

יום ראשון י"ג תשרי תשפ"ב
יום ראשון 19 ספטמבר 2021

**לכבוד
בעלי הדירות
רח' שלום יהודה 25-27
ירושלים**

בעלי דירות שלום רב,

יעקב ריבוביץ
עופר שוייצר
חנוך מורגנשטרן
ניצה פוזנר
נרדה בן צבי
דרור טימור
ערן שריה
אלמוג דורון
עמית גור
עינת כרמי-ברק
נועם בר דוד
דוד שוטנפלס
אורי קסיר
איתמר פנץ
מרב ארד-סלומון
איימן סבאח
חן דסטגור
מאהר דלי
אפרת רחמים
מורן יוסף
דרור אפלדורף
מורן לנטוש
מתי הרשקוביץ
מורן קגן-סיגל
רות קופלוביץ
רוית פרינץ
שירין סאייג פרח
אילה נצר
סיון לוגסי
ענת רופא
לנה מור
אורן שפלה
לירון שדה סלומון
אביטל רון
יואב דגני
יסמין יעקב
אירן קריפק
סיון מוצ'ניק
עדי רווח-וינצר
יאן כרמל
מיכל לבוביץ
ירון זיגלר
יפעת כהן
רוני עשת
יוחאי שולמן
יוחאי דור
דנה שילוח
מיריאל אמיר
הדר וייס
שיר ברק
מעין חדש
שיר קזיס
נילי גוטליב
רז צפתי
הילה שליט עפרון
שיר כהן
פאולינה רובין
שיר חייטלמן
מיכאל דבוש

**תקציר ההוראות העיקריות של הסכם פינוי בינוי (לרבות התוספת להסכם) ברחוב
שלום יהודה 25-27 ירושלים (להלן: "הפרויקט")**

**כבאי כוחכם, אנו שמחים לבשר לכם כי פרויקט הפינוי בינוי במתחם הבניינים בהם מצויות הדירות
שבבעלותכם קורם עור וגידים.**

**בהמשך למו"מ אשר התנהל בין הצדדים על נוסח ההסכם, גובש נוסח הסכם בין בעלי הדירות לבין
ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים) בע"מ ח.פ. 514907518.**

בהתאם לאמור אנו מתכבדים להביא לעיונכם את נוסח ההסכם כפי שגובש.

**ההסכם הוא תוצר של עבודה מאומצת מצד כלל הנוגעים בדבר ועל כן אבקש לנצל את ההזדמנות
הזאת על מנת להודות לכלל הגורמים שתורמו מזמנם ומממצם לקידום הפרויקט משך שעות ארוכות
ותוך הפעלת חשיבה יצירתית לפתרון בעיות שעלו (כטבעם של תהליכים מסוג זה), ובמיוחד לנציגות
שבחרתם והובילה את התהליך תוך העמקה רבה ותוך שהם תורמים מזמנם הפרטי (וגם ליזם
ולעוה"ד מטעמו שידעו לנהל מו"מ תוך הבנה מלאה ורצון למציאת עמק השווה בכל הסוגיות שעלו).
כמו כן, אנו מתכבדים להעביר לעיונכם תקציר זה המפרט את עיקרי ההסכם ואת שלבי הפרויקט
הבאים.**

**תקציר זה שבפניכם, נוגע לנושאים שזיהינו כמרכזיים ביותר בהסכם ונועד לשמש ככלי התמצאות
להבנת ההסכם לפרטיו והתהליך בכללותו. יחד עם זאת, תקציר זה אינו מהווה את הסכם
ההתקשרות המלא מול חברת היזם ועל כן המלצתנו כי כל בעל דירה יקרא את ההסכם עצמו אשר
מועבר במקביל לתקציר זה.**

אנחנו כאן בשבילכם תמיד ונשמח להשיב לכל פנייה ושאלה שתעלה ביחס לחוזה.

בכל שאלה ו/או לכל הבהרה ניתן לפנות למשרדינו בטלפון המופיע בלוגו ו/או במייל

ifac@yssl-law.com , itamarp@yssl-law.com

**בטוחני שאנו בתחילתו של פרויקט יפה אשר במסגרתו תמקסמו את ערך הדירות שלכם ותטיבו את
איכות חייכם.**

יישר כוח לעוסקים במלאכה !!

