

תמצית הסכם פינוי בינוי ברחוב

- מהות הפרויקט** - הפרויקט הינו פרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו ייהרסו הבניינים הקיימים, ותחתיהם ייבנו הבניינים החדשים, כאשר כל אחד מבעלי הדירות יקבל דירה חדשה תוך הגדלת שטח הדירה, כמפורט בהסכם מול היזם -
- יועצים מטעם הבעלים** - ב"כ הבעלים, שמאי מקרקעין אשר ימונה על ידי נציגות בעלי הדירות, מפקח מטעם הבעלים אשר ימונה על ידי נציגות בעלי הדירות, וכן אדריכל הפרויקט ויתר היועצים ילוו את הפרויקט עד לסיומו ושכרם ימומן ע"י היזם.
- הדירות החדשות** - כל אחד מבעלי הדירות יקבל דירה חדשה, חלף דירתו הישנה בפרויקט. שטח הדירה החדשה יהא בשטח הדירה הישנה (אשר בה יכללו כל השטחים אשר הינם בהיתר בלבד. מובהר כי בשטח המדידה של הדירה הנוכחית יכללו שטחים אשר הינם בנויים במועד חתימת ראשון בעלי הדירות על הסכם זה (לרבות מרפסות סגורות ו/או מקורות), **בתוספת שטח של מ"ר, ובתוספת מרפסת שמש בשטח של מ"ר, ובתוספת חניה תת קרקעית תקנית** (לא במתקן חניה/מכפיל/רובוט) וכן מחסן בשטח שלא יפחת מ-5 מ"ר. מובהר כי שטח הדירה החדשה כולל ממ"ד תקני ויחושב בהתאם לשיטת המדידה הנקובה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008.
- ככל שייקבע בתב"ע החדשה שטח דירה מינימלי מחייב, וככל שלאחר תוספת השטח לדירה הנוכחית כאמור לעיל, שטח הדירה החדשה יפחת מהשטח המינימלי המחייב, אזי כל תוספת שטח שתינתן לדירה הרלוונטית מעבר לקבוע בסעיף בהסכם כדי לעמוד בהוראות התב"ע ולאפשר את קבלת ההיתר, לא תדרוש תשלום נוסף מצד בעלי הדירה ליזם, ולא תיחשב כתמורה עודפת.
- מיקום הדירות בבנין** – דירות הבעלים החדשות יהיו בעלות 2 כיווני אוויר לפחות, וימוקמו החל מהקומה השלישית (כולל) בבנין החדש. כאשר מיקומה של כל אחת מהדירות החדשות יהיה לפחות שתי קומות מעל מיקומה כיום בבניינים הקיימים. קומת הקרקע לא תיחשב כקומה לעניין זה.
- אופן הקצאת הדירות החדשות** – לאחר שתתקבל החלטת הוועדה המקומית להוצאת היתר בנייה לפרויקט בתנאים, או קודם למועד זה, במידה שיתאפשר הדבר על ידי היזם, יודיע היזם לנציגות הדיירים ולשמאי הבעלים, מה הוא מקבץ הדירות החדשות המוקצות לבעלים בהתאם להוראות ההסכם.
- בחירת דירות התמורה תעשה על ידי כל אחד מהבעלים, מבין הדירות החדשות המוקצות וזאת למיקומם של הבעלים **בטבלת הבחירה**, אשר תקבע את סדר בחירת הדירות החדשות המוקצות על ידי הבעלים.
- טבלת הבחירה** תיקבע בידי השמאי המוסכם אשר ידרג את שווי הדירה הנוכחית ביחס לשווי כלל הדירות הקיימות בבניין הישן, ומתוך הערכה זו תיגזר טבלת הבחירה אשר תקבע את סדר בחירת הדירות החדשות המוקצות על ידי הבעלים. לשם כך יתאם שמאי הבעלים ביקור בכל אחת מדירות הבעלים הנוכחיות ויעריך את שוויה בהתאם לכללי שמאות מקובלים, לרבות, גודלה הקיים, מצבה הפיזי, מיקומה, כיווניה, הצמדותיה וכל נתון נוסף רלוונטי להערכת שוויה לפי שיקול דעתו של שמאי הבעלים. בעלים שממוקם ראשון בטבלת הבחירה, יבחר ראשון את דירתו החדשה מתוך הדירות החדשות המוקצות, ולאחריו ייבחרו יתר הבעלים את דירתם החדשה בהתאם למיקומם בטבלת הבחירה.
