

קבוצת רכישה
נווה-גנים
חיפה

פרויקט נווה גנים-
מפגש רוכשים 16.7.2017



משרד האדריכלות

סטטוס עדכני לקראת ההיתר

- תיאור השלבים שעברנו
 - נושאים אחרונים לקבלת ההיתר:
- (1) אישור משרד הכלכלה על צובר הגז-החומר נשלח, ממתינים לאישור
 - (2) הדמייה לראש העיר- הוגשה, ממתינים לאישור
 - (3) איחוד וחלוקה- הוגש לוועדה

***הערכת זמנים: כשלושה שבועות לקבלת ההיתר.



ההדמייה שהעתיקה לניהול חשבה בלבד

סטטוס הנהלת חשבונות

- סה"כ ההוצאות עד היום: 670,844 ₪
- הוצאות לכל בניין = 335,422 ₪
- הבניין השני שילם עד כה 154,426 ₪ : יתרה לאיזון = 180,996 ₪
- סה"כ יתרת זכות בחשבון הבנייה שלנו = 1,117,928 ₪
(יתרת זכות שלנו של 963,932 ₪ + השלמת 180,966 ₪ של הבניין השני.)

אפשרויות מימון

את ה- 200,000 ₪ הראשונים ניתן לגייס:

1. הון עצמי (עו"ש, קופות גמל/ קרנות השתלמות, הלוואות על נכסים פנסיוניים)
2. גיוס אשראי באמצעות הלוואה לכל מטרה על נכס קיים
3. גיוס אשראי בנקאי של 200 א ₪ באמצעות המערכת הבנקאית בכפוף לחיתום אישי – הלוואת גישור עד גמר בנייה תשלום ריבית בלבד (ללא קשר לבנק המלווה). עלות משוערת- כ- 2,000 ₪ ליחידה (פלוס מע"מ)

ובהמשך...

1. הלוואת גישור לאחר גמר שלד , לתשלום שני באמצעות שיעבוד המגרש .
2. ביצוע המשכנתא (הלוואת הגישור) בבנק המלווה בלבד
3. עם קבלת טופס 4 – המרת ההלוואה כמשכנתא (אפשרי בכל בנק) , בפריסה לתקופה הרצויה .

עלות לקבוצה לגיוס הלוואת הגישור – פגישת ייעוץ פיננסית הכוללת הכנת תיק לבנק המלווה, בחינת יכולת החזר וחיתום – 3,200 ₪ בתוספת מע"מ

- פרופיט מיקס ייעוץ וניהול סיכונים פיננסיים הוקמה ב – 2010 ע"י מיכל לבב הדר , בעלת תואר שני במנהל עסקים, פורשת המערכת הבנקאית ובתי השקעות עם ניסיון פיננסי של למעלה מ – 25 שנים וליווי של אלפי לקוחות ומשפחות .
- החברה עוסקת בפתרונות פיננסיים לנדל"ן - ייעוץ וליווי משכנתאות הן חדשות והן מיחזורים של משכנתאות, במטרה לחסוך ללקוח בתשלומי הריבית לבנקים.
- מתמחים בפתרונות גיוס אשראי ליזמים וקבוצות רכישה.