**בכבוד רב,
עו"ד איתמר פנץ, שותף,
סלומון ליפשיץ ושות'**

לב העסקים
רחוב המלאכה 16, ת.ד. 12960
נוף הגליל, 17673

רחוב הצפירה 8
ירושלים 9310213

בית סלומון ליפשיץ
רחוב נתנזון 1, ת.ד. 303
חיפה, 3303473

בית סלומון ליפשיץ
רחוב החילוץ 6, ת.ד. 3424
רמת-גן, 5213602

טל. 04-6000780

פ. 04-6000785

nazareth@yssl-law.com

טל. 02-5619111

פ. 02-5667780

jerusalem@yssl-law.com

טל. 04-8140500

פ. 04-8557038

office-haifa@yssl-law.com

טל. 03-5757712

פ. 03-5757725

office-tel-aviv@yssl-law.com

1. מהות ההסכם והתמורה לבעלי הדירות:

- עסקת פינוי בינוי לבניית בנייני מגורים חדשים, אשר יבנו במקום המבנים הקיימים ברח' שלום יהודה-13-27-23-21-19-17-15 בירושלים שיהרסו. הבניינים החדשים יכילו את הדירות החדשות אשר ייוחדו לבעלי הדירות של הדירות הקיימות הכול כמפורט ובהתאם להוראות ההסכם והתוספת להסכם.
- כ"א מבעלי הזכויות בפרויקט יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בשטח השווה לגודל דירתו בתוספת של 25 מ"ר, אשר תמוקם החל מהשליש השני (ומעלה) של קומות המגורים בבניין החדש שיבנה; בתוספת מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר, מחסן אחד בשטח שלא יפחת מ-4 מ"ר וכן תוצמד חניה תקנית ותת קרקעית אחת [רגילה וללא שימוש במכפיל/מתקן חניה].
- לבעלי הדירות קיימת זכות לשדרוג ו/או שנמוך הדירה שלו בהנחה של 7% לפי מחירון היזם וזאת בתוך 30 ימים ממחירון היזם שיפורסם.
- לקרובי משפחה של בעלי הדירות קיימת זכות לרכוש דירה בפרויקט בהנחה של 5%, לפי מחירון היזם. זכותו של קרוב המשפחה של הדייר לקבלת הנחה תעמוד בתוקפה עד 6 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה או עד לשיווק 50% מדירות החברה בבניין הרלוונטי, המאוחר מבין מועדים אלו.

2. חניות ומחסנים:

- לכל דירה תוכשר ותוצמד חניה תקנית ותת קרקעית אחת, ללא שימוש במכפיל/מתקן חניה וכן מחסן אחד בכפוף לאילוצי תכנון.
- מנגנון חלוקת החניות והמחסנים בין הבעלים לבין עצמם, ייקבע בהסכמה בינם לבין עצמם, ובהיעדר הסכמה - באמצעות הגרלה שתערך ע"י ב"כ הבעלים, כמפורט בהסכם שהועבר לעיונכם. החניות והמחסנים שיוקצו לבעלי הדירות ימוקמו במרתפי החניה.

3. דמי שכירות

- היזם יישא בתשלום דמי שכירות לכל אחד מבעלי הדירות, בסכום חודשי קבוע החל ממועד פינוי הדירה הנוכחית ועד למועד המסירה של דירת הדיירים החדשה על פי אחת החלופות שלהלן: (לפי הגבוהה מבניהן):
- (1) דמי שכירות שייקבעו על ידי שמאי מוסכם שיבחר בהסכמת חברי הנציגות, בהתאם לדמי השכירות שיהיו מקובלים במועד הפינוי לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות, המויות בשכונה בה מצויות הדירות הנוכחיות; קביעת השמאי תהא מנומקת ויצורפו אליה תחשיבים ונתוני עסקאות השוואה.
 - (2) דמי השכירות שהתקבלו בפועל, בשנתיים שלפני הפינוי וזאת על פי הסכמי שכירות תקפים;

למען הסר ספק, דמי השכירות המוסכמים ישולמו ע"י היזם, בין אם שכר יחיד הבעלים דירה חלופית ובין אם לאו.

