



ברכות לזוכים

בהגרלות מס' 1879, 1880, 1881



חברת שיכון ובינוי נדל"ן מברכת אתכם ומאחלת לכם
שתזכו לממש את הזכייה שלכם ולהיכנס לדירה חדשה
בפרויקט חלומות בן שמן

ט.ל.ח.





אודות נמצא זה

נציג בפניכם את הפרויקט
נפרט את תהליך הרכישה, תנאי הרכישה
לוחות הזמנים ואופן בחירת הדירות.

כל המידע על הפרויקט ותנאיו נמצא באתר האינטרנט של הפרויקט.

shbn-benshemen.site



הליך הרכישה

ההגרלה, אופן בחירת הדירה והליך הרכישה
נעשה בפיקוח וליווי צמוד של נציגי משרד השיכון.



גם החברה וגם אתם הזוכים כפופים ומחוייבים לפעול
על פי ההוראות של משרד השיכון.



היתרון המהותי

המדינה מעניקה לכם הנחה משמעותית
כדי שתצליחו לרכוש את דירתכם הראשונה.

•
ההנחה מגיעה לכדי מאות אלפי שקלים

•
המדינה משגיחה על כל ההליך
ושומרת על זכויותיכם עד לקבלת הדירה.



ההסכם ונספחיו

חוזה המכר, מפרטי המכר וכל המסמכים
עליהם תידרשו לחתום במסגרת ההליך
נבדקו בקפידה ואושרו על ידי משרד הבינוי והשיכון.



באתר החברה ניתן למצוא את המסמכים הבאים: תכניות דירה,
מחירון, מסלול תשלומים, מפרט מכר וכל הנספחים להסכם.



אודות חברת שיכון ובינוי

שיכון ובינוי נדל"ן, חברת הנדל"ן המובילה בישראל, היא הזרוע היזמית בקבוצת שיכון ובינוי - קבוצת התשתיות הנדלן והאנרגיה המובילה בישראל

- שיכון ובינוי נדל"ן הוקמה לפני כ-100 שנה ובנתה עד היום למעלה מ-250,000 יחידות דיור בכל רחבי הארץ - ליותר ממיליון איש.
- שיכון ובינוי מגשימה לאורך השנים חלומות של משפחות רבות באמצעות הקמת סביבת מגורים משפחתית-קהילתית מושלמת.
- החברה מובילת דרך בתחום הבנייה הירוקה ומייחסת חשיבות רבה להיבטים השונים בתחום הפיתוח הסביבתי ולמתן מענה כולל לקיום אורח חיים בריא תוך התחשבות בסביבה.
- ליווי צמוד של הדיירים מרגע הרכישה לאורך כל הדרך הינו ערך עליון בעיני החברה, גם אחרי הכניסה לדירה החדשה, בדגש על שירות אישי ואיכות ביצוע.



נופי בן שמן. שכונה אחת. עולם של יתרונות.

שכונת הדגל החדשה של אזור השפלה מציעה מרקם חיים כולל בליבה של סביבה אורבנית מלאת תוכן ועשייה, המאגדת בתוכה מוסדות חינוך וציבור, אולמות ספורט ופנאי, טיילת המחוברת לפארק הנחל, שני אגמים תכולים, רישות מסלולי אופניים בכל רחבי השכונה, שטחי מסחר ותעסוקה ופארק ענק המשתרע על כ-180 דונמים ירוקים בואכה יער בן שמן.

השכונה תוכננה מיומה הראשון כעיר קטנה בלב המדינה, המספקת את מגוון האפשרויות למשפחות המחפשות קהילה, איכות וסביבה מאתגרת, קהילתית ויצירתית.

על אם הדרך בין ירושלים לתל אביב וליהנות מאיכות חיים גבוהה ומחיבור מהיר לכל עורקי התחבורה הראשיים - כביש 1, כביש 431, כביש 6 ורכבת ישראל. הכל נגיש, הכל קרוב - מרכזי תעסוקה והיי-טק, מרכזי מסחר ובילוי, תרבות ופנאי. הכל קורה מסביב, מרחק דקות נסיעה מהשכונה החדשה שתציב אתכם במרכז העניינים, קרוב לכל מה שטוב.



