



שבט תשפ"ו

בסייעתא דשמיא ובהתרגשות רבה זכינו לברך בכנס היסוד "בניין לדורות" שהתקיים בחדר האוכל בישיבה הקדושה בראשון לציון במוצאי שבת פרשת בשלח על תחילת המלאכה לאחר דרך ארוכה מאוד מפרכת ומלאה אתגרים זכינו להגיע לעת הזו, של תחילת הקמת הקריה לבוגרי הישיבה ומשפחותיהם שיחיו.

ברגע נעלה זה מודים אנו לפני הקב"ה על הזכות הגדולה שנפלה בחלקינו להקמת הקריה הגדולה למען משפחות עמלי התורה, ומתפללים אנו כי עד הנה עזרנו רחמיך ולא עזבונו חסדיך ואל תיטשנו ה' אלוֹקינו לנצח.

כן מבקשים אנו להביע תודה עמוקה לכל השותפים הרבים לדרך, שסייעו במעשים ובהשתדלות להגיע לזמן הזה, ישלם השם משכורתם מן השמים.

בכבוד וביקר מוסיפים אנו להודות למאות הרבות של בוגרי הישיבה הקד' והורי תלמידי הישיבה שנרשמו לפרויקט, כשכמות הנרשמים עלתה על כל הציפיות בס"ד, על הבעת האימון במיזם ובהצלחתו בעז"ה.

עם סיום הכנס, על מנת לתת לכם את המענה הטוב ביותר לכל הביורורים והפרטים שתרצו לדעת, במחשבה ובהשקעה מרובה הכנו בעבורכם את המסמך דלהלן על מנת לפרוס באופן מפורט ככל האפשר את כל הפרטים כולם, המסמך הוכן בהתייעצות עם עורכי הדין של הישיבה ושל החברה על מנת להגיש את הפרטים באופן המדויק ביותר ולתת את כל הפרטים באופן הברור ביותר.

לביורורים נוספים, יינתן מענה טלפוני במספר 03-546-8000 וכן יהיה ניתן לשאול בדוא"ל: tiferet@mimushim.net ונשתדל להשיב בהקדם.

במקביל, צוות החברה יפנה לכלל הרוכשים בימים הקרובים לקראת התקדמות התהליך.

בתפילה שתהא השכינה שורה במעשה ידינו

ועד הדיור

דבוגרי ישיבת עטרת שלמה – קרית הישיבה

הקדמה חשובה: הפרויקט מוקם מתוך שאיפה ורצון לסייע לבוגרי הישיבה שיחיו ובני משפחותיהם להגיע לדירה משלהם במרכז הארץ במחיר מוזל מאוד, ובשמירה איתנה על צביון האיכותי במקום כרוח השם ותורתו.

עם זאת, חשוב להבהיר כי ההתקשרות החוזית והמשפטית, והרכישה כולה הינה מול החברה היזמית ("מימושים") בלבד. והן אמנם שהישיבה הקדושה וראשי הישיבה שליט"א יתנו את הדרך ורוח המקום אך אינם צד ליזמות הנדל"נית או לבנייה בפועל או לכל חלק מפרטי הרכישה.

1. שאלות בענייני התכנון, תב"ע, מפרט הקריה והקבלן.

שאלה: מהו המצב החוקי של הקרקע? האם יש תוכנית מאושרת?

תשובה: כן. לקרקע יש כיום תב"ע (תוכנית בניין עיר) תקפה ומאושרת לבניית 630 יחידות דיור. התב"ע המקורית אפשרה בנייה לגובה רב (9 עד 25 קומות), דבר שפחות מתאים לאופי הקהילה שתוקם בעז"ה. לכן, החברה מקדמת שינוי מול העירייה בועדה המקומית תוכנית חדשה ומשופרת המהלך מתבצע בעידוד העירייה וראשיה, התוכנית החדשה מותאמת להגדלת מספר היחידות ל-784 יחידות, בשטח של כ-95 מ"ר + 15 מ"ר מרפסות בממוצע והשוואת גובה הבניינים ל-9 קומות ללא הגדלת שטחי הבניה (במילים פשוטות: במקום 630 דירות בגודל 125 מ"ר – 784 דירות בגודל 95 מ"ר) מכיוון שיש תב"ע מאושרת ואין שינוי במספר המ"ר בפרויקט בכללותו, שינוי התב"ע יעשה בסמכות מקומית מה שנחשב למסלול ה"ירוק" והמהיר (להבדיל מתב"ע מחוזית, שזה תהליך ארוך ולא צפוי), ומכיוון שהמהלך נעשה בעידודם של ראשי העירייה הצפי הוא שהתהליך ייקח חודשים ספורים עד שנה.

