

מרץ 2018

תקציר הסכם תמ"א 38/2 – זמנהוף 29,31 ת"א

המתחם הכלול בפרויקט

הפרוייקט כולל את הבניינים ברחוב זמנהוף 29 וזמנהוף 31 תל אביב. הבניינים ייהרסו ויבנה במקומם בניין כפול בקיר משותף ובו לפחות 36 דירות חדשות (כולל דירותיכם).

המצב הקיים

כל בניין רשום כחלקה נפרדת (חלקות 22 ו-23 בגוש 6951). בכל חלקה חברת גוש-חלקה היא הבעלים של כל החלקה, ובעלי הדירות רשומים כחוכרים של הדירות (11 דירות רשומות בבניין 29, 12 דירות רשומות בבניין 31).

המצב המוצע

הבניינים הקיימים ייהרסו ויבנה במקומם בניין כפול בקיר משותף ובו לפחות 36 דירות חדשות (כולל דירותיכם). חברות הגוש-חלקה יפורקו וירשמו בעלויות בדירות החדשות.

התמורה לבעלי הדירות (סעיף 8.1 להסכם)

הדירות החדשות יהיו באותם כיווני אויר כמו הקיימות (בכפוף לאילוצים תכנוניים) וכל דירה חדשה תהיה בקומה אחת מעל הקומה הקיימת. כל בעלים הגר בדירה או משיר דירה מרוהטת יהיה זכאי להחזר בגין הובלה (בתחומי גוש דן) מהדירה הקיימת ואל הדירה החדשה עם תום הפרויקט.

הדירות בבניין 29: כל בעלים יקבל דירה חדשה בשטח דירתו הקיימת (לפי מדידה שתבוצע, כולל מרפסות סגורות) ובתוספת שטח של 10 מ"ר. כל דירה תקבל מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר לדירות עורפיות ולא פחות מ-8 מ"ר לשאר הדירות. לכל דירה תוצמד חניה תת קרקעית במרתף הבניין החדש.

הדירות בבניין 31: כל בעלים יקבל דירה חדשה בשטח דירתו הקיימת (לפי מדידה שתבוצע, כולל מרפסות סגורות) ובתוספת שטח של כ-7 מ"ר. כל דירה תקבל מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר לדירות עורפיות ולא פחות מ-8 מ"ר לשאר הדירות. לכל דירה תוצמד חניה

תת קרקעית במרתף הבניין החדש. לכל דירה יוצמד מחסן בשטח של כ-6 מ"ר. בדירות יותקן חשמל חכם ומזגן משודרג כמפורט במפרט הטכני.

דמי שכירות וערבויות

דמי השכירות (סעיף 8.2 להסכם)

כל בעלים יקבל דמי שכירות החל ממועד פינוי הדירה ועד למסירת הדירה החדשה. דמי השכירות יהיו בגובה דמי שכירות מקובלים לדירה בגודל ובמיקום הדירה הקיימת (בהתאם לגובה מבין הסכמי שכירות מ-3 השנים האחרונות או לפי קביעת השמאי). דמי השכירות ישולמו לכל בעלים מדי 3 חודשים בהעברה בנקאית לחשבונכם.

ערבות שכירות (סעיף 17.10 להסכם)

עבור כל בעלים תינתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום דמי השכירות וזאת לכל אורך תקופת הבניה עד למסירת הדירה החדשה. ערבות השכירות תכלול הבטחת פיצוי במקרה של איחור במסירה שיעלה על-12 חודשים.

ערבות דירות התמורה (סעיף 17.3 להסכם)

כל בעלים יקבל בסמוך לפינוי הדירה ערבות "חוק מכר" בסכום שווה של הדירה החדשה אותה הוא זכאי לקבל.

ערבות בדק (סעיף 17.15 להסכם)

כל בעלים יקבל ערבות בדק בסך 20,000 ש"ח למשך שנה אחת, להבטחת התיקונים הנדרשים בדירות החדשות. בנוסף יקבל ועד הבית ערבות בדק בסך 50,000 ש"ח להבטחת תיקונים ברכוש המשותף.

ערבות מיסים (סעיף 17.19 להסכם)

היזם ימסור ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלומי המיסים החלים עליו לפי ההסכם בסכום המיסים שיוטלו בהתאם לחישוב יועצי המס.

