

תקציר הסכם (פינוי בינוי) **לגבי הפרויקט ברחוב עליה ראשונה 5,3,1 ברמת גן גוש 6180 חלקה 316**

מתחם הפרויקט
ברחוב עליה הראשונה 1, 3, 5 ברמת גן, בחלקה 316 בגוש 6180 (להלן – "החלקה")

המצב כיום
חלקה 316 - הבית המשותף כולל - 3 בנייני מגורים בני 18 דירות בכל בנין ובסה"כ 54 תתי חלקות.

המצב המוצע
מתוכננות להיבנות כ- 190 יחידות דיור ב 2-3 בניינים.

התמורה לבעלי הדירות (פסקה ס' 6.7 ופסקה ד' "הדירה החדשה")

בעלי הדירות (כיום בשטח של כ- 65 מ"ר) יקבלו :

- דירה חדשה בשטח של 80 מ"ר
- מיקום הדירה יהיה ב 2 קומות לפחות מעל הקומה בה ממוקמת הדירה הנוכחית ,

בעלי דירות המורחבות כדין (כיום בשטח של כ- 100 מ"ר) יקבלו:

- דירה חדשה בשטח של 115 מ"ר
- מיקום הדירה יהיה בקומה אחת לפחות מעל הקומה בה ממוקמת הדירה הנוכחית ,

לדירות החדשות יוצמדו:

- חניה תת קרקעית
- מרפסת בשטח של כ-10-8 מ"ר (פלדלת).
- מחסן, ככל שייבנו מחסנים בפרויקט
- כל דירה תכלול לפחות 2 כיווני אוויר

זכויות נוספות: (סעיף 6.8 "זכויות נוספות" פסקה).

במידה שיאושרו וייבנו זכויות העולות על הזכויות האמורות בהסכם (כלומר מעל 190 דירות - בשטח עיקרי של 19,950 מ"ר) תינתן תמורה נוספת לדיירים בתשלום כספי או במטרים נוספים לדירה, בהתאם להסכם.

דמי שכירות וערבויות:

דמי השכירות: (סעיף 10 לפסקה)

תשלום דמי שכירות בשווי שכירות של דירה דומה באזור, החל ממועד פינוי הדירה ועד למסירת החזקה בדירה החדשה.

דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל ממועד הפינוי.

תשלום דמי השכירות יבוצע באמצעות שיקים/בהעברה בנקאית/בהוראת קבע בהתאם לפרטי החשבון שימסור הבעלים.

ערבות שכירות (סעיף 11.1 פסקה)

ערבות בנקאית אוטונומית, עבור כל אחד מהבעלים, בשווי של 12 חודשי שכירות. הערבות תוצא לתקופה של שנה ותוארך כל פעם לשנה נוספת.

ערבות חוק מכר (סעיף 22 לפסקה)

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.

הובלה (סעיף 10.4 להסכם)

החברה תממן לכל אחד מיחיד הבעלים המתגוררים בבנין במועד הפינוי, את הובלת תכולת הדירה הנוכחית אל הדירה השכורה ואת תכולת הדירה השכורה אל הדירה החדשה, בסך של 5,000 ₪ + מע"מ (2,500 ₪ + מע"מ לכל כיוון).

מכירת הדירה ע"י הדייר לאחר חתימת הסכם זה: (סעיף 26.2)

ניתן למכור את הדירה, בכפוף להסכם, עד למועד שיעבוד הזכויות לטובת הבנק המלווה אשר מתבצע בסמוך לפני קבלת היתר הבניה לפרויקט.

לוחות זמנים:

תנאים מתלים בהסכם (סעיף 5) - אי קיום התנאים המתלים במועדם בהתאם להסכם יקנה לצדדים זכות ביטול:

- **תנאי מתלה ראשון - חתימות:** החתמת כל בעלי הדירות במתחם, על הסכם זה עם החברה תוך ולא יאוחר מ - 48 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים על ההסכם, או חתימת 80% תוך המועד האמור והארכת המועד עד להשלמת הליכים נגד סרבנים.
- **תנאי מתלה שני - אישור התב"ע:** התב"ע החדשה תאושר באופן שבו ניתן יהיה לבנות לכל הפחות 190 דירות מגורים בשטח של 19,950 מ"ר (עקרי) והחלקה תוכרז כמתחם התחדשות עירונית פינוי בינוי ע"י הרשויות המוסמכות, תוך 60 חודשים מיום חתימת הסכם ע"י 80% מהבעלים.
- **תנאי מתלה שלישי - הכרזה ופטור:** במסגרת הכרזת החלקה כמתחם התחדשות עירונית "פינוי בינוי", יינתן ע"י הרשויות המוסמכות, פטור מהיטל השבחה, מס שבת, מע"מ ותשלומים לרשות מקרקעי ישראל, וזאת תוך 60 חודשים מהחתימה על ההסכם ע"י 80% מהבעלים.

היתר בניה (סעיף 7.1)

הגשת תכניות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה למתן היתר תוך 6 חודשים מיום קיום כל התנאים המתלים הנזכרים לעיל.
הוצאת היתר בניה- תוך 24 חודשים מהגשת התוכניות (אפשרות להארכה ב- 12 חודשים אם סביר שבפרק זמן זה עתיד להתקבל היתר). (סעיף 8.4)

פינוי הדירה הנוכחית (סעיף 9.1)

מסירת החזקה בדירה הנוכחית תתבצע תוך 90 יום מקבלת הודעת החברה בכתב על קבלת החלטה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה למתן היתר בניה בתנאים, וכנגד מסירת הערבות הבנקאית (כאמור בס"ק 22.1 בהסכם).

השלמת בנייה (סעיף 14.1) - תוך 45 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה

איחור במסירה (סעיף 27.3)

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).

הצהרות הדייר (סעיף 3) :

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

שינויים ותוספות בדירה החדשה (סעיף 13.3) :

הזמנת השינויים המפורטים בהסכם טרם בנייתם ו/או התקנתם (מיקום מחיצות פנים, נק' חשמל/תקשורת), שהתבקשו ע"י הבעלים לא יאוחר משלב יציקת רצפת קומת המרתף התחתון, תהיה ללא תשלום בהתאם להסכם ובכפוף לחתימת חוזה שינויים עם הדייר.

מיסים ותשלומים (סעיף 19)

תשלומים שוטפים:

ארנונה, מים, חשמל וכיוצא, עד מסירת הדירה הנוכחית לחברה - יחולו על הדייר.
ממסירת הדירה הנוכחית לחברה - יחול על החברה.
מס שבח: פטור במסגרת הכרזת המתחם כפינוי בינוי
מס רכישה: יחול על החברה
אגרות פיתוח: הוצאות רישום - יחול על החברה

היזם/החברה:

אפרים פלינר חברה לבנין והשקעות בע"מ
רח' ההסתדרות 26, פ"ת. טל' 9310713.

www.pliner.co.il

עוה"ד של הדיירים:

אילן יונש | עורך-דין ונוטריון | שותף בכיר
חי בר-אל, אילן יונש ושות', משרד עורכי-דין, נוטריון וגישור
דרך אבא הלל סילבר 12 רמת-גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי, קומה 13)
טל. 03-6122220 ; פקס. 03-6122260

www.hbij.co.il

ilan@hbij.co.il

עוה"ד של החברה:

אורית רימון, עו"ד
דן בר-אל ושות', משרד עורכי דין
רח' ויצמן 42, כפר-סבא 4424716
טל: 09-7419911, פקס: 09-7419745,

דוא"ל: orit@barel-adv.co.il

אתר: www.danbarel.co.il

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