



שכונת הרקפות
ראשון לציון



ברוכים הבאים

משפחת מלכי השקעות בע"מ מברכים אתכם על ההזדמנות שנפלה בחלקכם, להצטרף לדיירים בשכונת הרקפות בראשון לציון. החוברת שלפניכם נועדה להציג בפניכם את הפרויקט ולהדריך אתכם בתהליך רכישת הדירה במסגרת 'תכנית מחיר למשתכן'.
אנו מאחלים לכם חווית רכישת הדירה מוצלחת והנאה מדירתכם החדשה.





ברוכים הבאים למתחם המגורים החדש והמרהיב של קבוצת מלכי - Malki Park. הפרויקט שוכן במיקום הטוב ביותר בשכונת הרקפות, בצמוד לפארק ירוק ומטופח. הפרויקט כולל 3 בנייני בוטיק מרהיבים בני 8 קומות מעל קומת קרקע, בתכנון ארכיטקטוני מושקע ומוקפד. במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן", מוצעות בכל אחד מהבניינים דירות בתמהיל מגוון של 3 ו-5 חדרים.

חווית המגורים החדשה שלכם מתחילה כבר בכניסה לבניין - לובי מפואר אשר יקבל את פניכם בכל אחד מהבניינים. הלובי המעוצב בקפידה על ידי מעצב פנים, כולל פינות ישיבה מעוצבות וצמחייה עשירה. בנוסף, לרשותכם שתי מעליות חדשניות וחנייה פרטית לכל דירה. הבניינים מחופים באבן נסורה ומהווים מופת לאדריכלות יצירתית ועכשווית. כיאה לבנייני בוטיק יוקרתיים, נהנות כל הדירות בפרויקט מחלונות דאבל-גליזינג, מסוויטת הורים מפוארת הכוללת חדר רחצה מואר וממפרט טכני עשיר על פי מיטב המסורת של קבוצת מלכי.





בניין סחלב (B)

בניין טוליפ (A)

בניין יסמין (C)

A Green Environment

Life by the Park

סביבת הפרויקט מאפשרת לכם להתעטף בחווית מגורים מושלמת וליהנות מהפארק השכונתי הגדול, הכולל כרי דשא רחבי ידיים, פינות משחק, בריכות נוי ומזרקות, שבילי הליכה, פינות חמד, מתקני ספורט וכושר חדישים המעניקים לכם שעות מענגות של איכות והנאה - זהו המקום האולטמטיבי לבילוי ולאורח חיים בריא.

הכל קרוב, ליד הבית. המיקום האטרקטיבי של Malki Park מאפשר לכם להיות קרובים למוקדי הבילוי והפנאי של השכונה, גני ילדים, בתי ספר, מרכזי מסחר, בית כנסת, מגרשי ספורט ומרכזים קהילתיים. אתם מוזמנים להתפנק בחווית בילוי ושופינג ממש מעבר לפינה בקניון עזריאלי ראשונים, כאן ממתינות לכם חנויות מותגים, מסעדות, בתי קפה ושלל מתחמי בילוי למשפחה וילדים.





An Ideal Location

המיקום המושלם של שכונת הרקפות במזרח ראשל"צ, הופך את הנסיעה לכל מקום במרכז הארץ לחוויה נעימה ומהירה באמצעות עורקי התחבורה הראשיים: כבישים 431, 431 ו-44, וכן תחנת הרכבת 'ראשונים' הסמוכה, יביאו אתכם בתוך דקות ספורות לכל מרכזי התעסוקה והבילוי של גוש דן.

הזדמנות למשפחות להגשים חלום

שכונת הרקפות הינה שכונת הדגל של ראשון לציון והיא תכלול למעלה מ-1,400 יחידות דיור. בתכנון השכונה מיושמת תפיסת המגורים החדשה ששמה דגש על איכות החיים של תושביה ומציעה תשתיות עירוניות חדשניות ומתקדמות. השכונה החדשה מושכת אליה משפחות איכותיות, אנשי היי-טק ואקדמאים רבים אשר מבקשים לשלב איכות חיים עם חיי קהילה מפותחים, לצד נגישות מהירה לערי גוש דן.



השלבים הבאים:

פעילות הדיירים

משפחת מלכי השקעות בע"מ מברכים אתכם על ההזדמנות שנפלה בחלקכם, להצטרף לדיירים בשכונת הרקפות בראשון לציון. החוברת שלפניכם נועדה להציג בפניכם את הפרויקט ולהדריך אתכם בתהליך רכישת הדירה במסגרת 'תכנית מחיר למשתכן'. אנו מאחלים לכם חווית רכישת הדירה מוצלחת והנאה מדירתכם החדשה.

בחירת הדירה

בשלב זה על הרוכש לגבש החלטה לגבי הדירה אותה ירצה לרכוש במסגרת הפרויקט ובהתאם למיקומו בהגרלה. מומלץ כי בטרם הגיעכם לפגישת בחירת הדירות, תוכן על ידכם רשימת עדיפויות לפי מיקומכם בהגרלה. לדוגמא, מקום 10 יכין 11 אפשרויות, מקום 20 יכין 21 אפשרויות וכך הלאה.

מודגש כי אין התחייבות כלשהי מטעם החברה להבטיח דירה זו או אחרת. הנ"ל בכפוף למלאי הדירות הפנויות ולמיקום הזוכה בהגרלה.

הפעילות ביום בחירת הדירות

הגעת הזוכים למשרד עוה"ד עפ"י המועד, המיקום והשעה שיקבעו בהודעת הזימון לבחירת דירה.

במעמד זה יציגו הזוכים את האסמכתאות הנדרשות ביחס לרכישת הדירה כגון: הודעת זכייה, אישור זכאות ותעודת זהות (לא רישיון נהיגה).

במעמד זה יחתמו הרוכשים על טופס בחירת הדירה וקביעת לוח תשלומים. טופס בחירת הדירה יהווה אסמכתא להכנת חוזה מכר על הדירה ולא תהיה אפשרות לרוכש לשנות את הבחירה.

