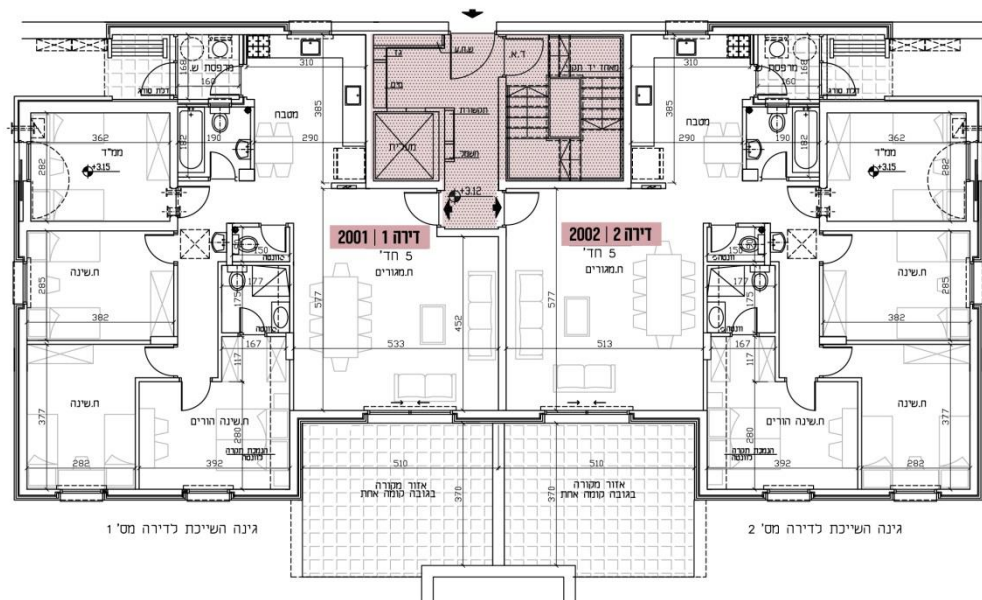
מדד חודש 03.17

109.2 נק'

=

מחיר דירה מעודכן

מחיר דירה



מס' דירה	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים
2002	2	2001	1	1
מס' חדרים: 5	מס' חדרים: 5	מס' חדרים: 5	מס' חדרים: 5	מס' חדרים: 5
מס' חדרים: 123.99	מס' חדרים: 124.67	מס' חדרים: 123.99	מס' חדרים: 123.99	מס' חדרים: 123.99
מס' חדרים: 1,480,000	מס' חדרים: 1,480,000	מס' חדרים: 1,480,000	מס' חדרים: 1,480,000	מס' חדרים: 1,480,000

תוכנית הדירה בקנה מידה 1:50 מופיעים באתר החברה להורדה!  
התוכנית והפרטים נכונים זה למחשה ולמסירת מידע בלבד, החברה מחויבת אך ורק לחו"י המכר

מועד התשלום	אחוז
<b>ישולם במעמד חתימת החוזה</b>	7%
<b>ישולם בתוך 45 יום מחתימת החוזה</b>	13%
<b>01/09/2019 ישולם עד ליום</b>	14%
<b>01/02/2020 ישולם עד ליום</b>	14%
<b>01/07/2020 ישולם עד ליום</b>	14%
<b>1/12/2020 ישולם עד ליום</b>	14%
<b>1/5/2021 ישולם עד ליום</b>	14%
<b>ישולם בסמוך למועד מסירת החזקה</b>	10%

החברה פועלת להתקשרות בהסכם ליווי פיננסי במסגרתו יונפקו לקונה בטוחות -  
ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח - בהתאם להוראות החוק

## בנק מלווה - בנק מזרחי

ככל ובמועד התשלום השני, טרם ייחתם הסכם ליווי פיננסי, הקונה ישלם עד 7%  
מהמחיר הכולל של הממכר, וזאת עד להודעת החברה כי באפשרותה לספק  
בטוחות כמתחייב.

- בדקו מראש שבאפשרותכם לעמוד במימון הדירה, לרבות קבלת משכנתא ככל הצורך
- רוכשי דירות "רגילות" יכולים לקבל משכנתא של עד 75% משווי הדירה
- באישור בנק ישראל - הרוכשים במסגרת מחיר למשתכן יכולים לקבל משכנתא של עד 90% משווי הדירה
- ההקלה של בנק ישראל מותנית בתשלום לפחות 10% ממקורות עצמיים, לדירות שמחירן עד 1.8 מיליון ₪
- לדירות שמחירן עולה על 1.8 מ'₪, נדרש לפחות 25% הון עצמי.

### **ניתן להסתייע ביועץ משכנתאות לבדיקה מראש של המשכנתא שאפשרותכם לקבל**

- באפשרותכם לשכור שירותי יועץ משכנתאות
- שירותי ייעוץ המשכנתאות הינם באחריות יועצי המשכנתאות בלבד, ואין חובה לשכור את שירותיהם.

\*האמור הינו להמחשה בלבד, אינו מהווה המלצה לנטילת משכנתא, ייעוץ כלכלי או חוות דעת כפוף לאישור הבנק המממן.



