

יעקב ריבנוביץ  
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  
אימן סבאח  
חן דסטגור  
מאהר דלי  
אפרת רחמים  
מורן יוסף  
דרור אפלדורף  
מורן לנטוש  
מתי הרשקוביץ  
מורן קן-סיגל  
רות קופלוביץ  
רות פרינץ  
שירן סאייג פרח  
אילה נצר  
סיון לוגסי  
ענת רופא  
לנה מור  
אורן שפילר  
לירון שדה סלומון  
אביטל רון  
יואב דגני  
יסמין יעקב  
אירן קריפק  
סיון מוצ'ניק  
עדי רווח-וינצ'ר  
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 חי-טלמון  
מיכאל דבוש

יעקב סלומון (1905-1980)  
נפתלי ליפשיץ (1908-1997)

## לכבוד

## בעלי דירות יקרים,

רמת גן, כ"ז אב, תשפ"א  
5 באוגוסט 2021

פרויקט הפינוי בינוי במתחם יונתן ברחוב יונתן 1-25 ו 2-24 ורחוב מנחם בגין 2, בני ברק מתקדם  
מזה כשנתיים, ומלווה באמצעות נציגות הבניינים אשר אותה בחרתם כנציגות הפרויקט מטעם בעלי  
הדירות ומונה רשימת הנציגים שלהלן: נועה סלומון יונתן 1, גיא שפירין יונתן 2, ערן לוי יונתן 2,  
שמואל אלבז יונתן 3, רמי תמיר יונתן 5, גיטה יוזבוף יונתן 8, שרה לניאדו יונתן 8, אירית ייני יונתן  
7, אורסט חודו יונתן 13, שפיר סלומון יונתן 15, שושי שבת יונתן 16, שלמה כהן יונתן 18, שמעון  
בר יונתן 19, איטה ברכיה, נעמי ומאיר וינר יונתן 19, יוכי קפלינסקי יונתן 20, עדנה יוחנה יונתן 20,  
יורם צחור יונתן 24, בני שטראוס יונתן 25, שרה זוהר טורגמן 2.

החברה היזמית אשר נבחרה מטעם נציגות הבעלים לקידום הפרויקט הינה החברה להתחדשות  
ירושלים ח.פ - 515677110.

לאחר תהליך מורכב שארך למעלה משנתיים מאז בחירת חברי נציגות מטעמכם לצורך קידום  
הפרויקט, ולאחר בחינת הצעות וראיונות למספר אפשרויות לצורך בחירת עו"ד לייצוג הבעלים  
במתחם, בחרה הנציגות במשרדנו, במשרד עו"ד סלומון ליפשיץ ושות' (באמצעות עו"ד איתמר  
פנץ) לייצג את בעלי הדירות במתחם בליווי הפרויקט משלב בחירת היזם ועד סיום הפרויקט ורישום  
הדירות החדשות בלשכת רישום המקרקעין.

בהתאם לכך, לאחר מו"מ בו עמדנו יחד עם חברי הנציגות על תנאים מיטביים לפרויקט ולאופן  
ניהולו, הגיעו עו"ד לנוסח מוסכם של הסכם פינוי בינוי.

ההסכם הוא תוצר של עבודה מאומצת מצד כלל הנוגעים בדבר ועל כן אבקש לנצל את ההזדמנות  
הזאת על מנת להודות לכלל הגורמים שתרמו מזמנם וממרחם לקידום הפרויקט משך שעות ארוכות  
ותוך הפעלת חשיבה יצירתית לפתרון בעיות שעלו (כטבעם של תהליכים מסוג זה), ובמיוחד ולנציגות

|                                                             |                                                          |                                                               |                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| לב העסקים<br>רחוב המלאכה 16, ת.ד. 12960<br>נוף הגליל, 17673 | רחוב הצפירה 8<br>ירושלים 9310213                         | בית סלומון ליפשיץ<br>רחוב נתנזון 1, ת.ד. 303<br>חיפה, 3303473 | בית סלומון ליפשיץ<br>רחוב החילזון 6, ת.ד. 3424<br>רמת-גן, 5213602 |
| טל. 04-6000780<br>פ. 04-6000785<br>nazareth@ysl-law.com     | טל. 02-5619111<br>פ. 02-5667780<br>jerusalem@ysl-law.com | טל. 04-8140500<br>פ. 04-8557038<br>office-haifa@ysl-law.com   | טל. 03-5757712<br>פ. 03-5757725<br>office-tel-aviv@ysl-law.com    |

שבחרתם והובילה את התהליך תוך העמקה רבה ותוך שהם תורמים מזמנם הפרטי (ועל חשבון שעות עבודה או שעות משפחה), ולמפקח מטעמכם (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.

