

מאי 2018

תקציר הסכם פינוי בינוי – שלם 12-12א רמת גן

המתחם הכלול בפרויקט

הפרוייקט כולל את כל הכניסות בבניינים ברחוב שלם 12 ושלם 12א ברמת גן. הבניינים יהרסו ויבנה במקומם מגדל מגורים (או שני בניינים נמוכים יותר) ובו כ-200 דירות חדשות (כולל דירותיכם) וקומת מסחר.

המצב הקיים

כל הכניסות בשני הבניינים רשומות כבית משותף אחד בחלקה אחת בטאבו (חלקה 232 בגוש 6142). בעלי הדירות רשומים ברובם כחוכרים של הדירות מהקרן הקיימת לישראל, אולם הבניין מצוי בתהליך של העברת בעלות בדירות ורישום שלכם כבעלים (במקום כחוכרים) – חלק מהדירות כבר נרשמו כך ועל כולם להשלים רישום זה.

המצב המוצע

הבניינים הקיימים יהרסו ויבנה במקומם מגדל אחד או שני בניינים ובהם כ-200 דירות חדשות (כולל דירותיכם), קומה מסחרית צמודה לקרקע וחניון תת קרקעי. ככל הנראה תבנה גם קומה אחת לצרכי ציבור וצרכים טכניים מעל קומת המסחר. לכל אחד תירשם בעלות בדירה החדשה שתיבנה עבורו.

התמורה לבעלי הדירות (סעיף 10 להסכם)

הדירות החדשות יהיו החל מהקומה השלישית שמעל קומת המסחר, הלובי והקומה הטכנית בבניין החדש. כל בעלים הגר בדירה או משכיר דירה מרוהטת יהיה זכאי להחזר בגין הובלה מהדירה הקיימת לדירה אחרת ואל הדירה החדשה עם תום הפרויקט (על ידי תדהר או תמורת החזר של עד 3000 ש"ח – סעיף 13.5 להסכם).

כל בעלים יקבל דירה חדשה בשטח דירתו הקיימת לפי המדידה שבוצעה (ראו רשימה מצורפת) ובתוספת שטח של כ-15 מ"ר. כל דירה תקבל מרפסת שמש בשטח של 10-14 מ"ר. לכל דירה תוצמד חניה תת קרקעית במרתף הבניין החדש. במידה שניתן יהיה לבנות מחסנים בפרויקט, כל דירה תקבל מחסן בשטח של לפחות 5 מ"ר בקומות המרתף.

היזם יממן את כל העלויות הכרוכות בביצוע ההסכם למעט אלו שנרשם במפורש שיחולו על בעלי הדירות. ההוצאות שישלם היזם כוללות את שכר מפקח הבניה מטעמנו, השמאי, הייעוץ המשפטי וכו'.

היזם יהיה אחראי לליקויי בניה ואי התאמות בהתאם לחוק המכר.

דמי שכירות וערבויות

דמי השכירות (סעיף 13.1 להסכם)

כל בעלים יקבל דמי שכירות החל ממועד פינוי הדירה ועד למסירת הדירה החדשה. דמי השכירות יהיו בגובה דמי שכירות מקובלים לדירה דומה לדירה אותה תפנו, כפי שיקבע השמאי שנבחר על ידינו (משרד ירון ספקטור). דמי השכירות ישולמו לכל בעלים מדי 3 חודשים בצ'ק או בהעברה בנקאית לחשבונכם.

ערבות שכירות (סעיף 13.6 להסכם)

לכל בעלים תינתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום דמי השכירות בסכום של 12 חודשי שכירות.

ערבות דירות התמורה (סעיף 17.7 להסכם)

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

ערבות בדק (סעיף 19.15 להסכם)

לאחר מסירת הדירות החדשות תימסר ערבות בדק בסכום של 2.5% מעלות הבניה של הדירות, שתהיה תקפה לשנה אחת ותבטיח את תיקון הליקויים ואחריות הקבלן לליקויי בניה.

