

שיחת משתכנים

מיזם "נאות הגיא" - יבנה

03.06.2026



מנהלת המגורים - מי אנהנו

פעילות

הקמת קהילות צבאיות
באמצעות קבוצות רכישה
וליווי עד אכלוס

ייעוץ

ייעוץ, תכנון וליווי מיזמי
מגורים עבור משרתי קבע

חזון

שימור כ"א איכותי לשירות ממושך
ומשמעותי בצה"ל ושיפור איכות החיים
באמצעות פתרונות דיור



למה לרכוש איתנו דירה?



ללא רווח
יזמי



ללא עלויות
מימון



מס רכישה על
קרקע בלבד



ללא עלויות שיווק
ופרסום



אטרקטיביות
כלכלית



איכות בנייה
ולוחות זמנים



שקט נפשי



ליווי צמוד משלב
הפרסום לשנת
הבדק



פריסה גיאוגרפית
רחבה



*עד 5 שנים למועד האכלוס

על המיזם

- מיזם "נאות הגיא" יבנה בשוכנת "יבנה מזרח" הממוקמת בדרום מזרח העיר בדרום מזרח העיר.
- המיזם יכלול כ 94 יח"ד ב 4 בניינים בני 6-8 קומות
- מועד אכלוס משוער: שנת 2030