במקביל, יועבר לידי כל אחד מכם נוסח ההסכם הסופי לעיון, אולם ככל ומי מבינכם אשר יבקש לתאם פגישות או שיחות עם הח"מ, משרדנו עומד לרשותכם לצורך מתן הסברים מקצועיים ומפורטים והבנת ההסכם שגובש.

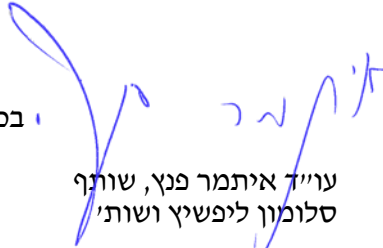
לסיום אבקש להפנות את תשומת לבכם לכך כי תקציר זה להלן, נוגע לנושאים שזיהינו כמרכזיים ביותר בהסכם ונועד לשמש ככלי התמצאות בלבד להבנת החוזה לפרטיו והתהליך בכללותו.

יחד עם זאת, תקציר זה אינו כולל את כל תנאי ההסכם (הן זכויותיכם והן חובותיכם) ואינו מהווה תחליף לקריאת ההסכם ההתקשרות המלא מול היזם.

בכל שאלה ו/או לכל הבהרה ניתן לפנות למשרדנו בטלפון המופיע בלוגו ו/או במייל  
[ifatc@ysl-law.com](mailto:ifatc@ysl-law.com)

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

ישר כוח לעוסקים במלאכה !!

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

רב,

היזם:  
החברה להתחדשות ירושלים ח.פ - 515677110. (להלן: "היזם")

החברה להתחדשות ירושלים, זרוע היזמות בירושלים ובני ברק לפרויקטים של פינוי בינוי, מקבוצת החברה להתחדשות עירונית לישראל ואיי.אם.אי. לקבוצה זרוע יזמית וזרוע קבלנית.

הקבוצה החולשת על תחום הנדל"ן במגוון תחומים לרבות: פינוי בינוי ברחבי הארץ, נדל"ן למגורים, מסחר, מלונאות, ונדל"ן מניב.

בסוף יולי 2021 יצא לדרך פרויקט פינוי בינוי מספר שש של הקבוצה.

הקבוצה פעילה בתחום הפינוי בינוי מזה 15 שנים, כיום החברה מקדמת עם בעלי דירות ברחבי הארץ ורשויות התכנון השונות, מעל 17,000 יחידות דיור חדשות בפרויקטים של פינוי בינוי.

לצד פעילות בפינוי בינוי, פועלת הקבוצה בבניית פרויקטים למגורים, בניית מתחמי מסחר, מלונאות ובניית מגדלי משרדים. הקבוצה פועלת בתחומים אילו מלבד בישראל גם באירופה ובארה"ב.

### מהות ההסכם:

הסכם לביצוע פינוי בינוי בין בעלי הבניינים ברחוב יונתן 1-25 ו 2-24 ורחוב מנחם בגין 2, בני ברק לבין היזם במסגרתו, בכפוף לקיום התנאים המתלים הקבועים בהסכם, מוכרים בעלי הדירות את כל זכויותיהם בקרקע לרבות הדירות ליזם כאמור בהסכם התמ"א, ומתחייבים לאפשר ליזם להרוס את הבניינים בכפוף לקבלת מלוא הביטחונות בהתאם להסכם, לצורך בניית מתחם חדש הכולל בניינים חדשים ודירות תמורה חדשות וגדולות יותר כפי שיפורט להלן, בתוספת מרפסת. החברה מתחייבת לביצוע העבודות בהתאם להוראות המפרט הטכני, הוראות הדין התכנית החדשה והיתר בניה, ולשאת בתשלום מלוא האגרות, היטלים ומיסים, תשלום שכר כל בעלי מקצוע, מתכננים, יועצים, תשלומים וכד'.