- מפרט** – להסכם יצורף עיקרי מפרט טכני. נוסח סופי של המפרט הטכני יצורף לאחר קבלת היתר בניה. **בכל מקרה**, המפרט הטכני לא יפחת ברמתו מהמפרט הטכני לפיו תיבנה הדירות של היזם מאותו הטיפוס באותו הבניין והזהות בגודלן לדירות הבעלים (לא כולל דירות מיוחדות כגון דירות גן, פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים), המפרט הטכני הסופי של דירות הבעלים החדשות ייבדק על ידי המפקח מטעם בעלי הדירות אשר יוודא כי תואם להוראות ההסכם.
- הובלה** – היזם יממן את עלויות הובלת תכולת הדירה של כל אחד מהבעלים המתגוררים במתחם והחזרתה לדירה החדשה עד לסך כולל של _____ ₪ + **מע"מ לכל כיוון** (_____ ₪ **בתוספת מע"מ סה"כ לשני הכיוונים**). לחילופין, במקום תשלום דמי ההובלה לבעלים, היזם יחא רשאי להתקשר עם חברת/חברות הובלה, אשר להן ביטוח תקף בגין הובלת תכולה ולהפנות אליהם את הבעלים והתשלום למוביל יעשה על ידי היזם.
- ככל שהיזם לא יתקשר ישירות עם חברת הובלות מטעמו ועלויות ההובלה בפועל יהיו גבוהות יותר מעלויות ההובלה כמפורט לעיל, אזי הבעלים יהיו רשאים להציג ליזם _____ הצעות מחיר עבור ביצוע ההובלה והיזם יפנה את הבעלים לחברת הובלות מטעמו לשם ביצוע ההובלה, או לחילופין יישא בתשלום ההפרש בין עלויות ההובלה כאמור לעיל, לבין עלות ההובלה בפועל, בהתאם להצעות המחיר אשר הציגו הבעלים ובכפוף להמצאת חשבונית מס כדין ערוכה לטובת היזם.
- היזם מתחייב לסייע לבעלי דירות העונים להגדרת קשיש לפי חוק פינוי בינוי ומתגוררים בדירתם הנוכחית במועד הפינוי, בארזות תכולת דירתם ופירוקה בדירה החלופית ולאחר מכן מהדירה החלופית לדירתם החדשה.
- דמי שכירות** – היזם יישא בדמי השכירות של כל אחד מהבעלים שיפנו את דירתם בגין דירה חלופית, **למשך כל תקופת הבנייה ועד למסירת הדירה החדשה לבעלים** בהתאם למפורט בסעיף 6 להסכם. גובה דמי השכירות ייקבע לפי קביעת שמאי הבעלים שיעריך את דמי השכירות סמוך למועד הפינוי, לפי שווי דירה דומה לדירה הנוכחית **או, לחלופין**, לפי דמי השכירות המשולמים עבור כל דירה נוכחית בפועל בכפוף להצגת הסכמי שכירות בגין הדירה הנוכחית לתקופה של שנה טרם מועד הפינוי ובלבד שדמי השכירות המשולמים לבעלים לא יעלו על 15% משווי דמי השכירות שנקבעו על ידי שמאי הבעלים, **לפי הגבוה מבניהם**, דמי השכירות המוסכמים **יעלו בשיעור של _____ % כל שנתיים**.
- נשיאה בעלויות** – היזם נושא **בכל עלויות הפרויקט**, למעט אם נקבע אחרת מפורשות בהסכם (התשלומים החלים על הבעלים הם לדוגמה: תשלומים שוטפים עד לפינוי הדירה הישנה ארנונה חשמל, מים וכו'), תוספת בעקבות בחירת הבעלים לשדרג את הדירה, ועד בית, וכד').
- מפקח בניה עבור בעלי הדירות** – המפקח יספק לבעלים את השירותים המפורטים בהסכם המפקח, ובכלל זה בדיקת המפרט הטכני והתאמתו להוראות ההסכם, בדיקת התוכניות ומסמכי הבקשה להיתר והתאמתם להוראות ההסכם, בדיקת התאמת דירות הבעלים החדשות לתוכניות המכר והמפרטים, מעקב אחר עמידה בלוחות זמנים בביצוע הפרויקט,