מחוברים לסביבה. אוהבים את הטבע.

הודות למיקומה הנדיר בין יער בן שמן לנחל גזר, מתכנני השכונה יצרו מודל היברידי המשלב מרחב אורבני וטבע עירוני, רחובות וצירים ירוקים, שטחי גינון ציבוריים, אגם אקולוגי, גינה קהילתית לרשות הדיירים וחיבור השכונה החדשה למרכז העיר לוד באמצעות אופניים ותחבורה ציבורית זמינה. כחלק מתוכנית הבינוי הירוקה הוקם מערך פינוי אשפה פנאומטי תת קרקעי המאפשר פינוי אשפה אוטומטי ללא מטרדי ריח ומשאיות אשפה בשעות הבוקר המוקדמות.

קהילת המגורים החדשה של גוש דן, צומחת בימים אלה בסביבה ירוקה בלב המדינה, בין האגם הכחול ויער בן שמן. זה הזמן להעניק למשפחה את הטוב ביותר - קהילה מגובשת, סביבה ירוקה, מערכת חינוך מצוינת, חיי תרבות ופנאי. קחו נשימה עמוקה ובואו לבנות יחד איתנו קהילת מגורים חדשה, חולמת, שואפת גבוה ומגשימה.



חולמים חדשנות ויצירתיות

בסיסה של קהילה טובה מתחיל בחינוך מצוין, הממשיך את מורשתו של כפר בן שמן הסמוך. עיריית לוד שמה לה למטרה את נושא החינוך בראש סדר העדיפויות העירוני ולשם כך הוקצו כל המשאבים לרשות דור העתיד אשר יפתח לעולם חדש של חינוך, הצלחה, יצירתיות והישגיות, מהגן ועד לתיכון.

בשכונת נופי בן שמן תיהנו ממערך חינוכי חדשני ופורץ דרך המאפשר לפתח קריירה לצד משפחה ולדעת שילדכם בידיים טובות מהבוקר עד הערב. במסגרת המעטפת החינוכית ההוליסטית של עיריית לוד עומד לרשות הילדים רצף חינוכי עד השעה 18:00 כולל הזנה וליווי פדגוגי - וללא עלות מצידכם.

המערכת החדשה כוללת פעילות העשרה מפוקחת, מערך חוגים עשיר, חללי לימוד וסביבה בטוחה לילדים. לשם הצלחת התוכנית הקימה העירייה מנהלת ייעודית לניהול המערך - הכולל אפליקציית עדכון ובקרה להורים במהלך שעות היום.



יתרונות הפרויקט

מיקום מנצח קרוב לצירי תנועה ראשיים ולמרכז מסחרי.

תכנון אדריכלי מתקדם ומודרני.

קרבה לפארק, לגני ילדים ולמוסדות חינוך.

סביבה ירוקה, כפרית ופסטוראלית.

הפרויקט ממקם מול שטח ירוק פתוח

בנק לאומי מלווה את הפרויקט.

רכישה מחברה יציבה ואמינה המחויבת לסטנדרטים של איכות.

הכול קרוב לפרויקט, הכול נגיש ועטוף בירוק.



חלומות בן שמן
 להתקרב לטבע, להישאר במרכז

תוכנית שכונה



תכנית ההעמדה מוצגת להתרשמות כללית בלבד. עבודות הפיתוח מחוץ למגרש יבוצעו ע"י הרשות המקומית/או מי מטעמה בל"ז וע"פ תכנית שיקבעו על ידן ואינן באחריות החברה. מיקום הבניינים ותמהיל הדירות המוצג המשקף קומה טיפוסית נתונים לשינוי.



לזוכי הגרלה מס': 1879

1

לזוכי הגרלה מס': 1881

3

לזוכי הגרלה מס': 1880

5

2

4

6



שיכון ובינוי
נדל"ן



ההדמיה להמחשה בלבד. טרם ניתן היתר בניה, את החברה יחייבו אך ורק התכניות אשר יצורפו להסכם המכר.