### תנאים מתלים לקיום ההסכם:

1. חתימת 80% מבעלי מהדירות במקרקעין אשר חלקם היחסי ברכוש המשותף הוא לכל הפחות 75%, או שיעור מינימאלי אחר שיידרש לפי הדין במועד הרלוונטי לשם הגשת תביעות על פי חוק פינוי ובינוי וזאת תוך 18 חודשים ממועד חתימת ראשון הדיירים על הסכם זה.
  - ככל ולא התקיים תנאי מתלה זה עד למועד כאמור, יוארך המועד לקיום התנאי ב- 6 חודשים נוספים כדי לאפשר ליזם לפעול בתקופה זו לקבלת הסכמת הדיירים.
  - תינתן הארכה של 6 חודשים נוספים ובלבד שעד לאותו מועד חתמו על הסכם זה בעלי הזכויות של 50% מהדירות הנוכחיות אשר חלקם היחסי ברכוש המשותף הנו לכל הפחות 50%.
  - לאחר הארכה של 12 החודשים כאמור, כל הארכה נוספת של התנאי המתלה הראשון תהיה אפשרית באישור מראש ובכתב של נציגות הדיירים.
  - מובהר כי הרוב הדרוש, יכול שיבחן בהתאם לאחוז חתימות במתחם בר ביצוע אחד (קבוצת בניינים המהווים מתחם בר ביצוע מכלל המתחם).
  - היזם יחתום על הסכם הפינוי בינוי לא יאוחר מ-14 ימי עסקים מהיום בו נמסר לו כי ההסכם נחתם על ידי רוב מיוחס על פי הדין כאמור לעיל (להלן יקרא: "המועד הקובע").
2. תאושר סופית "התב"ע החדשה" לרבות תכנית איחוד וחלוקה תכנית בינוי ובאופן שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לפרויקט, וזאת בתוך 36 חודשים מהמועד הקובע כמפורט בהסכם.
3. הפרויקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין במסלול מיסוי או כמתחם פינוי בינוי במסלול רשויות מקומיות כהגדרתם בחוק להתחדשות עירונית וניתן צו הכרזה כמשמעו בחוק להתחדשות עירונית כמפורט בהסכם, והכל עד למועד להתקיימות התנאי המתלה הרביעי.
4. בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה במערכת המקוונת, ניתן היתר בניה מותנה אך ורק בתשלום אגרות והיטלים מטעם הוועדה המקומית לביצוע העבודות, התואם את האמור בהסכם זה.

- מובהר כי ככל והפרויקט יבוצע בשלבים, תנאי מתלה זה יהיה ביחס לכל אחד מהשלבים בנפרד.
- 5. עד ולא יאוחר מ-90 ימים לאחר קבלת חשבון אגרות והיטלים להוצאת היתר בניה כאמור ובכל מקרה בטרם מתן הודעת פינוי לבעלים נחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה כהגדרתו בהסכם לצורך מימון ביצוע הפרויקט.
- זכות היזם לביטול:

#### זכות היזם לביטול העסקה

- היזם יהא רשאי - אך לא חייב - לבטל הסכם זה במקרה בו לא קיימת כדאיות כלכלית. לעניין זה, היעדר כדאיות כלכלית יחשב רווח יזמי הנמוך מ- 16.25% עפ"י דוח אפס שנערך מטעם הבנק בביצוע הפרויקט. יובהר כי דוח האפס יועבר לעיון הנציגות והשמאי מטעם הבעלים.

