

# הבשורה

קוטלר עדיקא  
במבשרת ציון



- אודות היזם – קוטלר עדיקא
- תהליך הרכישה
- הפרויקט ומיקומו
- הצגת הפרויקט
- אתר האינטרנט של הפרויקט
- עיקרי מפרט טכני
- דגשים לקראת חתימה על ההסכם
- דוגמאות למחירים בפרויקט
- לוח תשלומים
- לא לשכוח להביא לבחירת דירה



# אודות היזם – חברת קוטלר עדיקא



חברת בנייה ירושלמית מובילה העוסקת בתכנון, ייזום וביצוע של מגוון פרויקטים בירושלים והסביבה.

החברה פועלת כבר למעלה מ- 50 שנה והיא אחת מחברות הבנייה הוותיקות בירושלים.

החברה בבעלות שלמה קוטלר ויצחק עדיקא. שלמה קוטלר קיבל אות יקיר בוני העיר ירושלים לשנת 2017 על חלקו בבניין ירושלים ובחידוש תפארתה.

במהלך השנים החברה רכשה לעצמה ניסיון רב ומוניטין של הצלחות כשהיא דוגלת באיכות בניה. ללא פשרות, תכנון אדריכלי מתקדם, עמידה קפדנית בלוחות זמנים והתאמה מושלמת לצרכי הלקוח.

החברה בנתה אלפי יחידות דיור. בין הפרויקטים שהקימה בהצלחה: צור הדסה, מעלה אדומים, פסגת זאב, ביתר עילית, מודיעין, אפרת, בית שמש, גבעת משואה, הר חומה ורמת שלמה.



# תהליך הרכישה – בחירת דירה



1. חברתנו תזמן את הזוכים עפ"י מיקומם הסידורי בהגרלה לבחירת הדירה.
2. על הזוכה לבחור את הדירה בעצמו או באמצעות מיופה כח אשר יציג יפוי כח חתום ומאומת כדין בנוסח המופיע באתר.
3. לזוכה יוקצו עד 45 דקות לבחירת דירה, ואם לא יעשה כן - יאבד את זכותו לבחור דירה.
4. במעמד זה, יציגו הזוכים את האסמכתאות הנדרשות: הודעת זכייה, אישור זכאות בתוקף ותעודות זהות.
5. במעמד זה, יחתמו הרוכשים על טופס בחירת הדירה בנוסח המופיע באתר האינטרנט.
- 6. יודגש, כי לזוכה לא תהיה אפשרות לשנות את הבחירה, מכל סיבה שהיא.**
7. עם החתימה על טופס בחירת הדירה יידרש הזוכה להפקיד צ'ק מקדמה בסכום של 2,000 ₪ (לפקודת קוטלר עדיקא חברה לבנייה בע"מ), סכום זה לא יוחזר במקרה של הסרה מרישום או ביטול זכייה.
8. מועד לחתימת חוזה הרכישה יתואם מיד לאחר בחירת הדירה.
9. אי הגעה במועד ובזמן שנקבע לפגישת "בחירת הדירה" ו/או "חתימת החוזה" יהיה רשאי משב"ש לבטל את זכותכם.



# תהליך הרכישה – חתימת חוזה



- חתימת החוזה תתבצע כ-30 ימים מיום בחירת הדירה.
- החתימה תתבצע במשרד עורך הדין של הפרויקט – משרד שמחיוף במברגר ושות'. בכתובת: בית הדפוס 20 גבעת שאול ירושלים, מגדל "דונה" קומה 6.

- על הזוכים להגיע לחתימת החוזה בליווי המסמכים הנדרשים:
  - ✓ תעודות זהות עם ספח.
  - ✓ שכר טרחת עו"ד – צ'ק על סך  $0.5\% +$  מע"מ ממחיר הדירה או 5,983 ₪ (כולל מע"מ) - הנמוך מביניהם.

