



רמותיים

קוטלר עדיקא בקאנטרי רמות



- 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, אחת מחברות הבנייה הוותיקות בירושלים.

החברה בבעלות שלמה קוטלר ויצחק עדיקא. שלמה קוטלר קיבל את 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: מבשרת ציון, צור הדסה, מעלה אדומים, פסגת זאב, ביתר עילית, מודיעין, אפרת, בית שמש, גבעת משואה, הר חומה ורמת שלמה.



רמותיים

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 עורכי דין שמחיוף. בכתובת: בית הדפוס 20 גבעת שאול ירושלים, מגדל "דונה" קומה 6.

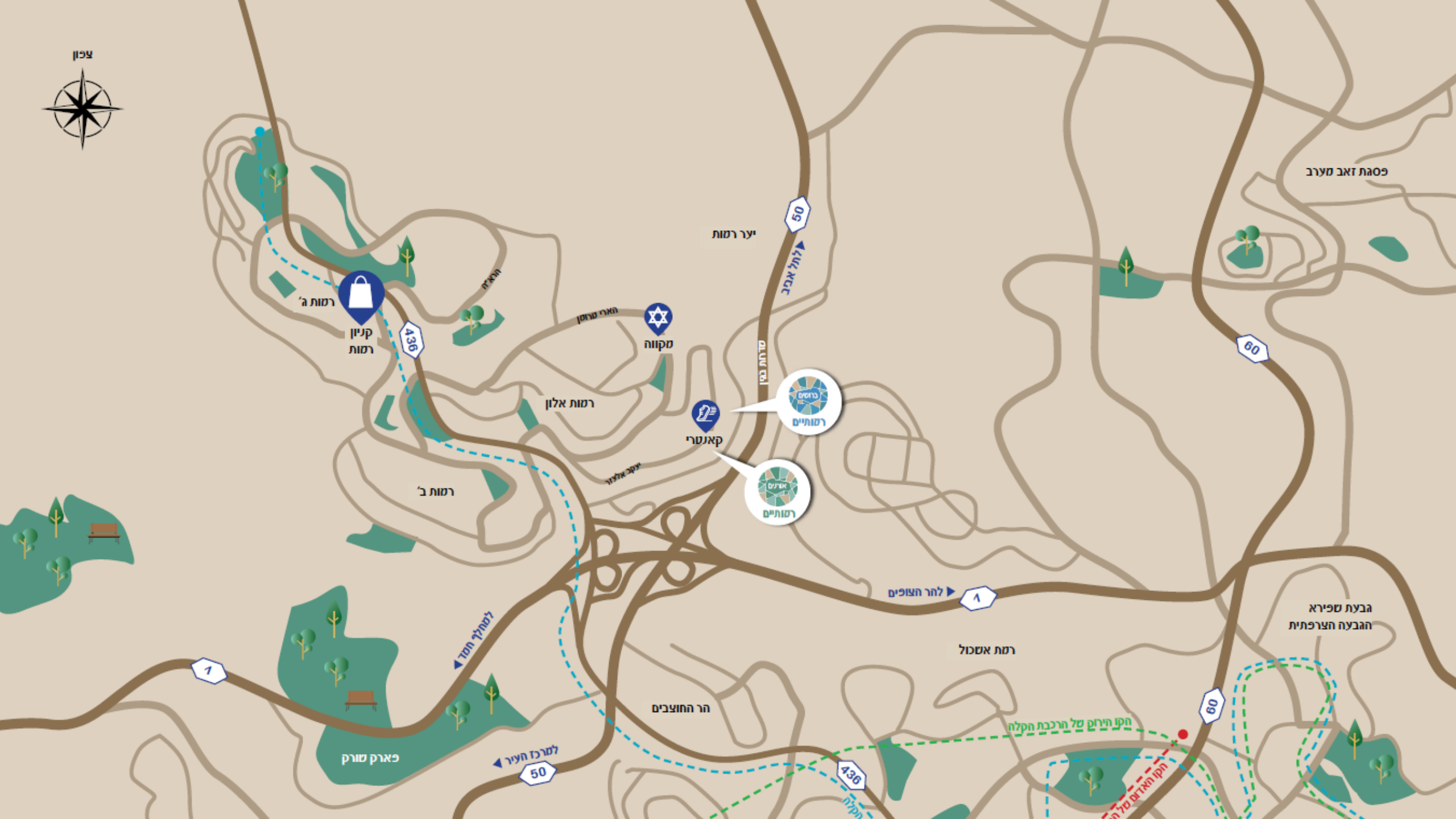
על הזוכים להגיע לחתימת החוזה בליווי המסמכים הנדרשים:
תעודות זהות עם ספח.