ליווי תהליך מסירת הדירה החדשה וכן עריכת דו"ח מסכם לעניין ליקויי בנייה ואי התאמות בדירות החדשות. שכרו של המפקח ישולם במלואו על ידי היזם.

11. עיקרי ערבויות ובטחונות

11.1. **ערבות במתכונת חוק המכר** – כנגד פינוי הדירה הישנה, כל בעלי הדירות יקבלו **ערבות בתנאי חוק המכר (דירות) בשווי הדירה החדשה**, על פי הקבוע בדו"ח ה- "0" מטעם שמאי הגוף המלווה, ערבות המכר תהא צמודה למדד תשומות הבנייה ותהא בתוקף עד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה וקבלת מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה לבעלים מהגוף המלווה.

11.2. **ערבות דמי השכירות** – להבטחת תשלום דמי השכירות לבעלים, כאמור לעיל, במועד פינוי הדירה הישנה היזם ימסור לבעלים **ערבות אוטונומית להבטחת תשלום דמי השכירות לבעלים** בסך השווה לדמי השכירות במכפלת _____ חודשי שכירות, אשר תוקפה ממועד פינוי הדירה הישנה ועד למסירת הדירה החדשה לבעלים.

11.3. **ערבות מיסים** – להבטחת תשלום מיסים, ככל ויחולו.

11.4. **ערבות בדק** – להבטחת התחייבויות היזם **לתיקון ליקויים** בהתאם להוראות ההסכם וכנגד השבת ערבויות חוק המכר וערבות דמי השכירות לידי היזם ותנאי להשבתן, יפקיד היזם בידי ב"כ בעלי הדירות במועד המסירה, ערבות בנקאית **אוטונומית** בסך השווה ל- _____ ₪ במכפלת הדירות הקיימות בפרויקט. ערבות הבדק תהא צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הוצאתה ותעמוד בתוקפה, עד לתום 13 חודשים ממועד החל ממועד מסירת הדירות החדשות לבעלים.

11.5. **ערבות רישום** – להבטחת רישום הבית המשותף ורישום הזכויות של הבעלים בדירות הבעלים החדשות, כנגד השבת ערבות חוק המכר וערבות דמי השכירות לידי היזם וכתנאי להשבתן, יפקיד היזם בידי ב"כ בעלי הדירות ערבות בסך השווה ל- _____ ₪ במכפלת הדירות הקיימות בפרויקט.

11.6. **פוליסת ביטוח** – היזם (באופן ישיר או באמצעות הבאים מטעמו) יערוך ביטוח "עבודות קבלניות". **בעלי הדירות יירשמו כמבוטחים נוספים בפוליסת הביטוח**. המצאת פוליסת ביטוח כאמור מהווה תנאי לפינוי הדירות הישנות. טרם תחילת ביצוע העבודות, היזם יעמיד על חשבונו יועץ ביטוח אשר יבצע בדיקה חד פעמית לביטוחי היזם ויאשר את התאמתם להסכם ולאופי הפרויקט.

12. **קרן תחזוקה** – היזם ישתתף בחלק מהוצאות תחזוקת המבנה החדש והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפרויקט ויפקיד לפני מסירת הדירות החדשות, את סך ההפרש בין הסכום ששולם לוועד הבית טרם הפינוי לבין דמי הניהול לחברת הניהול שתיבחר לתחזוקת הרכוש המשותף בבניין החדש, **למשך תקופה בת _____ שנים**, זאת עבור בעלים, אשר התגוררו בדירה הקיימת לפני מועד הפינוי ואשר יחזרו להתגורר בדירתם החדשה.

