



28/06/2021

לכבוד

בעלי הדירות ברחוב ברזיל 14

ירושלים

שלום רב,

נקודות עיקריות – הסכם פינוי בינוי – ברזיל 14 ירושלים

בהמשך לתהליך ארוך ומועיל במהלכו התנהל מו"מ בין הצדדים על נוסח ההסכם, התכנון, התמורות לבעלים והמפרט הטכני, אני מתכבד להביא לעיונכם את נוסח ההסכם כפי שגובש ע"י ב"כ הצדדים, חברי נציגות הדיירים והחברה.

ההסכם הוא תוצר של עבודה מאומצת מצד כלל הנוגעים בדבר ועל כן אבקש לנצל את הזדמנות זאת על מנת להודות לכלל הגורמים שתורמו מזמנם וממרחם לקידום הפרויקט במשך שעות ארוכות ותוך הפעלת חשיבה יצירתית לפתרון בעיות שעלו (כטבעם של תהליכים מסוג זה), למפקח הבנייה מטעמכם (וגם ליזם ולעו"ד מטעמו שידעו לנהל מו"מ ג'נטלמני תוך הבנה מלאה ורצון למציאת עמק השווה בכל הסוגיות שעלו, ועלו).

בטוחני שאנו בתחילתו של פרויקט יפה אשר במסגרתו תמקסמו את ערך הדירות שלכם ותטיבו איכות חייכם.
יישר כוח לעוסקים במלאכה !!

מטעמי נוחות ולצורך ההתמצאות שלכם, להלן עיקרי הדברים כפי שהם באים לידי ביטוי במסגרת ההסכם:

1. כללי:

יובהר כי מסמך זה מהווה תקציר בלבד ו"פשט" של הסכם מורכב והוא מובא לידיעתכם לצורך הנוחות בלבד וכי אין לאמור בו כל תוקף משפטי. למען הסר ספק, ככל ותהיינה סתירות בין מסמך זה לבין ההסכם, תגברנה הוראות ההסכם בכל מקרה.

לאחר מינוי הח"מ כב"כ הדיירים, ולאחר שבחרתם בחברת "החברה להתחדשות עירונית ירושלים" כיום לביצוע הפרויקט פינוי בינוי, החלו הצדדים לנהל מו"מ משך שעות רבות ובתשומת לב רבה במהלכן אף בוצעו בדיקות קנייניות/תכנוניות וכיוצ"ב וגובש נוסח ההסכם.

2. נשיאה בעלויות - כללי:

ככלל, העסקה הינה "עסקת נטו", כלומר, היזם נושא בכלל עלויות הפרויקט (לרבות מס מקרקעין, היטלי השבחה וכיוצ"ב), למעט אם נקבע מפורשות בהסכם אחרת (למשל, תשלומים החלים על הבעלים כגון: ארנונה, תמורות נוספות וכיוצ"ב, עד לפינוי הדירות).

3. התמורה לבעלים:

דירות התמורה נקבעו כתמורות המקסימליות הניתנות מבחינה תכנונית וכלכלית והן תמוקמנה במסגרת הבניין החדש ויבנו במסגרת סטנדרטים ותקינה עדכניים לבניה, כדלהלן:

- כל בעל דירה זכאי לקבל דירה חדשה בשטח של לא פחות מ- 100 מ"ר (פלדלת) (כולל ממ"ד) + 12 מ"ר מרפסת שמש כאשר חלק מהמרפסת אשר לא יפחת מ- 3 מ"ר ישמש כמרפסת סוכה.
- כל דירת תמורה תקבל חניה אשר תוצמד לדירה כחלק מהרישום בלשכת רישום המקרקעין (בטאבו).
- כל דירת תמורה תקבל מחסן בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר עם נקודת מאור ושקע חשמל.
- ככל והרכוש המשותף בבניין החדש ינוהל ע"י חברת ניהול, היזם ישלם עבור הדיירים שיתגוררו בדירה החדשה את דמי הניהול החודשיים, וזאת לתקופה של 5 שנים. יודגש, הטבה זאת הינה אישית ואינה ניתנת להעברה ו/או להמחאה.
- דירת התמורה תמוקם בקומה אחת עד שלוש קומות גבוה יותר מקומת הדירה כיום כאשר כיוון החזית של דירת התמורה יהיה זהה לכיוון חזית הדירה הנוכחית כיום.
- הובלה – היזם יישא בעלות אריזה הובלת הציוד מהדירה הקיימת לדירה חלופית ומהדירה החלופית לדירת התמורה.
- דמי שכירות – לאחר פינוי הדירות היזם ישא בדמי השכירות בסך של 5,500 ₪ לחודש ובחלוף 18 חודשים ממועד הפינוי בפועל יעמדו דמי השכירות החודשיים בסך של 6,000 ₪ לחודש וזאת עד למסירת דירת התמורה לבעלים.
- בעלי דירות "קשישים" (כהגדרתם בחוק) יהנו מאפשרות למתן תמורות במתווים השונים הקיימים בחוק.
- ככל ועפ"י התב"ע החדשה, כפי שתאושר בפועל, תאושרנה יותר מפי 4 יחידות דיור מהדירות הנוכחיות, בעלי הזכויות בדירות הנוכחיות שכלולות בתב"ע יקבלו 30% מהזכויות הנוספות, באופן של הגדלת שטחי דירותיהם החדשות. הזכויות הנוספות יחולקו בין הדיירים בהתאם לחלקם היחסי בתמורה להם זכאים על פי ההסכם.

