

ACHIL AMA



הליך בחירת דירות
מתחם אחלמה

TABLE OF CONTENTS

מבוא

01

חלוקת הדירות לקבוצות

02

דירוג הדירות

03

הבחירה

04

חניות ומחסנים

05

צעד אחר צעד

06

הערכים שחשובים לנו

07



דיורי פרויקט אחלמה היקרים,

אנחנו עומדים יחד בצומת מרגשת
ומשמעותית - הדרך אל הבית החדש
קרובה מאי פעם.

זהו רגע נדיר שבו שכונה ותיקה
מתחדשת, דיירים ותיקים וחדשים
הופכים לקהילה מתעצמת, ובונים
ביחד עתיד טוב יותר לנו ולילדינו.

**כולנו מבינים שזה צעד גדול לחיים
ברמה אחרת - מבנה מודרני, סביבה
מתקדמת, ותנאים מעולים לאיכות
חיים.**

welcome

מבוא





מתוך האחריות המשותפת שלנו,
ומתוך הידיעה שכל אחד מכם
הוא חלק מהסיפור הזה, נבנה
תהליך שקוף ומסודר. תהליך
שבו כל דייר יקבל את המגיע
לו בהגינות מלאה, בליווי צמוד
של החברה ובפיקוח קפדני של
עורכי הדין, כדי שכולנו נרגיש
בטוחים שכל צעד נעשה נכון.

**אנחנו רואים בכל אחד מכם
שותף מלא לתהליך.
החוברת הזו נועדה כדי לתת
לכם ביטחון, סדר והבנה ברורה
איך הדרך תיראה.
כל דייר יקבל את זכויותיו בצורה
הוגנת ושוויונית.**



מה תוכלו לראות שם?



הדמיות תלת ממד

המראות איך ייראה הפרויקט כולו



מלאי הדירות לבחירה

מאגר חכם שמציג לכם את כל הדירות לבחירה



תכניות קומתיות

לראות בדיוק את מיקום הדירה ביחס לסביבה



תוכניות דירה מפורטות

לכל טיפוס במתחם יש תכנית ברורה עם חלוקה פנימית, שטחים, מרפסות וכיווני אוויר



מסמכים שונים

הקשורים לפרויקט, החל מההסכם וכלה בניקוד הדירות ע"י שמאי ותוצאות ההגרלות



מבט לנוף

אפשר ללחוץ על כל קומה ולראות את הנוף הנשקף ממנה

OUR WORD, YOUR TRUST

והדרך? הכי חשובה לנו

רצינו למלאות לכם את הדרך לדירה החדשה בחוויות. לכן השקענו בבניית מערכת דיגיטלית מהפכנית- שתהפוך את בחירת הדירה שלכם לחוויה נוחה, חכמה ומרגשת.

למה זה חשוב?

המערכת נותנת לכם תמונה מלאה ושקופה- כדי שתוכלו לבחור את הדירה שלכם בראש שקט, בביטחון ובישוב הדעת. אתם לא צריכים לנחש, הכל פתוח מולכם, בלחיצת כפתור.

שימו לב

במערכת מצויים מסמכים המכילים מידע אישי של דיירי הפרויקט (כגון: שמות ומספרי זהות). למען פרטיות הכול, אין לשתף את הקישור למערכת עם גורם אחר והוא מיועד לשימושכם האישי בלבד.

טיפ זהב

ככל שתתנסו יותר במערכת ותסמנו לעצמכם מראש כמה דירות מועדפות, כך תוכלו לבחור ברוגע ובפחות התלבטויות בזמן הבחירה.

לתשומת ליבכם,

הבחירה בפועל לא נעשית במערכת אלא במועד שיקבע ובגישה פרונטלית במעמד העורכי דין והיזמים.





02



חלוקת
הדירות
לקבוצות



קבוצות דיירים

ע"פ תנאי ההסכם, חולקו הדיירים 47 קבוצות, כאשר כל קבוצה יכולה לבחור ממאגר דירות המיועד לקבוצה זו.