לוחות זמנים

- לאחר שחתמו לפחות 80% מהבעלים, ולאחר שתאושר תב"ע חדשה למתחם (תהליך שיכול להתמשך בין שנתיים לחמש שנים), על תדאר להציג לאישורנו בקשה להיתר בניה בתוך 9 חודשים (סעיף 9.2 להסכם)
- על היזם לקבל היתר בניה בתוך 24 חודשים מהגשת הבקשה להיתר, בכפוף לעיכובים שמקורם ברשויות. (סעיף 9.5 להסכם)
- הודעה על פינוי הדירות תימסר 90 יום מראש. (סעיף 9.1 להסכם)

- ההריסה תחל **90 יום** לאחר קבלת היתר ההריסה. (סעיף 9.14 להסכם)
- בניית הבניין החדש תושלם תוך **כ-42 חודשים** מתחילת הבניה. (סעיף 9.15 להסכם)
- רישום בית משותף יושלם בתוך **24 חודשים** ממועד קבלת תעודת הגמר האחרונה ורישום הזכויות בדירה החדשה יושלם לא יאוחר מ-**12 חודשים** לאחר מכן (סעיף 22.8 להסכם)

איחור במסירה

- יותר איחור של עד 90 יום מותר ("גרייס") מעבר לאיחורים הנובעים מכח עליון או מהפרות של הבעלים (סעיפים 18.2-18.4 להסכם).
- איחור העולה על התקופות המותרות הנ"ל יזכה כל בעלים בפיצוי (בנוסף לתשלום דמי השכירות) בסך 50% מדמי השכירות לחודש בשמונת חודשי איחור ראשונים ו-25% לאחר מכן, וזאת עד למסירת הדירה החדשה (סעיף 18.13 להסכם).

שינויים ותוספות בדירה החדשה (סעיף 11 להסכם)

- ניתן לבצע שינויים פנימיים בדירה (כגון הזזת מחיצות פנימיות, שינוי מיקום נקודות חשמל וכיו"ב) ללא עלות, ושינויים מורכבים יותר בהנחה ממחרון השינויים של תדהר.
- תדהר תמנה **מתאם שינויים מטעמה** אשר יהיה זמין 5 ימים בשבוע בשעות העבודה לייעוץ ותיאום השינויים המבוקשים.

הצהרות הבעלים (סעיף 7 להסכם)

- כל אחד מהבעלים מצהיר בהסכם בין השאר את ההצהרות הבאות:
- כי הוא הבעלים הרשום (או שעליו להשלים את הרישום והעברת הבעלות על שמו בסיוע משרדנו בתוך 5 חודשים).
- כי זכויותיו נקיות משעבודים (למעט משכנתאות לבנקים), עיקולים, הערות וכיו"ב.
- כי לא קיבל או נתן את הדירה במתנה ב-24 החודשים האחרונים.
- כי הדירה איננה "מלאי עסקי" עבורו.

- כי יש לו רק דירה אחת בחלקה.
- כי לא יבצע עבודות טעונות היתר בדירה.
- כי בכל הסכם שכירות עתידי הוא יכלול הודעה על הפרויקט הצפוי באופן שיאפשר את פינוי הדירה לפני תום השכירות בהתראה של 90 יום.

מיסים ותשלומים

כל בעלים ישא בתשלומים השוטפים של הדירה עד למועד הפינוי, וכן בחובות ישנים אם ישנם. לאחר מכן ישא היום בכל ההוצאות לרבות מס שבת, מס רכישה, אגרות בניה, מע"מ, היטלי השבחה וכו'.

פרטי הצדדים

היזם:

קבוצת תדהר

<https://www.tidhar.co.il/>

נציגות הבעלים:

גב' שרית קול זילברברג, מר מיכאל פינקלשטיין, מר יוסף מורדי, גב' סבטלנה מלמוד, גב' לאה שפיר וגב' גילה מוסלאוי.

ייצוג משפטי בעלי הדירות:

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

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

ייצוג משפטי יזם:

עמית, פולק, מטלון ושות' עורכי-דין, מרחוב ראול ולנברג 18, בניין D, תל-אביב טל' 03-5689000, פקס' 03-5689001.

<http://www.apm-law.com>

מפקח מטעם בעלי הדירות:

אלה בן נון ניהול בניה בע"מ

<http://ebn.co.il>

שמאי נבחר על ידנו:

ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ

<http://www.yaron-spector.co.il>

התקציר הנ"ל כפוף להוראות ההסכם המפורטות, להוראות הנוספות ולסייגים המפורטים בו.