13. **לבעלים שיש להם משכנתא קיימת על הדירה הישנה** – היזם ידאג להשגת הסדר בין הבנק המלווה, לבין הגורם הממשכן למחיקת המשכנתא או שתאפשר גרירת המשכנתא לדירה החדשה. תתאפשר הסבת ערבות חוק המכר (חלק יחסי) לטובת הבנק למשכנתאות של הבעלים (כנגד הפחתה בהתאמה של ערבות חוק המכר לבעלים), או העמדת ערבות אוטונומית לבנק הממשכן, והכול בכפוף להסכמת הבנק המלווה והבנק הממשכן, וחתימה על כל מסמך מקובל שיידרש, על ידי הבנקים ו/או באי כוח הצדדים על מנת להסדיר זאת.

14. **הערת אזהרה על דירות הבעלים** – **תירשם הערת אזהרה לטובת היזם**, לאחר חתימת כל אחד מהבעלים על ההסכם וחתימת היזם על ההסכם. ההערה תירשם כנגד קבלת **ייפוי כוח נוטריוני למחיקת הערת האזהרה** ופרוטוקול מתאים מטעם היזם למחיקת הערת האזהרה אשר יישמרו אצל ב"כ בעלי הדירות.

15. **מכירת הדירות הישנות** – בכפוף לתנאים האמורים בהסכם, עד למועד קבלת החלטת וועדה המאשרת את הבקשה להיתר בנייה בתנאים, ובלבד שהרכוש נכנס בנעלי המוכר בהסכם פינוי בינוי. לאחר מועד קבלת החלטת הוועדה להיתר ועד מועד קבלת אישור הליווי הפיננסי, הבעלים יהיה רשאי למכור את דירתו הנוכחית לאחר קבלת אישור היזם אשר יהיה רשאי לסרב ככל וקיים חשש מצידו שהדבר יעכב את קבלת הליווי הבנקאי. **מובהר כי לאחר מועד החתימה על מסמכי הליווי הבנקאי תתאפשר העברת זכויות רק באישור היזם אשר יהיה רשאי לסרב מטעמים סבירים ומקובלים בלבד ואישור הגוף המלווה**. כן מובהר, כי כל המיסוי שיחול בגין עסקת המכירה – יחול על הבעלים.

16. ההסכם יכנס לתוקף מיד עם חתימתו ע"י הצדדים ובכפוף להתקיימות **התנאים המתלים**** המפורטים:

16.1. **תנאי מתלה ראשון** – תוך _____ חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון על ההסכם חתמו על ההסכם לפחות 50% מבעלי הדירות במתחם. תוך _____ חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון על הסכם זה חתמו על הסכם זה לפחות "רוב מיוחס" מבעלי הדירות במתחם, ונרשמה הערת אזהרה לטובת היזם בהתאם להוראות ולאבני הדרך הרשומות בהסכם.

16.2. **תנאי מתלה שני** – הפרויקט הוכרז כ"**מתחם**" בהתאם לחוק הרשות להתחדשות עירונית, באופן המחיל את הפטור הנקוב בפרק חמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין;

16.3. **תנאי מתלה שלישי – התב"ע החדשה** (כהגדרתה בהסכם) תאושר למתן תוקף תוך _____ חודשים מהמועד בו ייחתם ההסכם על ידי לפחות "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" במתחם, והכל בכפוף לאפשרות למתן אורכות בהתאם למפורט בהוראות ההסכם;

16.4. **תנאי מתלה רביעי** – יוגשו לוועדה המקומית לתכנון ובניה **בקשות להיתר/י בניה** לבניין החדש הראשון במתחם וזאת תוך 6 חודשים ממועד פרסום התב"ע החדשה למתן תוקף, ובכפוף למגבלות שיקבעו בתב"ע החדשה ולרבות אישור תוכנית איחוד וחלוקה ו/או תכנית עיצוב אדריכלי (ככל ואלה מהווים תנאי סף להגשת בקשה להיתר על פי התב"ע) ובתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר ניתן היתר בניה לבניית הבניינים החדשים;

16.5. **תנאי מתלה חמישי** – בתוך שלושה (3) חודשים מקבלת היתר הבניה לפרויקט, או ביחס לכל שלב בו בהתאמה, יתקשר היזם בהסכם ליווי פיננסי סגור עם בנק מלווה.
**מועדי התקיימות כל התנאים הינם בכפוף לאפשרות הארכת מועדים כמפורט בהסכם.