תחנת רכבת

שכונת יבנה מזרח

↑ מחלף בן זכאי
410 כביש
החדש
↓ מחלף יבנה צפון

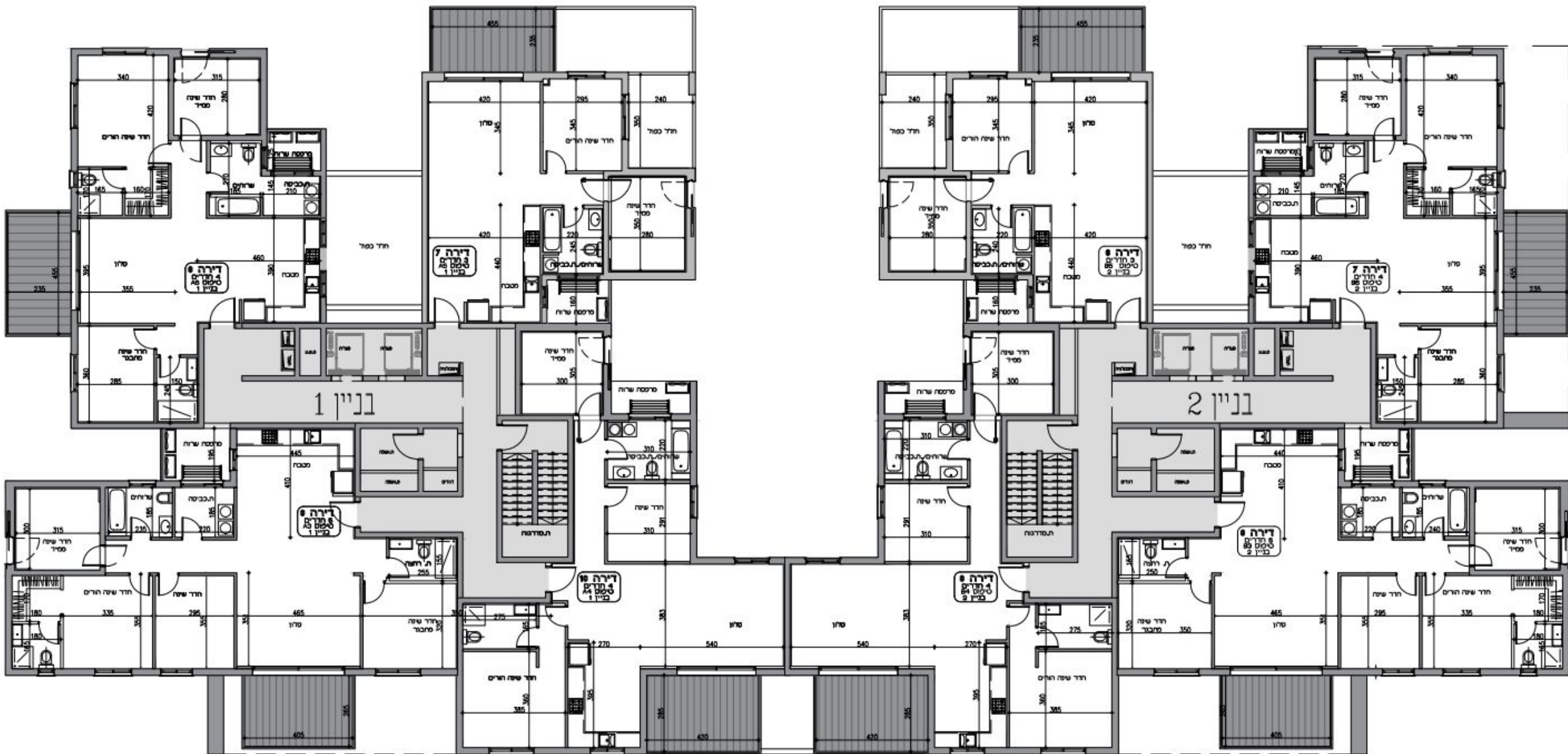