אי הגעה במועד ובזמן שנקבע לפגישת "בחירת דירה" עשויה לבטל את זכותכם לבחירת דירה ע"פ החלטת משרד הבינוי והשיכון. מודגש שבמעמד בחירת הדירה חייבים להגיע כל הזוכים הרושמים בטופס אישור הזכייה. החברה תפנה לכל זוכה (טלפונית/באמצעות דוא"ל) על מנת לזמנו לפגישה אישית לצורך בחירת הדירה המיועדת ובהתאם למיקומו בסדר ההגרלה.

פעילות הדיירים במועד זה

ראשית תערך פגישה אישית עם נציגי החברה, כאשר לכל דייר יוקצו עד 45 דקות לצורך קבלת ההחלטה ובחירת הדירה.

בכל אחד מהמקרים הבאים נדרש כי הדייר יגיע עם ייפוי כוח (נוטריוני):

אם רק אחד/ת מבני הזוג מגיע חייב ייפוי כוח מאומת ע"י עו"ד ע"פ נוסח החברה או אם שני בני הזוג לא יכולים להגיע ומעוניינים לשלוח נציג (אח, אבא, אמא, חבר) הנציג יגיע עם ייפוי כוח נוטריוני בלבד ע"פ נוסח החברה (קישור בהמשך).

מודגש כי אין התחייבות כלשהי מטעם החברה להבטיח דירה זו או אחרת. הנ"ל בכפוף למלאי הדירות הפנויות ולמיקום הזוכה בהגרלה.

חתימת חוזה

במעמד בחירת הדירה תינתן אפשרות לזוכים לחתום באותו המעמד על חוזה ע"י משרד עו"ד המייצג את החברה.

אפשרות זו מומלצת מאוד, תחסוך לכם הגעה נוספת.

האפשרות השנייה : לאחר בחירת הדירה תזמן החברה עד 14 ימים קלנדרים, את הדיירים לחתימת חוזה הרכישה.

על הזוכים להגיע ליום בחירת הדירות (וכן למועד חתימת החוזה ככל שלא יחתם במעמד בחירת הדירות) בליווי המסמכים הנדרשים על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון: אישור זכייה, תעודת זהות ופנקס צ'קים על שם הזוכה.

מעמד החתימה האמור בסעיף זה הנו לחתימה על החוזה בלבד. מובהר כי חוזה המכר ונספחיו נבדקו ואושרו ע"י משרד הבינוי והשיכון ולא יתקבלו השגות או בקשות לשינוי הנוסח ולא יתנהל לגביהם משא ומתן משפטי. לנוחיותכם ריכזנו את המסמכים הנדרשים כאן לעיון.



האישור העקרוני

מהו אישור עקרוני?

האישור העקרוני הוא השלב הראשון בדרך לקבלת משכנתא לצורך רכישת הדירה. האישור העקרוני מהווה מסמך ראשוני באמצעותו אתם לומדים האם הבנק מוכן לתת לכם משכנתא ולפי איזה תנאים לאחר שבחן ודירג את מצבכם הפיננסי (הכנסה, ותק תעסוקתי, ערב מלווה (עזרה מההורים) אחוזי המימון מהנכס הנרכש וכו').

למה אני צריך את זה?

קבלת האישור העקרוני חשובה מאד טרם בחירת הדירה בכדי שתהיו בטוחים בכך שהבנק יעניק לכם את המימון עבור רכישת הדירה. לרוב הריביות שמוצגות באישור העקרוני מותנות בלקיחת ההלוואה תוך 12 ימים קלנדריים ולכן אין צורך להתייחס לריביות, למסלולי המשכנתא ולתקופת המשכנתא אלא רק לאישור העקרוני על גובה המשכנתא בלבד.

חשוב לדעת

כל עוד לא חתמתם על חוזה לרכישת הדירה הבנק לא מאשר משכנתא באופן ספציפי לפרויקט ולכן יונפק לכם אישור "כללי". רק אחרי שיועבר חוזה הרכישה שלכם עם הפרטים הספציפיים של הדירה שבחרתם הבנק יבדוק את נתוני הדירה הספציפיים וינפיק את האישורים המתאימים.

אחוז המימון

מה אחוז המימון המקסימלי אותו אני יכול לקבל?

למי שאין ברשותו דירה אחוז המימון המקסימלי אותו מאפשר בנק ישראל הינו עד 75% משווי הנכס בכפוף לתנאים של בנק ישראל.

איך מחשבים את אחוז המימון?

את אחוז המימון מחשבים ביחס לשווי הדירה בשוק החופשי ולא ביחס לעלותה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן". בשונה מרכישה בפרויקט רגיל בו אחוז המימון מחושב לפי עלות הדירה ברכישתה. במסגרת מחיר למשתכן מתאפשר מצב, שאחוז המימון ביחס למחיר הדירה עולה על 75% ובתנאי שהתקיימו שני תנאים:

1. שהרוכש העמיד 100,000 ₪ לפחות הון עצמי
2. שווי הדירה הנרכשת לא יעלה על 1,800,000 ₪

איך הבנק יודע מה שווי הדירה?

במידה והבנק יאשר את אחוז המימון על פי שווי השוק של הדירה, הוא ידרוש טרם ביצוע המשכנתא ביצוע שמאות ע"י שמאי חיצוני (עפ"י רשימה של הבנק) שיאשר את שווי השוק. כך לדוגמה, עבור דירה שמחירה 1,000,000 ₪ ושווייה מוערך ב- 1,200,000 ₪ ניתן לקבל משכנתא של 75% מ-1,200,000 ₪ = 900,000 ₪. 900,000 ₪ על בית שנרכש ב- 1,000,000 ₪ = 90%.

חשוב לדעת

כמו בכל משכנתא הבנקים רשאים לסרב לתת משכנתא ללקוחות או לסרב לתת להם 75% מימון ויותר והכל לפי שיקול דעתו של הבנק ובהתאם לנתונים האישיים של מבקש המשכנתא. ולכן אין להסתמך על כך שהבנק יאשר בוודאות 75% או יותר למשכנתא ועליכם לבדוק זאת מראש.