17. לוחות זמנים

17.1. **אישור התוכנית החדשה** – ראה ס' 16.3 לעיל.

17.2. **הוצאת היתר** – ראה סעיף 16.4 לעיל.

17.3. **תקופה הפינני** - תקופת פינני של 30 ימים שתחילתה בתום 90 יום ממועד קבלת הודעת היזם על מועד הפינני וסופה בתום 120 ימים ממועד קבלת הודעת היזם, החל מהיום ה-____ לאחר קבלת הודעת הפינני ובכפוף לפינני הדירה בפועל, יהיו זכאים הבעלים לתשלום דמי שכירות כהגדרתם בהסכם עד למסירת הדירה החדשה לבעלים, על פי הוראות ההסכם.
מובהר כי הודעת הפינני תימסר לבעלים תוך ____ ימים מקבלת היתר הבניה המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, לאחר שהתקיימו כלל התנאים המתלים ולאחר שתרשמו השעבודים על כל זכויות הבעלים לטובת בנק המלווה או, לפי בחירת היזם, לאחר שנמסרה לב"כ היזם הודעה מאת ב"כ הבעלים כי מסמכי השעבוד לטובת הגוף המלווה נחתמו על ידי 100% מהבעלים אשר נדרשים לשעבד את דירותיהם באותו שלב של הפרויקט..

17.4. **תחילת ביצוע עבודות הבניה** - היזם מתחייב להתחיל בביצוע הריסת הבניין הישן והתחלת עבודות הבניה על פי היתר הבניה תוך 90 יום ממועד פינני אחרון הבעלים את הדירות הנוכחיות.

17.5. **תקופת הבניה** – היזם ישלים את בניית הבניין חדש שבו הדירה החדשה, **בתוך 36 חודשים ממועד בנייתו**. היזם יהא רשאי להשלים את עבודות הפיתוח הנדרשות לכל בניין חדש תוך 6 חודשים ממועד השלמת כל בניין בפרויקט, וכן יהיה רשאי היזם לבצע השלמות בדירות היזם, בכפוף לכך שלא תיפגע הגישה הסבירה והשימוש ביחידות החדשות. בכל מקרה הבעלים לא יראו בפיגור של עד 60 ימים מצד היזם במועד השלמת הפרויקט כאמור משום הפרה של הסכם זה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לשלם דמי השכירות המוסכמים.

18. **שדרוג** – טרם תחילת שיווק דירות היזם, ולמשך ____ ימים בלבד ("**תקופת הפריסייל**"), יהיו רשאים הבעלים להמיר את דירתם החדשה שנקבעה על פי מנגנון הבחירה בהסכם - בדירה בעלת שווי גבוה יותר מהדירה החדשה (בשל תוספת שטח ו/או תוספות ושינויים ו/או קומה גבוהה יותר וכיו"ב), מתוך הדירות שיוצאו לשיווק בבניין/השלב הרלוונטי בו מצויה דירת הבעלים החדשה כנגד תשלום ליזם של ההפרש בין שווי הדירה החדשה לה הוא זכאי לקבל בהתאם להוראות ההסכם לבין הדירה הרצויה, בהתאם למחירון היזם בהפחתה של ____% על ההפרש בין שווי הדירות ובלבד שכלל שלאחר ההנחה מחיר הדירה יפחת מהמחיר הנקוב שלה בדוח ה-0 של הבנק המלווה הבנק לא יסרב לביצוע ההנחה כאמור.