שיכון ובינוי
נדל"ן



ההדמיה להמחשה בלבד. טרם ניתן היתר בניה, את החברה יחייבו אך ורק התכניות אשר יצורפו להסכם המכר.



שיכון ובינוי
נדל"ן



ההדמיה להמחשה בלבד. טרם ניתן היתר בניה, את החברה יחייבו אך ורק התכניות אשר יצורפו להסכם המכר.



שיכון ובינוי
נדל"ן



ההדמיה להמחשה בלבד. טרם ניתן היתר בניה, את החברה יחייבו אך ורק התכניות אשר יצורפו להסכם המכר.



ההדמיה להמחשה בלבד. טרם ניתן היתר בניה, את החברה יחייבו אך ורק התכניות אשר יצורפו להסכם המכר.



ההדמיה להמחשה בלבד. טרם ניתן היתר בניה, את החברה יחייבו אך ורק התכניות אשר יצורפו להסכם המכר.



ההדמיה להמחשה בלבד. טרם ניתן היתר בניה, את החברה יחייבו אך ורק התכניות אשר יצורפו להסכם המכר.





שיכון ובינוי
נדל"ן



ההדמיה להמחשה בלבד. טרם ניתן היתר בניה, את החברה יחייבו אך ורק התכניות אשר יצורפו להסכם המכר.



תמהיל הדירות לזוכים בהגרלה מספר - 1879

5	15	39
דירות 5 חדרים	דירות 4 חדרים	דירות 3 חדרים

לזוכים בהגרלה מספר - 1880

5	12	33
דירות 5 חדרים	דירות 4 חדרים	דירות 3 חדרים

לזוכים בהגרלה מספר - 1881

5	12	33
דירות 5 חדרים	דירות 4 חדרים	דירות 3 חדרים



שיכון ובינוי
נדל"ן

מועד איכלוס

30.08.2025





**החברה הגישה בקשה לקבלת היתר בניה
ופועלת במרץ כדי לקבלו בהקדם
ההסכם בין הרוכשים לחברה ייכנס לתוקף רק בהתקיים
התנאי מתלה המתייחס לעניין זה, כמפורט בהסכם המכר.**



תחשיב מחירי הדירות

מחירי הדירות בפרויקט זה נקבעים על פי הנוסחה הבאה
והסכום המתקבל הוא מחיר הדירה.
המחירים יוצמדו למדד תשומות הבנייה מיום קבלת ההיתר.

$9,243 \text{ ש"ח לכל מ"ר דירה} \times$

שטח הדירה

$9,243 \text{ ש"ח לכל מ"ר} \times 30\%$

שטח מרפסת/גינה

$9,243 \text{ ש"ח לכל מ"ר} \times 40\%$

שטח מחסן

$9,243 \text{ ש"ח} \times 2$

כל חניה



**לדוגמא: דירת 4 חדרים בשטח 100 מ"ר
מרפסת 10 מ"ר, מחסן 5 מ"ר וחניה אחת.**

מחיר הדירה יחושב כך:

שטח הדירה: $9,243 \text{ ש"ח} \times 100 = 924,300 \text{ ש"ח}$

שטח מרפסת: $9,243 \text{ ש"ח} \times 10 \times 30\% = 27,729 \text{ ש"ח}$

שטח מחסן: $9,243 \text{ ש"ח} \times 5 \times 40\% = 18,486 \text{ ש"ח}$

חניה אחת: $9,243 \text{ ש"ח} \times 2 = 18,486 \text{ ש"ח}$

סה"כ מחיר הדירה: $989,001 = \text{ש"ח}$

מחיר הדירה יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא
לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר.
ממועד חתימת החוזה יוצמד מחיר הדירה בהתאם להוראות הסכם המכר והרשום במסמכי המכרז



הוצאות נוספות

הוצאות משפטיות: 5,114 ש"ח בתוספת מע"מ
או

חצי אחוז + מע"מ ממחיר הדירה ביום ההסכם, הנמוך מבניהם

בגין השתתפות בהוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הבניין כבית משותף
ורישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין.



סכום זה ישולם ביום חתימת החוזה
ישירות לעו"ד שמייצג את החברה בלבד.



