

25905091-1	27/01/2011	NEWS	מוֹדֵיעִין	עמוד 66	31	14.45x32.47
ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה ב יאיר - 14740						

**נדל"ן ומסחר**

# מי אמר "אני" ולא קיבל דיור מוזל?

**כל מה שרציתם לדעת על "מחיר למשתכן" במודיעין: מי זכאי לקנות דיור מוזל, איך בודקים את הזכאות, אילו מסמכים יש להציג, מה ההגבלות שחלות על הקנייה • וגם: מי הקבלן שזכה במכרז בכרמים, מה מחיר הדירות המוזלות ומה מפרט הבניה הצפוי בהן**

לתנאי המכרז. מי שמקדם זאת הינו משרד הבינוי והשיכון באמצעות מסלול שיווק המתבצע במסגרת פרוגרמת המשרד בהתאם להחלטות ממשלה, באתרים שקבע המשרד.

במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן", הקרקע משווקת ליוזמים כאשר עלויות הפיתוח ומחיר הקרקעות ידועים ורשומים בחוברת המכרז (לפי הערכת שמאי). היוזמים הניגשים למכרז מציעים את המחיר הסופי שבו ימכרו את הדירות למשתכנים. המתחמים יימסרו ליוזמים המציעים את המחיר הנמוך ביותר למ"ר, בכפוף לתנאי המכרז.

מסלול "מחיר למשתכן" מורכב ממסלול עי-קרי ומסלול לדירות קטנות. המסלול העיקרי: במסלול זה מחיר הזכייה למ"ר הוא אחיד, וחל על כל הדירות שישווקו על ידי היוזם במתחם בכל הגדלים. הדירות הקטנות (עד 100 מ"ר) במסלול זה מיועדות לזכאי משרד הבינוי והשיכון, והדירות הגדולות יימכרו באותו מחיר למ"ר על ידי היוזם בשוק החופשי.

תהליך פרסום המכרז: בשלב ראשון מתפרסם המכרז ליוזמים במטרה שיציעו מחיר למ"ר במתחם. בשלב השני מתבצע תכנון מפורט, ומשרד הבינוי והשיכון מאשר את שטחי הדירות ואת מחירי הדירות. שלב זה אורך כמה חודשים. בשלב השלישי מתפרסמים בעיתונות סופי השבוע, במשך שלושה שבועות, על ידי היוזמים הזוכים מועדי ההרשמה לרכישת דירה לבעלי תעודות זכאות. בתום שלושת השבועות יחולקו הדירות בין כל הנרשמים על פי סדרי העדיפות לקבוצות זכאות. ההודעה על הזכייה מתקבלת מהיוזם.

**מי זכאי לגשת למכרז?**

כל מי שיציג תעודת זהות תקפה, לפי אחת הקבוצות המצוינות בסדרי עדיפויות להקצאת הדירות קטנות להלן. כדי לבקש תעודת זכאות יש לפנות לאחד הבנקים למשכנתאות, או לאחת החברות האלה: עמידר, מתן חן ופ.ג.ע.ר (מרכז הגביה הממוחשבת, העובדת מול רשויות מקומיות).

החברה רשאית לגבות דמי הרשמה בסך 3,000 אלף שקל. אם זוכים בדירה, בהתאם להקצאה, דמי ההרשמה מקוזזים ממחיר הדירה. אם לא זוכים בדירה, דמי ההרשמה מוחזרים במלואם. אם זוכים בדירה ומוותרים על רכישת הדירה, היוזם רשאי לחלט אלף שקל מדמי ההרשמה.

המסמכים שיש להציג בעת ההרשמה הם: תעודת זכאות בתוקף, תצלום תעודת זהות כולל נספח ילדים. במקרים שבהם נרשמים נכים מעל 80% בניידות לצמיתות או נכים בכיסא גלגלים,

עשרות פניות הגיעו למערכת "מודיעין news" בבקשת מידע לגבי פרויקט הדירות המוזלות, שעתיד להבנות בשכונת הכרמים במסגרת "מחיר למשתכן". חשוב להזכיר כי המחיר לזכאים מתקרב כעת למיליון שקל (לעומת השיווק הקודם שהיה בחודש מרץ השנה, בה נמכרה דירה לזכאים במחיר מוזל שעמד על 580,698 אלף שקל). כנראה שמחירי הדיור המאמרים לא פסחו גם על דירות לזכאים. עובדה: מחיר דירה בת שלושה חדרים עומד כבר על 900 אלף שקל כמחיר התחלתי בלבד.

בשיווק הנוכחי, שטח הבנייה הכולל ליחיד "בנות השגה" הוא מעל 13 אלף מ"ר, שטח גדול יותר משטחם של שאר המגרשים ששווקו. מחיר המינימום לקרקע עומד על יותר מ-14 מיליון וחצי שקל, לא כולל עלויות פיתוח העומדות על יותר מ-17 מיליון שקל. עדיין לא פורסמו הנתונים בדבר התשלום של ששילמה חברת ב. יאיר שזכתה במגרש זה. (ראה מסגרת).

**הסיבוב הקודם**

זו הפעם הרביעית במשך השנים האחרונות שבהן זכאי משרד השיכון מקבלים את הזכות להירשם, כאשר הבחירה נעשית באמצעות הגרלה. בפעמיים הראשונות הייתה זו חברת הבנייה "דונה" שהציעה נכסים לזכאים, והביקוש היה רב מהיצע. בהגרלה הראשונה שנערכה השתתפו למעלה מ-3,000 נרשמים, שביניהם הוגרלה הזכות לרכוש 43 דירות בפרויקט בשכונת הכרמים, במחיר של 567 אלף שקל. בסבב השני שנערך בדצמבר 2009 הוגרלו 46 דירות באותה שכונה, במחיר של 555 אלף שקל. הפרויקט הקודם יצא לשיווק כבר במרץ 2010 בפרויקט של חברת "פרץ בני הנגב", בחובות כסלו ותשרי בשכונת הכרמים, בו הוצעו לזכאים 39 יחידות דיור של שלושה חדרים במחיר של החל מ-580,698 שקל, כאשר מחירן הריאלי של הדירות בשוק קרוב ל-900 אלף שקל.