- בטרם הגעתכם התעדכנו באתר החברה בכל המידע הרלוונטי אשר מתעדכן באופן שוטף
- ייצרו לעצמכם רשימת דירות מועדפת (לפחות 10 אפשרויות) ודייקו אותה בסמוך להגעתכם.

## << זכרו, לרשותכם עומדות רק 45 דקות לביצוע הבחירה >>

- אנא הגיעו כחצי שעה לפחות לפני המועד אליו זומנתם
- מומלץ לבחור את הדירה המבוקשת כבר בתחילת הפגישה

### יום בחירת הדירה:

- ✓ תעודת זהות + ספח של הזוכה/הזוכים
- ✓ אישור זכייה
- ✓ המחאה על סך 2,000 ₪ כולל מע"מ לפקודת "יעקב ומוטי קניג הנדסה ויזמות בע"מ"

### יום חתימת החוזה:

- ✓ תעודת זהות+ ספח של הזוכה/ זוכים
  - ✓ המחאה אישית על סך 5,800 ₪ או 0.5% ממחיר הדירה, הנמוך מביניהם כולל מע"מ.
- לפקודת "א. גן-צבי עו"ד"

- רכישת דירה מחייבת דיווח לרשות מיסים.
- במסגרת חתימה על מסמכי החוזה נאפשר לחתום על מסמכי דיווח לרשות המיסים, ונגישם לרשות המיסים עבורכם.
- הקונה מחויב בתשלום מס רכישה.
- את מס הרכישה עליכם לשלם תוך 60 ימים מחתימת החוזה.

- המידע מובא במצגת להמחשה בלבד, הינו חלקי וללא ממצה, ואינו מהווה מצג מחייב. החברה תהיה מחויבת לאמור בחוזי מכר הדירות החתומים על ידה בלבד.
- כל האמור כפוף לנהלי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון ו/או חברת הביקורת מטעמם, העשויים להשתנות מעת לעת.
- **התמונות במצגת הינן הדמיות ו/או מובאות לצרכי המחשה בלבד. ייתכנו שינויים בעיצוב ו/או בפיתוח האדריכלי של הפרויקט לפי החלטת החברה ו/או הרשויות. ביצוע הפיתוח בשטחים הציבורים הינו באחריות הרשות המקומית בלבד.**
- ב"כ החברה - א. גן-צבי עו"ד, עורך דין - מייצג את החברה בלבד בעסקת רכישת הדירה, ואינו מייצג את הרוכשים. השירות היחיד שיינתן לרוכשים ע"י ב"כ החברה, מוגבל לביצוע רישום זכויות הרוכשים בדירה, ולעניין זה **בלבד**.
- כל האמור במצגת אינו מהווה תחליף לייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי ו/או ייעוץ כלכלי ו/או חוות דעת אחרת

# זיכויים

סכום הזיכוי לפריט (כולל מע"מ)	מקסימום יחידות לזיכוי	תיאור פריט
₪ 5,000	1	<b>ארון מטבח</b> כולל משטח עבודה, כיור, ברז, חיפוי מעל משטח העבודה, לפי התיאור במפרט המכר
₪ 600	1	<b>ארון אמבטיה</b> כולל כיור אינטגרלי, לפי התיאור במפרט המכר
₪ 170	1	<b>סוללת ברז לכיור מטבח</b>
₪ 125	2	<b>סוללת ברז לכיור רחצה</b>
₪ 200	1	<b>סוללת ברז לאמבטיה</b>
₪ 200	1	<b>סוללת ברז למקלחת</b>
₪ 50	-	<b>נקודת מאור קיר/תקרה</b>
₪ 50	-	<b>בית תקע</b>
₪ 50	-	<b>נקודת טלפון</b>

**דוגמה**

\*מחיר הזיכויים עפ"י המחירים המופיעים במפרט הטכני המאושר.

\*\*מחירון זיכויים מעודכן נמצא באתר להורדה

✓ סכום הזיכוי הסופי יופחת מהתשלום האחרון בגין הדירה

✓ ניתן להזדכות על כלל היחידות לזיכוי או על חלקן\*

✓ באפשרותכם להזדכות על פרמטרים ספציפיים במפרט הדירה - כפי שהוגדר במכרז

✓ את הבקשה לזיכוי יש למלא עד מועד חתימת החוזה בנוסח המצורף כנספח ט' לחוזה

## חדר לבניה בעתיד

בפרויקט 'קניג ברמה' קיימות מספר דירות עם חדר לבנייה בעתיד בדירות אלה קיים שטח לבניית חדר בעתיד, שהינו חלק מהדירה המתוכננת, הכלול בשטחי הבנייה המותרים.

האמור לעיל הינו ע"פ תקנון התב"ע, ואינו מחייב את החברה.

ברכות על זכייתכם בהגרלת מחיר למשתכן!  
עכשיו מתחיל החלק המאתגר והמרגש:  
לבחור את דירת חלומותיכם.

כדי לעזור לכם להחליט, ריכזנו בשבילכם את כל המידע הרלוונטי  
אודות תהליך הרכישה והדירות עצמן -  
באתר:

[www.kenigbaramaD2.ymkenig.co.il](http://www.kenigbaramaD2.ymkenig.co.il)

ובחוברת קצרה ונוחה לעיון.

# בהצלחה!