19. **שנמוך** – במהלך תקופת הפריסייל כהגדרתה לעיל, בעלי הזכויות יהיו רשאים, לשנמך את דירתם החדשה אותם בחרו על פי הוראות ההסכם, לדירה אחרת בפרויקט, בעלת שווי נמוך יותר (להלן: "**שנמוך**"). היזם יהיה רשאי להגביל את כמות הדירות לשנמוך ב-50% מסוג/טיפוס של דירות היזם. מובהר בזאת, כי סכום התשלום הכספי לדייר בגין שנמוך הדירה החדשה כאמור ייקבע בהפחתה של סכום המע"מ (בהתאם לשיעורו כד"ן) משווי הדירות החדשות כפי שנקבע בדוח האפס של היזם. לדוגמא: ככל שווי הדירה החדשה לפני מע"מ הינו 2,000,000 ₪ ושווי הדירה המשונמכת הינה 1,500,000 ₪ כולל מע"מ התשלום הכספי יעמוד על סך של 500,000 ₪.

20. **קבלן מבצע** – קבלן / קבלנים שייבחרו ע"י היזם לבצע את עבודות הבניה בפרויקט, ובלבד שיהא בסיווג מתאים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 לביצוע העבודות המוטלות עליו בקשר עם הפרויקט, שהינו בעל ניסיון בביצוע פרויקטים בסדר גודל דומה לפרויקט זה, לרבות בניית בניינים בגבהים דומים לגובהם של הבניינים החדשים במהלך (5) חמש השנים הקודמות למועד תחילת ביצוע העבודות.

21. **יפוי כוח** - במעמד החתימה על ההסכם, הבעלים יחתמו על יפוי כוח לצרכי תכנון, מיסוי, רישום והגשת תביעות נגד בעלים סרבנים. בנוסף יחתמו הבעלים על בקשה לרישום הערת אזהרה אשר יעשו בהם שימוש בכפוף לתנאי ההסכם.

22. **אחריות** - היזם יהיה אחראי כלפי הבעלים לתיקוני תקופת בדק ולתקופות אחריות לגבי כל מרכיבי העבודה כמפורט בהוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

23. **מסירת הדירות החדשות** – לפחות 60 ימים לפני המועד המשוער להשלמת הבניה, ישלח היזם לבעלים הודעה בכתב בה יצוין מועד מסירת החזקה של הדירה החדשה שלא יהיה מוקדם מ-60 יום ממשלוח ההודעה.

24. **רישום הזכויות בדירה החדשה** - היזם יפעל לרישום הבניין החדש כבית משותף לרבות רישום זכויות כל אחד מיחיד הבעלים בדירתו החדשה.

25. **הסדרת זכויות** - ככל שזכויותיו של מי מהבעלים אינן רשומות בספרי רישום המקרקעין או הרישום הזכויות אינו תקין, **הבעלים מתחייבים לתקן את הרישום** על חשבונם בתוך המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון, והכל מקרה לא יאוחר ממועד הפקדת התביעה החדשה בוועדה המחוזית/ותמ"ל על חשבונו והוצאותיו או בתוך ____ חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, לפי המאוחר.

26. **הסדרת עיקולים** - דירות שיש עליהן עיקולים ו/או הערות לטובת צדדי ג' (**למעט** משכנתא לטובת מוסד פיננסי לרבות בנק או חברת ביטוח) – **על הבעלים להסירם**, או לקבל הסכמה מהגורם שלטונם נרשמה ההערה/עיקול וזאת עד למועדים הקבועים בהסכם.
היה ולא הוסרה ההערה ו/או העיקול ו/או השעבוד במועד הנ"ל, יהיה זכאי היזם, לאחר משלוח התראה בכתב בת 30 יום, להסיר ההערה ו/או העיקול ו/או השעבוד על חשבונו של הבעלים.

***** מובהר כי האמור לעיל הינו תמצית ההסכם בלבד וכפוף להוראותיו. בכל מקרה של סתירה בין האמור לעיל לבין הוראות ההסכם, יגברו הוראות ההסכם *****