התייחסות משרד עו"ד מלווה

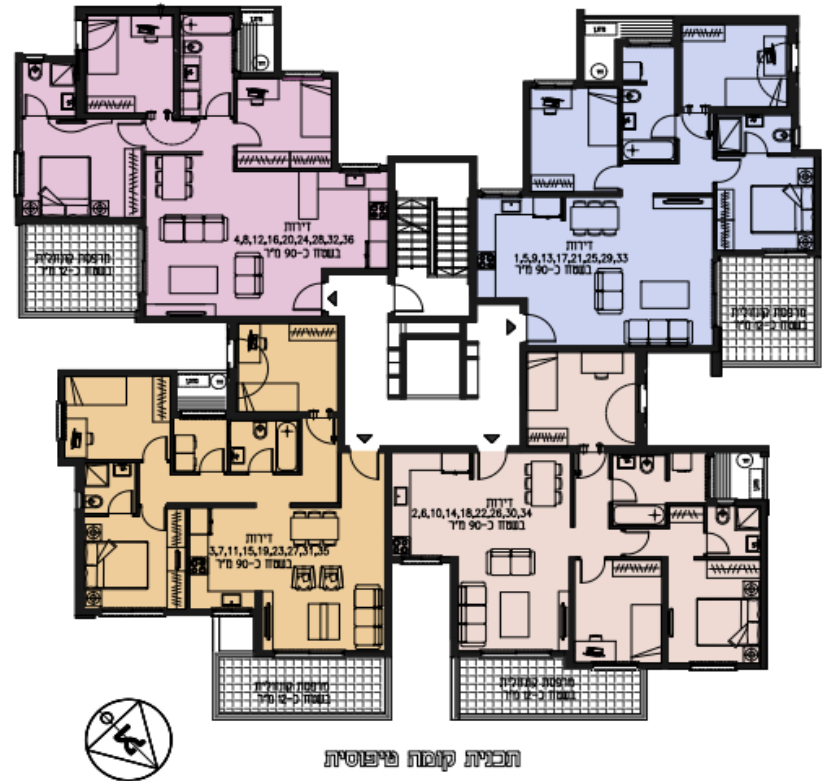
- הסכם השיתוף ומשמעויות הפרה
- הגרלת היחידות



תרשים חלוקת הדירות

קומת +9	דירה 36	דירה 36	דירה 34	דירה 33
קומת +8	דירה 32	דירה 31	דירה 30	דירה 29
קומת +7	דירה 28 דירה ענק	דירה 27 דירה ענק	דירה 26 דירה ענק	דירה 25 דירה ענק
קומת +6	דירה 24	דירה 23	דירה 22	דירה 21
קומת +5	דירה 20 דירה ענק	דירה 19 דירה ענק	דירה 18 דירה ענק	דירה 17 דירה ענק
קומת +4	דירה 16	דירה 16	דירה 14	דירה 13
קומת +3	דירה 12 דירה ענק	דירה 11 דירה ענק	דירה 10 דירה ענק	דירה 9 דירה ענק
קומת +2	דירה 8	דירה 7	דירה 6	דירה 5
קומת +1	דירה 4	דירה 3	דירה 2	דירה 1
קומת 0 (מבויט)				
קומת -1				

תוך שקדולי ב'ין B



תוכנית קומת טיפוסית

קבוצת רכישה
נווה-גנים חיפה



תכנית קומה פנימית

קבלן מבצע- חברת אלומה

- חברת אלומה הינה חברה קבלנית/יזמית אשר מבצעת פרויקטים לעצמה בלבד, (נותן יתרון גדול בביצוע ובעלויות).
- החברה בבעלות משה אלברט ודני אורנשטיין.
- החברה בונה אך ורק בחיפה.
- החברה בונה את רוב הבניינים הנבנים בשכונה, כ- 100 יחידות דיור: נווה גנים 2)33 דירות (נמסרו), נווה גנים 4 (32 דירות- נמצא בשלבי גמר מסירה תוך 3 חודשים), נווה גנים 11 (35 דירות -נמצא בבנייה).
- בנוסף יש מספר פרויקטים שנמסרו בשנים האחרונות כגון : נעמי 31, קלישר 17, הצפירה 6, דרך הים 42.
- פרויקט נוסף בבנייה - קדרון 14 מסירה תוך 3 חודשים.
- פרויקטים בתכנון - התיכון 60, מעבורות 4, שושנת הכרמל 8, מרגלית 16 וקדימה 15.
- <http://alumaa.com/%D7%93%D7%A3-%D7%94%D7%91%D7%99%D7%AA>

קבלן מבצע- חברת אלומה- מפרט טכני בסיסי המוצע



כונס את החת"ג

המפרט הטכני :

- חיפוי חיצוני של הבניין בהתאם להיתר הבניה, דרישות העירייה ולהוראות האדריכל.
- לובי, מבואות + חדר מדרגות עם ריצוף איכותי, לובי כניסה ראשית כולל חיפוי קירות עד תקרה, חדר מדרגות כולל מעקה מאחז יד איכותי.
- מעלית מפוארת 6 נוסעים, תוצרת "אלקטרה" / "נחשתן" / "שינדלר" / "ישראלפט" או שו"ע.
- קולטי שמש + דוד 150 ליטר + משאבה מתצורת כרומגן.
- יריעות בידוד אקוסטיות "פלציב" לפי תו תקן בין הקומות.
- ריצוף 60*60 גרניט פורצלן בסלון, מטבח, חדרי שינה ומעברים.
- ריצוף 33*33 גרניט פורצלן בחדרים הרטובים ובמורפסת שמש, חיפוי קירות 30*60 או שו"ע.
- חיפוי חדרי רטובים עד לגובה תקרה.
- ברזים מסוג חמת או מודגל או שו"ע בחדרי האמבטיה.
- אסלות מונבלוק.