פריסת התשלומים

1. 7% מהתמורה תשולם במעמד חתימת החוזה.
2. 13% מהתמורה ישולם במועד שהינו המוקדם מבין השניים: תוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם הרכישה, או תוך 7 ימים ממועד קיבלת היתר הבנייה לבנין ומסירת פנקס שוברים, לפי המאוחר מבין המועדים.
3. 10% מהתמורה ישולמו תוך 90 ימים ביצוע התשלום כאמור בס"ק 2 לעיל.
4. 10% מהתמורה ישולמו תוך 180 ימים ביצוע התשלום כאמור בס"ק 2 לעיל.
5. 10% מהתמורה ישולמו תוך 270 ימים ביצוע התשלום כאמור בס"ק 2 לעיל.
6. 10% מהתמורה ישולמו תוך 360 ימים ביצוע התשלום כאמור בס"ק 2 לעיל.
7. 10% מהתמורה ישולמו תוך 450 ימים ביצוע התשלום כאמור בס"ק 2 לעיל.
8. 10% מהתמורה ישולמו תוך 540 ימים ביצוע התשלום כאמור בס"ק 2 לעיל.
9. 10% מהתמורה ישולמו עם קבלת טופס 4 לבנין.
10. 10% ישולם עד 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

כל התשלומים בתוספת הפרשי הצמדה. כלל התשלומים יתבצעו באמצעות פנקס שוברים.

מחיר הדירה כפי שמופיע בחוברת זו יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה כאשר מדד הבסיס הוא מדד חודש _____ 2019 שפורסם בתאריך _____ ועמד על _____ נקודות והמדד החדש הוא המדד שיהיה ידוע ביום חתימת החוזה

מחיר הדירה המעודכן יהיה צמוד למדד תשומות הבניה באופן שאם ביום הפירעון של תשלום כלשהו יתברר כי המדד הידוע ביום התשלום גבוה ממדד החוזה, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל ביחס שבו עלה המדד לעומת מדד החוזה. ואם יתברר שהמדד הידוע ביום התשלום נמוך ממדד החוזה, אזי יחושב הסכום לתשלום עפ"י מדד החוזה. כלומר לא יופחת מחיר הנכס והרוכש לא יהיה זכאי לקבל החזר כלשהו עקב כך שהמדד החדש נמוך מהמדד הבסיסי".



בניין תולפ (A)

דירת 5 חד', טיפוס B

קומות 1-6

אגף א' מס' דירות: 2,4,6,8,10,12

אגף ב' מס' דירות: 2,4,6,8,10,12

12 דירות מכל טיפוס

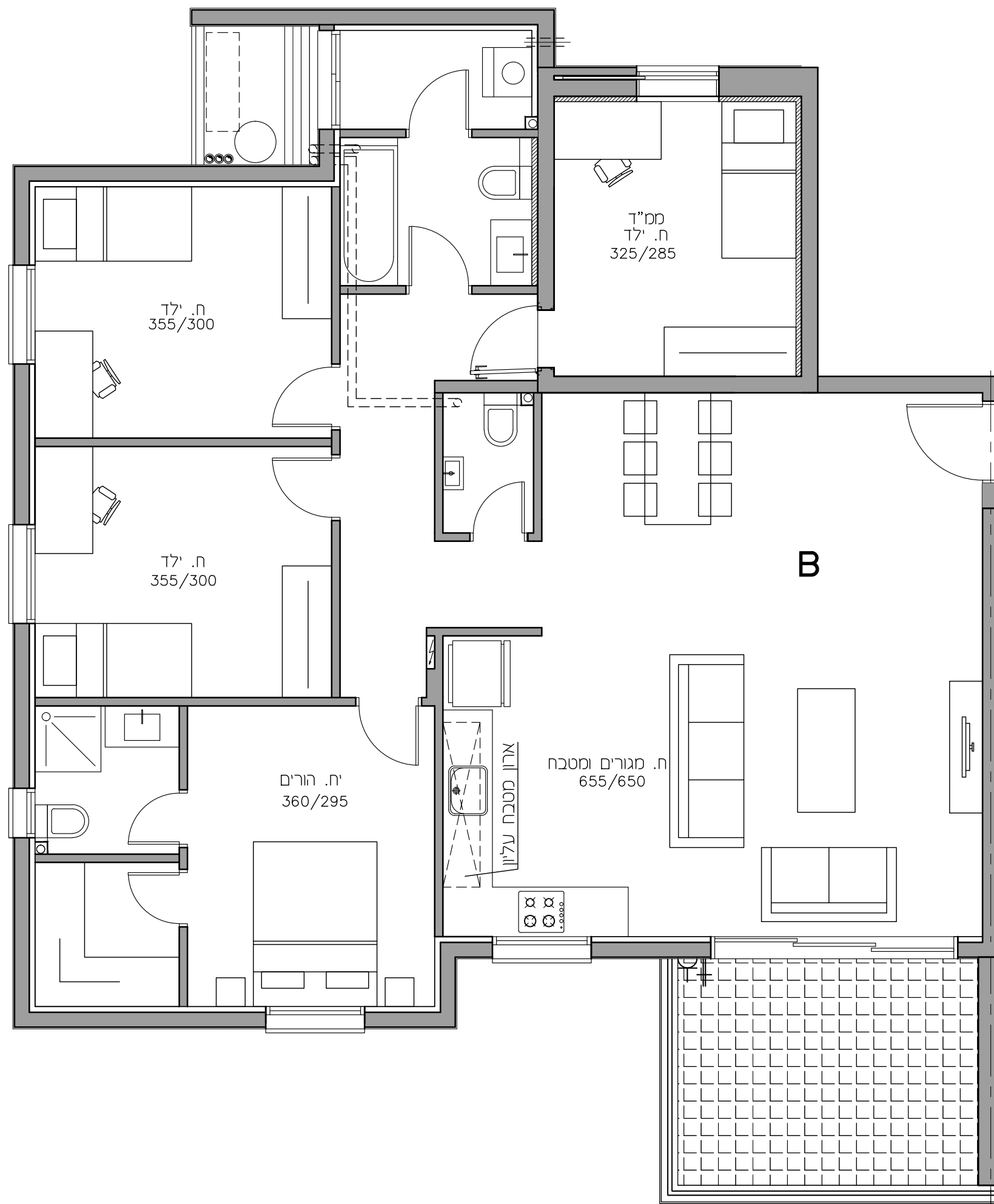
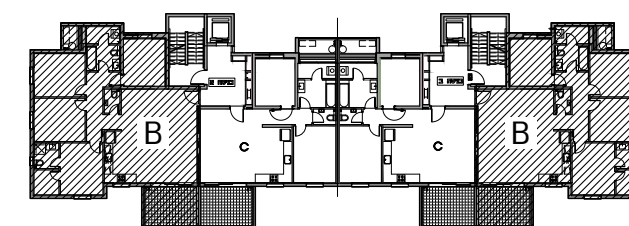
123.05 מ"ר + מרפסת 11.93 מ"ר