לוחות זמנים

- על כל הבעלים לחתום בתוך 120 יום מחתימת הבעלים הראשון. (סעיף 6.1.1)
- לאחר חתימת 90% יכין היזם בקשה להיתר ויציגה לנציגות תוך 3-5 חודשים. (סעיף 7.2 להסכם)

- על היזם לקבל היתר בניה בתוך 18 חודשים מהגשת הבקשה להיתר, בכפוף לעיכובים מקובלים. (סעיף 6.2.1 להסכם)
- הודעה על פינוי הדירות תימסר 100 יום מראש. (סעיף 9.1 להסכם)
- הבניה תחל 45 יום לאחר פינוי הדירה האחרונה במתחם. (סעיף 10.1 להסכם)
- בניית הבניינים תושלם תוך 30 חודשים מתחילת הבניה. (סעיף 10.16 להסכם)
- רישום בית משותף ורישום הזכויות בדירה החדשה יושלם בתוך 12 חודשים ממועד רישום זכויות היזם בקרקע (סעיף 15.3 להסכם)

איחור במסירה

- יותר איחור של עד 90 יום מותר ("גרייס") מעבר לאיחורים הנובעים מכח עליון או מהפרות של הבעלים (סעיפים 10.19-10.21).
- איחור העולה על התקופות המותרות הנ"ל יזכה כל בעלים בדמי שכירות של 150% מדמי השכירות שקיבל עד כה, וזאת עד למסירת הדירה החדשה (סעיף 21.3 להסכם).
- ערבות השכירות תשאר בגובה 15 חודשי שכירות בשנת הבניה האחרונה להבטחת דמי השכירות בתקופת איחורים ככל שיהיו וכן להבטחת פיצוי מוסכם במקרה של איחור העולה על 12 חודשים (סעיף 17.12 להסכם)

שינויים ותוספות בדירה החדשה

ניתן לבצע שינויים פנימיים בדירה (כגון הזזת מחיצות פנימיות, שינוי מיקום נקודות חשמל וכיו"ב) ללא עלות, ושינויים שכרוכים בשינויי אינסטלציה או קונסטרוקציה (ככל שיאושרו) – בהנחה של 10% ממחירון השינויים. כל בעלים זכאי ל-3 שעות עם אדריכל הפרויקט לצורך תכנון שינויים פנימיים בדירה (סעיפים 8.1.7 ו-13.1 להסכם).

הצהרות הבעלים (סעיף 3 להסכם)

כל אחד מהבעלים מצהיר בהסכם כי הוא הבעלים הרשום (או שעליו להשלים את הרישום בתוך 6 חודשים), כי זכויותיו נקיות משעבודים (למעט משכנתאות לבנקים), עיקולים, הערות וכו', כי לא קיבל את הדירה במתנה ב-24 החודשים האחרונים, כי הדירה איננה "מלאי עסקי" עבורו, כי בכל הסכם שכירות עתידי הוא יכלול הודעה על הפרויקט הצפוי באופן שיאפשר את

פינוי הדירה לפני תום השכירות, כי הוא משלם באופן סדיר את חובותיו בקשר עם הדירה (ארנונה, היטלים, חשמל, מים וכיו"ב) וכי לא ידוע לא על מניעה כלשהי לחתום על ההסכם.

מיסים ותשלומים

כל בעלים ישא בתשלומים השוטפים של הדירה עד למועד הפינוי. לאחר מכן ישא היזם בכל ההוצאות לרבות מס שבח, מס רכישה, אגרות בניה, מע"מ, היטלי השבחה וכו'.

פרטי הצדדים

היזם: שמי התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. : 512879719, על ידי מנהלה מר יהורם שמי, מרח' מוהליבר 12 פתח תקווה.

<http://www.shami.co.il>

נציגות הבעלים: מר שבתאי מצליח, מר יצחק אונגרזון, מר אפרים גיל, גב' תמר אורן, מר רוני כהן, מר גבי מונבלט.

ייצוג משפטי בעלי הדירות: עו"ד אילן יונש, משרד חי בר-אל, אילן יונש ושות', עורכי דין, נוטריון וגישור. דרך אבא הלל 12 (מגדל חוגי), רמת גן, טלפון 03-6122220, ilan@hbij.co.il

ייצוג משפטי יזם: עו"ד עדי שגיב, משרד אורנה שגיב ושות', משרד עורכי דין, רחוב ההסתדרות 26, פתח תקווה.

התקציר הנ"ל כפוף להוראות ההסכם המפורטות.