אדריכל המיזם - אודי כרמיל



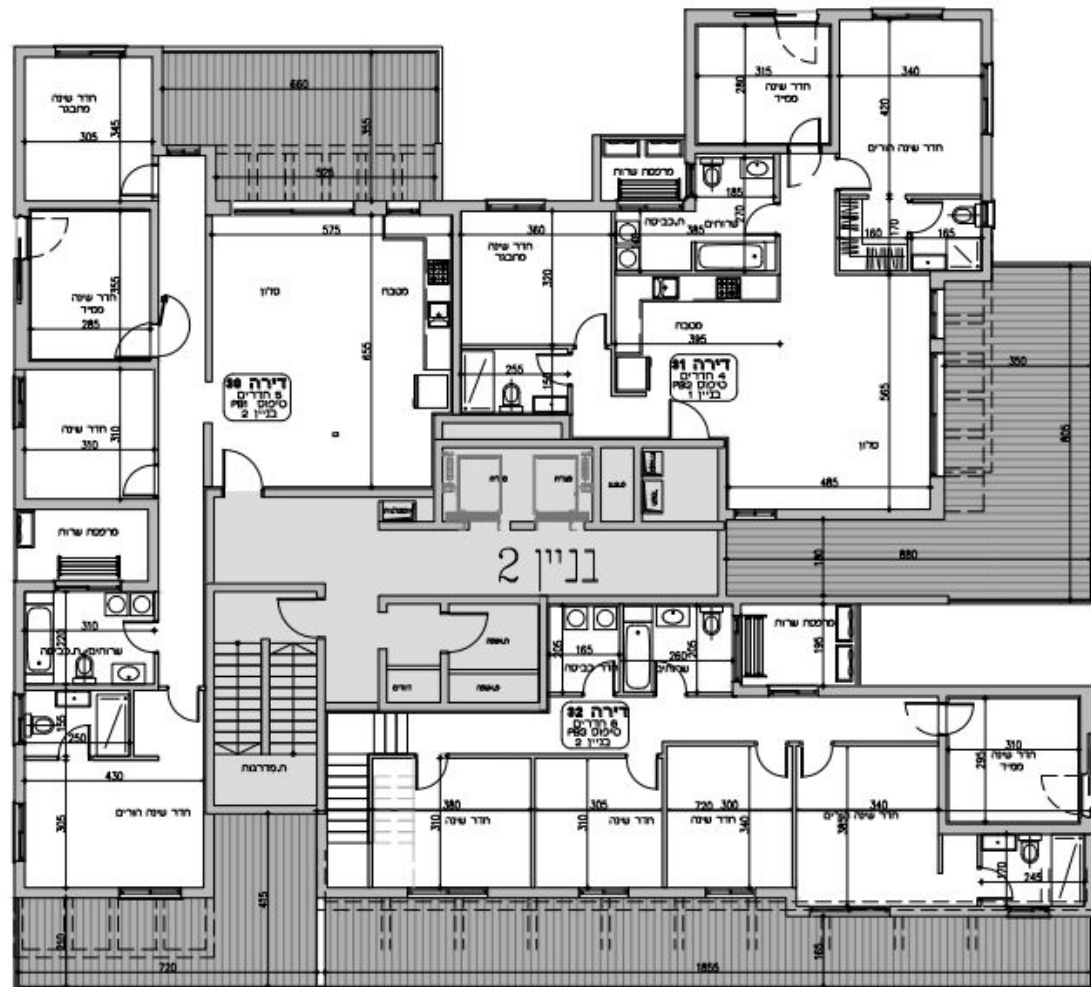
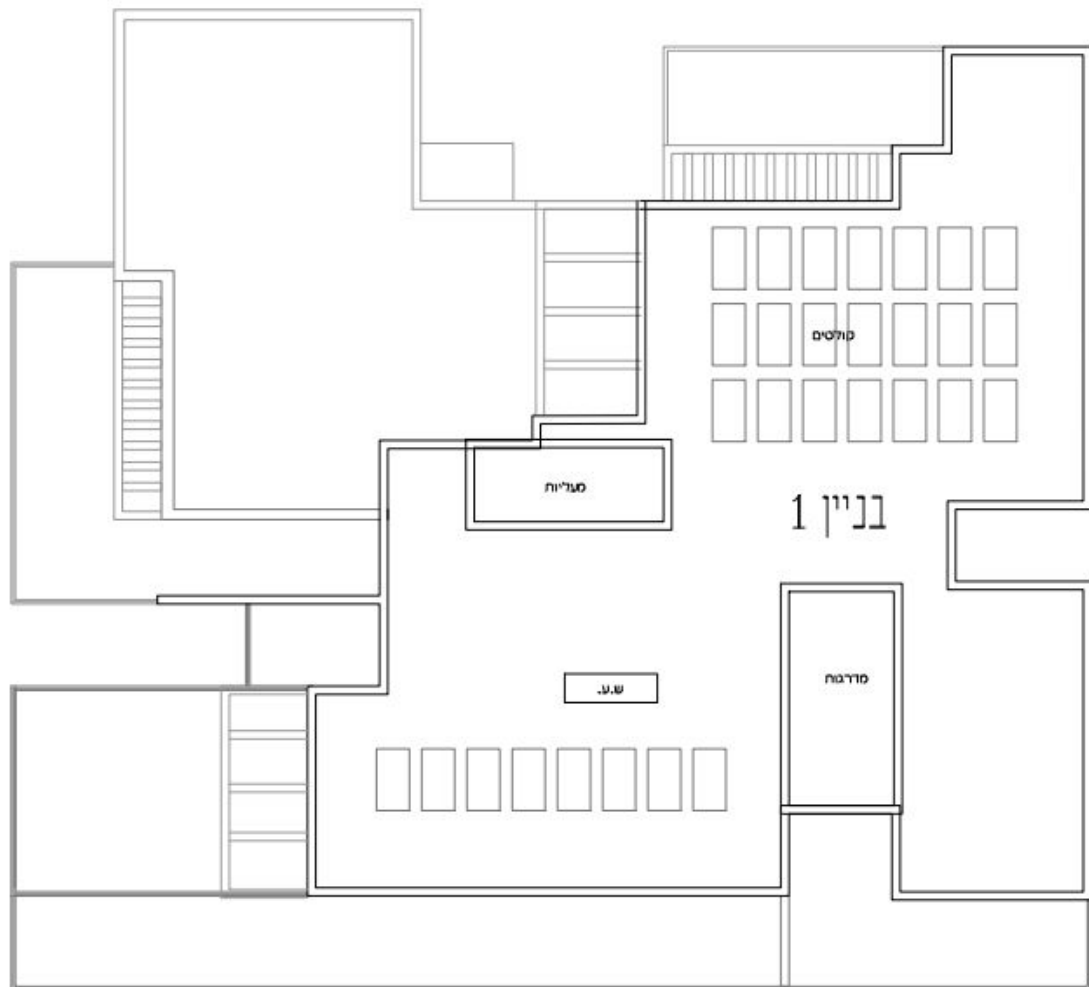
קרקע 164