הערות:



אגף א'

אגף ב'





בניין תולפ (A)

דירת 3 חד', טיפוס C

קומות 1-7

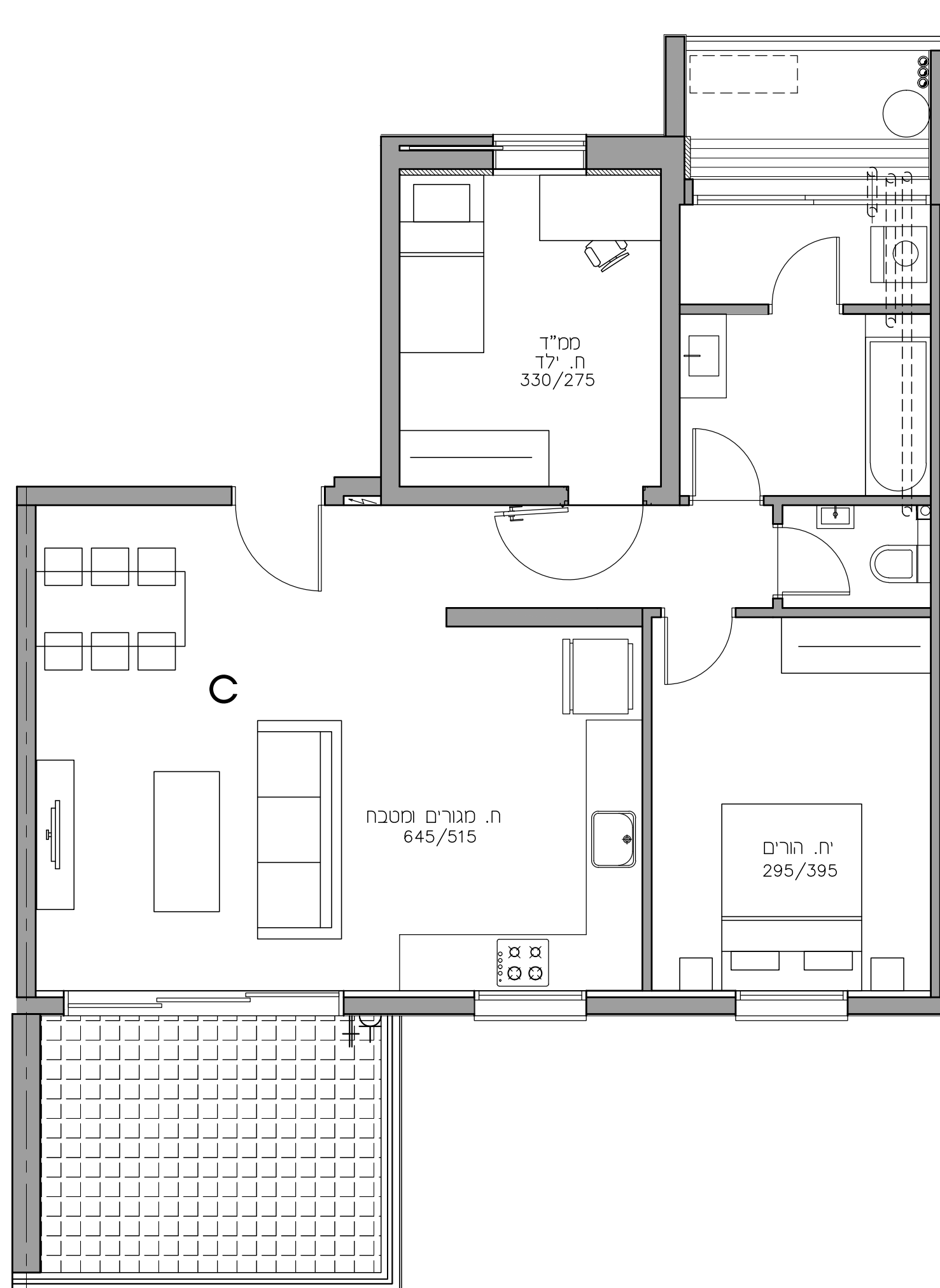
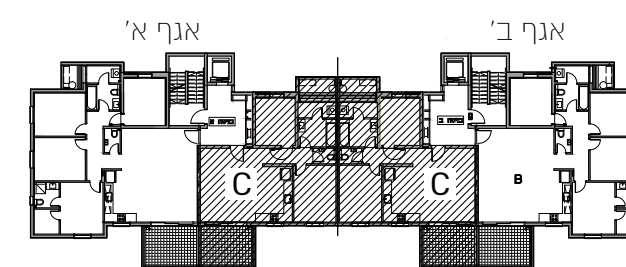
אגף א' מס' דירות: 3,5,7,9,11,13,15

אגף ב' מס' דירות: 3,5,7,9,11,13,15

14 דירות מכל טיפוס

76.92 מ"ר + מרפסת 11.93 מ"ר

הערות:





בניין סחלב (B)
בניין יסמין (C)

דירת 5 חדר, טיפוס D

קומות 1-6

בניין B מס' דירות: 3,4,6,7,9,12,15
בניין C מס' דירות: 4,7,10,13,16,19
12 דירות מכל טיפוס