שאלה: מה גודל הקריה וכיצד מתחלקים השטחים בה?

תשובה: על פי התכנון, הקריה משתרעת על שטח נרחב של כ-115 דונם. מתוכם: 35 דונם מיועדים למגרשי המגורים (ובסה"כ כ-1200 יחידות דיור), בעוד שיתרת השטח (החלק הארי) מוקדשת לשטחי ציבור, גינות ושטחי מוסדות מרווחים לרווחת התושבים, ולצד זאת גם מספר בנייני תעסוקה ומשרדים.

שאלה: מי היזם?

תשובה: חברת מימושים, מומחים בייזום פרויקטים בנדל"ן, למגורים ולמסחר בפריסה ארצית. החברה יוזמת ומנהלת עשרות פרויקטים בכל ההיקפית: מגורים, מסחר, מלונאות, ועוד. מימושים מנהלת כל פרויקט משלב איתור ובחירת הקרקעות, דרך בחירת אנשי המקצוע והליווי בשטח ועד למסירה בהצלחה.

שאלה: מי מתכנן את הקריה?

תשובה: תכנון הפרויקט הופקד בידי משרד האדריכלים המוביל "זוהר אלטמן", בעל ניסיון רב בתכנון מתחמי מגורים.

שאלה: מי הבנק המלווה את הפרויקט?

תשובה: חברת יסודות, יסודות הינה גוף חוץ בנקאי מוביל אשר מעניק ליזמים מעטפת פיננסית של כלל צרכי המימון לפרויקטים בבניה למגורים בשיטת הליווי הסגור. שרותי הליווי הפיננסי כוללים אשראי לגישור על פערי תזרים של הפרויקט, השלמת הון עצמי, חילוץ הון, פוליסות חוק מכר וערבויות ביצוע, כל זאת תחת קורת גג אחת ובהסכם אחד.

שאלה: מי עו"ד המלווה את הצד המשפטי?

תשובה: עו"ד יצחק מירון אחד ה"שמות" הגדולים והוותיקים ביותר בעולם המשפט הישראלי, ובמיוחד בתחומים שנוגעים לממשק שבין מקרקעין, תכנון ובנייה, וצורכי המגור והחרדי נבחר ללוות את הפרויקט מצד הרוכשים. מצד החברה, מלווה את הפרויקט עו"ד רועי הרם, בעל ניסיון עשיר ומומחה בעסקאות נדל"ן החל משלב רכישת הקרקע, דרך שינויי תב"ע (תוכניות בניין עיר) ועד לליווי מול בנקים והסכמי ליווי פיננסי כשעברו תחת ידיו עשרות אלפי חוזי מכר.

שאלה: מי יהיה הקבלן המבצע?

תשובה: מתנהלים מגעים עם כמה מהקבלנים מהמובילים במשק, הקבלן המבצע טרם נבחר, הוא ייבחר על ידי היזם בקפידה, בהתבסס על איכות הקבלן, איתנות פיננסית, איכות הבנייה, ניסיון מוכח ועמידה בכל דרישות החוק מבחינת סיווג מקצועי ורישום בפנקס הקבלנים.

שאלה: אפשרויות התעסוקה והמסחר המתוכננות בקריה?

תשובה: הקריה תכלול בנוסף לבנייני המגורים 7 בנייני משרדים ושטחי תעסוקה שיאפשרו בס"ד מגוון רחב של אפשרויות תעסוקה, וכן חזיתות מסחריות בבנייני המגורים. בנוסף, המיקום המרכזי מאפשר נגישות גבוהה למרכזי התעסוקה בכל אזור גוש דן והסביבה.

שאלה: מהם לוחות הזמנים לביצוע?