מסלול תשלומים

7% ממחיר הדירה בחתימת החוזה, בהמחאה לפקודת העו"ד הנאמן.	
13% נוספים ממחיר הדירה - עד 45 ימים מיום חתימת החוזה.*	
12 חודשים לאחר חתימת החוזה.*	14%
19 חודשים לאחר חתימת החוזה.*	14%
26 חודשים לאחר חתימת החוזה.*	14%
33 חודשים לאחר חתימת החוזה.*	14%
38 חודשים לאחר חתימת החוזה.*	14%
עד ולא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד המסירה*	10%

(* לכל תשלום יש להוסיף הפרשי הצמדה, בכפוף לקבלת שוברים ובכפוף לרשום בהסכם המכר.



בטוחה על פי חוק המכר ותשלומים נדחים

- בהתאם לחוק, תקבלו בטוחה מהגורם הפיננסי שילווה את הפרויקט, עבור כל תשלום שתשלמו (לא כולל מע"מ).
- התשלומים בגין הדירה יבוצעו באמצעות פנקס שוברים שיימסר לכם לאחר חתימת הסכם הליווי הפיננסי לפרוייקט.
- עד לחתימת הסכם הליווי ובהתאם להוראות חוק המכר, לא ייגבה סכום העולה על 7% מהתמורה.
- לאחר חתימת הסכם עם הגורם הפיננסי, נודיע לכם על כך בכתב ויחולו בקשר לכך ההוראות הרשומות בהסכם המכר.



משכנתא

על כל זוכה לבדוק מול בנק למשכנתאות
את היכולת התקציבית שלו לרכוש דירה



כדי לסייע במימון רכישת הדירה אתם זכאים לקבל משכנתא
בשיעור גבוה יותר ממשכנתאות רגילות אחרות.



חשוב מאוד שתבררו עם הבנק שמעניק לכם משכנתא
מהי גובהה ויתר תנאיה
כך שבמועד בחירת הדירה יהיה לכם אישור עקרוני למשכנתא.



בנק לאומי מלווה את הפרוייקט



מפרט טכני

לאחר חתימת החוזה החברה תזמן את הרוכשים לבחירת פרטי הגמר, בהתאם למפרט שאושר מול משרד השיכון.



שיכון ובינוי
נדל"ן

דגשים לתהליך בחירת הדיירה



מועד בחירת הדירה

- אנחנו נודיע לכם על בחירת הדירות 7 ימים ממועד שליחת המידע אליכם בדיגיטל.
- בהודעה זו נציין את מיקום כנס בחירת הדירות, היום והשעה המדויקים בו יהיה עליכם להגיע לכנס הבחירה כדי לבחור דירה, מתוך היחידות הפנויות.
- לזוכים יוקצו עד 45 דקות לצורך בחירת הדירה ממועד זימונם, לא תתאפשר דחייה או הזזה של השעה הנקבעת.
- במעמד בחירת הדירה, יידרש הזוכה להפקיד דמי רצינות בסך של 2,000 ₪ סכום זה לא יוחזר לזוכה שבחר דירה, במקרה של ביטול הזכייה.
- חתימת החוזים תתקיים עד 30 ימים מיום הבחירה.
- לאחר בחירת הדירה, לא יתאפשר שינוי או החלפה לדירה אחרת.



החתימה על הסכם המכר

- בכל מקרה של אי-עמידה של הזוכה בכל אחד מהמועדים שנקבעו בתקנות, בכל שלב שהוא, לרבות אך לא רק, במקרה שבו לא הגיע הזוכה במועד בחירת הדירה ו/או לא הגיע לחתום על הסכם המכר, יהיה משרד הבינוי והשיכון רשאי לפסול את הזכייה באופן מיידי ו/או לשנות את מיקומו בסדר בחירת הדירות, לפי שיקול דעתו של משרד הבינוי והשיכון.
- קביעת הפגישה לחתימה על הסכמי המכר תיקבע במעמד הבחירה של הדירה.
- אין לעזוב את מקום כנס הבחירה ביום בחירת הדירה מבלי לקבל מועד לחתימה על הסכם המכר.
- מחיר הדירה אינו כולל תשלום בגין הוצאות משפטיות בסך של 5,114 ₪ בתוספת מע"מ שישולמו ישירות למשרד עורכי הדין.