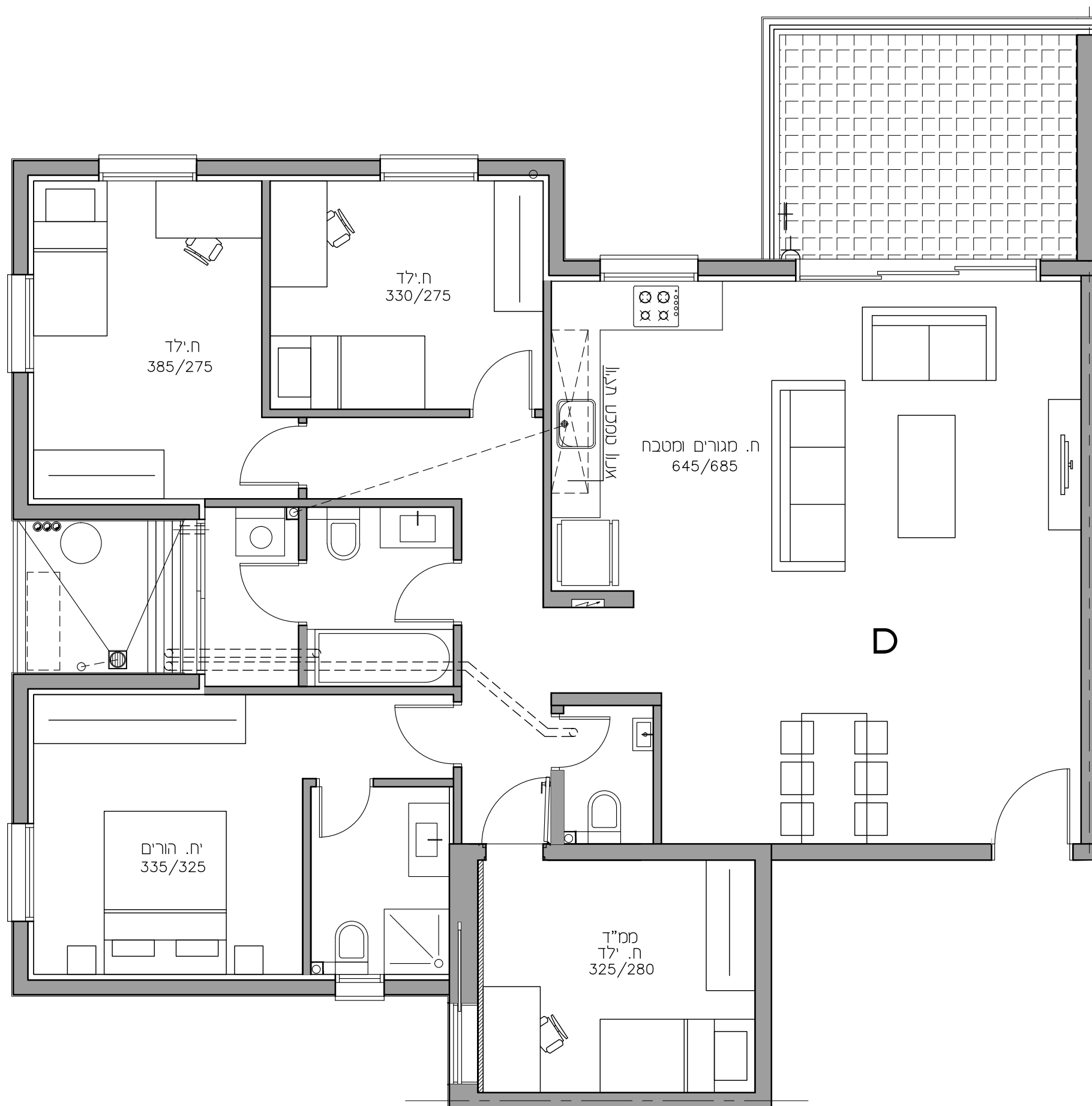
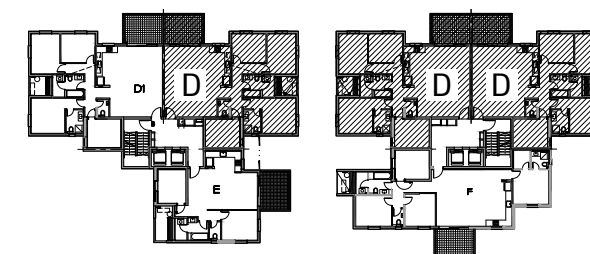
122.52 מ"ר + מרפסת 11.93 מ"ר

הערות:



בניין יסמין (C)

בניין סחלב (B)





בניין סחלב (B)
בניין יסמין (C)

דירת 5 חד', טיפוס D1

קומות 1-5
בניין B מס' דירות: 10,13,16,19
קומות 1-6
בניין C מס' דירות: 3,6,9,12,15
10 דירות מכל טיפוס