תשובה: הצפי המוערך לסיום הפרויקט הוא כ-4 שנים. היתרי חפירה ודיפון: מקודמים באופן מידי. עלייה לקרקע: צפויה במהלך החודשים הקרובים. משך הבנייה: כ-3.5 שנים ממועד קבלת היתר הבנייה המלא. חשוב להבהיר: ספירת ימי העבודה ומחויבות היזם למסירה מתחילה ממועד קבלת היתר בניה.

שאלה: האם יש התחייבות למועד קבלת היתר הבנייה?

תשובה: בהתאם לחוק המכר וכמקובל בפרויקטים הנמכרים בשלב זה (טרם היתר), אין התחייבות למועד מדויק לקבלת ההיתר (משוער כחצי שנה). עם זאת, בחוזה קיימת "תחנת יציאה" המגנה על הרוכש: נקבעה זכות לביטול העסקה במידה ולא יתקבל היתר בנייה עד לתאריך מסוים שהוגדר (כחלוף כ-18 חודשים).

2. תשתיות, מיקום ופיתוח (מה מסביב לבית)

שאלה: איך מתוכנן המרחב הציבורי בקריה?

תשובה: תכנון המרחב הציבורי כולל שדרה מרכזית להולכי רגל המנותקת מתנועת רכבים, ייסלל כביש היקפי מסביב לקריה כשלכל בניין יהיה כניסה גם מהכביש וגם מהשדרה, גינות ציבוריות, שטחי מסחר ומבני ציבור ברמה גבוהה.

שאלה: מה לגבי תחבורה ציבורית ורכבת?

תשובה: הקריה נהנית מנגישות גבוהה וממוקמת במרחק הליכה קצר מאוד מתחנת הרכבת המהירה לירושלים (כ-26 דק' נסיעה) (לשם המחשה, נסיעה בתחבורה ציבורית מהקריה לגבעת שאול ב-5 דקות צפויה להיות מהירה יותר מנסיעה בתחב"צ מהשכונות המרוחקות בתוך י-ם לגבעת שאול) ולמרכז. כמו כן, קיימים כבר כיום קווי תחבורה ציבורית לערים מרכזיות (אחיסמך, בני ברק, ירושלים). עם האכלוס, יתבצע תיאום מול הגורמים המוסמכים להוספת קווים ייעודיים נוספים.

שאלה: מהם זמני הנסיעה לערים חרדיות מרכזיות?

תשובה: המיקום אסטרטגי וקרוב לריכוזים החרדיים: דקות ספורות מקרית הישיבה ומאחיסמך, כ-15 דקות מבני ברק, וכ-30 דקות מירושלים, בית שמש ומודיעין עילית. וכן מוקמת בימים אלו שכונת אבני חושן המשוקת לציבור החרדי במרחק הליכה.

3. תהליך הרכישה והמימון.

שאלה: מה הל"ז? איך זה הולך לעבוד?

תשובה: תהליך הרכישה יהיה דומה לשיטה המוכרת של "מחיר למשתכן" עם השינויים הנצרכים:
סדר הפעולות:

תתקיים הגרלה שתקבע את התור של כל רוכש לבחירת הדירות וחתימת חוזה.
כל רוכש יקבל מועד לבחירת הדירה, חתימה על החוזה וקבלת שוברי תשלום.
במועד הבחירה יוקצה זמן של כ-45 דקות לכל רוכש לפגישה עם נציג החברה למתן הסברים, לבחירת הדירה, ולחתימה על ההסכם. בעת החתימה משלמים סך 100,000 ש"ח.
יודגש - החתימה על החוזה היא על הדירה הספציפית שנבחרה, עם מחיר ברור וסופי!
הערה להורי בחורים: בחירת הדירה תיעשה ע"י הורי הבחור, ההורים יחתמו על בקשת רכישה וישאירו צ'ק ע"ס 50,000 ש"ח בנאמנות. לאחר מכן יתואם מועד נוסף לחתימת הבחור על ההסכם הרכישה בסביבת הישיבה בנוכחות עו"ד, בעת החתימה על החוזה יש להשלים את תשלום ה-50,000 ש"ח הנותרים.

שאלה: האם כל הדירות עולות אותו דבר? כיצד נקבע המחיר?

תשובה: מחיר הבסיס למ"ר הוא אחיד ברובו, אך ישנם פערים במחיר הסופי הנובעים מגודל דירה, מקומת הדירה וגודל המרפסת. (קומות 7-8 יהיו יותר מוזלות) כפי שיפורטו בחוזה.

