

הצעת תקנת בני העיר

ביום _____ לחודש _____ שנת תשע"ו נתאספו יחד תושבי עיר קרית יואל וקבעו התקנות הנכתבים להלן כמבואר בשו"ע (חו"מ סי' רל"א), רשאים בני העיר לקוץ להם שער לכל דבר שירצו, ולהתנות ביניהם שכל מי שיעבור קונסים אותו כך וכך עכ"ל. והתקנות הם בתוקפו ככל תקנות וחרמות שהיו נוהגין בקהילות ישראל מקדמת דנא שהעובר עליהן עונשם המור.

המחיר למכירה ולקניית דירות

1. אסור למכור או לקנות דירה¹ ביותר מסך 185-195 \$ לסקווער פוס², [ולפ"ז לא ימכור דירה המחזיק 2200 סקווער פוס יותר מסך \$407,000-429,000]³.
2. בהמחיר הנ"ל נכלל כל השייך להדירה כפי הסטנדרט⁴ והקוואליטעי⁵ שבונים עתה בעיר קרית יואל⁴.
3. אסור להמכור ובאי כחו [נכלל בזה הסרסור בראוקע"ר וכדומה] ליקח יותר ממחיר הנ"ל תחת שום אמתלא או תחבולה ולבוש שיהיה, וכן אסור להקונה ובאי כחו לשלמו.
4. בית שיש בו רק דירה אחת או שנים [1-2 פעמעל"י האו"ז חוץ מהבעיסמענ"ט] ואינו מחובר מהצדדים עם עוד בית אינו נכלל בתקנה זו.
5. התקנות הנ"ל הם הן בגבולי עיר קרית יואל שכעת והן בגבול שיתוסף אחר העניקסעישא"ן.

המחיר למכירה ולקניית קרקעות [לא"ט]

6. אסור למכור או לקנות שטח [שהוא דעוועלאפ"ט] בעיר קרית יואל והסביבה במחיר יותר מסך \$35 לכל סקווער פוס שיכולים לבנות עליו Livable Space, ולפ"ז יקבל בעל השטח סך \$77,000 לכל דירה המחזיק 2200 סקווער פוס].
7. אסור למכור או לקנות שטח שאינו דעוועלאפ"ט עדיין בעיר קרית יואל והסביבה במחיר יותר מסך \$28 לכל סקווער פוס שיכולים לבנות עליו Livable Space.
8. לאחר העניקסעישא"ן אסור למכור או לקנות בשטחים שיתוספו, שטח שהוא דעוועלאפ"ט במחיר יותר מסך \$30 לכל סקווער פוס שיכולים לבנות עליו, ולשטח שאינו דעוועלאפ"ט יותר מסך \$25.

אסור לייקר השער – פליפע"ן – מארקע"ט קאנטרא"ל

9. אסור לקנות דירה בין מגוי בין מישראל [או למכור] בעיר קרית יואל והסביבה בכדי למכרו ביוקר [הנקרא פליפע"ן] ואין מותר לקנות רק לצורך דירה.
10. אסור לקנות או למכור שטח [לא"ט] מישראל בעיר קרית יואל והסביבה בכדי למכרו ביוקר [הנקרא פליפע"ן] ואינו מותר לקנות רק לצורך דעוועלאפמענ"ט⁵.
11. האיסור הוא גם על המוכר שלא ימכור לפליפע"ר ויכתוב תנאי על כך בשטר המכירה, וכן אסור ללוקח לקנות ולהפליפע"ר למכור יותר ממה שקנאו.
12. כשישראל התחיל להתעסק עם גוי לקנות ממנו שטח או בית בסביבות קרית יואל אסור לקונה או סרסור [בראוקע"ר] אחר הן על ידו והן על ידי באי כחו להתחיל להציע מחיר גבוה כל זמן שלא יתברר שהגוי מיואן בהחלט למחיר שהציעו הקונה הראשון.

