



לכבוד

בעלי הדירות ברחוב מאיר אבנר

ירושלים

שלום רב,

נקודות עיקריות – הסכם פינוי בינוי – מאיר אבנר 18-2 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 שתרמו 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.
ישר 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 ב"כ הדיירים, ולאחר שבחרתם בחברת "החברה להתחדשות עירונית ירושלים" כזים 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 נוכחית זכאי לקבל דירת תמורה בתוספת שטח של לא פחות מ- 27 מ"ר (פלדלת) (כולל ממ"ד) משטח דירתו הנוכחית. שטח הדירה הנוכחית וכן שטח הדירה החדשה, יחושבו בהתאם לשיטת החישוב הקבועה בצו המכר דירות.
 - בעלי דירות ששטח דירתם הנוכחית מעל 60 מ"ר יהיו זכאים לקבל תוספת שטח שלא תפחת מ- 27 מ"ר משטח דירתם הנוכחית.

- בעלי דירות ששטח דירתם הנוכחית הוא בין 45-56 מ"ר יהיו זכאים לקבל תוספת שטח שלא תפחת מ- 29 מ"ר משטח דירתם הנוכחית.
- בעלי דירות ששטח דירתם הנוכחית בין 37-42 יהיו זכאים לקבל תוספת שטח שלא תפחת מ-33 מ"ר.
- בעלי הדירות הנוכחיות ברחוב מאיר אבנר 16, ששטח דירתם בין 37-42 מ"ר, תוספת מ"ר לדירת התמורה לא תפחת מ- 34 מ"ר משטח דירתם הנוכחית.
- בכל דירת תמורה תהיה מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, כאשר חלק מהמרפסת 3 מ"ר משטח המרפסת ישמש כמרפסת סוכה.
- ככל שבדירה נוכחית קיימת מרפסת ע"פ היתר בנייה כדן, יתווסף לשטח דירת התמורה 33% משטח המרפסת בידרה הנוכחית.
- ככל שבדירה נוכחית קיימת מרפסת סוכה, אשר שנבנתה עפ"י היתר בנייה כדן, יתווסף לשטח דירת תמורה 50% משטח מרפסת הסוכה.
- ככל שבעל דירה נוכחית מחזיק במחסן, אשר נבנה עפ"י היתר בנייה כדן, יתווסף לשטח דירת התמורה 50% משטח המחסן.
- ככל שבדירת הקרקע הנוכחית קיימת דלת יציאה נוספת, עפ"י היתר בנייה כדן, וזאת מעבר לדלת הראשית מההיתר המקורי, אזי יתווסף 1 מ"ר לדירת התמורה.
- ככל שבעל דירה נוכחית מחזיק בשטח מונמך (מתחת לגובה 1.60 מ"ר) אשר מהווה חלק מהדירה ומשמש כמחסן, אזי יתווסף לשטח דירת התמורה שטח בשיעור של 50% משטח המחסן.
- בעלי דירות נוכחיות, 32 במספר, אשר בנו את הפיר של הבניין (אולם לא הצליחו להמציא את תשריט ההיתר בגין הפיר), אזי הפיר יימדד כתוספת של 4 מ"ר לדירת התמורה.
- כל דירת תמורה תקבל חניה אשר תוצמד לדירה כחלק מהרישום בלשכת רישום המקרקעין (בטאבו).
- כל דירת תמורה תקבל מחסן בשטח שלא יפחת מ- 5 מ"ר.
- הרכוש המשותף בבניין החדש ינוהל ע"י חברת ניהול, היזם ישלם עבור הדיירים שיתגוררו בדירה החדשה את דמי הניהול החודשיים בסך של 500 ₪ לחודש וזאת לתקופה של 5 שנים. יודגש, הטבה זו הינה אישית ואינה ניתנת להעברה ו/או להמחאה.
- בחירת דירת התמורה תיעשה בהתאם לדירוג שמאי שיינתן לכל דירה נוכחית, כאשר בעל דירה נוכחית אשר קיבל דירוג גבוה יותר ביחס לדירות האחרות, יהיה זכאי לבחור ראשון את דירת התמורה (כולל מחסן וחנייה) מתוך פול הדירות לבעלים.
- הובלה – היזם יישא בעלות אריזה הובלת הציוד מהדירה הקיימת לדירה חלופית ומהדירה החלופית לדירת התמורה. במידה ויחיד והבעלים יידרש לעבור מהדירה הזמנית לדירה זמנית אחרת, היזם יישא בעלות ההובלה.
- דמי שכירות – לאחר פינוי הדירות, היזם יישא בדמי השכירות החודשיים לבעלים. דמי השכירות ייקבעו עפ"י שמאות או עפ"י חוזה שכירות קיים ובלבד שאינו בין קרובי משפחה. בחלוף 24 חודשים ממועד הפינוי בפועל גובה דמי השכירות יעלה ב-5%.
- בעלי דירות "קשישים" (כהגדרתם בחוק) יהנו מאפשרות למתן תמורות במתווים השונים הקיימים בחוק.