שאלה: כיצד ייקבע מי מקבל איזו דירה?

תשובה: סדר בחירת הדירות ייקבע אך ורק באמצעות הגרלה מפורקת על ידי עוה"ד המלווים את הפרויקט. לא תהיה שום מעורבות של הנהלת הישיבה או גורמים מטעם הישיבה בקידום רוכשים בתור. הזוכים יוזמנו לפי הסדר שעלה בגורל לבחור את הדירה המועדפת עליהם מתוך המלאי הפנוי (קומה, כיוון אוויר וכו'). מיותר לציין כי חתימת החוזה תהיה אך ורק על דירה ספציפית שנבחרה ע"י הרוכש, עם מחיר ברור וידוע מראש.

שאלה: האם בכלל הדירות, נמכרות גם דירות הפנטהאוז?

תשובה: לא. רק הדירות מקומה 8 ומטה ניתנו לשיווק ע"י הישיבה, דירות הפנטהאוז נשארו אצל משקיעים / נדיבים מחו"ל (הנדיבים לא יגורו שם אלא קנו במחיר גבוה יותר להשקעה), וימכרו לציבור בנפרד במחיר מלא, בתיאום עם ועד הדיור ולפי כללי הוועד בהתאמה לאופי הקריה.

שאלה: כמה הון עצמי נדרש, ומתי משלמים?

תשובה: ההון העצמי המינימלי הנדרש הוא 400,000 ש"ח.

- 100,000 ש"ח בחתימת החוזה (תחת שובר תשלום).
- 300,000 ש"ח נוספים הנדרשים להיות משולמים עד י"ד באייר.

תאריך זה הוא **קשיח** ונועד להשלמת התשלום עבור הקרקע. לא ניתן לאחר בו, גם אם הרוכש ממתין לכספים שצפויים להשתחרר מאוחר יותר. לאחר מכן התשלומים יימשכו עם קבלת ההיתר ויהיו במקביל להתקדמות הבנייה.

שאלה: האם אוכל לקחת משכנתא?

חשוב לדעת כי סכום ההון הראשוני, כאמור, חייב להגיע ממקורות עצמיים ולא ניתן למימון באמצעות משכנתא על הנכס הנרכש (כנהוג בכל רכישת דירה). עבור יתרת התשלום ניתן לקבל משכנתא רגילה מבנקים למשכנתאות (במתכונת רכישה מיזם). כדי לסייע לרוכשים, החברה פועלת לגיבוש הסדרים מרוכזים עם יועצי משכנתאות גם על ההון העצמי וגם על המשכנתא במטרה להנגיש ולהוזיל את עלויות המימון.

שאלה: האם הסתמכות על גיוס כספים או תרומות משפיעה על הפרויקט?

תשובה: לא. הפרויקט מבוצע במתווה של מכירה ישירה (יזמות רגילה) הכפופה ל"חוק המכר", ולא כקבוצת רכישה. המשמעות היא שכספי הרוכשים מופקדים לחשבון ליווי סגור ומובטחים בערבויות בנקאיות מלאות החל מהשקל הראשון. לכן, למקורות המימון הפנימיים של היזם (הון עצמי, הלוואות או תרומות ככל שישנם) אין שום השפעה על בטחון כספי הרוכש.

שאלה: כיצד מובטח הכסף שאני משלם? אילו בטוחות אני מקבל?

תשובה: הפרויקט מתנהל במסגרת "ליווי בנקאי סגור". המשמעות היא שכל תשלום מופקד אך ורק לחשבון בנק ייעודי ומפוקח, והרוכש מקבל ערבות חוק מכר בנקאית החל מהשקל הראשון. מנגנון זה מעניק לרוכש הגנה והבטחה מלאה של כספו בהתאם לחוק.

שאלה: מלבד מחיר הדירה, אלו תשלומים נוספים יש?

