

תקציר הסכם (התחדשות עירונית)
לגבי הפרויקט במתחם אחדות – הנרייטה סולד, אסף שמחוני, שטרית בפתח
תקווה גוש 6388 חלקה 453-443

מתחם הפרויקט

ברחובות הנרייטה סולד 28, 28א, 26, אסף שמחוני 19, 21, 23, שטרית 3, 5, 7, 9, 11 בפתח תקווה, בחלקות 443-453 בגוש 6388 (להלן – "החלקה")

המצב כיום

11 בנייני מגורים בני כ-200 בסך הכל.

המצב המוצע

מתוכננות להיבנות כ- 700-800 יחידות דיור במספר מגדלים.

התמורה לבעלי הדירות

- ✓ דירה חדשה אותה תבנה החברה עבור הדייר במקום הדירה הנוכחית- כל דייר יהיה זכאי לדירה חדשה בתוספת שטח שלא יפחת מ-18 מ"ר.
- דירות עד 57 מ"ר כולל – יקבלו דירות חדשות בשטח שלא יפחת מ-75 מ"ר
- דירות מעל 57 מ"ר – יקבלו דירות חדשות בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר
- ✓ מרפסת בשטח של 9-12 מ"ר
- ✓ חניה תת קרקעית
- ✓ כל דירה חדשה תכלול לפחות 2 כיווני אוויר
- ✓ מיקום הדירה קומות 1-8 לפי הגרלה (יש לשנות למנגנון שמאי)
- ✓ מחסן - ככל שניתן יהיה לבנות מחסנים מבחינת התכנון המאושר, החברה תבנה מחסנים בפרויקט, והבעלים יהיו זכאים למחסנים בפרויקט בעדיפות ראשונה על פני רוכשי דירות החברה לאחר הקצאת החניות והמחסנים לדירות המיוחדות (פנטאוז ודירות הגן).
- ✓ מיקום הדירה בקומה – בבניינים עד 10 קומות החברה תקצה דירות החל מ קומת המגורים השלישית ובמבנים מעל 10 קומות החל מקומת המגורים הרביעית

מנגנון בחירת מיקום הדירה בקומה

קביעת נוסח ומנגנון שמאי למיקום דירות הבעלים החדשות בקומות ומיקום החניות והמחסנים יקבע ע"י נציגות הבעלים ושמאי מטעם הבעלים תוך 6 חודשים ממועד אישור התב"ע לביצוע הפרויקט. המנגנון יהיה אחיד לכלל בעלי הדירות ויאפשר את חלוקת הקצאת הדירות לבעלים, בינם לבין עצמם ככל שייבנו בניינים שאינם מגדלים בפרויקט (בנין עד 10 קומות), מחויבת החברה להקצות דירות לבעלים גם בבניינים אלה.

במקרה בו 2 דיירים או יותר יהיו מעוניינים באותה דירה, תבוצע הגרלה ע"י החברה במועד בחירת הדירה.

תמורה נוספת

ככל שיימצא כי רווחיות החברה בפרויקט עולה על 20% רווח מעלות בהתאם לדו"ח "0" שיוכן על ידי שמאי מטעם הגוף המלווה ו/או החברה ויאפשר ע"י הגוף המלווה או שמאי מטעם הבעלים, יהיו בעלי הדירות זכאים לתמורה נוספת בגין ההפרש העולה על 20% רווח, בהתאם לדוח "0" כאמור, ובהתאם לחלקם היחסי בפרויקט (להלן – "התמורה הנוספת")

התמורה הנוספת תינתן לבעלי הדירות באמצעות הגדלת שטח הדירה החדשה מעבר לתוספת שטח של 18 מ"ר, או לחלופין וככל שלא ניתן להגדיל את שטח הדירה, תינתן תמורה כספית או שדרוג המפרט הטכני בשווי התמורה הנוספת בהתאם לבחירת הבעלים ובלבד שהודיע על כך הדייר לחברה תוך 30 מבקשת החברה בכתב

הערת אזהרה

ניתן לרישום לטובת החברה ממועד חתימת הסכם זה **בכפוף להפקדת יפויי כח לביטול**, לאחר רישום אזהרה לטובת החברה, החברה מתחייבת להמציא תוך 7 ימי עבודה, הסכמה להעברת הזכויות ו/או לבנק למשכנתאות

דמי שכירות וערבויות:

דמי השכירות

ממועד פינוי הדירה הנוכחית ומסירת החזקה בה לחברה ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעלים, תשלם החברה לבעלים, דמי שכירות. תשלום דמי השכירות ינתן ע"י החברה לדייר מידי שנה, גובה דמי השכירות יהיה בשיעור של דמי השכירות המקובלים בגין דירה דומה באזור, במועד הפינוי של הדירה.