4. מפרט והתוכניות:

המפרט הטכני של דירות התמורה יהיה זהה ככל הניתן ברמתו לדירות היזם ובכל מקרה לא יפחת מהן.

5. מפקח:

מונה מפקח בנייה מטעם הבעלים (ועל חשבון היזם), מר אליהו לאב, שניהל מו"מ על המפרט הטכני ויפקח על התכנון, בניית דירות התמורה וביצוע הפרויקט (במסגרת "פיקוח על").

6. שינוי דיירים:

ככל והבעלים ירצו לשדרג את דירת התמורה בפריטים שאינם מופיעים במפרט הטכני, הם יוכלו לשדרג וזאת בהנחה של 15% ממחירון דקל.

7. ערבויות ובטחונות ורישום הערות אזהרה:

- ערבות חוק מכר - תנאי לפינוי הדירה, הינה הפקדת ערבות חוק מכר בשווי דירת התמורה (על פי הנחיות המפקח על הבנקים).
- ערבות שכירות - ערבות בנקאית אוטונומית שתופקד בידי ב"כ הבעלים כתנאי לפינוי הדירות. גובה הערבות הינו בשווי של 12 חודשי שכירות בעבור כל דירת בעלים.
- ערבות מיסים - להבטחת התחייבויות היזם לתשלום המיסים תופקד ערבות בנקאית אוטונומית אצל ב"כ הבעלים ככל וקיימת חשיפת מס על פי המצב הידוע ערב החתימה על הסכם זה (כתנאי להתחלת עבודות).
- ערבות להבטחת רישום בית משותף - ערבות בנקאית אוטונומית שתופקד בידי ב"כ הבעלים להבטחת רישום הדירות החדשות על שם הבעלים בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין.

- ערבות לניהול הליכים משפטיים למימוש ערבות - ערבות בנקאית אוטונומית שתופקד בידי ב"כ הבעלים למימון הוצאות בעלי הזכויות במתחם בהליך משפטי שינהלו בעלי הזכויות במתחם כנגד היזם (ככל שיהיה צורך חלילה בהליך כאמור),
- ערבות בדק – תופקד בנאמנות אצל הח"מ ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת התחייבויות היזם לבדק בית.
- ביטוח - כתנאי לתחילת עבודות על היזם להציג פוליסת ביטוח ערוכה בהתאם להוראות יועץ הביטוח לביטוחים הנדרשים לצורך הבנייה, וזאת כתנאי למסירת החזקה לשם ביצוע העבודות.
- ירשום הערת אזהרה - היזם ירשום הערת אזהרה לטובתו על דירת הבעלים בגין קיום הסכם הפינוי בינוי וזאת כנגד מתן יפוי כוח למחיקת הערת אזהרה מאת היזם, אשר יוחזק אצל ב"כ הבעלים, עו"ד מנחם מושקוביץ.