- החוזה ייחתם ע"י הזוכה ו/או על ידי מיופה כוחו אשר יציג ייפוי כח נוטריוני ("ייפוי כח לחתימת חוזה") בנוסח המופיע באתר האינטרנט כשהוא חתום ומאומת כדין (על מיופה הכח להציג גם הוא, תעודת זהות וככל שהוא עו"ד עם רישיון).

- חוזה המכר ונספחיו נבדקו ואושרו ע"י חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון.
- אין שינויים בחוזה!.



# מיקום הפרויקט – ביחס למבשרת



# מיקום הפרויקט ומפה של שכונת המגרסה





# נתונים כלליים על הפרויקט

פרויקט 'הבשורה' תוכנן ע"י לארי שטרנשיין אדריכלים.

בפרויקט 6 בניינים ובהם 120 דירות.

הפרויקט מחולק ל-2 מגרשים:

- מגרש 103 – בניינים 1-3.

- מגרש 106 – בניינים 4-6.

- בניינים 1-2,4-5 זהים אחד לשני ובהם 20 דירות בכל בניין ומעלית אחת.

- בניין 3 כולל 18 דירות ומעלית אחת.

- בניין 6 כולל 22 דירות ומעלית אחת.





# נתונים כלליים על הפרויקט - המשך



80 דירות בפרויקט נמכרות במסגרת מחיר למשתכן. ע"פ התמהיל הבא:

3 חד' (25 יח"ד) – כולן עם מרפסת וחניה אחת.

4 חד' (51 יח"ד) – כולן עם מרפסת, חניה אחת או שתיים, חלקן עם מחסן.

גן 4 חד' (4 יח"ד) - כולן עם חניה אחת או שתיים.

כלל החניות והמחסנים נמצאים בחניון תת קרקעי הייעודי לדיירי הפרויקט.



# הדמיית שתילה ומספור בניינים – מבט מזרחה



הבשורה

קוטלר עדיקא  
במשרת ציון

# הדמיית שתילה ומספור בניינים – מבט מערבה



**הבשורה**  
קוטלר עדיקא  
במבשרת ציון

# הדמיית שתילה ומספור בניינים – מבט צפונה





# מבט על בניין 1 לכיוון מזרח. (בניין 2 זהה, בניינים 4,5 מראה).





# מבט על בניין 1 לכיוון מערב. (בניין 2 זהה, בניינים 4,5 מראה).



# מבט על בניין 3 לכיוון מזרח



# מבט על בניין 3 לכיוון מערב



H18 דגם



3D ARC  
RAN SARFATI

הבשורה

קוטלר עדיקא  
במבשרת ציון





# מבט על בניין 6 לכיוון מזרח





# מבט על בניין 6 לכיוון מערב





כל ההדמיות המוצגות במצגת זו הינן להמחשה בלבד!



# מפרט טכני – מה מקבלים עם הדירה?



המפרט הטכני המלא נמצא באתר האינטרנט תחת 'מסמכים'.

המפרט הטכני נבדק ואושר על ידי משרד הבינוי והשיכון.

שימו לב – בהתאם להנחיות משב"ש, אין שינויים במפרט הטכני ולא תינתן אפשרות לבצע שינויים בדירה ו/או שדרוגים.

רוכשים שירצו לשדרג את המפרט יוכלו לעשות זאת רק באופן עצמאי לאחר קבלת המפתח.

על אף האמור לעיל, ישנם מספר פריטים (לדוגמא: שקעי חשמל, ארונות מטבח, ברזים ועוד) עליהם ניתן לוותר ולקבל תמורתם זיכוי כספי.

רשימת הפריטים הניתנים לזיכוי וסכומם מופיעה במפרט הטכני המלא באתר.