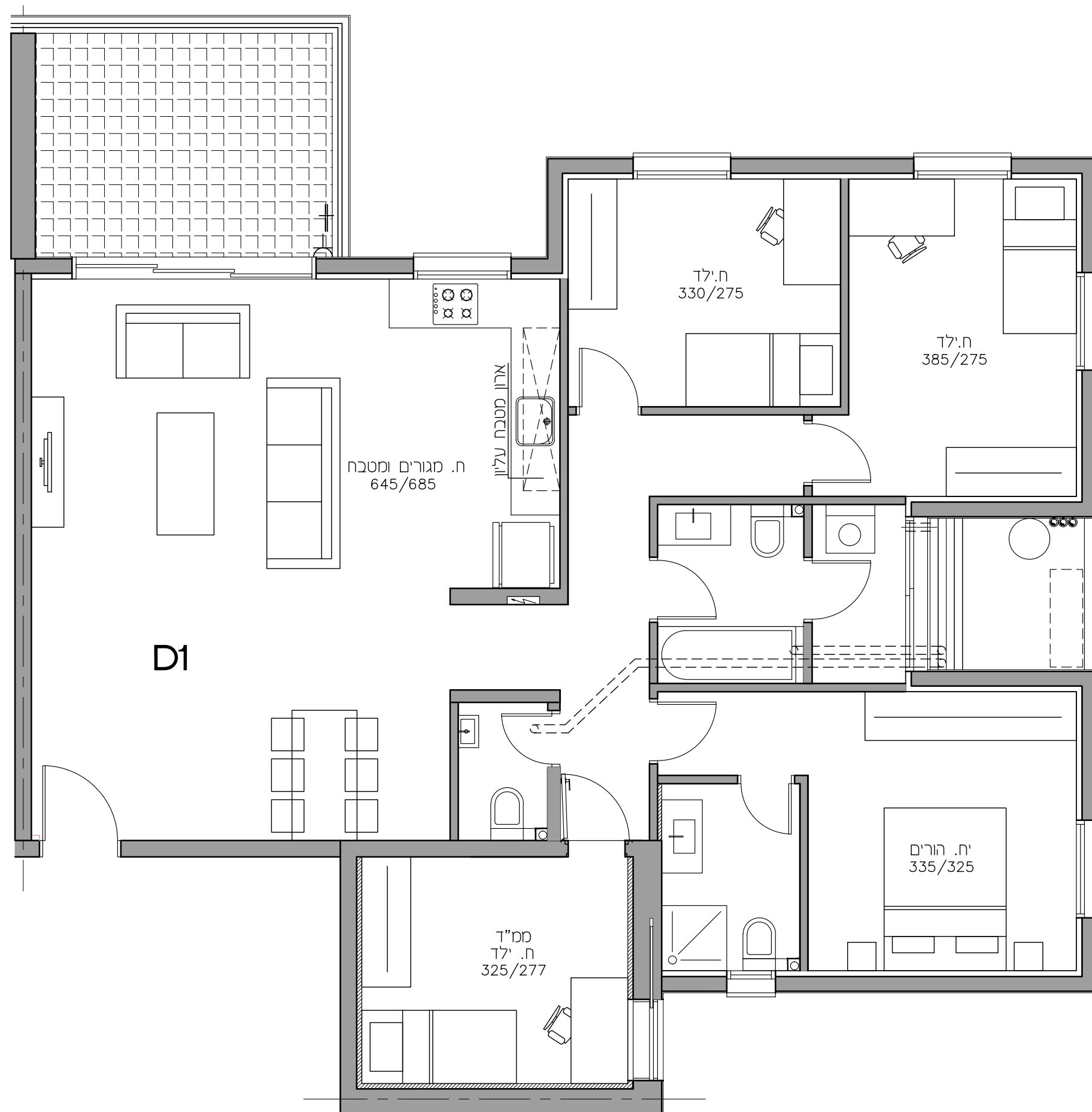
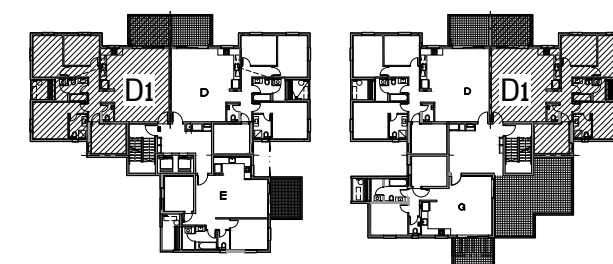
123.39 מ"ר + מרפסת 11.93 מ"ר

הערות:



בניין יסמין (C)

בניין סחלב (B)





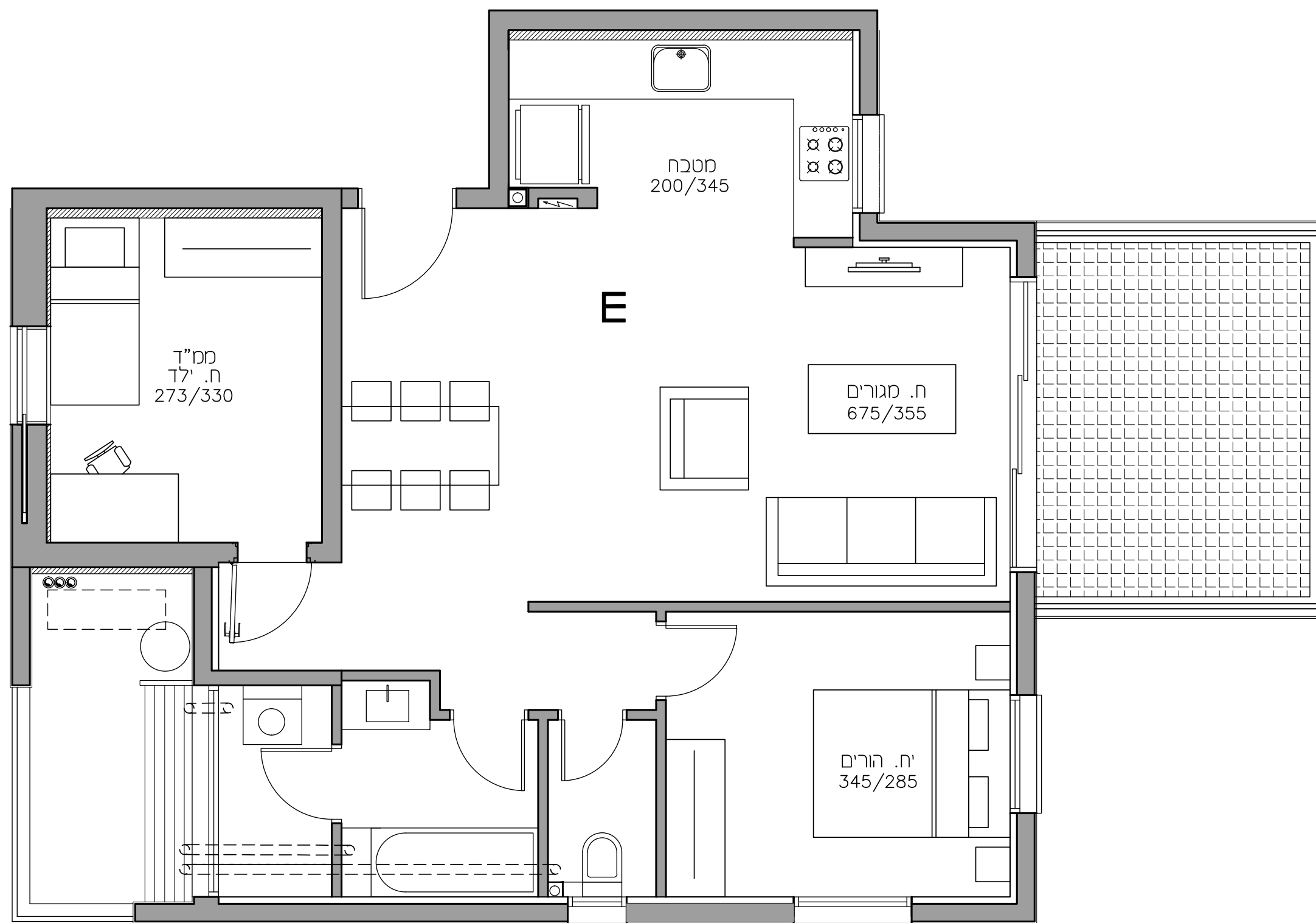
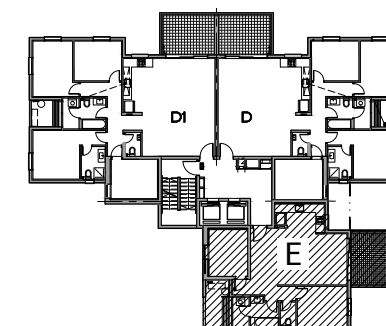
בניין יסמין (C)