8. תנאים מתלים (סעיף 5 להסכם):

- ההסכם נחתם בכפוף להתקיימותם של עיקרי התנאים המתלים כדלקמן:
- (1) תוך 6 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים ייחתם ההסכם ע"י 60% מהבעלים במתחם. בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים יחתם ההסכם ע"י 80% מהבעלים במתחם.
 - (2) הפרויקט הוכרז כמתחם פינוי בינוי ב"מסלול מיסוי".
 - (3) תוך 12 חודשים (או 18 חודשים אם תידרש תוכנית צל) מיום חתימת 50% מהבעלים (אשר הינם בעלי הזכויות של לפחות 60% מהרכוש המשותף) תתקבל החלטת הוועדה המקומית אצל הוועדה המחוזית להפקיד את התב"ע החדשה או לחילופין שיוגשו לוועדה המחוזית כל מסמכי התב"ע ללא המלצת הוועדה המקומית
 - (4) לא ייגבה היטל השבחה בתב"ע החדשה ו/או תוטל על היזם מטלה ציבורית אשר תפגע ברווחיות היזם בשיעור של מתחת 18% רווח יזמי עפ"י תקן 21.
 - (5) תוך 24 חודש ממתן תוקף לתוכנית החדשה יתקבל היתר בניה לפרויקט.

9. לוחות זמנים:

- אישור תב"ע – בתום 18 חודשים מיום קליטת התב"ע בוועדה המחוזית.
- הוצאת היתר - בתוך 24 חודשים ממועד מתן תוקף לתב"ע.
- תקופת הבניה ומסירת דירות התמורה – תוך 42 חודשים מיום תחילת הבנייה בפועל
- השלמת עבודות פיתוח סביבתי - תוך 6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לפרויקט.

10. יפוי כוח:

- במעמד החתימה יחתמו הבעלים על יפוי כוח וטופס הודעה ודיווח לרשויות המס. יפוי הכוח מוחזקים בנאמנות אצל ב"כ הבעלים, ולא יעשה בהם שימוש אלא בכפוף לתנאי ולהוראות ההסכם.
- בנוסף, נדרשת חתימתם של בני זוג ו/או ידועים בציבור אשר אינם מופיעים כבעלים רשומים אצל לשכת רישום המקרקעין על טופס הסכמה (בנוסח המצוי בסיפא של ההסכם).

11. אחריות+ביטוח:

- היזם אחראי ב"אחריות חוק המכר" לליקויי בניה בדירות התמורה ובבניין.
- היזם יבטח את ביצוע העבודות בפוליסות ביטוח מתאימות, כמו כן הבעלים יהיו מוטבים בפוליסות הביטוח, ע"מ שיהיו מכוסים במקרה של נזק.

12. מסירת העבודות שביצע היזם עבור הבעלים:

- מסירת הדירות תהא בהודעה מראש לבעלים. במועד המסירה ייערך פרוטוקול ליקויים בתיאום עם המפקח.
- איחור במסירה העבודות יזכה בפיצוי כספי מאת היזם בהתאם להוראות ההסכם (ע"ב חוק המכר).

13. רישום הזכויות בדירה החדשה :

היזם יפעל לרישום הבניין החדש בבית משותף חדש לרבות רישום זכויות כל יחידי הבעלים בדירתם בתוך התקופות המפורטות לכך בהוראות חוק המכר.

14. הסדרת זכויות ומכירת דירות הבעלים :

לתשומת לבכם מי שזכויותיהם לא רשומות בטאבו (לדוג': דירות ע"ש מורשים, רכישה שטרם הסתיימה ברישום וכו') יש לפעול לרישומן והסדרתן באופן עצמאי בהקדם האפשרי (הגם שאנו נהיה זמינים לכם ונסייע לכך ביד נדיבה).
עסקאות בדירות הישנות כפופה לכך שהרוכש נכנס בנעלי המוכר בהסכם לביצוע הפרויקט הנ"ל.

נודה על שיתוף פעולה מצדכם ואנא הישמעו להוראות הגורמים מטעמכם לכל אורך תהליך החתימות והוצאתו אל הפועל של הפרויקט החשוב הזה!

בכל שאלה ו/או הבהרה בנוגע להתקשרות בחוזה עם החברה, הנכם מוזמנים לפנות לח"מ ממשרד עורכי דין מושקוביץ ושות' רחוב הרב קוק 8, ירושלים בטלפון: 077-5560080 או בכתובת דוא"ל tzvi@em-law.net

התקציר נועד להקל על בעלי הדירות בבניין את הבנת עיקרי העסקה. בכל מקרה, אין בתקציר כדי למצות את כל סעיפי ההסכם. תשומת ליבכם כי עד למועד החתימה ייתכנו שינויים נוספים בטייטה עקב הערות מצד בעלי הדירות. שינויים שיבוצעו יובאו לידיעתכם ע"י ב"כ, טרם חתימתכם על הסכם התקשרות מחייב.

שתהיה לכולנו הרבה הצלחה ושתזכו להתחדש בדירותיכם החדשות במהרה !!