**מהו מכרז "מחיר למשתכן"?**

שיטת זכייה זו מתייחסת לשיווק יחידות דיור בשיטת "מחיר למשתכן", בשיטה זו עלויות הפיתוח ומחיר הקרקע ידועים ורשומים בחוברת המכרז, ונוכח נתונים אלה נדרשים היוזמים הניגשים למכרז את המחיר הסופי שבו ימכרו את הדירות למשתכנים. הזוכה במכרז יהיה זה שיגיש את הצעה הנמוכה ביותר למ"ר במתחם בכפוף

25.93x30.19	32	66	עמוד	NEWS	27/01/2011	25905093-3
ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה ב יאיר - 14740						



שכונת הכרמים בזמן הבניה. אחרי "דונה" (בתמונה: הפרויקט האחרון של החברה בשכונה) הגיע זמנה של "ב. יאיר"

(דילם עדין)

# המקימה בשכונת הכרמים: חברה ב' יאיר

מהחברה, כי פתיחת יציאה נוספת לעיר לכוון כביש מספר 1 וכביש הרוחב 431 ופתיחת תחנת הרכבת לת"א ופתיחת קניון עזריאלי במודיעין שידרגו ללא ספק את רמות הביקושים לעיר בשנ" תיים האחרונות, ומדובר עדיין באופן יחסי במחירים סבירים ביחס לערי גוש דן הקרובות. בשנה שעברה הסתיים שיווק פרויי קט של חברת ב.יאיר בכוכמן, מודיעין. הפרויקט כולל 94 יחידות דיור ביניהם, דופלקסים גן בני המישה ושישה חדרים, פנסהאוזים עם המישה חדרים ודירות גן בנות המישה חדרים.

חברת ב. יאיר זכתה במכרז "מחיר למשתכן" לבניית 103 יחידות דיור בשטח של 10 דונם בשכונת הכרמים. הפרויקט העתידי יכול לל 17 בניינים בכל אחד בין שש לשבע דירות. בפרויקט מתוכננות מגוון רחב של דירות ביניהן, דירת שלושה חדרים במחיר החל מ-900 אלף שקל ודירת ארבעה חדרים החל מ-1.150 מיליון שקל. לדברי סמנכ"ל השיווק של ב.יאיר, נדב ליסובסקי, המחירים במודיעין עלו בארבעים אחוז בשלוש שנים האחרונות. ליסובסקי מוסיף כי מתחם הכרמים הינו בעל פוטנציאל נדל"ני טוב זאת בשל מקומו הקרוב לכניסה לעיר. עוד הודגש

לגבי משפחות חסרות דירה כולל עולים, ייקבע הדירוג לפי מספר ילדים כך: משפחה עם שבעה ילדים ומעלה - עד 30% מהדירות. משפחה בעלת ארבע עד שישה ילדים - עד 30% מהדירות. משפחה עם ילד עד שלושה ילדים - עד 20% מהדירות. בקבוצה המוגדרת כ"נשואים" נכללים זוגות ללא ילדים וגם זוגות העומדים להינשא - זוג שהינו חסר דירה, שנרשמו לר" בנות לנישואין ועומדים להינשא בתוך שלושה חודשים והגישו בקשה לסיוע בדירור. בכל אחת מהקבוצות האמורות תינתן עדיפות לפי ותק זכאות, כלומר ותק נישואים לזוגות או ותק חד-הוריות למשפחות כאלו- לקבוצה זו מיועדים 20 אחוז מהדירות.

## הודעה על תוצאות ההקצאה:

לאחר ההרשמה, כדי לקבל את תוצאות ההקצאה במשך שלושה שבועות מאז שנערכה אפשר לפנות ליוזם שאצלו נרשמתם. לפרטים נוספים בעניין מסלול "מחיר למ" שתכן", בלבד ניתן לפנות למנהלת הפרויקט - חברת י.ת.ב בע"מ בטלפון 09-8987007.

יצורף אישור המוסד לביטוח לאומי או אישור משרד הביטחון על נכותם. במקרים שבהם בת הזוג של הנרשם בהיריון מעל חודש חמישי, יצורף אישור רופא המפרט באיזה חודש נמצאת האישה. אולי כדי למנוע ממשקיעים להסתער על הדירות המזולות, משרד הבינוי והשיכון מדגיש כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את דירתו במ" שך חמש שנים, מיום קבלת החוקה (על הנכס). הערת אזהרה על עניין זה תירשם אצל רשם המקרקעין או בחברה האחראית לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת זכויות עד לרישום במ" רשם המקרקעין. זוכה שהפר הוראה זו ומכר את הדירתו לפי תום התקופה האמורה, ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך 75 אלף שקל, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום חתימת החוזה עם החברה ועד לתשלום בפועל. סדרי עדיפויות להקצאת הדירות קטנות: נכים רתוקים לכיסא גלגלים ומוגבלים בניידות של 80% ומעלה לצמיתות הזכאים בתוכנית "חסרי דירה". לקבוצה זו לא תהיה מכסת דירות ובין הנרשמים תתבצע הגרלה.