- דלת כניסה "דב בריח" או שו"ע.
- דלתות פנים איכותיות עם נעילה מגנטית.
- אלומיניום דגם "קליל" 9000/7000/4500 בהתאם לרשימות האלומיניום בתכנית העבודה.
- מערכת אינטרקום טלוויזיה צבעוני במעגל סגור בכל דירה + קודן בכניסה לבניין.
- חשמל כללי - חיבור תלת פאזי 25*3 ושקעי חשמל מסוג גביס.
- הכנה למיזוג דירתי.
- מעקות במרפסות - מזכוכית מחוסמת בשילוב אלומיניום או מסגרות בהתאם לפרטי העיצוב
- צנרת מים S.P בכל הדירה.
- צנרת גז מושחלת בכל הדירה.
- אמבטיה בחדר רחצה ילדים או שו"ע בהתאם לדרישת הלקוח.
- מטבח : ארונות חלק תחתון בהתאם לתוכנית , שיש קיסר, כיור, התקנה שטוחה וברז נשלף, הכנת נקודות מים למדיח.



קבוצת רכישה
נווה-גנים חיפה



ההדמיה להמחשה בלבד

קבוצת רכישה
נווה-גנים
חיפה



ההדמיה והשתילה להמחשה בלבד

התייחסויות

• תקנון ההגרלה:

תקנון הגרלה

כללי

1. ביום 16.7.17, יתקיים כנס של כלל חברי קבוצת הרכישה לגבי פרויקט נווה גנים בחיפה (להלן: "הפרויקט") במלון מצפה ים ברח' שדרות זבוטינסקי 1, נתניה (אולם דוד) בשעה 19:30.
2. במסגרת הכנס, תיערך הגרלה ביחס לבחירת דירות חברי הקבוצה (להלן: "ההגרלה") כמפורט להלן.

הנדות

3. למונחים הבאים בתקנון זה תהא ההגדרה הממרטת לצדם להלן:
"הפרויקט" – פרויקט נווה גנים, רחוב חטיבת כרמלי בחיפה.
"הוראות ההגרלה" – ההוראות המופיעות בתקנון זה לפי העניין.
"משתתף בהגרלה" – משתתף בהגרלה הוא העומד בתנאי ההשתתפות המנויים בסעיף 4 שלהלן.
"ועדת ההגרלה" – ועדת ההגרלה הכוללת את נציג עורך ההגרלה ו/או נציגה/ עוזרת לעורך ההגרלה והמפקח על ההגרלה.
"עורך ההגרלה" – נציגות חברי קבוצת הרכישה, ו/או מי מטעמם.
"המפקח" – המפקח על ההגרלה הוא ע"ד שניר שער ממשרד ליבוביץ שער ושות', שכתובתו בר כוכבא 23, בני ברק, טל': 03-5751531, פקס: 03-5751530.

4. התנאים להשתתפות בהגרלה:

- 4.1. ההשתתפות בהגרלה מותרת לחברי הקבוצה **בלבד** ומי שרשום כיום כבעלים של חלקה 219 בנוש 10925 (להלן: "משתתף בהגרלה").
- 4.2. משתתף בהגרלה אשר מעוניין ליימא את כוחו של משתתף בהגרלה אחר ו/או צד ג' אחר מטעמו, חייב לצייד את מיופה הכח ביימא כח (מקור בלבד), לפיו אותו משתתף מיימא את כוחו של אדם פלוני לבחור במקומו ו/או עבורו דירה בפרויקט. יימא הכח חייב להיות מקורי ומאומת ע"י ע"ד.
- 4.3. משתתף בהגרלה שלא יגיע ו/או יימא את כוחו של משתתף אחר או צד ג' אחר מטעמו, יקבל את הדירה האחרונה שלא נבחרה. ככל והיוו מס' משתתפים שלא יגיעו לכנס ו/או שלא יימא צד ג' אחר במקומם יהיו רשאים לבחור באמצעות הגרלה עפ"י אותם העקרונות המפורטים להלן מבין הדירות שנתרו. הגרלה כאמור תיארך במשרד המפקח לפי כתובתו שלעיל.