#### התמורה לדיירים המתפנים:

1. הדירות החדשות שיבנה היזם בבניין החדש עבור הבעלים על פי הוראות ההסכם יהיו, חלף דירותיהם הנוכחיות בשטח, בקומה, בכיוונים ובמיקום (חזית/עורף) כמפורט בנספח ב' להסכם.
2. בנוסף לאמור לעיל, מוסכם כי כל דירת בעלים חדשה תכלול את התמורה הבאה (בין אם במסגרת הצמדה ובין אם כחלק מהדירה עצמה):
  1. כל דירת בעלים חדשה תגדל ב-30 מ"ר "פלדלת" על פי מדידה בפועל (ימדדו רק שטחים שנבנו על פי היתר).
  2. מרפסות בשטח כולל של 12 מ"ר, כאשר מרפסת הסוכה תהיה בשטח שלא יפחת מ-3 מ"ר. מובהר כי יתכן ומרפסת הסוכה תהיה חלק ממרפסת השמש (ללא תוספת מטרים) והכל בהתאם להנחיות תכנוניות ותכנית העיצוב האדריכלית.
  3. דירת הבעלים החדשה תמוקם החל מקומת המגורים הראשונה, בהתאם ל"פול דירות הבעלים" אשר יקצה היזם ומיקומה הקונקרטי בבניין הקיים ועל פי דירוג שמאי הבעלים.
  4. דירת הבעלים תהיה בעלת לפחות שני כווני אויר.
  5. חנייה תת קרקעית אחת רגילה. מובהר שהחניה שתוצמד לדירות הבעלים לא תהיה במכפיל חניה או במתקן חניה אוטומטי או רובוטי או חניה עוקבת ("תורכית").
  6. יוצמד לכל דירה מחסן אחד בקומות המרתף בשטח של כ-4-6 מ"ר ברוטו.
  7. יובהר כי לכל דירת בעלים יוצמד חלק יחסי מהרכוש המשותף בהתאם לחלקה היחסי של דירת הבעלים החדשה ברכוש המשותף.
  8. מוסכם כי דירות בעלים אליהן צמוד גג / חלק מגג או מרפסת שבנויה על גג הבית בהיתר כדן יחולו לגביהם הוראות סעיף 2.6 בהגדרת "דירות תמורה עם חדר יציאה מהגג" כמפורט בהסכם.

הבניינים בהן ישובצו דירות הבעלים ישמשו כבניינים למגורים בלבד ללא מבנה ציבור ושטחי מסחר.

מוסכם כי חישובי שטחים יחושבו בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), (תיקון) תשס"ח-2008 (בהתאמה, לעיל ולהלן: "צו המכר דירות" ו – "פלדלת" או "שטח פלדלת").

#### קשישים

- בעלים שהינם בני 80 ומעלה (בהתאם לרשום במרשם האוכלוסין), במועד חתימת הסכם פינני-בינוי על ידי ראשון הבעלים במתחם, יהיו זכאים לבחור אחת משלוש החלופות המוצעות בהתאם לסעיף 2(ב)(6)(א) לחוק פינני בינוי (עידוד מיזמי פינני בינוי). וכן מציע את חלופת השנמוך של דירת התמורה כמפורט במנגנון השנמוך בהסכם.
- לבעלי דירות העונים להגדרת "קשיש", קרי בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פינני ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות היזם יאפשר לו לבחור באחת מהחלופות המוצעות בהתאם לחוק לפי שיקול דעתו של היזם ובהתאם לדין.

#### מפרט טכני:

- הדירה החדשה תיבנה באופן שלא יפחת מהסטנדרט הקבוע בעקרונות המפרט המצורף להסכם כנספח ג' ואושר על ידי המפקח מטעם הבעלים. בכל מקרה, רמת המפרט של הבעלים לא תפחת מרמת המפרט של דירות היזם (למעט דירות יזם "מיוחדות" ולמעט שינויים ותוספות לדירות היזם שיינתנו תמורת תשלום נוסף ו/או במסגרת מבצעי שיווק מיוחדים ומוגבלים). כמו כן, הבעלים יהיו רשאים לבצע שדרוגים נוספים בתוספת תשלום ובהנחה בהתאם להוראות ההסכם.