תשובה: כמו בכל רכישת דירה, יש לקחת בחשבון הוצאות נלוות מעבר למחיר הדירה:

- **הצמדה למדד:** מחיר הדירה צמוד למדד תשומות הבנייה (ללא שום הצמדות נוספות). בהתאם לתיקון לחוק המכר המגן על הרוכשים, ההצמדה תחול רק על מחצית (50%) מיתרת התשלום שטרם שולמה (רכיב הבנייה), ולא על מלוא הסכום.
- **הסבר:** כשקבלן בונה בניין, ההוצאות שלו משתנות. מחיר הבטון, הברזל, והשכר של הפועלים יכולים לעלות בזמן שהבניין נבנה. המדד הזה הוא בעצם "מבחן התייקרות" שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה פעם בחודש. אם המדד עלה, זה אומר שהבנייה התייקרה. ההצמדה חלה רק על הכסף שעדיין לא העברתם לחברה. כל שקל שכבר שילמתם – "חסיין" מפני עליות המדד וגם על החלק שלא שילמתם, רק חצי ממנו מתייקר כפי עליית המדד. מכיוון שהפרויקט מנוהל ללא ריווח הצמדה זאת נועדה למנוע הפסדים של היזם במקרה של התייקרות בבניה ולא נועדה לגביית תשלום נוסף. לפי הצפוי ההצמדה בסופו של דבר תהיה רק על בין רבע לשליש ממחיר הדירה מכיוון שאחרי לקיחת המשכנתא כל תשלום שמועבר מהבנק לחברה, לא מוצמד למדד.

יודגש, כי לצד זאת, בפרויקט נותן היזם הטבות משמעותיות נוספות לרוכשים, כגון:

- **שכר טרחת עורכי דין:** הפרויקט מלווה על ידי שני משרדי עורכי דין (מטעם היזם, ומטעם הרוכשים/הקהילה). ליווי עורכי הדין הינו ללא תוספת תשלום.
 - **מיזוג אוויר:** החברה נותנת לכלל הרוכשים מזגן מרכזי לדירה ללא תוספת תשלום.
 - **סורגים:** החברה נותנת לכלל הרוכשים סורגים ללא תוספת תשלום.
 - **תיווך:** הפרויקט כולו ללא עלות תיווך.
 - **יחידת הורים:** בכל הדירות מתוכננת יחידת הורים לחדר השינה.
- הטבות נוספות אלו, מגיעות להוזלה בסכום הקרוב ל: 100,000 ש"ח. בנוסף לכך המפרט יהיה איכותי ביותר.

4. אופי הקהילה והפיקוח הרוחני

שאלה: מי צפוי לגור בקריה?

תשובה: התכנון הוא שבעז"ה הקהילה תורכב ברובה הגדול מבוגרי הישיבה ומשפחותיהם, בטווח גילאים רחב (כ-15 שנה). דירות הפנטהאוז יימכרו ע"י המשקיעים והנדיבים מחו"ל לציבור הרחב, כמו כן ישנם קהילות נוספות שצפויים להשתלב בקריה. ככל הנראה לכל הפחות 25% מתושבי הקריה יהיו שלא מבוגרי הישיבה בתיאום עם ועד הדיור ולפי כללי הועד בהתאמה לאופי הקריה.

שאלה: כיצד ייקבע צביון הקריה בעתיד.

תשובה: יוקם "ועד הדיור" (ועד רבנים/רוכשים) שהוא יהיה הגוף המוסמך לקבוע את תקנון הקהילה ולפקח על הצביון הרוחני. מבחינה משפטית, בחוזה הרכישה קיים מנגנון של "חוזה לטובת צד ג'", המעניק לוועד (ולא לזים) את הסמכות לאכוף את כללי צביון המקום, זאת כדי להבטיח שהקריה תשמור על אופייה לאורך שנים. יצוין כי גם בחוזה המכר יוכנסו סעיפים שמטרתם להבטיח את אופי הקריה. ייעשה מאמץ שחלק מסעיפים אלו יכללו בתקנון הבית המשותף שיירשם.

שאלה: מה התכנון לגבי מוסדות חינוך ותלמודי תורה בקריה?

תשובה: הישיבה תפעל למימון זכויות ההקצאה במתחם לצורך הקמת תשתית חינוכית מלאה (ת"תים, גנים ומוסדות) לרווחת תושבי הקריה. הישיבה תפעל להקמת מוסדות הלימוד לבנים (תלמוד תורה, ישיבה קטנה וכולל אברכים). מוסדות החינוך לבנות ינוהלו שלא ע"י "ישיבת עטרת שלמה", מיותר לציין כי יתאפשר להקים מוסדות חינוך ותורה נוספים בהתאם לצרכי הקהילה ולפי רצון הרוכשים.