ערבות חוק מכר

ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 לטובת הבעלים בסך בשקלים השווה לשווי הדירה החדשה הנמסרת לבעלים, נכון ליום הוצאת היתר הבנייה כשהיא צמודה למדד תשומות הבנייה או למדד המחירים לצרכן. ואשר תועמד להבטחת מלוא התחייבות החברה כלפי הבעלים על-פי הסכם זה.

ערבות שכירות

ערבות בנקאית אוטונומית, צמודת מדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס, יהיה המדד הידוע במועד הנפקתה), עבור כל אחד מהבעלים, להבטחת דמי שכירות לכל תקופת הבניה (בשווי תק' הבניה). הערבות תהיה ערבות פוחתת כל חצי שנה, אך לא פחות מ- 12 חודשי שכירות. הערבות תוצא לתקופה של שנה ותוארך כל פעם לשנה נוספת.

ערבות בדק

להבטחת טיב ביצוע הפרויקט וביצוע תיקונים בתקופת הבדק תמסור החברה, לידי בא כוח הבעלים תוך 14 יום ממועד מסירת דירות הבעלים, ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד תשומות הבניה, בסך של 6,000 ₪ לכל אחת מדירות הבעלים החדשות

ערבות רישום

להבטחת רישום הבניין החדש כבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, תמסור החברה, תוך 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירות החדשות לבעלים לידי בא כוח הבעלים, ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הנפקתה), בסך של 40,000 ₪ לכל בניין/חלקה חדשים, לתקופה של 12 חודשים, להבטחת רישום הבית ה

קרון אחזקה- השתתפות היזם בדמי הניהול

החברה תישא בתשלום דמי הניהול לחברת הניהול עבור דירות הבעלים החדשות בלבד וזאת לתקופה של 18 חודשים מיום קבלת טופס 4 ומסירת דירת הבעלים, (להלן- "תקופת תשלום דמי הניהול").

מפקח מטעם הבעלים

זכות למנות מפקח - הבעלים, יחד עם יתר בעלי הזכויות, יהיו רשאים למנות מהנדס בנין או אדריכל או יועץ בניה או בעל מקצוע דומה אחר אשר יפקח מטעמם על ביצוע העבודות ע"י ה מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם, כי החברה תישא בשכרו של המפקח מטעם הבעלים גובה התשלום, אופן ומועדי ביצוע התשלומים יהיו בהתאם להסכמות שיושגו בין החברה למפקח חברה או ע"י קבלן מטעמה.

מפרט טכני

נוסח מפרט טכני בהתאם לחוק המכר (דירות) יצורף להסכם בסמוך לקבלת היתר הבניה ויאושר ע"י המפקח מטעם הבעלים מפרט הטכני של דירות הבעלים לא יפחת מהמפרט הטכני של דירות היזם מאותו טיפוס.

שינויים ותוספות בדירה החדשה: הזמנת השינויים המפורטים בהסכם טרם בנייתם ו/או התקנתם, שהינם ברי ביצוע ושהתבקשו ע"י הבעלים לא יאוחר משלב יציקת רצפת קומת המרתף התחתון, תהיה ללא תשלום בהתאם להסכם ובלבד שהחברה תדאג לזמן את הדייר, זמן סביר מראש, לביצוע הזמנת שינויים.