#### דמי שכירות וסיוע במציאת דירה לשכירות:

#### דמי השכירות

- היזם ישלם לכל אחד מיחיד הבעלים כחלק מהתמורה בעסקה, שווי דמי שכירות חודשיים קבועים החל ממועד הפינני בפועל של כל דירה נוכחית ועד למועד המסירה של דירת הבעלים החדשה בפועל (כל אחד בדירתו).
- דמי השכירות שיינתנו לכ"א מיחיד הבעלים כאמור, ייקבעו על ידי השמאי מטעם הבעלים וזאת בהתאם לדמי השכירות שיהיו מקובלים 90 יום לפני מועד הפינני בפועל, לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות (בהתחשב בנתוני שטח הדירה, מצב הדירה, מס' חדרים, קומה, כיוונים וכיו"ב) ובאזור בו מצויות הדירות הנוכחיות ולרבות השפעת הפרויקט על מחירי השכירות באזור.
- כמו כן, מוסכם כי בעלי דירות המשכירים את דירותיהם, יוכלו לבחור במועד הודעת הפינני, כי דמי השכירות ייקבעו על פי הסכמי השכירות התקפים לכל הפחות שניים עשר חודשים

- בטרם מועד הפינוי ביחס לדירתם, בתנאי שאין קרבת משפחה גרעינית בין המשכיר לשוכר והכל כמפורט בהסכם.
- דמי השכירות יעודכנו אחת לשנה, בסיום כל שנה, בהתאם למדד המחירים לצרכן. מובהר כי הערכת השמאי לדירה תהיה לפי דירות מגורים בלבד.
- למען הסר ספק, דמי השכירות ישולמו על ידי היזם לכל אחד מהבעלים וזאת בין אם שכר יחיד הבעלים דירה זמנית ובין אם לאו.
- בעלים אשר בכוונתם להתגורר בדירה החדשה (דירת התמורה), יהיו זכאים לדמי שכירות לתקופה נוספת של 30 ימים לאחר מועד המסירה של הדירה החדשה (דירת התמורה) וזאת כנגד המצאת אישור המעיד על תשלום דמי שכירות ביחס לדירה הזמנית לתקופה של 30 ימים כאמור (או חלקה). ככל והיזם נתן הודעה מוקדמת על אכלוס של 90 ימים לפחות, אזי הוראה זו לא תחול.
- דמי השכירות החודשיים ישולמו לבעלים 3 חודשים מראש, בראשון לכל חודש שבאותו רבעון באמצעות העברה בנקאית לחשבון שעליו יודיעו הבעלים ליזם בכתב.
- במועד פינוי כל דירה מהדירות הקיימות על ידי כל אחד מיחיד הבעלים וכתנאי לפינוי, מתחייב היזם להעביר לכל אחד מיחיד הבעלים את תשלום דמי השכירות בגין שלושת חודשי השכירות הראשונים מראש.

#### הובלה:

- היזם יישא בעלויות העברת המיטלטלין שיהיו לבעלים המתגוררים בדירות הנוכחיות במועד הפינוי וזאת מדירות הבעלים הנוכחיות אל הדירה החלופית בתקופת ביצוע העבודות ובחזרה אל דירת התמורה, בהתאם לאמור להלן.
- דמי ההובלה ישולמו גם לבעלים המתגורר בעצמו או שילדיו או הוריו מתגוררים בדירה הנוכחית במועד חתימת הסכם זה או אם יתגורר בה בפועל במהלך תקופה של 3 (שלושה) חודשים לפחות עד להודעת היזם על פינוי, וכן לבעלים (לרבות ילדיו או הוריו) שאינם התגוררו בדירה בטרם מועד הפינוי אך המתעתדים להתגורר בדירת התמורה בעצמם (אלה יהיו זכאים לדמי הובלה בכיוון אחד בלבד).
- מובהר כי ככל והסכם השכירות יבוא לסיומו בתוך תקופת הביצוע, שלא מסיבות התלויות ביחיד הבעלים, כי אז היזם יממן עלות הובלה כאמור בהוראות הסכם זה, מדירה חלופית אחת לדירה חלופית נוספת – ובלבד שהנ"ל לא יעבור 2% מדיירי הפרויקט.
- היזם יישא בתשלום אריזה, פריקה וסידור הארונות ו/או אחסנה של ציוד, לרבות ציוד מיוחד, במקרים סוציאליים, בהם נדרש סיוע ספציפי וזאת לבעלים אשר במועד הפינוי יהיו מעל לגיל 75 ו/או לא יוכלו לבצע זאת בעצמם עקב מגבלות בריאותיות ובלבד שהמציאו ליזם אסמכתאות על כך. יובהר כי ככל ומצבו הבריאותי של יחיד בעלים יחייב שימוש באמצעים מיוחדים, כאמבולנס ו/או צוות רפואי וכיוצ"ב לצורך ביצוע ההובלה, הרי שגם אלו יתואמו וימומנו על חשבונו המלא של היזם.