שאלה: מה מעמדה של הישיבה בפרויקט?

תשובה: הנהלת הישיבה וראשי הישיבה שליט"א יתוו את הדרך בהקמת המקום שיהיה ברוח התורה ובאווירה תורנית ראויה, [מיותר לציין כי על אף שראשי הישיבה שליט"א יתוו את רוח המקום וצביון הקריה, לא תהא בעתיד התערבות כלשהי ע"י הישיבה בניהול המקום]. עם זאת, ההתקשרות החוזית, הכלכלית והמשפטית היא אך ורק מול החברה היזמית ("מימושים"). הישיבה אינה צד לבנייה או למכירה, ואינה נושאת באחריות משפטית לפרויקט. היום הוא האחראי לפרויקט, וגם הוא נרתם לקידום הרעיון, כשחשובה גם בעבורו וגם בעבור הרוכשים ההכוונה הרוחנית של ראשי הישיבה שליט"א.

5. מגבלות מכירה והשכרה.

שאלה: האם מותר למכור את הדירה באופן חופשי מיד לאחר רכישתה?

תשובה: לא. הפרויקט נועד לפתרון דיור לקהילה ולא לעשיית רווחים. בחוזה מעוגנת התחייבות שלא למכור את הדירה למשך 7 שנים ממועד האכלוס. לאחר מועד זה, לא יהיו כל הגבלות.

כלל זה, כל מטרתו הוא לטובת והצלחת המקום בעז"ה, על מנת להבטיח שהצביון ואופי המקום ייבנה ויוקם ע"י הרוכשים העומדים בכללי המקום ובצביונו, ולא ייווצר מצב שעם תחילת המגורים בפרויקט ישתנה אופי המקום. בנוסף, כלל זה נועד מתוך הבנה כי התגייסות נדיבי עם ויוזמי הפרויקט היא על מנת לסייע לאנשים החפצים לרכוש דירה למגורים בפרויקט בסיוע והזלת הרכישה, ושלא ייווצר מצב שהחפצים לגור במקום הפסידו את זכות הרכישה ע"י אנשים שביקשו לעשות רווח, והפסידו בכך לאחרים את אפשרות המגורים במקום.

שאלה: מה קורה אם אירעו נסיבות חריגות שמחייבות אותי למכור בתוך 7 השנים?

תשובה: במקרים חריגים, ניתן יהיה למכור את הדירה בכפוף לאישור "ועד הדיור" על פי תנאים והוראות שייקבעו. המכירה תתבצע לפי רשימת המתנה מוסדרת, והמחיר יהיה מפוקח: מחיר העלות בתוספת הצמדה ורווח של עד 7% לשנה בלבד. מטרת המנגנון היא להבטיח שהדירה תגיע למשפחה מהקהילה במחיר הוגן.

שאלה: האם אני יכול לרשום את הדירה על שם קרוב משפחה (אח/בן דוד)?

תשובה: הרישום חייב לשקף את הבעלות האמיתית ("מי קונה בפועל"). מקרים של רישום על שם אחרים ייבחנו בקפידה על ידי ועדת הקבלה, שמטרתה למנוע מצב של "אנשי קש" ולוודא שהדירות מגיעות לרוכשים האמיתיים מהקהילה.

שאלה: האם מותר להשכיר את הדירה?

תשובה: מכיוון שחלק מהרוכשים הם הורים הקונים לילדים צעירים שעוד לא נישאו, או זוגות שירצו להתגורר בתקופה שלאחר החתונה סמוך להוריהם, השכרת הדירה תהיה מותרת, אך השוכרים יידרשו לעמוד בתקנון הקהילה ובאישור ועד הדיור, כדי לשמור על הצביון הרוחני של הבניין, והקרירה.

6. שונות

שאלה: האם היזם מרוויח מהפרויקט?