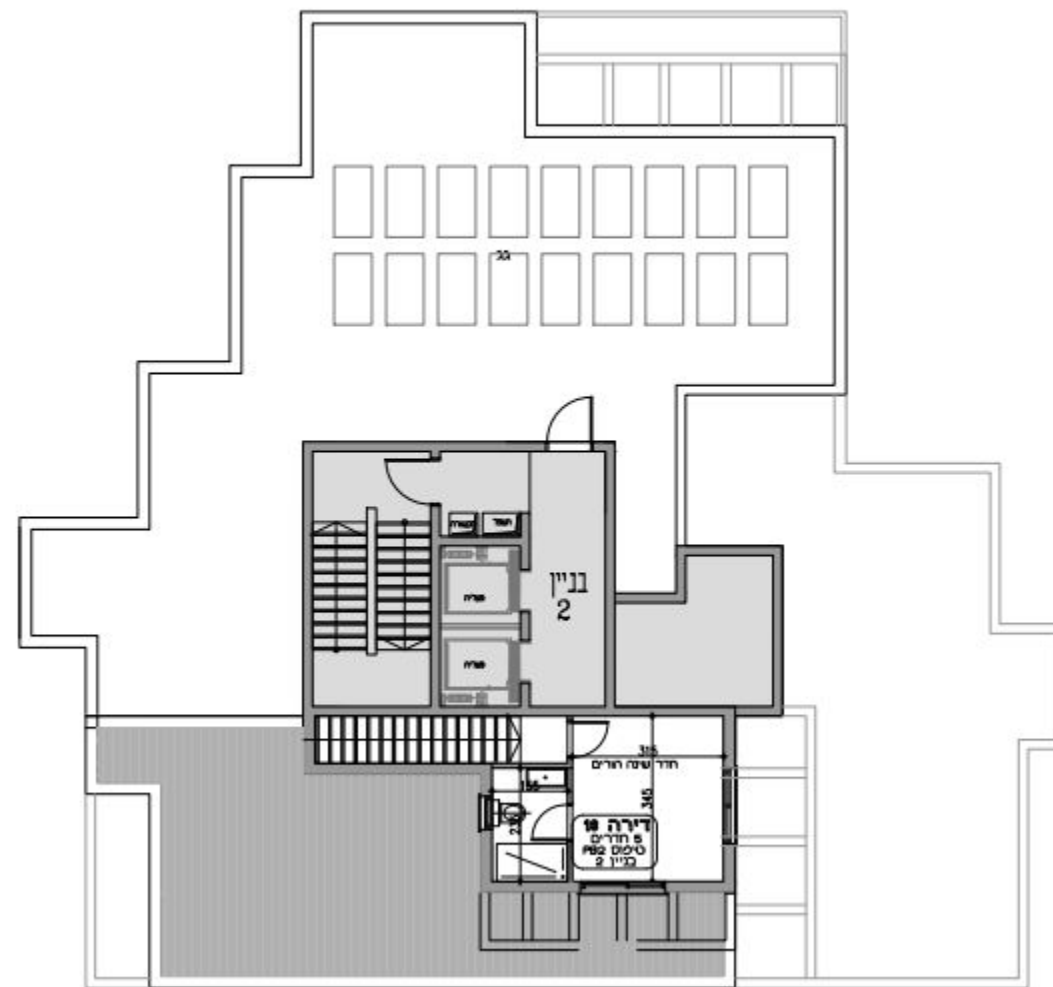