5. ההגרלה

5. ההגרלה תיערך ביום 16.7.17, במהלך הכנס בנוכחות ועדת ההגרלה והמפקח כמפורט להלן:

5.1. בשלב ראשון יוגרל סדר הבחורים של חברי הקבוצה, סדר הבחורים יבחר באופן הבא; שמם של כלל המשתתפים הוכאים לבחור דירה, יירשם על פתק אשר יוכנס לתיבת ההגרלות (מי שרכש שתי דירות – שמו יוכנס פעמים), כאשר מפקח ההגרלה ישלף את הפתקים לפי הסדר ושמו של כל משתתף שעלה בגורל ייכנס לרשימת סדר בחירת הדירות (הראשון שמו עלה בגורל ייבחר ראשון את דירתו וכן הלאה (להלן: "ההגרלה הראשונה").

5.2. בשלב השני, כלל הדירות אשר יוגרלו, תיאורן הכולל את מיקומן (כיוונים + קומה) יירשם על פתק אשר יוכנס לתוך תיבת ההגרלות, מי שנבחר ראשון בהגרלה הראשונה, יבחר את דירתו ראשון וכן הלאה עד לבחירת כלל הדירות בפרויקט (להלן: "ההגרלה השנייה").

6. החלפת דירות

- 6.1. משתתפים שיבחרו לעשות כן, יהיו רשאים להחליף את הדירות ביניהם לאחר שכל אחד בחר את הדירות, הדבר יעשה בהסכמה והמשתתפים (שניהם יחד יעדכו את המפקח בדבר החלפה כאמור.
- 6.2. לאחר בחירת הדירות ייערך פרוטוקול/הסכם ייחוד דירות ובוב פירוטו הדירות של כל אחד. ההסכם יחתם על ידי כולם וידווח לרשויות המס לפי סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין.

7. מיקוח

7. ההגרלות תערכנה בביקוח ובנוכחות המפקח שיהיה כאמור, ע"ד שניר שער, או מי שהוא מינה לצורך כך.

8. אחריות:

- 9.1. התקנון יימצא במשרדי עוזר עורך ההגרלה ו/או במשרדי המפקח על ההגרלה. ניתן לעיין בתקנון זה בתיאום מראש ו/או משתתף בהגרלה זכאי לקבל העתק במייל.
- 9.2. עורך ההגרלה ו/או מי מעובדיו, כולל עוזר עורך ההגרלה, ומי מטעמו, כך גם המפקח ו/או מי מעובדיו, אינם אחראים ולא יהיו אחראים לתוצאות ההגרלות כאמור לעיל.
- 9.3. למען הסר ספק, לאף משתתף כלשהו בהגרלה לא תהא טענה או זכות כלשהי בקשר למעלות בהן ייקוט עורך ההגרלה ו/או המפקח ו/או מי מטעמם.
- 9.4. עורך ההגרלה ו/או מי מעובדיו, כולל עוזר עורך ההגרלה, ומי מטעמו, כך גם המפקח ו/או מי מעובדיו, לא יהיו אחראים באופן כלשהו לטיב הדירה שנבחרה.

9.5. כל משתתף בהגרלה נותן את הסכמתו המלאה לתנאים הקבועים בתקנון זה, כל משתתף אשר אינו לוקח חלק בהגרלה ואשר אינו מיימא את כוחו של משתתף אחר או צד ג' אחר מטעמו, יחולו עליו הוראות הסכם השיתוף לעניין הרוב הקובע בשינויים המחוייבים.

9.6. משתתף אשר אינו מסכים להוראות תקנון זה ולדרך ביצוע ההגרלות יודיע על כך למפקח כהגדרתו לעיל מיד וללא כל דחיו.

חזרה