תשובה: הפרויקט מתנהל במתכונת של הוזלת עלויות מקסימלית ("מחיר למשתכן פרטי"). היזם פועל ברווחיות מינימלית ונמוכה משמעותית מהמקובל בשוק (היזם ויתר בנדיבות ליבו על מאות מיליוני שקלים לטובת בוגרי הישיבה), מתוך מטרה לסייע לציבור, אך מדובר בפרויקט עסקי המנוהל בצורה מקצועית עם בטוחות מלאות לפי חוק המכר.

שאלה: מה קורה במקרה של איחור במסירה?

תשובה: הפרויקט כפוף לחוק המכר (דירות), המגן על הרוכשים ומזכה בפיצוי כספי (דמי שכירות) במקרה של איחור במסירה מעבר למוגדר בחוק (בכפוף לנסיבות כוח עליון כגון מלחמה וכדומה).

שאלה: מה יקרה אם תהיה מלחמה או עיכובים בבנייה?

תשובה: חוזה המכר כולל מנגנוני הגנה ופיצוי לפי "חוק המכר (דירות)". במקרה של איחור במסירה שאינו נובע מ"כוח עליון" (כגון מלחמה משמעותית או שביתות רוחביות במשק), הרוכשים יהיו זכאים לפיצוי כספי (דמי שכירות) כמפורט בחוק.

שאלה: מה לגבי השכנים? (שכונת ג'ואריש)

תשובה: הצד המערבי של הקריה סמוך לפאתי שכונת ג'ואריש, אך היא תהיה מופרדת ממנה פיזית (בבניית חומה הפרדה). דרכי הגישה לקריה, הכניסות והיציאות, יהיו עצמאיות לחלוטין מצד מזרח ולא יעברו דרך הקריה השכנה כלל.

נדגיש כי בהרבה מהשכונות החרדיות (נוה יעקב, פסגת זאב, אחיסמך, מודיעין עילית וביתר עילית) יש קרבה לשכונות ערביות, אך כאן לפי הבירור, לא היו אירועים לאומניים כלל ובתוספת חומת ההפרדה אין כל חשש בס"ד.

שאלה: האם יהיו מעליות שבת בבניינים?

תשובה: כן, לדרישת בעלי דירות הפנטהאוזים, לקראת השלמת הפרויקט הועד יבחן את הפתרונות וההכשרים המהודרים ביותר שיהיו קיימים בעת התקנת המעליות.

שאלה: מה לגבי חניות?

תשובה: תקן החניה הותאם לאופי הקריה והציבור החרדי (פחות רכבים למשפחה מהממוצע הארצי). החניה אינה כלולה במחיר הדירה הבסיסי, וניתן יהיה לרכוש חניה בנפרד.

שאלה: מה לגבי מחסן?

תשובה: כל דירה תקבל מחסן ללא תוספת תשלום! המחסן הוא בנוסף על המ"ר של הדירה.

שאלה: האם ניתן לבצע שינויי דיירים בדירה?

תשובה: כדי לעמוד בלוחות הזמנים הקפדניים ולהוזיל עלויות בנייה, לא יתאפשרו שינויי דיירים פרטניים. הדירות תוכננו מראש בסטנדרט גבוה המותאם לצרכי המשפחה החרדית. מי שירצה לעשות שינויים פנימיים המותרים לפי החוק, יעשה זאת לאחר המסירה.

שאלה: מה לגבי אופי העיר?

תשובה: העיר רמלה הינה עיר מסורתית מאוד, בשב"ק המרחב הציבורי והחנויות בעיר סגורים באופן מלא.

שאלה: מה לגבי התפתחות תורנית עתידית בקריה ובאזור?

תשובה: הפרויקט הנוכחי הינו שלב א' בקריה, שלב ב' הוא תכנון עתידי לתוספת בנייני מגורים עד לכ-1,200 דירות בקריה. [לשם השוואה היישוב קריית יערים טלז-סטון כולו מונה כ-1,200 בתי אב]. נוסף על זאת, במרחק הליכה קצר מוקמת שכונת 'אבני חושן' המשווקת לציבור החרדי ומתוכננת למנות כ-1200 בתי אב נוספים. וכן מרחק הנסיעה לשכונת אחיסמך הינו פחות מ-10 דק'.

שאלה: מה לגבי היתר עיסקא?

תשובה: כל התשלומים והפרויקט בכללותו מלווה ב"היתר עיסקא" בפיקוח רבני הישיבה שליט"א.