¹ הפארטש והחצר והסטארעדז"ש והבאלע"ר רו"ם אינו נכלל בהסקווער פוס ואין יכול להעלות המחיר בעד סקווער פוס אלו.
² יוצא מהכלל מי שקנה קודם התקנה ביוקר ממחיר הנ"ל מותר למכרו באותו מחיר שקנאהו עד תום שנה מזמן חלות התקנה.
³ אלו שיש להם קאנטראק"ט מקודם זמן התקנה למכור או לקנות דירה ביותר מהמחיר זה מותרים לגמור המקח במחיר של הקאנטראק"ט.
⁴ בית התבשיל – מהפירמא סאנדל 28 Ln. feet, רצפה – של פארקע"י בהחדרים ובהאל עם 2 Coats, 2, טיילס – בבית התבשיל ובכניסת הבית ובחדר הכביסה ובית הכסא Ceramic tiles, ספי"ם – קאנוועקטער 2 Zones, סענטרע"ל עירקאנדישע"ן – Complete system, פסח קא"ד – פלאמביני"ג, דלתות – Classic, חלונות – Anderson or Pella, פעיני"ט – 2 קאודס Semi-gloss, 22 – גובה של 9 פוס עם פלע"ט פעיני"ט, בית הכסא – 2 full bathrooms with vanity, שעלפ"ם – כפי הרגיל ליתן בתוך הקלאזע"ט.
הדירות עם שיפורים ותיקונים יותר מהסטנדרט"ד יוכל להעלות במחיר כפי ההוצאות שעלה התיקונים עם הוספה של 15%.
הדירות שיש להם בוידע"ם הראוי לדור אפשר להעלות לכל היותר בסך 35\$ לכל סקווער פוס לחלק של הבוידע"ם הראוי לדירה ולא בעד החלק שראוי רק לסטארעדז"ש.
ואם הבוידע"ם הוא נבנה וראוי להשתמש לדירה או אפי"ם יוכל להעלות לכל היותר בסך 100\$ לכל סקווער פוס.
⁵ האיסור של פליפע"ן הוא בין על ידי מסירת הקאנטראק"ט ובין על ידי מסירת טייט"ל ובין על ידי סרסרות או ערמה אחרת.

13. כל מי שיש לו שטח גדול הראוי לבנות עליו ואינו רוצה למכרו ועל ידי זה גורם שלא יוזל השער או יתייקר השער אזי אסור להחזיקו וחייב למכרו.
14. אסור לעשות פעולות ותחבולות [אפילו בשב ואל תעשה] שיגרום יוקר השער או למנוע שיוזל השער [מארקע"ט קאנטרא"ל].
15. התקנות של פליפע"ן ולייקר השער ומארקע"ט קאנטרא"ל הם בתוקפו גם בסביבות עיר קרית יואל, נכלל בטאון אוו מאנרא, טאון אוו בלומינג גראוו, טאון אוו וואודבערי, עד 3 רעדיו"ס מיי"ל סביב הישובים הנספחים לעיר קרית יואל.

שכירות

[סכום השכירות הנקבע כאן היינו לכל היותר, אבל מתוך החקירות נתברר שיש בעל בתים חשובים משכירים שנותלים פחות מסך הנ"ל, ובפרט בשוכרים שדרים שם כבר כמה שנים, ואשרי חלקם בזה ובבא]

16. אסור להשכיר ולשכור דירה של ארבע חדרים [דהיינו עם שני חדרי שינה] ביותר מסך \$1200.00, ושל חמשה חדרים [דהיינו עם שלשה חדרי שינה] ביותר מסך \$1400.00.
17. אסור להשכיר ולשכור שום בעיסמענ"ט של שלשה חדרים [דהיינו עם חדר שינה אחד] ביותר מסך \$950, ושל ארבע חדרים [דהיינו עם שני חדרי שינה] ביותר מסך של \$1100, ושל חמשה חדרים ביותר מסך \$1250.⁷
18. במחיר הנ"ל נכלל הכל חוץ מגעז/עלעקטער/גארבידזש/וואסער/והתיקונים שאינו מוטל על המשכיר על פי השו"ע.

דירות במחיר זול לעניים [אפארדעב"ל]

19. החק של אפארדעב"ל האוזינג בקרית יואל שימכרו _____ דירות במחיר _____ \$ לסקווער פוס לעניים חייב הלוקח והמוכר לקיימו בלי שום הערמות.