כל אחד מהבעלים יהא זכאי ל- 2- פגישות עם מעצב פנים מטעם החברה לצורך ביצוע שינויים פנימיים בדירה החדשה בהתאם להוראות הסכם זה. האדריכל מטעם החברה ידאג לתיאום פגישה לא יאוחר מ- 14 ימים ממועד הפנייה אליו וזאת החל משלב הבניה ו/או המועד בו יחל האדריכל מטעם החברה, בהתאם להנחיית החברה, לקבוע פגישות עם בעלים ו/או רוכשי דירות החברה לביצוע שינויים בדירות

מכירת הדירה לאחר חתימת הסכם זה: - אפשרי עד למועד שיעבוד הזכויות לטובת הבנק המלווה בהתאם להסכם או עד למועד קבלת ערבות חוק מכר, לפי המוקדם

לוחות זמנים לביצוע (תנאים מתלים) - אי קיום התנאים המתלים במועדס בהתאם להסכם יקנה זכות ביטול לצדדים:

- **היתר בניה** - הוצאת היתר בניה- תוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע.
- **אישור תוכנית (תב"ע)** – תוך 48 חודשים ממועד חתימת הרוב הדרוש
- **הכרזת המתחם כפנוי בינוי** - תוך 60 חודשים ממועד חתימת הרוב הדרוש
- **השלמת בניה** – תוך 42 חודשים מקבלת היתר הבניה

פינוי הדירה הנוכחית

מסירת החזקה בדירה הנוכחית תתבצע **תוך 120 יום מקבלת הודעת החברה בכתב** על קבלת החלטה של הועדה המקומית לתכנון ובניה למתן היתר בניה בתנאים, וכנגד מסירת הערבות הבנקאית כאמור בס"ק 22.1 בהסכם.

איחור במסירה – 60 יום גרייס, לאחר 60 יום, יהיה הבעלים זכאי לפיצוי הנקוב בסעיף 5א' לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, במקום דמי השכירות הנקובים בסעיף 10 לעיל. (שווי של 150% מדמי שכירות עבור כל חודש או חלק יחסי בגין חלק מחודש).

הסבת/מכירת הזכויות:

החברה תהיה רשאית להסב חלק ו/או כל זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה, ובלבד שהחברה תישאר אחראית כלפי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה וכי אחזקותיה בפרויקט לא יפחתו מ- 50% מהזכויות בפרויקט, והכל בכפוף לכך שלא ייפגעו זכויות הבעלים על פי הסכם זה ועל פי כל דין

בינוי פינוי

במקרה בו ניתן יהיה לבנות את הדירות החדשות, ללא פינוי והריסה של היחידות המקוריות, אזי ייעשה כך בהתאם להוראות התב"ע החדשה. במקרה כזה הבעלים יעברו מדירותיהם המקוריות ישירות לדירות החדשות עם גמר הבנייה ואישור אכלוס, כאשר ההקצאה תהא עפ"י קביעת

הצהרות הדייר:

- בעל זכות החכירה הרשום או זכאי להירשם,
- הדירה נקיה מכל שיעבוד למעט המצויין בנסח הרישום,
- הדירה אינה מהווה מלאי עסקי,
- לא קיבל את הדירה בהעברה ללא תמורה מקרוב ב-24 חודשים שקדמו לחתימה על ההסכם,
- הדירה הייתה בשימוש בשנתיים שקדמו לחתימה על הסכם זה,
- אין בבעלותו דירה נוספת במתחם מעבר למפורט בנסח הרישום המצורף כנספח א להסכם,

מיסים ותשלומים

תשלומים שוטפים (ארנונה, מיס, חשמל וכיוצא'י, עד מסירת הדירה הנוכחית לחברה-יחול על הדייר וממסירת הדירה הנוכחית לחברה – יחול על החברה.
מס שבת – פטור במסגרת הכרזת המתחם כפינוי בינוי
מס רכישה – יחול על החברה
אגרות פיתוח, הוצאות רישום.. – יחול על החברה

שיוויון ושקיפות – לכלל דיירי המתחם

היזם/החברה: א.ב. התחדשות עירונית

עוה"ד של החברה: עו"ד שוקי לוי ממשרד שניצר, גוטליב, סאמט ושות

**עוה"ד של הדיירים: עו"ד אורית רימון ממשרד דן בר-אל ושות' ברח' וייצמן 42, כפר-סבא
טל: 09-7419911**

***התקציר הנ"ל כפוף להוראות ההסכם המפורטות.**