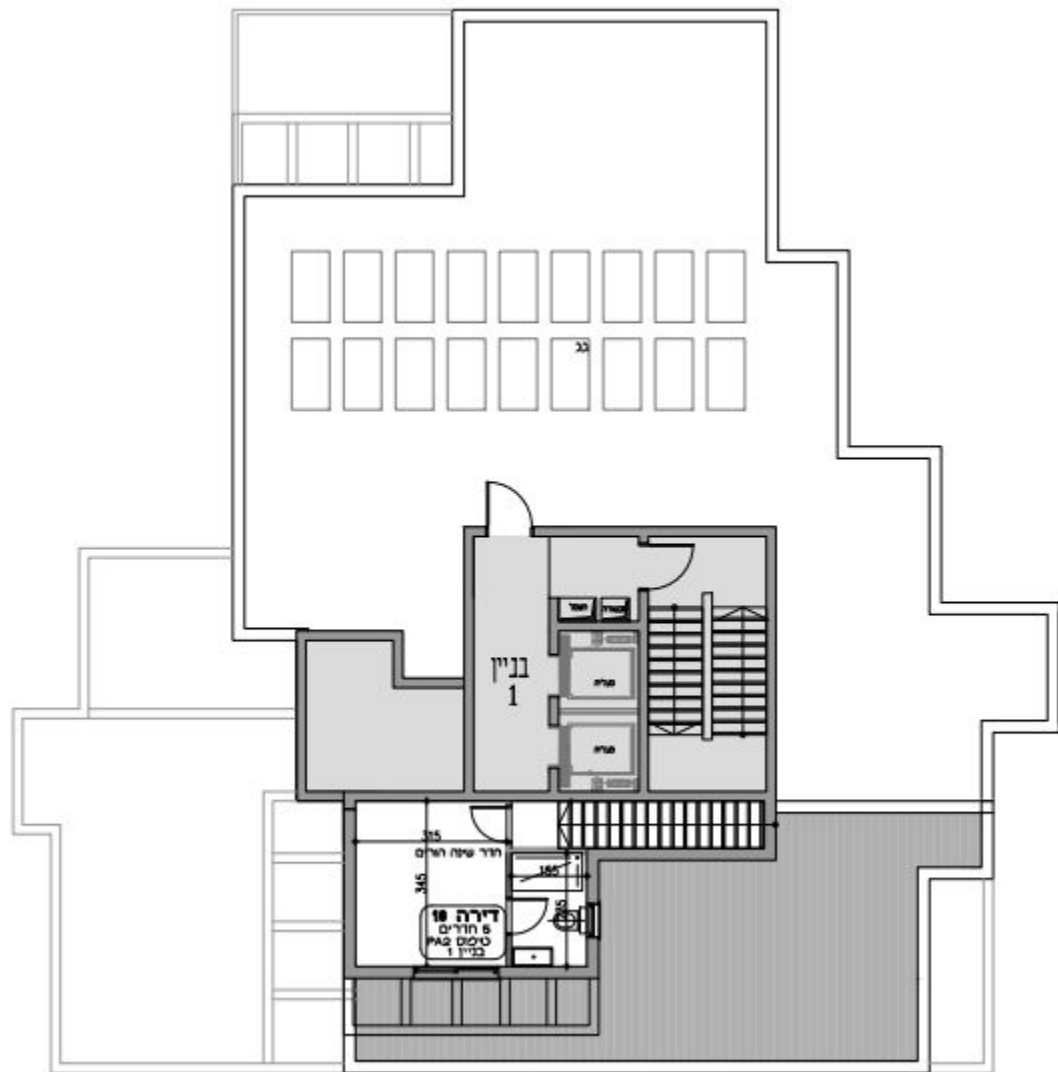
קומה 2 164