דירת 3 חדר, טיפוס E

קומות 1-6
מס' דירות: 5,8,11,14,17,20
6 דירות מכל טיפוס

77.51 מ"ר + מרפסת 12.12 מ"ר

הערות:



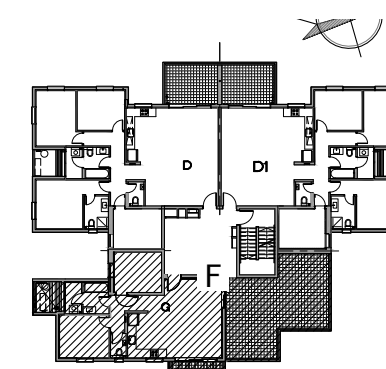
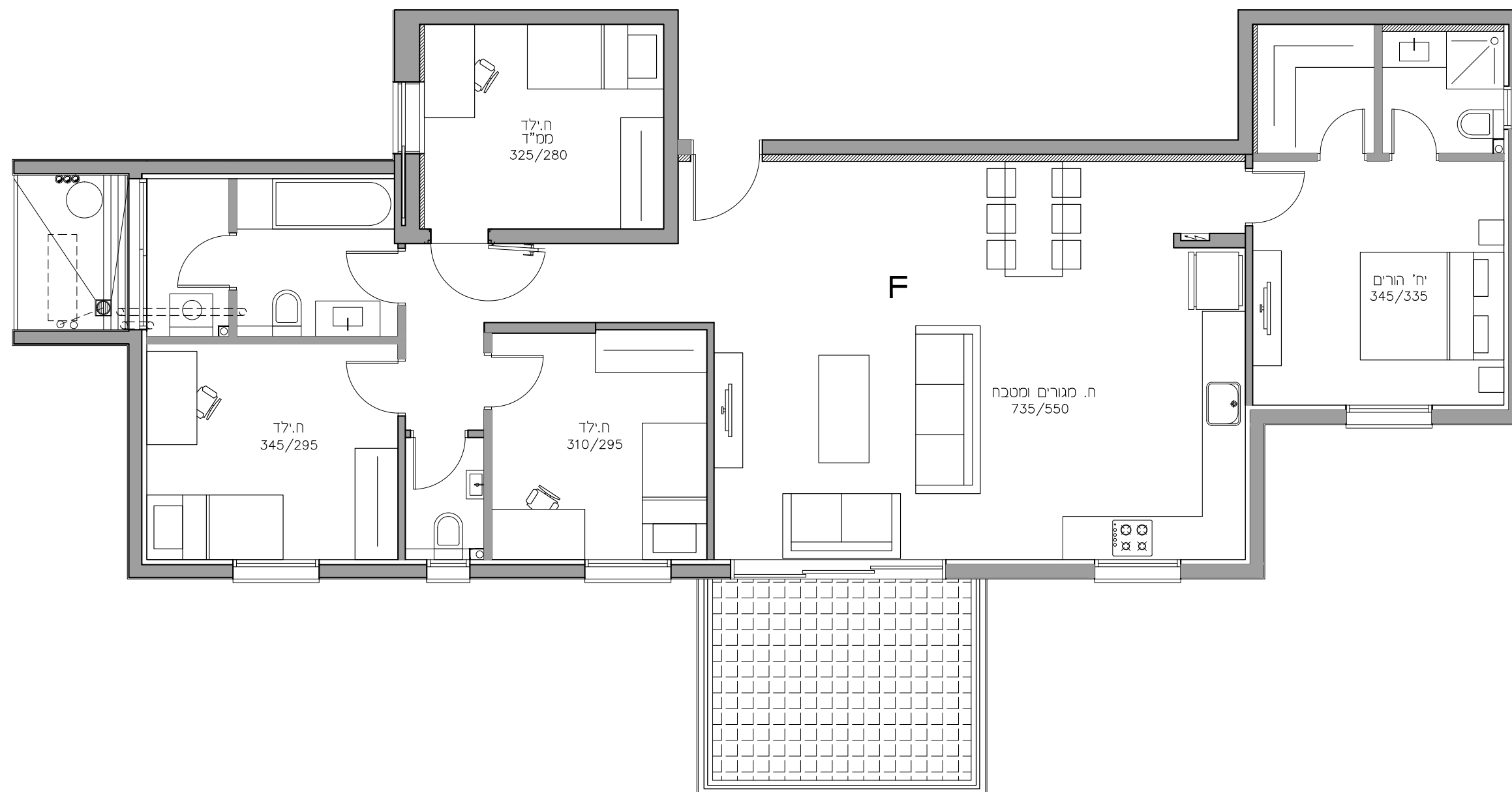
בניין סחלב (B)

דירת 5 חדר, טיפוס F

קומות 1-2
מס' דירות: 5,8
2 דירות מכל טיפוס

123.61 מ"ר + מרפסת 12.2 מ"ר

הערות:





בניין סחלב (B)