#### ערבויות וביטחונות:

- ערבות חוק מכר - תנאי לפינוי הדירה, הינה הפקדת ערבות חוק מכר משופרת בשווי דירת התמורה החדשה (על פי הנחיות המפקח על הבנקים) בתוספת עילת מימוש נוספת של איחור במסירת הדירה החדשה העולה על 20 חודשים.
- ערבות בנקאית לתשלום דמי השכירות כתנאי לפינוי הדירות ולהבטחת תשלום דמי השכירות היזם יעמיד לבעלי הדירות ערבות בנקאית אוטונומית לכל תקופת הבנייה. הערבות תכלול מנגנון של הפחת סכום הערבות מדי 6 חודשים בהתאם לאישור מפקח הבנק על התקדמות העבודות ואולם בכל מקרה סכומה לא יפחת מ- 12 חודשי שכירות.
- ערבות מיסוי - ערבות בנקאית אוטונומית, להבטחת תשלום מס השבח החל בעסקה, ככל ויחול, בהתאם להוראות ההסכם.
- ערבות בדק - ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת התחייבות היזם לביצוע תיקוני הבדק שתהא בתוקף לתקופה של 14 חודשים, בהתאם להוראות הסכם ותעמוד על סך של 20,000 ₪ לכל דירת בעלים.
- ערבות רישום בית משותף - ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע רישום צו הבית המשותף של הבניינים החדשים, לרבות רישום זכויות הבעלים כבעלי יחידות רישום נפרדות כמפורט בהסכם.

#### לוח זמנים לביצוע הפרויקט:

- הואיל וקידום התבע החדשה נעשה במסלול רשויות ביוזמת עיריית בני ברק, מובהר כי היזם יפעל בשיתוף הנציגות וב"כ הבעלים ובליווי אדריכל מטעם היזם להטבת הוראות התוכנית בין היתר, אם יידרש בדרך של הגשת התנגדות ו/או הליכים אחרים, באופן שתתאים להוראות הסכם זה ותאפשר כלכלית את קיום הפרויקט.
- היזם יפעל, ככל והדבר תלוי בו בהתחשב בעובדה שהמדובר ב"מסלול רשויות", כי התב"ע החדשה תאושר בהתאם למועדים בתנאי המתלה השני המפורט לעיל, הכל כמפורט בסעיף 8 להסכם.
- בתוך 6 (שישה) חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה אשר ומכוחה ניתן להוציא היתרים או במקרה שבו יידרש לאשר תוכנית עיצוב בתוך 6 (שישה) חודשים ממועד אישורה של תוכנית העיצוב, היזם ימציא לנציגות ולמפקח את תוכניות ההגשה להיתר לשם בדיקתם ואישורם.
- הגשת התוכניות ההגשה להיתר יוגשו על ידי היזם והמתכנן לוועדה המקומית בתוך 45 ימים ממועד אישור וחתימת הבעלים ו/או ב"כ הבעלים על תכנית הבקשה להיתר כמפורט בהסכם.
- בתוך 24 חודשים ממועד קליטת הבקשה להיתר לרשויות התכנון התקבלה החלטה של ועדת המשנה לתכנון ולבניה על היתר בכפוף לתשלום אגרות ולהיטלים.

- היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות במועד תוך 90 (תשעים) ימים ממועד פינוי כל הדירות הנוכחיות בפועל (ביחס לכל שלב או מתחם בר ביצוע של הפרויקט בנפרד) ומסירת החזקה במקרקעין לחזקתו.
- היזם רשאי לבצע את הפרויקט בעד 6 (שישה) שלבים נפרדים (שישה מתחמי בר ביצוע), כאשר המועד להוצאת היתר בניה ייחשב לכל שלב או מתחם בר ביצוע בנפרד.
- היזם מתחייב לבצע את העבודות (ביחס לכל מתחם בר ביצוע) ברציפות ובהתמדה עד לסיומן, תוך 40 חודשים ממועד תחילת העבודות, ולמסור לבעלים עד המועד הנ"ל את דירות התמורה.