קומה 8 164



קומה 7 137



מה כלול במחיר הדירה?

מחיר הדירה לא כולל

- תשלומי מונים (מים, חשמל, גז)
- שדרוגים של המפרט הטכני
- מיזוג אוויר
- הנמכת תקרה



כלול במחיר

• ליווי אישי וצמוד של צוות המנהלת אשר מומחה בתחומו מיום ההחלטה על הצטרפות למיזם ועד כ

-שנה לאחר האכלוס

- עלויות פיתוח
- אגרות והיטלים
- מע"מ
- חניה 1 - 3 חדרים, 2 חניות - 4-6 חדרים
- מחסן
- חיבור חשמל תלת פאזי
- שכר טרחת עורך דין
- מפרט טכני עשיר
- מס רכישה
- רישום בטאבו
- פגישה עם מתאמת שינויי דיירים

מחיר יח"ד בש"ח

מקסימום	מינימום	מ"רפסת/גינה במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	מס' דירות	מס' חדרים	סוג דירה
1,837,000	1,676,000	12-32	75-82	19	3	רגיל
2,305,000	2,246,000	12/13	101-102	19	4	רגיל
2,511,000	2,383,000	12/30	111-112	24	4	רגיל
2,544,000	2,499,000	13	116	5	5	רגיל
2,776,000	2,701,000	12-13	132	12	5	רגיל
-	2,503,000	200	101	1	4	גן
	2,638,000	200	112	1	4	גן
-	2,748,000	200	116	1	5	גן
2,805,000	2,805,000	170	124	2	5	גן
2,667,000	2,520,000	38/28	110/116	3	4	פנטהאוז
3,196,000	2,922,000	42-96	134	3	5	פנטהאוז
3,176,000	3,129,000	104/114	125	2	5	דופלקס
3,592,000	3,577,000	75	163	2	6	דופלקס
				94		סה"כ

- המחירים מוצמדים למדד תשומות הבניה לחודש 04/2026 אשר פורסם ב 05/2026
- תשלומים מבוצעים באופן שווה בין משתכני העמותה

כספים - נספח א'

נספח א' במגרש מס' בניין מס' דירה (להלן "החוזה"):

מחיר יחידת דיור ולוח תשלומים

1. המחיר היסודי (לא כולל הצמדה) של יחידת הדיור ישולם במועדים ובסכומים המפורטים להלן:

מס' תשלום	סכום בש"ח	אחוז תשלום	מועד התשלום	הערות
1	5,000		טרם חתימת החוזה	דמי רישום
2	20,000		במועד חתימת החוזה	
3	****	20%	18.08.2026	מבוסס הון עצמי ובכפוף לקבלת מפרט כספי
4	****	10%	14.10.2026	משכנתה/ כל מקור אחר ובכפוף לקבלת מפרט כספי
5	****	10%	10.04.2028	
6	****	10%	11.09.2028	
7	****	10%	12.02.2029	
8	****	10%	10.07.2029	
9	****	10%	10.12.2029	
10	****	10%	10.05.2030	
11	****	10%	יקבע בהמשך	תשלום זה יכלול גם בגין תוספת קומה
סה"כ	****			במונחי המחיר היסודי

2. התשלומים המפורטים בנספח זה ישולמו במועדים האמורים לעיל הינם במונחי מדד בסיס ____ התשלומים יהיו צמודים למדד תשומות הבניה עד למועד התשלום בפועל ולפי המדד הידוע באותה עת.

3. לוח התשלומים לעיל הינו ראשוני ועשוי להשתנות בהתאם לצרכיה התזרימים של האגודה.

4. נספח זה הינו מסמך ראשוני ועלולים לחול בו שינויים אל מול הנספח המחייב עליו תחתמו במסגרת החוזה

הלוואות תקציביות למצטרפי המיזם

• הלוואות עד 250,000 ₪ ללא הצמדה למדד, בריבית חשכ"ל המשתנה

אחת ל-5 שנים מיום נטילת ההלוואה

• ניתן לפרוס את ההלוואות לתקופה של עד 10 שנים

• ניתן ליטול ההלוואות הנ"ל לאורך כל חיי המיזם

• ההלוואות הינן כפופות לאישור מופ"ת ומבנק אוצר החייל בלבד

• להלן פירוט הלוואות:

סוג ההלוואה	אוכלוסיית זכאים	סכום ההלוואה בש"ח	תקופת החזר	הגוף האחראי
תקציביות	משרתי הקבע במיזם	עד 180,000	עד 10 שנים	מופת
נסיבות מיוחדות	רק למשתכני הקבע במיזמי המנהלת	עד 70,000	עד 10 שנים	מופת- באמצעות מנהלת המגורים