4. תקופת הפינוי

- היזם יודיע בכתב לבעלי הדירות כי עליהם לפנות את דירות מגוריהם בתוך 90 ימים. כלומר, בעלי הדירות יפנו את דירותיהם לצורך ביצוע הפרויקט בתוך 90 ימים ממועד מתן הודעה בכתב מאת היזם על התקיימות התנאים המתלים בהסכם, ובכפוף לתשלום דמי שכירות והובלה, והפקדת הערבויות לבעלי הדירות.
- הדירות ימסרו ליזם במועד הפינוי נקיות מכל אדם וחפץ.

5. הובלה

- היזם יישא בעלויות ההובלה של מיטלטלי הדירה (לרבות מימון עלויות פריקה והרכבה לבעלי דירות מבוגרים ו/או בעלי מוגבלויות), שיהיו לבעלים או לחילופין החברה תשכור שירותי הובלה ותשלם את העלויות במישרין - אל הדירה הזמנית החדשה ו/או לכל מקום אחר בו יחפצו (ובלבד שהדירה הזמנית תהיה עד 100 מ"ר בקו אווירי ממקום הדירה כיום), וכן מימון עלויות הובלה כאמור לעיל - בחזרה לדירת הבעלים החדשה.
- במקרה בו הסתיימה תקופת השכירות בדירה החלופית בטרם נמסרה החזקה בדירה החדשה (מסיבות שתלויות בחברה) - החברה תממן את עלות הובלה מהדירה החלופית אל דירה חלופית נוספת.

6. דמי תיווך

במידת הצורך היזם יישא בעלות תיווך למציאת דירה חליפית, וכן עלויות הובלה פירוק ואריזה עבור בעלי דירות קשישים ו/או בעלי מוגבלות המתגוררים בדירות הקיימות.

7. בטוחות כספיות עבור בעלי הדירות:

• ערבות חוק מכר:

כתנאי למסירת דירות הבעלים הקיימות, היזם מתחייב שהבנק המלווה ינפיק לבעלי הדירות ערבות בנוסח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של בעלי דירות), תשל"ה - 1976, בגובה 100% משווי הדירה החדשה על פי קביעת שמאי הבנק המלווה.

• ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות:

ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת דמי השכירות (ניתנת לפירעון תוך 7 ימים ממועד הדרישה לחילוט) בסך דמי השכירות המוסכמים לתקופה של 18 חודשים; מובהר כי הערבות תופחת החל מהחודש ה-18 באופן יחסי לפי קצב התקדמות הבניה, ובכל מקרה לא תפוחת מתחת ל-12 חודשי שכירות וזאת עד מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות (קבלת טופס 4).

החברה מתחייבת להאריך את הערבות מעת לעת על פי הצורך כ-120 ימים טרם פקיעתה;

• ערבות המיסים:

ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים לצרכן שמטרתה להבטיח את תשלום מס השבח ומס הרכישה של בעלי הדירות, ככל שיחולו, ע"י היזם;

• ערבות הרישום:

ערבות בנקאית בסך של 75,000 שקלים חדשים, להבטחת התחייבויותיו של היזם לרישום הבית המשותף ולייחוד זכויות הבעלים בדירות החדשות.

• ערבות בדק:

ערבות בנקאית, הצמודה למדד המחירים לצרכן, לשם הבטחת התחייבויות היזם לתיקון ליקויים בדירות החדשות, בסך השווה ל-340,000 ₪ עבור כל בעלי הדירות. הערבות תעמוד בתוקפה עד לתום 36 חודשים ממועד מסירת דירת הבעלים החדשה האחרונה;

• ערבות חברת האם:

תינתן ערבות חברות האם.

• קרן דמי ניהול:

היזם יעמיד קרן דמי השתתפות בשווי של 150 ₪ (צמוד למדד המחירים לצרכן) עבור כל בעל דירה אשר במועד המסירה יתגוררו בפועל בדירות או ישובו להתגורר בפועל בדירת התמורה. קרן דמי ניהול כאמור תשמש להפחתת תשלומי דמי הניהול בגין אחזקת הדירה והבניין החדש וזאת לתקופה של 5 שנים החל ממועד מסירת דירת הבעלים הראשונה בפרויקט.