דירת 3 חד', טיפוס G

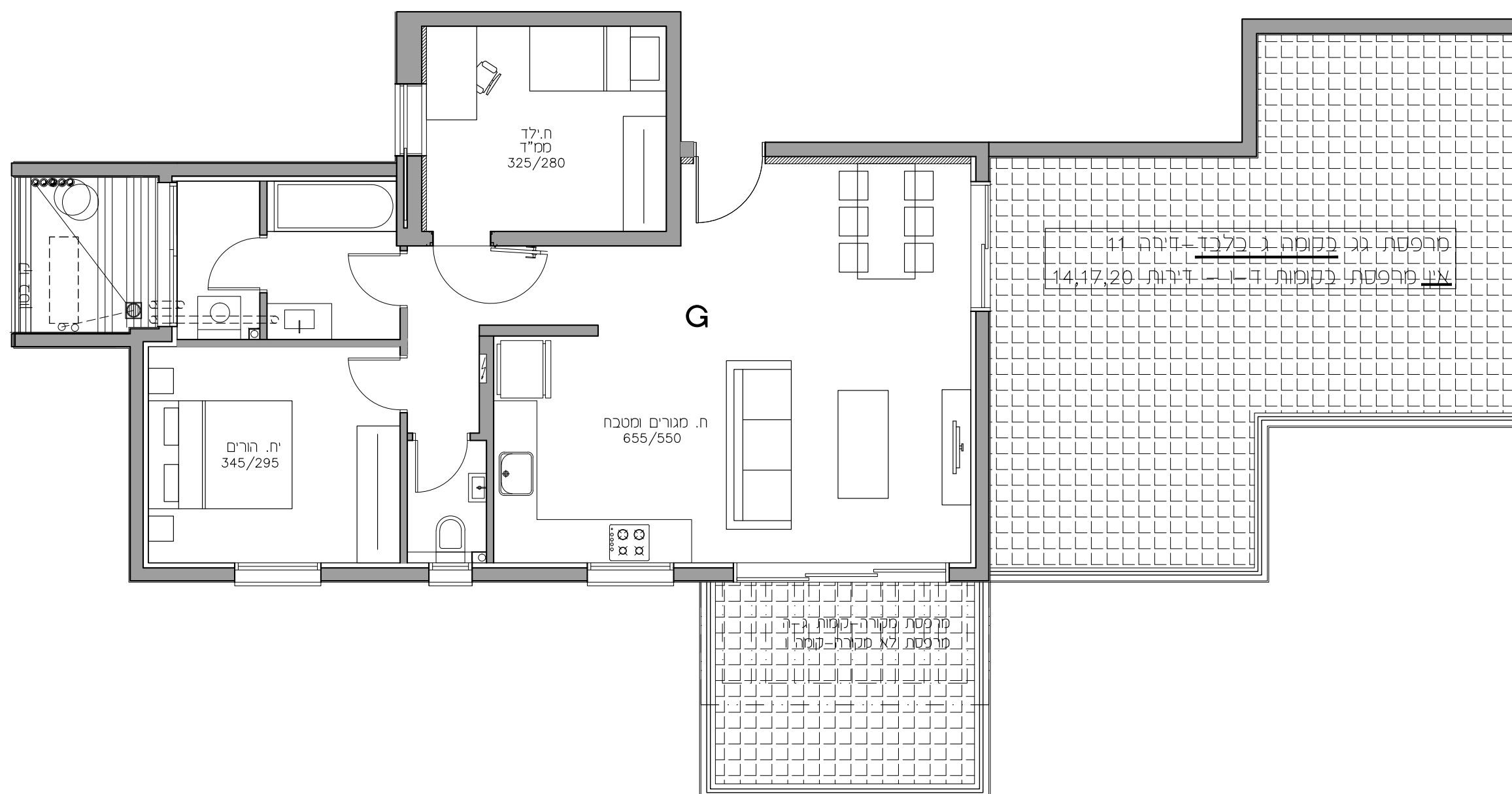
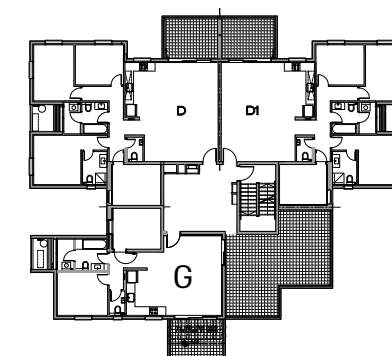
קומות 3-6

מס' דירות: 11,14,17,20

4 דירות מכל טיפוס

78.07 מ"ר + מרפסת 12.2 מ"ר

הערות:





פרויקט Malki Park מצטרף לתנופת הבניה של קבוצת מלכי אשר מקימה בימים אלו את Malki Tower - מגדל היוקרה של שכונת הרקפות. למעלה מ-40 שנה שקבוצת מלכי אוצרת בתוכה נסיון עשיר בבנייה ובייזום של פרויקטים בנדל"ן. החברה הינה מחברות היזמות והבניה החדשניות והיציבות בישראל ובעלת מוניטין וניסיון רב בייזום וביצוע עצמאי של אלפי יחידות דיור ברחבי גוש דן: ממגדלים מפוארים, דרך שכונות מגורים ועד בנייני בוטיק ייחודיים. החברה מחזיקה בצידוד הנדסי וצידוד בנייה מהמתקדמים בענף. לקוחות הקבוצה נהנים מבניה בסטנדרטים הגבוהים ביותר ומליווי אישי לאורך כל שלבי הבנייה, כאשר כל פרויקט מלווה באופן אישי ע"י מנהלי החברה, תוך התחייבות לעמידה בלוחות זמנים, בקרת איכות והקפדה ללא פשרות עד הפרט האחרון.

קבוצת מלכי נהנית מאיתנות פיננסית מוכחת הבאה לידי ביטוי בדירוגי אשראי גבוהים ובאמון הבנקים. היא מהווה שם נרדף למצוינות, מראשון המנהלים, דרך אנשי המנהלה ושירות הלקוחות, ועד אחרון עובדי הבנייה בכל פרויקט - כולם מחויבים למצוינות ושירות אמין.



מדורגי הפארק - קריית אונו



Malki Tower - ראשון לציון



משכנות גנים - פתח תקווה



מגדלי דוד - אשקלון



תאומי הגן - פתח תקווה



בוטניקה - כפר סבא הירוקה

רשומות

[illegible]This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



קבוצת מלכי
יזום, בנייה והשקעות

WWW.MALKI-G.CO.IL

***2011**

משרד ראשי: רח' ויצמן 11, נס-ציונה

טל: 08-9389310 | פקס: 08-9389315

info@malki-g.co.il