הנחיות לקראת חתימה על חוזי משתכנים

- בתאריכים 22/6, 24/6, ו- 2/7 ייערכו ימים מרוכזים לחתימה על חוזי משתכנים עם עמותת "נאות הגיא".
- במעמד זה יתבצעו הפעולות הבאות-
 1. חתימה על חוזה בין המשתכן/ת ובן/בת זוג/ה לבין עמותת "נאות הגיא".
 2. חתימה על בקשת הצטרפות לעמותה של שני בני הזוג.
 3. חתימה על התחייבות כלפי צה"ל בנושא אי מכירת הדירה במשך 5 שנים מיום קבלת המפתח.
 4. חתימה על התחייבות לשירות קבע למשך 5 שנים מתאריך תום שירות נוכחי.
 5. חתימה על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת העמותה (נוטריון יהיה זמין לטובת ביצוע 2 עותקים, בתשלום מולו).
 6. הסדרת תשלום מספר 2 בסך 20 אש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד.
- הנחיות נשלחו אליכם, יש לקרוא בעיון.
- ההגעה לחתימה במשרדי מנהלת המגורים בין השעות 09:00 ל- 16:00, אין צורך בתיאום שעת הגעה.
- כתובתנו- הצורן 8 ג' אזה"ת החדש נתניה, בין hp לאורביט, מאחורי משרדי פספורטכארד, כניסה צפונית ביותר, קומה 2.

● **שאלה** - האם המחיר שמופיע במכתב שקיבלנו הוא המחיר שיופיע בחוזה?

תשובה - כן, יחד עם זאת במידה והמפרט הכספי המעודכן שיתקבל יהיה שונה מהמפרט הקיים כעת ייתכן שינוי.

● **שאלה** - מה כוונת המחיר היסודי בנספח א' (נספח תשלומים)?

תשובה - המחיר היסודי - נקבע בפרק ב' לחוזה המשתכנים. הינו המחיר אשר קבעה העמותה עבור יח"ד.

● **שאלה** - למה הכוונה בנספח א' (נספח תשלומים) בהערות 3 ו-4 - "בכפוף לקבלת מפרט כספי"?

תשובה - מפרט כספי הינו דרישת רמ"י עבור תשלום על הקרקע והוצאות פיתוח, רק לאחר קבלתו יהיו עלויות סופיות ותבצע גביה עבור הקרקע והפיתוח.

● **שאלה** - האם ניתן להקדים את תשלום 3 למחצית הראשונה של אוגוסט?

תשובה - בשלב זה אין אפשרות להקדמת תשלומים, תצא הודעה מסודרת על כך במידה ותהיה אפשרות.

● **שאלה** - האם נבחר בנק למשכנתאות?

תשובה - בימים אלו צפויה העמותה לצאת לפניה לבנקים להציע הצעות למתן משכנתאות למשתכני המיזם, עם בחירת בנק מלווה תצא הודעה מסודרת למשתכני המיזם.

● **שאלה** - האם אפשר לקבל דוגמאות ממיזמי עבר להבדל האפשרי בין לוח תשלומים גנרי לתשלומים שהיו בפועל להבנה מה עלול להשתנות בפועל לעומת התכנון?

תשובה - במהלך המיזם הגבייה מתבצעת בהתאם להוצאות השוטפות ולתזרים הצפוי של העמותה. בשלב זה ההוצאות מבוססות על הערכות, ולכן עם התקדמות התכנון

וחתימה על הסכמים עם נותני השירות השונים, לוח התשלומים יעודכן וידויק בהתאם למידע שיתקבל.

- **שאלה** - למי פונים בנושאים פרטניים הקשורים למשכנתה עוד לפני חתימה?
- **תשובה** - שאלות פרטניות בנושא כספים ניתן לפנות לאילנה למייל: gamlielilana@gmail.com
- **שאלה** - במייל שקיבלנו רשום- "כחלק מעדכון כמות הדירות יעודכן המפרט הכספי בעיקר לדירות בעלות שטח מ"ר גבוה" למה הכוונה?
- **תשובה** - עדכון המיזם מ 154 ל 94 השפיע עלות הקרקע וכפועל יוצא מכך על החלק היחסי של כל יח"ד בפרויקט.
- **שאלה** - בנספח א' רשום בתשלום 11 כי הוא יכלול גם תוספת בגין קומה. למה הכוונה?
- **תשובה** - חלק מקביעת מחיר יח"ד כולל התייחסות לקומה, לצורך נוחות במערכות שלנו אנו מפרידים את רכיב הקומה וגובים בסיום המיזם.
- **שאלה** - הלוואות תקציביות למטרת הדירה בלבד. האם יש מעורבות של המנהלת בפניה לקבלת ההלוואות?
- **תשובה** - הוצג שקף בנושא.
- **שאלה** - האם יש התחייבות של רמ"י למכור את הקרקע לעמותה ולא למישהו אחר?
- **תשובה** - הקרקע הוקצתה לעמותה בפטור ממכרז. העמותה תרכוש את הקרקע מיד לאחר הכרזה על קיום המיזם
- **שאלה** - מתי צפויה התוכנית המפורטת להיות מופקדת להתנגדויות?
- **תשובה** - התכנון בוצע בהתאם לתב"ע המאושרת.