8. התחייבויות עיקריות של בעלי הדירות

- (1) כי הינו הבעלים ו/או המוכר הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים ו/או כחוכר בדירה.
- (2) בעלי הדירות אשר זכויותיהם לא רשומות ידרשו להסדיר את רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, ע"י קבלת אישור בית משפט ו/או אפוטרופוס ו/או קבלת צו קיום צוואה/ צו ירושה ו/או צד שלישי כלשהו - בתוך 6 חודשים לאחר מועד מתן החלטת הוועדה המקומית בדבר המלצה להפקיד את התב"ע החדשה בוועדה המחוזית.
- (3) על בעלי הדירות לדאוג לכך שזכויות החכירה של הדירות הקיימות במנהל מקרקעי ישראל יהיו מהוונות.
- (4) אם בני הזוג של מי מהבעלים (לרבות ידועים בציבור) אינם רשומים כבעלים של הדירה, בן/ בת הזוג יידרשו לחתום בפני עורכי הדין על הצהרה מתאימה.
- (5) בעלי דירות אשר על דירתם רשומה משכנתא קיימת לא יהיו רשאים להגדיל את המשכנתא הקיימת, אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.
- (6) בעלי דירות אשר על דירתם הקיימת לא רשומה משכנתא, לא יהיו רשאים ליצור משכנתא חדשה, אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.

- (7) להסיר כל הערה ו/או עיקול ו/או חוב ו/או צו שיוטל על זכויות הבעלים בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "ההגבלה").
- (8) היזם יישא בכל ההוצאות ועלויות המס בכפוף לאפשרות לנצל פטורים ממס שבה, ככל שבעל דירה ישנה את מצבו כך שהפטורים כאמור ממס שבה לא יחול ו/או שהצהרתו בשאלון המיסוי תתברר כאינה נכונה, יישא במס השבה.
- (9) לפעול בשיתוף פעולה עם היזם לצורך רישום השעבוד בעת כניסת הבנק המלווה וכן חתימה על כל המסמכים הנדרשים בהתאם להוראות ההסכם.
- (10) לא להתנגד לכל הליך ו/או בקשה שתוגש על ידי היזם לצורך קבלת היתר הבניה בכפוף לעמידת היזם בהוראות ההסכם.
- (11) לחתום בתוך 30 ימים מהמועד שיידרש לכך על התוכניות ו/או על כל מסמך הנדרש לצורך הגשת הבקשות להיתרי הבניה, ובלבד שהם עולים בקנה אחד עם הוראות ההסכם.
- (12) לאפשר ליזם לפעול ולפנות בשם לצורך הגשת תביעה ו/או אישור אצל המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים, ככל שהדבר יידרש.
- (13) לאפשר ליזם להיכנס לבניין, לדירות בתיאום מראש לצורך מדידות ו/או בדיקות.
- (14) לאפשר ליזם אחרי קבלת החזקה בדירות החדשות להיכנס לצורך השלמת העבודות, ככל שיידרש, בתיאום מראש ובתנאי שלא יהיה בפעולות אלו כדי לפגוע בשימוש הסביר והנוח בדירה.
- (15) לשתף פעולה עם היזם בכל הנוגע לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף והכל בהתאם להוראות ההסכם.
- (16) להסמיך את חברי נציגות הבעלים לפעול בשם בעלי הדירות למימוש ההסכם ולקבל החלטות שוטפות בקשר למימוש והוצאתו לפועל של ההסכם.
- (17) לא לפעול לסיכול הפרויקט ו/או למנוע ביצועו, בכל דרך שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ובלבד שהיזם יעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם.

9. בטוחות אחרות

- (1) הפקדת ייפוי כוח נוטריוני למחיקת הערות האזהרה שהיזם רשאי לרשום לטובתו ולכל פעולה נוספת נדרשת אצל עוה"ד של הבעלים;
- (2) ביצוע הפרויקט באמצעות ליווי פיננסי סגור.