פינוי דירות הבעלים - היזם יודיע לבעלים בהודעה בכתב בת 90 יום מראש לפחות על המועד שבו יידרש הבעלים למסור ליזם את החזקה ביחידה.

#### ייפוי כוח:

- במעמד החתימה יחתמו הבעלים על יפוי כוח וטפסי הודעה ודיווח לרשויות המס.
- שימוש בייפוי הכוח יעשה 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).

#### הקצאת דירת התמורה ומיקומה:

- דירות התמורה יחולקו בין יחידים הבעלים על-פי עקרונות ותנאי החלוקה המפורטים בסעיף 13 להסכם.
- בסמוך לאחר שהוועדה המקומית תאשר הוצאת היתר בניה לפרויקט מותנה בתנאים בקשר עם מתחם בר ביצוע, יודיע היזם לבעלים מהן הדירות החדשות שיוקצו לכלל הבעלים בבניין החדש בהתאם לנספח ב', וביחס לבעלי דירות הגג בהתאם לנספח ח' בקשר עם אותו מתחם בר ביצוע.

#### שדרוג:

- בטרם בשיווק דירות היזם ולמשך 30 ימים, יהיה רשאי כ"א מהבעלים לשדרג את דירת התמורה באחת מדירות היזם (למעט הדירות המיוחדות) ובכפוף לתשלום בגין ההפרש בין שווי דירת התמורה לה זכאי הבעלים ובין שווי דירת היזם המבוקשת בהנחה בשיעור 5% על סכום ההפרש כאמור.
- יחיד הבעלים יהא זכאי לשמנך את דירת התמורה לדירת יזם זולה יותר הנבנית בפרויקט ולקבל במזומן את הפער בין שווי דירת התמורה לבין דירה משונמכת בניכוי מס הערך המוסף, לפי שווי הדירות במחירון היזם, כמפורט בהסכם.

#### שינויים בדירות החדשות

- היזם יעניק למי בעלי הנכסים שיחפוץ בכך עד שש שעות ייעוץ עם אדריכל פנים (מטעם היזם) ועל חשבוננו, לצורך עיצוב פנים של דירת התמורה החדשה וסיוע בתכנון וביצוע שינויים בדירת הבעלים החדשה.
- בעד השינויים אשר נדרשים בתשלום יקבע המחיר על פי מחירון דקל שינויי דיירים בהנחה של עשרה (10) אחוזים.

#### יועצים:

- מפקח: המפקח מר אוהד ליברובסקי מחברת ליברובסקי י.א ניהול ופיקוח אתרי בני בע"מ [ohad@librowski-yo.co.il](mailto:ohad@librowski-yo.co.il) אשר מונה ע"י הנציגות ללוות את בעלי הדירות לעבודות הפיקוח בנוגע לבניית דירות התמורה וביצוע עבודות הפרויקט (במסגרת "פיקוח על"), שכרו ישולם על ידי היזם.

#### ביטוח

- היזם יערוך את כל הביטוחים הנדרשים לפרויקט מסוג זה, לרבות ביטוח אחריות קבלנים נגד כל הסיכונים וביטוח אחריות כלפי צד ג' והבעלים יהיו מוטבים בפוליסה.
- כתנאי לתחילת עבודות על היזם להציג פוליסת ביטוח ערוכה בהתאם להוראות יועץ הביטוח לביטוחים הנדרשים לצורך הבנייה, וזאת כתנאי למסירת החזקה לשם ביצוע העבודות.

#### מסירת הדירה:

- היזם יודיע לבעלי הנכסים, המפקח ומתאם הפרויקט לפחות שלושה (3) חודשים מראש בדבר המועד הצפוי למסירת הדירות החדשות.
- בטרם מועד מסירת הדירה ייערך בין הצדדים פרטיכל טרום מסירה בנוכחות המפקח מטעם הבעלים והיזם ישלים ו/או יתקן עד למועד מסירת החזקה את כל ההשלמות ו/או הליקויים ו/או הפגמים אשר נרשמו בפרטיכל טרום המסירה.
- במועד מסירת החזקה בפועל ייערך פרטיכל בו יצוינו אי-התאמות ו/או ליקויים שיתגלו בבדיקה, ככל שיהיו.