שכר טרחת עו"ד – צ'ק על סך $0.5\% +$ מע"מ ממחיר הדירה או 6,288 ₪ (כולל מע"מ) - הנמוך מהם.

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 משרד הבינוי והשיכון – אין שינויים בחוזה!.





פסגת זאב מערב

יער רמות

רמות ג'

קניון רמות

מקוה

רמות אלון

קאנטרי

רמות ב'

להר הצופים

רמת אשכול

הבעת הצרפתית
הבעת שפירא

הר החוצבים

פארק שורק

למרכז העיר

הקו הירוק של תרבות הקלה

הקו האדום של תרבות הקלה





נתונים כלליים על הפרויקט



הפרויקט תוכנן ע"י לארי שטרנשיין אדריכלים.

בפרויקט 5 בניינים ובהם 98 דירות.

- בניין 1 כולל 14 דירות ו-2 מעליות.
- בניין 2 כולל 21 דירות ו-2 מעליות.
- בניין 3 כולל 23 דירות ו-2 מעליות.
- בניין 4 כולל 19 דירות ו-2 מעליות.
- בניין 5 כולל 21 דירות ו-2 מעליות.



נתונים כלליים על הפרויקט



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

- 3 חד' (16 יח"ד) – כולן עם מרפסת, חניה אחת ומחסן.
- 4 חד' (33 יח"ד) – כולן עם מרפסת, חניה אחת או שתיים ומחסן.
- גן 4 חד' (8 יח"ד) – כולן עם מרפסת, חניה אחת או שתיים ומחסן.
- 5 חד' (7 יח"ד) - כולן עם 2 חניות ומחסן.
- גן 5 חד' (2 יח"ד) – כולן עם 2 חניות ומחסן.

כלל החניות נמצאות במגרשי חנייה חיצוניים העוטפים את הבניינים.
המחסנים פזורים בקומות לאורך הבניין.





הדמייה – בניין 1



הדמייה – בניין 1 ו-2



הדמייה – בניין 3



הדמייה – בניין 4



הדמייה – בניין 5







כל ההדמיות המוצגות במצגת זו הינן להמחשה בלבד ולהתרשמות כללית, ואינן מחייבות את החברה. אך ורק הסכם המכר ועל נספחיו לרבות תכניות המכר, כשהוא חתום ע"י הצדדים, מחייב החברה!



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 לאחר קבלת המפתח.

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

רשימת הפריטים הניתנים לזיכוי וסכומם מופיעה במפרט הטכני המלא באתר.



אתר האינטרנט של הפרויקט



[לכניסה לאתר לחצו כאן](#)



רמותיים

הערכת זמני היתר ומועד אכלוס



- ✓ התקבל היתר בנייה בתאריך 10.07.2023
- ✓ אכלוס ומסירת הדירות: 15.05.2026



- 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 2024:

- על חלק השווי שעד 1,919,155 ₪: לא ישולם מס.
- על חלק השווי שבין 1,919,155 ₪ – 2,276,360 ₪ – 3.5%
- על חלק השווי שבין 2,276,360 ₪ – 5,872,725 ₪ – 5%

לדוגמא: רכישת דירת מגורים יחידה (כהגדרתה בחוק) בסך של 2,200,000 ₪:

- על חלק השווי שעד 1,919,155 ₪ - לא ישולם מס.
- על חלק השווי שבין 1,919,155 ₪ – 2,200,000 ₪ – 3.5% = 9,830 ₪.



אופן חישוב מחיר דירה

מחיר כל דירה חושב לפי חיבור הפרמטרים הבאים:

מחיר זכייה למ"ר – 12,513.15 ₪ (כולל מע"מ)

- **שטח הדירה (פלדלת) X מחיר הזכייה למ"ר.**
- **שטח הגינה/מרפסת:**
 - עד לשטח של 30 מ"ר X 30% ממחיר הזכייה למ"ר.
 - בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל-60 מ"ר X 20% ממחיר הזכייה למ"ר.
 - בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל-120 מ"ר X 10% ממחיר הזכייה למ"ר.
 - בגין השטח שמעל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל.
- **שטח מחסן X 40% ממחיר הזכייה למ"ר.**
- **מספר החניות X מחיר הזכייה למ"ר X 2.**

מחירי הדירות יהיו בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה החל מהמדד הידוע ביום קבלת היתר הבניה. היתר הבניה נתקבל ביום 10.7.23 .



לוח פריסת תשלומים



- 7% ביום החתימה על הסכם המכר.
- 13% ישולמו תוך 45 יום מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו תוך 6 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו תוך 11 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו תוך 16 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו תוך 21 חודשים מיום החתימה על ההסכם.
- 14% ישולמו תוך 26 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.



רמותים



תודה