לבחירת הדירה

תידוש נוכחות שני בני הזוג

- במקרה שאחד מבני הזוג הזוכים, אינו יכול להגיע במועד בחירת הדירה, על בת או בן הזוג השני להגיע עם ייפוי כוח מאומת וחתום ע"י עו"ד, ובנוסף צילום תעודת זהות של בן או בת הזוג שאינם נוכחים.
- במקרה שהזוכה או שני בני הזוג אינם יכולים להגיע, ניתן לייפות בא כוח, באמצעות ייפוי כוח נוטריוני חתום בידי עורך דין שהוא נוטריון.
- אנחנו נודיע לכם, באמצעי הקשר שמסרתם בהרשמה, על מועד הבחירה.
- סדר בחירת הדירות ייעשה בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה.
- במקרה שאחד מבני הזוג הזוכים, אינו יכול להגיע לחתימה על חוזה, על בת או בן הזוג השני להגיע עם ייפוי כוח נוטריוני חתום ע"י עו"ד נוטריון, ובנוסף צילום תעודת זהות של בן או בת הזוג שאינם נוכחים.



שינוי סטטוס מיום הזכאות

מי שמיום קבלת זכאותו חל שינוי במעמדו
חייב להודיע על כך לנציגי משרד הבינוי והשיכון
ולהסדיר את מעמדו החדש בטרם יום הבחירה.

לדוגמא:

- מי שנרשם כזכאי רווק ובינתיים התחתן.
- מי שבינתיים קיבל ירושה של מגרש או יותר מ 1/3 דירה.
- מי שבינתיים רכש דירה או מגרש לבניה בשוק החופשי.
- מי שזכה ובינתיים התגרש ... וכד'.



הגבלות

מכירת הדירה מותרת רק לאחר 5 שנים
מיום קבלת טופס 4



תירשם הערת אזהרה על הבעלות
שלכם לטובת משרד השיכון על מנת למנוע
מכם מכירה לצד שלישי.



אין לחברה אפשרות לבצע עבורכם שינויים בדירה.



שינויי דיירים וזיכויים

זיכויים ניתנים על 4 סעיפים
ארון מטבח (כולל שיש, כיור, ברז וחיפוי קרמיקה)
ארון אמבטיה*, סוללות למים (כיור אמבטיה ומקלחת*)
נקודת מאור, בית תקע, טלפון ותקשורת.



רוכש דירה יהיה רשאי לוותר על פריט
מבין הפריטים הרשומים לעיל, הכלולים במפרט המחייב
כנגד קבלת זיכוי כספי.



הודעת ויתור

זוכה המבקש לוותר על זכייתו בפרויקט,
מתבקש לבצע את הויתור
דרך האזור האישי באתר ההרשמה להגרלות



לא לשכוח

להביא ליום בחירת הדירה

1. תעודת זהות + ספח (של כל אחד מבני הזוג).
2. הודעת זכייה רשמית שנשלחה אליכם ממשרד השיכון.
3. הודעה על אישור הזכאות, או הארכת תוקף אישור זכאות.
4. אמצעי תשלום שיק אישי בלבד.
5. ייפוי כוח רגיל חתום ע"י עו"ד במידה ומגיע אחד מבני הזוג, או ייפוי כוח נוטריוני לצד ג' במידה ושני בני הזוג לא מגיעים.



הודעה על זכייה

תאריך: 19/06/2017

לכבוד,

מספר נרשם: 28314

שלום רב,

ברכותינו. אתה קרוב יותר מתמיד לדירה משלך. זכית בהגרלה לתור לבחירת דירה.

בהגרלה מספר

טלפון הקבלן:

כתובת מייל הקבלן:

בישוב

נקבע כי מקומך לבחירת דירה הוא מתוך דירות שהוצעו בהגרלה זו.

בקרוב ייצור עמך קשר ראשוני בדוא"ל או בטלפון נציג מחברת הקבלן כדי להסביר לך על תהליך בחירת הדירה.