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 קובי אורון, שניהל מו"מ על המפרט הטכני ויפקח על התכנון, בניית דירות התמורה וביצוע הפרויקט (במסגרת "פיקוח על").

6. שינויי דיירים:

ככל והבעלים ירצו לשדרג את דירת התמורה בפריטים שאינם מופיעים במפרט הטכני, הם יוכלו לשדרג וזאת בהנחה של 12% 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 למימון הליכי מימוש ערבות חוק מכר – ערבות בנקאית אוטונומית שתופקד בידי ב"כ הבעלים למימון הוצאות בעלי הזכויות במתחם בהליך משפטי שינהלו בכדי לממש את ערבות חוק המכר (ככל שיהיה צורך בהליך כאמור).
- ערבות שכירות – ערבות בנקאית אוטונומית שתופקד בידי ב"כ הבעלים כתנאי לפינוי הדירות. ערבות זו הניתנת לפירעון מידי ולא יאוחר מ-7 ימים ממועד דרישת החילוט לצורך הבטחת דמי השכירות.
- 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 בדק – תופקד בנאמנות אצל ב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת התחייבויות היזם לבדק בית.
- 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).
- 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.
- רישום 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.

8. תנאים מתלים (סעיף 5 להסכם):

- ההסכם נחתם בכפוף להתקיימותם של עיקרי התנאים המתלים כדלקמן:
- (1) 80% מהבעלים חתמו על ההסכם תוך 24 חודשים לאחר ש- 67% מהבעלים חתמו על ההסכם או לאחר 15 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים על ההסכם (המוקדם מבניהם).
 - (2) הפרויקט הוכרז כמתחם פינוי בינוי ב"מסלול מיסוי" או "במסלול רשויות".
 - (3) אישור פרסום של התב"ע החדשה אשר תכלול זכויות בנייה של 450 יח"ד לפחות.
 - (4) לא ייגבה היטל השבחה בתב"ע החדשה.
 - (5) נחתם הסכם ליווי עם גורם מלווה לצורך מימון ביצוע הפרויקט.

9. לוחות זמנים:

- אישור תב"ע – בתום 18 חודשים ממועד פרסום התב"ע להפקדה.
- הוצאת היתר – הגשת בקשה להיתר בנייה בתוך 8 חודשים מיום החלטת ועדה המחוזית לתו"ב על מתן תוקף לתב"ע החדשה.
- תקופת הבניה – 42 חודשים מיום קבלת היתר הבנייה או בתוך 38 חודשים מיום התחלת ביצוע עבודות הבנייה בפועל.
- השלמת עבודות פיתוח סביבתי - בחלוף 6 חודשים ממועד השלמת הבנייה ומסירת הדירה הראשונה בפרויקט.

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 בהסכם).

11. **אחריות+ביטוח :**

- היזם אחראי ב"אחריות חוק המכר" לליקוי בנייה 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"פ חוק המכר).

13. **רישום הזכויות בדירה החדשה :**

היזם יפעל לרישום הבניין החדש כבית 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 לכל אורך תהליך החתימות והוצאתו אל הפועל של הפרויקט החשוב הזה!

בכל שאלה ו/או הבהרה בנוגע להתקשרות בחוזה עם החברה, הנכם מוזמנים לפנות לב"כ הבעלים מטעמכם;

משרד עו"ד מושקוביץ ושות' -

טלפון: 077-55600080 ; כתובת דוא"ל tzvi@em-law.net

משרד עו"ד וינשטיין ושות' -

טלפון: 02-6789111 ; כתובת דוא"ל meirm@ww-law.co.il

משרד עו"ד הרטבי ברונשטיין בסון ושות' -

טלפון: 03-6967272 ; כתובת דוא"ל yossi@hbb.co.il

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 ההסכם התקשרות מחייב.

שתהיה לכולנו הרבה הצלחה ושתזכו להתחדש בדירותיכם החדשות במהרה !!