אתר האינטרנט של הפרויקט

לכניסה לאתר לחצו כאן





# הערכת זמני היתר ומועד אכלוס

- ✓ התקבל היתר בנייה והתחילו העבודות בשטח.
- ✓ אכלוס ומסירת הדירות: 31.10.2024



# ליווי בנקאי והערכת זמני אכלוס



- על פי חוק, כל כספי הקונה מובטחים בערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
- הבנק המלווה של הפרויקט הוא **מזרחי טפחות**.
- הבנק ינפיק לכל רוכש פנקס שוברים לתשלום. בפנקס יופיעו פרטי הדירה הנרכשת.
- כל תשלום לחברה יבוצע ע"י הרוכש אך ורק באמצעות פנקס השוברים.



# מס רכישה



להלן יפורטו מדרגות מס רכישה ברכישת דירת מגורים, בהתאם לעדכונים האחרונים בהוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס. מיום 16 בינואר ועד 15 בינואר 2022:

– על חלק השווי שעד 1,747,865 ₪: לא ישולם מס.

– על חלק השווי שבין 1,744,865 ₪ – 2,073,190 ₪ – 3.5%

– על חלק השווי שבין 2,073,190 ₪ – 5,348,565 ₪ – 5%

לדוגמא: רכישת דירת מגורים יחידה (כהגדרתה בחוק) בסך של 1,800,000 ₪:

– על חלק השווי שעד 1,747,865 ₪ - לא ישולם מס.

– על חלק השווי שבין 1,747,865 ₪ – 1,800,000 ₪ – 3.5% = 1,825 ₪.

סה"כ מס רכישה לתשלום – 1,825 ₪.





# אופן חישוב מחיר דירה



מחיר כל דירה חושב לפי חיבור הפרמטרים הבאים:

**מחיר זכייה למ"ר – 10,796.76 ₪ (כולל מע"מ)**

- שטח הדירה (חוק המכר) X מחיר הזכייה למ"ר.
- שטח מרפסת/גינה X 30% ממחיר הזכייה למ"ר.
- שטח מחסן X 40% ממחיר הזכייה למ"ר.
- מספר החניות X מחיר הזכייה למ"ר X 3.

למחירי הדירות יוצמד מדד תשומות הבניה החל מיום חתימה על חוזה המכר ועד לאכלוס.  
כל התשלומים צמודים למדד תשומות הבניה.



# לוח פריסת תשלומים



- 7% ביום החתימה על הסכם המכר.
- 13% ישולמו 45 יום מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו 4 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו 8 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו 12 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו 16 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו 20 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 10% ישולמו 7 יום לפני מועד המסירה.



# מה קורה מכאן



- בימים הקרובים תקבלו הזמנה לבחירת דירה בה יופיעו תאריך, שעה ומיקום מדויקים.
- אתר האינטרנט מתעדכן כל הזמן, ומציג אילו דירות פנויות ואילו דירות נבחרו, לכן, מומלץ לעיין באתר האינטרנט לעיתים תכופות ולהכין מספר חלופות המתאימות לכם.
- חשוב לגשת לבנק ולהתחיל את התהליך לקבלת אישור עקרוני למשכנתא.
- ניפגש במועד שנקבע וביחד נבחר את הדירה המתאימה ביותר בשבילכם.
- במעמד "בחירת הדירה" ולאחר שבחרתם את דירתכם, תקבלו הזמנה לחתימת חוזה בה יופיעו תאריך, שעה ומיקום מדויקים.
- ניפגש במועד שנקבע לחתימת חוזה.





# לא לשכוח להביא לבחירת דירה

✓ תעודות זהות כולל ספח.

✓ צילום תעודות הזהות כולל ספח.

✓ אישור זכאות בתוקף.

✓ אישור זכייה.

✓ צ'ק על סך 2,000 ₪.

✓ ייפויי כח (במידה והזוכה אינו מתייצב בעצמו).

• מומלץ לעקוב אחר מלאי הדירות הפנויות באתר האינטרנט ולהכין מספר חלופות לבחירה.



בזאת סיימנו,  
תודה ובהצלחה