מצב קיים - בהתאם למדידות שנערכו בכל טיפוסי הדירות

שטח קיים לפי מדידה	קומה	בעלות	תת חלקה
40	קרקע	קק"ל כאשר החוכרים הם : דוידסון יהודית אנגל זאב	1
33	קרקע	קק"ל כאשר החוכרים הם : דוידסון יהודית אנגל זאב	2
83.44	ראשונה	הילדנברנד/אנדברג דבורה	3
80.02	ראשונה	גיל גלי גיל יאיר	4
109.32	שניה	קק"ל כאשר החוכר הוא : עדני יצחק	5
80.02	שניה	הראל חנן הראל (לניאדו) שרה	6
116.07	שלישית	מורדי יוסף מורדי יעל	7
140.15	שלישית	קק"ל כאשר החוכרים הם : ג'ורג'י סעיד ג'ורג'י סעידה	8
99	קרקע	קק"ל כאשר החוכר הוא : שושני מנוצ'ר	9
80.02	ראשונה	מוטיעי יצחק מוטיעי שרה	10
80.02	ראשונה	לוי משה	11
80.02	שניה	שלום עזרא שלום ורדה	12
80.02	שניה	שלום פירחה	13
80.02	שלישית	גולדמברג שרה	14
80.02	שלישית	מזרחי יצחק מזרחי רחל	15
33	קרקע	קק"ל כאשר החוכרים הם : דוידסון יהודית אנגל זאב	16
80.02	ראשונה	אברהם ציון אברהם פרח	17
80.02	ראשונה	וירניקובסקי צחי יששכר	18
80.02	שניה	פורמן דוד	19
80.02	שניה	פינצי רבקה פורמן דוד	20
80.02	שלישית	משומר עובדיה משומר שרה	21

80.02	שלישית	פוטפוב שמעון פוטפוב יקטרינה פוטפוב סופיה	22
40	קרקע	קק"ל כאשר החוכרים הם : דוידסון יהודית אנגל זאב	23
101.67	ראשונה	קק"ל כאשר החוכרים הם : בורשן פואד ספיר בורשן דלאל	24
107.79	ראשונה	פנחס רחל פנחס לטיף	25
80.02	שניה	בכר תמר בכר דרור	26
83.44	שניה	בן משה דוד בן משה שרה	27
80.02	שלישית	אורן אור	28
127.06	שלישית	זילברברג ערן דב זילברברג שרית קול	29
71.58	ראשונה	זינגרמן רייסה	30
67.6	ראשונה	קאירה רחל	31
75.33	שניה	מצלאוי יעקב (קובי)	32
71.35	שניה	פינקלשטיין מיכאל פינקלשטיין ילנה	33
75.33	שלישית	קק"ל כאשר החוכרים הם : צורני יהושע צורני מרגלית	34
71.35	שלישית	וסילייב אינה	35
99.95	רביעית	מסיקה פדהצור מסיקה רבקה	36
71.35	רביעית	מתתיהו ציון מתתיהו ליאת	37
67.6	ראשונה	קק"ל כאשר החוכרים הם : ביכלר רפאל ביכלר אריה ביכלר בביש רונית ביכלר שולמית	38
67.6	ראשונה	לויטין לריסה	39
71.35	שניה	יעל סלמן יעל סימה	40
71.35	שניה	קק"ל, אין חוכרים	41
71.35	שלישית	מוסלאוי רפאל מוסלאוי גילה	42
71.35	שלישית	אבדלימוב מרגריטה	43
71.35	רביעית	בלום אדגר	44

71.35	רביעית	קק"ל, אין חוכרים	45
67.6	ראשונה	אליהו גילה	46
67.6	ראשונה	יזדי לירן	47
71.35	שניה	פרץ משה פרץ ורדה	48
71.35	שניה	קק"ל כאשר החוכרים הם : זילכה צבח זילכה יעל	49
71.35	שלישית	שי יצחק שי מזל	50
71.35	שלישית	בן עזרא מלכה	51
71.35	רביעית	מועלם אדיר	52
71.35	רביעית	מלמוד ויטלי מלמוד סבטלנה	53
67.6	ראשונה	הרוש חיים הרוש אסתר	54
71.58	ראשונה	ששון רבקה ששון לטיף	55
71.35	שניה	חייך יחזקאל חייך פרחא	56
75.33	שניה	גנאל גקלין	57
71.35	שלישית	וינשטוק אלכסנדר	58
75.33	שלישית	שפיר לאה	59
71.35	רביעית	הרוש רוני הרוש סיגלית	60
75.33	רביעית	היילפרן חיה טריטל ברכה	61