

בתכנית זו השוכר משלם תקופה מסוימת שכירות ולבסוף השכירות רוכשת את הדירה .



פירוט העיסקה להלן :

א. הקונה מאתר דירה שמתאימה לצרכיו
שאותה הוא חפץ לקנות. בין אם זו דירה
מקבלן או דירה יד שניה

ב. השוכר חותם על חוזה שכירות מול הקבלן
שרוכש עבורו את הדירה בה הוא חפץ.
במעמד חתימת חוזה השכירות השוכר משלם
15% מערך הדירה, כלומר שאם ערך הדירה
מליון ₪ הוא משלם מזומן מהונו האישי סך
150,000 ₪), זהו סכום שנמוך משמעותית
מההון העצמי הנדרש בבנקים הרגילים
למשכנתאות, גם ברוכשי דירה ראשונה ופי
כמה ברוכשי דירה שניה להשקעה בסכום זה

רוכש השוכר זכות בדירה ואת קניית האופציה לרכישת הדירה בעתיד כפי שיבואר להלן:

ג. תקופת השכירות - במשך 25 שנה (300 חודשי שכירות) משלם השוכר **דמי שכירות סבירים ביותר** לפי
העקרון המקובל שמחיר שכירות שנתית הוא 3.5% מערך הדירה. כאמור בדירה שעלתה **מליון ש"ח**, זה
יצא **2916 ₪ בלבד**. בנוסף לדמי השכירות ישלם השוכר גם עלות של 2 ביטוחים, שעלותם יחדיו לא
עוברת סכום של מאה ₪ בלבד לכל היותר, וכנראה הרבה פחות. ביטוח אחד מבטח את אחזקת הדירה,
והשוכר מרוויח ממנו שכל שתהיינה תקלות הוא יהיה מבטח, והביטוח השני מבטח את תשלום דמי
השכירות של הקבוצה, וככל שכולם ישלמו **יוחזרו** דמי הביטוח לשוכרים בתום תקופת השכירות

ד. בתום תקופת השכירות -תנתן לשוכר **אופציה לרכישת הדירה** בשווי של 30% מערכה האמיתי שהיה
בתחילת התקופה. בדירה הנ"ל שעלתה מליון ₪, יהא באפשרותו, אם יחפוץ, לשלם 300,000 ₪ והדירה
תהיה שלו בבעלות מוחלטת. **הרוכש נהנה מאפשרות לרכוש את הדירה לפי מה שהיה מחיר הדירה
בתחילת התקופה !! המשקיעים הן חברות גדולות מאוד במשק**, מוכרות כולס, ואפילו שהן בבעלות
יהודים אין כאן שמץ של ריבית, הואיל ואין כאן כלל הלוואות, רק מקח. הורדנו גם את חשש ה'ריבית
במקח' וקיבלנו **מוצר מהפכני המאפשר להורים לחתן 10 ילדים במקביל ולקנות דירות לכולם במחיר
מציאותי**). המשקיע לא מגביל במחיר הדירה או בכמות ההלוואות (כאשר בסופו של דבר מחיר קניית
הדירה הוא נמוך יותר או דומה למה שנותנים היום הבנקים, **בדרך כלל נמוך יותר !!** ועם יתרונות רבים
שאינן בבנקים .

יש לציין ולהדגיש שחוזה השכירות הארוך הזה מגובה **בהערת אזהרה בטאבו וכן בשעבוד הדירה על
שמו**, ובכל מקרה גם אם הקבלן פושט רגל, חוזה השכירות הזה גובר על כל נושה או קונה אחר. כך
הבטחנו **בחווה משפטי מחוכם וחלק למהדרין מבחינה הלכתית**. יתווסף גם סעיף שבמידה והמשכיר
פשט רגל כל הסכומים ששילם השוכר ישמשו דמי קנייה ותהיה לו זכות קדימה בקניית הדירה. ישנם
מודלים דומים בארה"ב של שכירות רוכשת, והמדינה מנסה כבר שנים להפיק מהלך מהפכני כזה, אך אין
אנו יודעים א'- אם ומתי יצא לפועל, וב'- אם הוא יהיה נקי מחשש ריבית. לטעמנו גם מבחינה הלכתית, וגם
מבחינה כלכלית יש כאן בשורה בלתי נתפסת ומהפכנית לרכישת דירות לציבור כולו.