- **שאלה** - האם נקבל מפרט טכני לפני החתימה על החוזה?
תשובה - כן, יישלח אליכם.
- **שאלה** - בתכניות שנשלחו אלינו רשום כי זו התכנית המעודכנת, אולם ייתכנו שינויים והתאמות קלות בתוכניות החוזיות עליהן תחתמו. מה המשמעות והאם יש דוגמאות ממיזמי עבר?
תשובה - התכניות החוזיות יהיו בהתאם לתכניות שנשלחו אליכם. ייתכנו התאמות אחרונות בשל דרישת רשויות וטיוב התכנון.
- **שאלה** - האם כבר ידוע מי הקבלן המבצע או שצריך לצאת מכרז. באיזה שלב יוצא המכרז?
תשובה - מכרז קבלנים יצא חודשים בודדים לפני היתר הבניה.
- **שאלה** - האם ערבויות שנקבל מהקבלן המבצע יהיו כפי שמקבל רוכש מקבלן (בדק, טיב וכו') למרות שאנחנו קבוצת רכישה?
תשובה - לא מדובר בערבויות חוק מכר. הערבויות יהיו ערבויות ביצוע ובדק אותם תחזיק העמותה.
- **שאלה** - באיזה שלב במיזם ניתן יהיה לראות בנסח טאבו הערת אזהרה לטובת המשתכנים?
תשובה - לאחר האכלוס
- **שאלה** - מתי נבחרת נציגות משתכנים ומה הסמכויות שלה?
תשובה - לאחר החלטה על קיום המיזם ייבחרו 3 נציגים של המשתכנים לוועד המנהל, וכן 3 חברים מקרב המשתכנים לוועדת ביקורת וועדות

- **שאלה** - מה סטטוס היתר הבנייה ומועד המסירה?
- **תשובה** - הטיפול בהיתר הבנייה נעשה רק לאחר רכישת הקרקע, שתקרה לאחר החתמת המשתכנים על חוזים עם העמותה.
- **שאלה** - הצמדה למדד - לפי חוק הבנייה מותר להצמיד 40% ממחיר הדירה. למה אצלינו כל התשלומים מוצמדים?
- **תשובה** - המגבלה קבועה בחוק המכר וזה נועד להגביל רווח יזמי. העסקה שלנו לא כפופה לחוק המכר ואין רווח יזמי בכלל.
- **שאלה** - מה השינויים הניתנים לביצוע בתוך הדירה?
- **תשובה** - מיקום קירות בלוק, פתחים, מיקום שקעים, מיקום נק' תאורה, מיקום נק תקשורת שדרוגים של קרמיקות מבטחים דלתות ועוד...
- **שאלה** - איך יודעים מיקום מחסן, האם כל המחסנים בלובי?
- **תשובה** - המחסנים יהיו בלובי או במרתף, לא ניתן למקם מחסנים בקומות המגורים, חלוקת המחסנים תעשה בשלב מאוחר יותר בטרם האכלוס יחד עם חלוקת החניות.
- **שאלה** - אם יש עיכוב במסירת החזקה האם אני מקבל פיצוי מהקבלן?
- **תשובה** - טרם נחתם חוזה עם קבלן. ככלל החוזים כוללים סעיף פיצוי לעמותה במקרה של איחור. לא למשתכנים ישירות, בשיקול דעת של העמותה
- **שאלה** - מהן זכויות הבניה והאם יהיו זכויות נוספות? איך מתחלקות הזכויות?
- **תשובה** - כל זכויות הבניה על המגרשים מנוצלות בתכנון הקיים.