חומר ותוקף התקנה

20. כל האיסורים הנ"ל הוא על הבונה או המשקיע או שותף או באי כחם, האיסור הוא בין על נכסי יחיד בין על נכסי ציבור בין על יחיד בין על ציבור.
21. האיסורים הנ"ל המה גם על הקונים, ואסור לקנות דירה או שטח ביותר מסכומים הנ"ל.
22. המוכר שטח לבנייה עליו לכתוב תנאי בהשטר ובאופן המועיל בדיניהם שיקיים הלוקח התקנות.
23. העובר על אחד מהנ"ל המקח בטל והרשות ביד המוכר או הקונה לחזור מהמקח, וכן ליע"ס הנחתם בניגוד לתקנות אין לו תוקף.
24. חובה על כל ראשי הצבור ומנהלי הקריה לעשות מה שביכלתם שיתקיימו התקנות הנ"ל.
25. אסור לעשות ערמה להפקיע את עצמו מקיום התקנות.
26. יתמנו וועד של חמשה בעה"ב ה"ה מו"ה _____ מו"ה _____ ומו"ה _____ ומו"ה _____ וכו', ויתועדו מפעם לפעם ואם רובם יחליטו שעלה הוצאות הבניה או האינפלעישיא"ן וצריך להעלות בהמחיר, הרשות בידם להעלות במחיר רק לפי ערך שעלה, והתקנה יהי בתוקף לפי מחיר החדש שיקבעו הבעה"ב.⁶
27. תוקף התקנות של המחירים הוא החל מיום _____ עד עשרים שנה ואין ביד שום אחד לבטלו, ואם במשך השנים יצטרכו לשנות איזה מהתקנות אזי יעלו השינוי על כתב ויחתום עליה שני שלישי ראשי משפחה דקרית יואל, והתקנה יהי בתוקפו כפי מה שישנו, ותוקף האיסור של איסור יוקר השער – פליפע"ן – מארקע"ט קאנטרא"ל הם לעולם.
28. אף באופן שיהיה כאלו שיעברו על התקנות חומר התקנות עדיין הם בתוקפם, וכן יש תוקף לכל אחד מהתקנות בפני עצמו.
29. תוקף התקנות חלים אף על הדרים מחוץ לעיר שמוכרים או קונים קרקע או בית בהעיר קרית יואל והסביבה.
30. המחירים הנ"ל לשכירות וקנייה אין חילוק בין שכונה לשכונה כי בלעדי זה אי אפשר שיתקיים התקנות מחמת רוב החלוקים.⁸

⁶ היינו שהוא משוקע אפילו קצתו בקרקע.

⁷ יוצא מהכלל אנשים שיש להם מארגיט"ש משעה שקנה שהתשלום בכל חודש (עם המכס) עולה יותר ממחירים הנ"ל רשאים להשכיר הדירה עד הסכום שעולה תשלום של המארגיט"ש, עד שישולם המארגיט"ש הראשונה, אבל אלו שקנו אחר התקנה אינם יוצאים מהכלל אף שיש להם הפסד. גם מי שיש לו מכבר קודם התקנה ליע"ס ליותר מסכום הנ"ל מותר להמשיך בסכום של הליע"ס עד סוף זמן הליע"ס.

⁸ כל אחד מהבעה"ב יוכל להעמיד בא כח למלאות מקומו.

⁹ בשכירות דרך כלל אין שכונה אחד מעולה מחברתו דעיקר המבוקש בשכירות דירה לזוג נשוא הוא להיות סמוך לדירת ההורים, ועיקר החילוק בין שכונה לשכונה הוא בקניית דירה, עם כל זה המחיר הנקבע הוא שער הגון אף לשכונה היותר משובח בקרית יואל.

הצעה זו הוא רק הצעה ראשונה, ומי שיש לו איזה הערה נא להתקשר במקדם האפשרי אל ביד"ץ קרית יואל

טעל: 845-783-0582 פעקס: 845-774-1543