כל דייר בקבוצה יכול לבחור כל דירה מתוך המלאי המיועד עבור קבוצתו, והדירה תותאם לשטח הדירה לה הוא זכאי.
מכיון שכל דייר בתוך הקבוצה זכאי לדירה בגודל שונה, החברה תתאים את הדירה שתבחרו לגודל שמגיע לכם.
התוכניות שיופיעו לכם במערכת הן לאחר ההתאמה הנדרשת למספר המטרים להם אתם זכאים, מה שנקרא במערכת **"תת טיפוס"**, דהיינו, הדירה המבוקשת בהתאמה תכנונית לגודל שמגיע לכם.

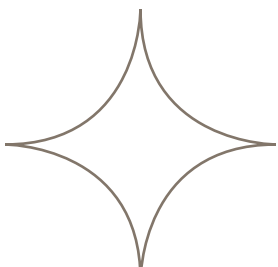




03



דירוג
הדירות



טיפ זהב

ניקוד גבוה נותן קדימות בבחירה, אבל כל הדיירים מקבלים את הדירה שמגיעה להם בהתאם להסכם.

לדוגמא:

משפחת ישראלי זכאית לדירת 140 מטר, וקיבלה דירוג מספר 4 בקבוצת הדירות שלה, ביום הבחירה יוצגו לה כל הדירות בנות 140 מטר שהיא זכאית לבחור מתוכם, בניכוי 3 דירות ששלושת הדיירים שקדמו לה בניקוד כבר בחרו מתוך המלאי.

משפחת ישראלי תצטרך להיערך בטרם יום הבחירה, ולבחור מראש 4 דירות מתוך מלאי הדירות של 140 מטר, כך שוודאי אחת מתוכן תהיה פנויה לבחירה.

מה זה דירוג דירות ומהו אומר?

בשביל שנדע מי בוחר את הדירה שלו לפני מי, נקבע בהסכם מנגנון הנקרא **"ניקוד"**, במסגרתו שמאי הדיירים בודק את כל דירות הדיירים הקיימות, ונותן לכל דירה ניקוד שעל פיו נקבע סדר בחירת הדירות, כך זה עובד:

01	בדיקה מקצועית שמאי מוסמך שנבחר ע"י נציגות הדיירים בדק את הדירות הקיימות
02	שקלול פרמטרים השמאי לקח בחשבון מספר פרמטרים בכל דירה ולפיהם נקבע הניקוד קומה מיקום כיווני אוויר שיפורים ושיפוצים מצב הדירה שטח בפועל
03	ניקוד לכל דירה הוענק ניקוד סופי
04	סדר בחירה מי שקיבל ניקוד הכי גבוה - מקבל דירוג מספר 1 ובוחר ראשון. וכך לפי רמת הניקוד נקבע סדר הבחירה*.
05	הגרלה במקרה של ניקוד זהה - נערכה הגרלה שקופה על ידי עורכי הדין

*יובהר כי לבעל דירה עם מרפסת סוכה תינתן קדימות בבחירת דירה עם מרפסת סוכה



איך זה עובד ביום הבחירה?

כל דייר מוזמן לפי סדר הדירוג.
לכל דייר 10 דקות בלבד לבחור ולחתום.
מי שהכין רשימה מסודרת - בוחר ברוגע.
מי שלא הגיע בזמן - נדחה לסוף התור.

טיפ זהב

הכינו רשימת העדפות כתובה מראש -
היא תחסוך בלבול ולחץ ברגע האמת.

STEP BY STEP

איך להתכונן?

כל דייר בודק את הקבוצה אליה הוא משויך.
מיד לאחר מ"כ המערכת תפנה את הדייר לעיין במלאי
הדירות השייכות לקבוצה שלו.
בטרם יבחר הדייר דירה מהמלאי, הדייר יעיין בדירוג
שנקבע לו בתוך הקבוצה.

בהתאם לכך:

- ← דייר שקיבל מקום 1 בדירוג - יצטרך לרשום דירה אחת בלבד שבה הוא חפץ.
- ← דייר שקיבל מקום 4 בדירוג - יצטרך להכין לפחות 4 דירות חלופיות.
- ← ככל שהמיקום נמוך יותר - מכינים יותר אופציות.

**קיבלתם החלטה? מושלם!
אתם מוכנים ליום הבחירה!**

ההיגיון של בחירת מחסנים וחניות זהה לבחירת דירות:

01

היזם מעמיד מאגר חניות
ומחסנים כפי שנקבע בהסכם

02

הבחירה מתבצעת
לפי סדר הדירוג

טיפ זהב

בדקו מראש את מיקומי החניות
והמחסנים - כך תדעו במה להתמקד
כשיגיע תורכם.

חניות ומחסנים





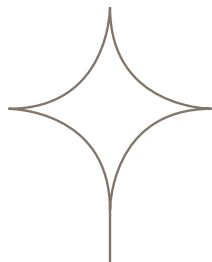
05



לש קולנו
נסכס

צעד

אחר צעד



חלוקת מלאי הדירות
לקבוצות ע"פ תנאי ההסכם

01

עיון במלאי
המיועד עבורכם

02

דירוג הדירות
ע"י השמאי

03

הכנת רשימת עדיפויות
מראש

04

יום הבחירה -
10 דקות לכל דייר

05

בחירת חניה
ומחסן

06

המשך הדרך - פינוי ומעבר
(בשלב הבא)

07



06

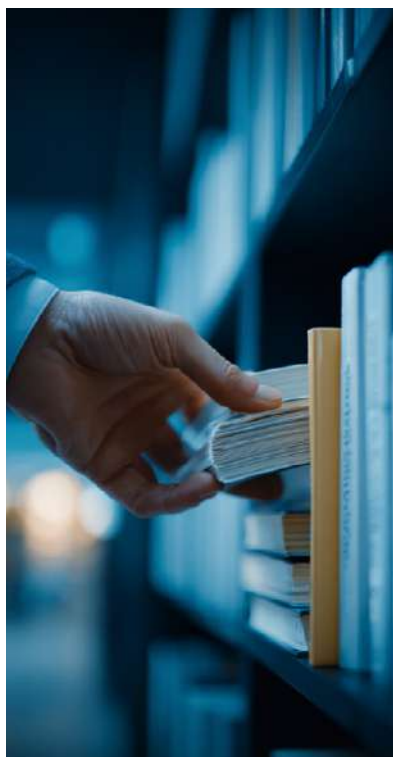


הערכים
שחשובים לנו



קהילה אחת

אנחנו שותפים לאותו
מסע, למען עתיד
טוב יותר



פיקוח הדוק

עורכי הדין מוודאים
שכל שלב מתבצע
בהגינות



שוויון מלא

אין פרוטקציות,
אין יוצאי דופן



שקיפות מלאה

כל התהליך גלוי
וברור



שאלות ותשובות

מה קורה אם אני לא מגיע בזמן?

מי שלא מגיע - נדחה לסוף התור. לכן חשוב מאוד להקדים.

האם אפשר לבחור דירה באמצעות ייפוי כוח?

כן, במקרים מוצדקים בלבד, עם ייפוי כוח מסודר לאחר תיאום עם עו"ד הדיירים כשבוע לפני המועד.

אם הדירה שרציתי כבר נבחרה - מה עושים?

לכן חשוב להכין כמה חלופות מראש, לפי מקומכם בדירוג.

האם אפשר להתחרט אחרי בחירה?

לא. אחרי חתימה הבחירה סופית.

דף סיכום מה חשוב לזכור

01 עיינו במלאי הדירות לפני יום הבחירה.

02 בדקו את הדירוג שלכם.

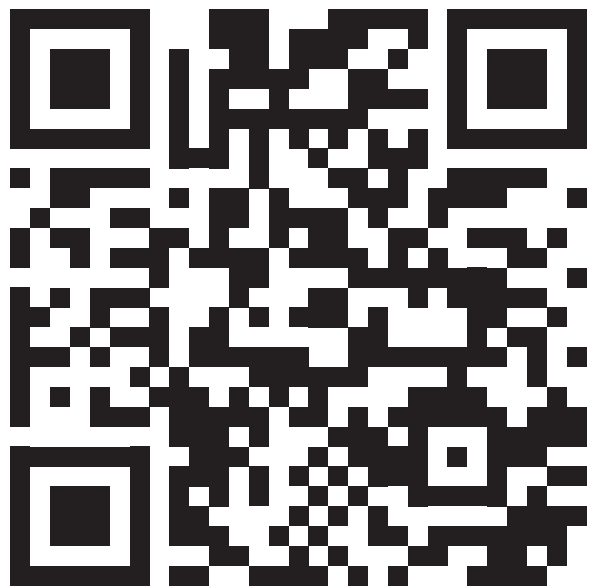
03 הכינו רשימת עדיפויות לפי מספר הדירוג שלכם.

04 הקפידו להגיע בזמן למועד שנקבע לכם.

05 זכרו: לכל דייר מוקצות 10 דקות בלבד.

יצאנו
לדרך?

סרקו את הקוד המצורף
וכנסו ישיר למערכת בחירת הדירות



אנו פה בשביל ללוות אתכם
צעד אחר צעד במערכת

LET'S GO





שלב ב'

מפרט הדירה ובחירת הקומות הרצויות

בלחיצה של שמכם בטבלת השמות
 יפתח בפניכם המסך הבא,
 בו תוכלו לראות את תוכנית הדירה המדויקת עבורכם,
 לכם נשאר רק לקחת דף ועט ולרשום את הקומות
 המועדפות עליכם לפי סדר עדיפויות,
 מספר הקומות שתבחרו יהיה כמספר הדירוג שלכם.



באזור זה תוכלו לראות
 את הקומות האופציונליות
 הניתנות לבחירתכם.



CLARITY AT EVERY STEP

ט	53	53	B	A	E	16 קומה +
D	53	53	B	A	E	15 קומה +
D	53	53	B	A	E	14 קומה +
D	53	53	B	A	E	13 קומה +
D	53	53	B	A	E	12 קומה +
נבחר	53	53	B	A	E	11 קומה +
D	53	53	B	A	E	10 קומה +
D	53	53	B	A	E	9 קומה +
D	53	53	B	A	נבחר	8 קומה +
D	53	53	B	A	E	7 קומה +
D	53	53	B	A	E	6 קומה +
D	53	53	B	נבחר	E	5 קומה +
D	53	53	נבחר	A	E	4 קומה +
D	53	53	B	A	E	3 קומה +
103	53	53	B	110	115	2 קומה +

את הטבלה המלאה והמתעדכנת
תראו באתר <<

שקיפות מלאה ביום הבחירות

ביום הבחירות תינתן לכם אפשרות לצפות בלוח הדירות ולעקוב אילו דירות כבר נתפסו, ואלו עוד נותרו ונתנות לבחירתכם. דירה שתתפס תסומן כ'נבחר'.

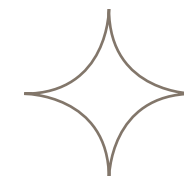


גם לדיירים קשישים

חשוב לדעת

גם דיירים קשישים אשר זכאים לתמורה חלופית-כגון תשלום מזומן לרכישת דירה חלופית, מעבר לבית אבות, שנמוך לדירה קטנה יותר או פיצול לשתי דירות קטנות-עדיין צריכים לבחור דירת תמורה במסגרת בחירת הדירות.

הסיבה פשוטה: כל חלופה כזו נגזרת מהשווי של דירת התמורה שתבחרו.



טיפ זהב

דיירים קשישים - התייעצו עם בני משפחה או אנשי מקצוע לפני הבחירה, כדי לוודא שהדירה שתבחרו תעניק לכם את התמורה הגבוהה ביותר במסלול שבחרתם.

לדוגמה:

< דייר שבחר שנמוך ההחזר הכספי יחושב לפי הערך של דירת התמורה שבחר.

< דייר שבחר חלופת מזומן גובה המזומן יקבע על פי שווי אותה דירת תמורה.

לכן גם אם בסופו של דבר אתם מתכננים חלופה אחרת, חשוב מאוד לבחור את הדירה הטובה ביותר עבורכם - כך שתקבלו את הערך המקסימלי במועד החישוב.



LIFE
ON A
HIGHER
LEVEL

פרויקט אחלמה הוא נקודת פתיחה חדשה לחיים ברמה אחרת.

יחד אנחנו עוברים תהליך הוגן, מסודר ושקוף,
צעד אחרי צעד - עד לרגע שבו תקבלו את המפתח לביתכם החדש.



תוסייה כהן | אלקלעי
עורכי דין התחדשות עירונית וגדלין



הנדסה ובניה (1986) בע"מ

תנופה
התחדשות עירונית