אם ברצונך לבטל את הזכייה באפשרותך לעשות זאת באמצעות אתר האינטרנט, מתוך מסך ההרשמה לפרויקט או מתוך "ההגרלות שלי" באזור האישי. לאחר ביטול אין אפשרות להתחרט, גם אם דירות שבהן היית מעוניין יחזרו למלאי. ביטול הזכייה בפרויקט זה לא יחזיר את הרשמותיך שבוטלו לפרויקטים אחרים שבהם היית מעוניין.

אני מאחלים לך הצלחה,

משרד הבינוי והשיכון

חשוב לדעת:

1. חברת הקבלן תזמו אותך למפגש הסבר ולבחירת דירות בכפוף לקבלת אישור משרד הבינוי והשיכון.

הודעה על זכייה



אישור זכאות לסיוע ברכישת דירה

תאריך: 29/11/2016

לכבוד,

שלום רב,

ברכותינו. נמצאת זכאי לסיוע ברכישת דירה. סיימת את השלב הראשון בדרך לדירה משלך.
זכאותך בתוקף עד 29/11/2017

אתה זכאי להשתתף בתכניות האלה:

* מחיר מטרה כחסר דיור

* מחיר למשתכן לסדרה ב

בתכנית מחיר למשתכן נמצאת זכאי להשתתף בהגרלה כ"בן מקום" במקומות האלה:

הגדרתך כבן מקום במקומות האלה אינה שוללת ממך את זכותך להירשם להגרות גם במקומות אחרים, אלא רק מגדילה את סיכויי הזכייה שלך במקומות האלו
גם אם לא נמצאו שום יישובים שבהם אתה זכאי להשתתף בהגרות בתכנית מחיר למשתכן כבן מקום, תוכל להירשם להגרות בתכנית.

אנו מזמינים אותך להירשם להגרות לפרויקטים המתפרסמות באתר ההרשמה להגרות בכתובת www.dira.moch.gov.il.

הפרטים שישמשו אותך בכניסה לאתר ההרשמה להגרות הם:

מספר זהות 323644781 326818358

סיסמה: 7363675 בכניסתך הראשונה לאתר תידרש לבחור סיסמה חדשה שתשמש אותך באתר ההרשמה להגרות.



הארכת תוקף אישור הזכאות

תאריך: 09/11/2017

לכבוד,

שלום רב,

אנו מבקשים להודיע לך על הארכת תוקף אישור הזכאות שלך.

אישור הזכאות הוארך בהתבסס על הנתונים שהצהרת עליהם ולאור כך שנכון להיום לא נמצא שינוי בנתונים אלה. הזכאות בתוקף כל עוד לא יימצאו שינויים בנתונים המשפיעים על הזכאות. משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לבדוק את אמתות ההצהרות מדי תקופה ולבקש ממך הצהרה מעודכנת.

אתה זכאי להשתתף בתכניות האלה:

* מחיר מטרה כחסר דיור

* מחיר למשתכן לסדרה ב * כחסר דיור

בתכנית מחיר למשתכן נמצאת זכאי להשתתף בהגרלה כ"בן מקום" במקומות האלה:
ראשון לציון

בדיקת בן מקום מתעדכנת אוטומטית בכל שנה אלא אם בוצעה פניה יזומה לחברת ההרשמה לביצוע חישוב טרם חלוף שנה.

הגדרתך כבן מקום במקומות האלה אינה שוללת ממך את זכותך להירשם להגרלות גם במקומות אחרים, אלא רק מגדילה את סיכויי הזכייה שלך במקומות האלו

גם אם לא נמצאו שום יישובים שבהם אתה זכאי להשתתף בהגרלות בתכנית מחיר למשתכן כבן מקום, תוכל להירשם להגרלות בתכנית.

הארכת תוקף אישור זכאות



נציגי החברה עומדים לשירותכם בכל עת
אם יהיו לכם שאלות נוספות לאחר שתעברו על כל המידע המצורף כאן
תוכלו לפנות אלינו באמצעות הדוא"ל
shbn.benshemen@gmail.com

תודה ובהצלחה!