10. ביטוח

- היזם יבטח את הפרויקט בפוליסת ביטוח כנגד "כל הסיכונים" בכל הקשור לעבודות קבלניות, למשך כל תקופת ביצוע העבודות, החל מיום תחילת ביצוע העבודות ולמשך כל תקופת ההתקשרות ועד למועד המסירה הסופית של העבודות לבעלי הדירות כולל סיום עבודות פיתוח. בעלי הדירות יתווספו כמוטבים בפוליסת הביטוח שיערוך היזם באחריות צולבת.
- בנוסף החברה תממן לבעלי הדירות יועץ ביטוח לבדיקת פוליסת הביטוח של הפרויקט בעלות של 8,000 ₪ בתוספת מע"מ.

11. אחריות לעבודות

- אחריות לכלל רכיבי הבניה החדשה בהתאם לתקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, החל מיום מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות לכל אחד מבעלי הדירות.

12. המועד הקובע

- המועד שבו חתם היזם על ההסכם, לאחר חתימת הרוב הדרוש (80%) מבין בעלי הדירות בהתאם לנדרש על פי החוק.

13. תנאים מתלים ולוחות זמנים

- (1) תוך 36 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון על התוספת להסכם חתמו כל בעלי הדירות על ההסכם והתוספת להסכם, וכן תוך 12 חודשים ממועד חתימת הדייר על התוספת להסכם חתמו לפחות 80% מבעלי הזכויות על ההסכם והתוספת להסכם.
- (2) אישור ופרסום התב"ע החדשה למתן תוקף בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
- (3) אישור הפרויקט כ"פרויקט התחדשות עירונית" והסכמת המנהל לביצוע הפרויקט.
- (4) תכניות ההגשה למתן היתר בניה לפרויקט יוגשו לרשויות התכנון בתוך 6 חודשים מאישור התב"ע החדשה (בכפוף לאישור חברי הנציגות לתכניות) (להלן: "מועד הגשת הבקשה להיתר בניה").
- (5) החברה מתחייבת לפעול ברציפות, בשקידה ראויה ולנקוט בכל האמצעים הסבירים על מנת לגרום לקבלת היתר בניה לפרויקט בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה (להלן: "מועד הוצאת היתר בנייה").
- (6) מובהר כי עיכובים בגין עררים ו/או התנגדויות (ככל שיחולו) וכיו"ב, לא יילקחו במניין הזמנים לצורך הוצאת היתר הבניה.

14. מועד השלמת בניית הבניינים החדשים

בתוך 36 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות בכפוף להראות ההסכם.

15. ליווי בנקאי

הפרויקט יבוצע תחת ליווי בנקאי של בנק מלווה. הליווי יהיה ליווי בנקאי סגור המיועד אך ורק לצורכי מימון ביצוע העבודות.

16. התחייבויות החברה (כללי)

ביצוע העבודות בהתאם להוראות המפרט הטכני, הוראות הדין והיתר בניה, ולשאת בתשלום מלוא האגרות, היטלים ומיסים (ככל והצהרות בעלי הדירות נכונות), תשלום שכר כל בעלי מקצוע, מתכננים, יועצים, תשלומים וכד'.

17. יועצים מטעם בעלי הדירות

החברה תישא בעלות מפקח בניה מטעם בעלי הדירות, יועץ ביטוח, שמאי מוסכם ושכ"ט עו"ד מטעמם בעלי הדירות.

18. כללי

בכל שאלה ו/או הבהרה בנוגע להתקשרות בחוזה עם החברה, הנכם מוזמנים לפנות לח"מ ו/או לעוה"ד יפעת כהן ממשרד עורכי דין סלומון ליפשיץ ושות' רח' החילזון 6, מגדל "בית סלומון ליפשיץ", מתחם הבורסה, רמת גן בטלפון: 03-5757712. מייל – ifate@ysl-law.com או itamarp@ysl-law.com.

אין בתקציר זה כדי להוות תחליף לקריאת הסכם הפינוי בינוי, לרבות נספחיו. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתקציר זה לבין האמור בהסכם והתוספת - הרי שהוראות ההסכם והתוספת תגברנה בכל מקרה.

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 בטיוטה עקב הערות מצד בעלי הדירות. שינויים שיבוצעו יובאו לידיעתכם ע"י ב"כ, טרם חתימתכם על הסכם התקשרות מחייב.

בהצלחה!

בברכה,

עו"ד איתמר פנץ, שותף
משרד סלומון ליפשיץ ושות'