#### בדק ואחריות:

- היזם יהא אחראי לאיכות הבניה ולביצוע תיקוני בדק והאחריות לתקופה של 14 חודשים כמפורט בהסכם.

#### רישום הזכויות בדירה החדשה:

היזם יפעל לרישום הבניינים החדשים כבתים משותפים, כך שזכויות כל יחיד בעלים תירשמה בדירתו החדשה.

#### התחייבויות הבעלים

1. באחריות כל בעל דירה להסדיר בהקדם את רישום זכויותיו כיום בלשכת רישום המקרקעין, ככל והדירה טרם נרשמה על שמו ע"י קבלת אישור בית משפט ו/או אפוטרופוס ו/או קבלת צו קיום צוואה/ צו ירושה ו/או צד שלישי כלשהו וכן להסיר ו/או לקבל הסכמת בעלי הערות ו/או עיקולים הרשומים על הדירות.
2. הבעלים יהיו רשאים למכור את דירותהם הנוכחיות בכל שלב, בתנאי שהקונה יקבל על עצמו את כל ההתחייבויות שבהסכם עם היזם ויחתום עליו, אולם ממועד הודעת היזם על חתימת הסכם הליווי ועד לקבלת אישור אכלוס לבנין החדש, הבעלים יהיו זכאים למכור את דירת התמורה ו/או הזכות לדירת התמורה בכפוף להסכמת הבנק המלווה בלבד, והכל כמפורט בהוראות ההסכם לרבות סעיף 24 להסכם.
3. בעלים המשכירים דירתם לשוכרים, מתחייבים להוסיף לחוזה השכירות לאחר חתימת הסכם זה ו/או תיקון/תוספת/הארכה להסכם שכירות קיים תניה לפיה הדירה מיועדת לפרויקט פינוי בינוי וכי תהיה להם הזכות להביא לסיום השכירות בהודעה מראש של לכל היותר 90 יום.
4. לפעול בשיתוף פעולה עם היזם לצורך רישום השעבוד בעת כניסת הבנק המלווה וכן חתימה על כל המסמכים הנדרשים בהתאם להוראות ההסכם.
5. לא להתנגד לכל הליך ו/או בקשה שתוגש על ידי היזם לצורך קבלת היתר הבניה בכפוף לעמידת היזם בהוראות ההסכם.
6. לאפשר ליזם לפעול ולפנות בשם לצורך הגשת תביעה ו/או אישור אצל המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים, ככל שהדבר יידרש.
7. לאפשר ליזם להיכנס לבניין, לדירות בתיאום מראש לצורך מדידות ו/או בדיקות.
8. 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.
9. לשתף פעולה עם היזם בכל הנוגע לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף והכל בהתאם להוראות ההסכם.
10. להסמיך את חברי נציגות הבעלים לפעול בשם בעלי הדירות למימוש ההסכם ולקבל החלטות שוטפות בקשר למימוש והוצאתו לפועל של ההסכם.
11. לא לפעול לסיכול הפרויקט ו/או למנוע ביצועו, בכל דרך שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ובלבד שהיזם יעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם.

תקציר זה אינו כולל את כל תנאי ההסכם ואין בתקציר זה כדי להוות תחליף להסכם הפיננסי בינוי, לרבות נספחיו.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתקציר זה לבין האמור בהסכם - הרי שהוראות ההסכם תגברנה בכל מקרה.

התקציר נועד להקל על בעלי הדירות בבניין את הבנת עיקרי העסקה.

בעלי דירות יקרים נשוב ונציין כי הנכם מוזמנים להיעזר בח"מ וצוות משרדו וגם בחברי הנציגות מטעמכם לצורך שאלות ו/או הבהרות הנוגעות להסכם.

נודה על שיתוף הפעולה שלכם בשלב החתימות לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט חשוב זה.

שתהיה לכם הרבה הצלחה ושתזכו להתחדש בדירותיכם החדשות במהרה !!

-נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה -