

תקציר עסקה להסכם התחדשות עירונית

מסמך עיקרי הצעה לפי סעיף 55 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה),

תשס"ח-2008 – לעסקת מקרקעין לפי תמ"א 38 בגוש 6320 חלקות

153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,327 (רח' צלח שלום

עדש שפיק 3 בפתח תקוה) 23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45,46,47

1. היזם:

בינו נדל"ן קידום יזום וניהול פרויקטים בע"מ

ח.פ. 514219229

מרחוב ברא"ז זאב 61, פתח תקווה

או חברה/חברת בת מטעמה(להלן: "החברה")

על החשיבות בפרויקט התחדשות עירונית המוצע לכם על ידי היזם

החברה רואה בתוכנית ההתחדשות העירונית פתרון למצוקת הדיור תוך הזדמנות ויצירת מלאי דיור בר השגה. בינו נדל"ן שמה לעצמה מטרה לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית מתוך אג'נדה חברתית ועסקית, בשכונות שונות בערי הארץ בכלל ובשכונת עמישב בפתח-תקוה בפרט, באמצעות קידום ויזום תוכניות להריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38.

החברה מאמינה ברעיון שלפיו יש לעודד ולתמרץ הריסת בניינים ישנים והקמת בניינים חדשים ומודרניים במקומם, בכל מקום שבו הדבר ניתן ואפשרי מבחינה תכנונית וכלכלית. ביצוע פרויקט של התחדשות עירונית ישפר את איכות החיים לדיירים, יאפשר להם לגור בדירה חדשה, גדולה יותר, בבניין חדש הבנוי ברמת בנייה גבוהה ומודרנית על פי תקנים עדכניים של מיגון כנגד רעידות אדמה ובו ממ"דים להגנה מפני טילים בשעת התקפה. הבניין החדש שייבנה יכלול מרפסות שמש, מעליות, ומחסנים. שיפור תנאי המגורים והסביבה בשכונה יביא לקליטת אוכלוסייה חדשה - חזקה ומגוונת, המקיימת חיי קהילה ענפים אשר תגרום לפיתוח השכונה וחיזוק הקשר בין השכונות למרחב העירוני ובין לבין עצמן.

2. על היזם

החברה התקשרה עם חברת **בי.נו. צלח שלום בע"מ** אשר השליטה בה היא בידי חברת **י.מ.ס יזמויות נדל"ן בע"מ**, אשר הינה חברה בבעלות משותפת עם חברת ונטורה ג'נריישן בע"מ - חברת ניהול פרויקטים נדל"ניים אשר הוקמה בשנת 2006 ע"י מר שלמה ונטורה לאחר פרישתו משנים ארוכות בהן כיהן בהנהלת סקטור הנדל"ן של בנק דיסקונט, שם צבר ניסיון עשיר שכלל ליווי מאות פרויקטים נדל"ניים ברחבי הארץ.

בשנות פעילותה הרבות, מזה כחמש עשרה שנה, יזמה ו/או ניהלה חברת ונטורה ג'נריישן בהצלחה רבה את **הקמתן של אלפי דירות ברחבי הארץ**, משלב היזום והתכנון ועד האיכלוס, וזאת תוך, שילוב המומחיות הרבה של החברה בתחום הליווי הפיננסי מול המערכת הבנקאית, יחד עם הניסיון בתחום היזום, התכנון, הניהול והביצוע של פרויקטים נדל"ניים.

לחברה יתרון ייחודי גם בתחום המורכב של ניהול הכספים, תיאום בין דיירים (קיימים ורוכשים חדשים) תוך שילוב שירות ברמה גבוהה הכולל- עדכונים חודשיים ופורטל אינטרנטי אינטראקטיבי.

3. הפרויקט:

הפרויקט מהווה שני בנייני מגורים ותיקים מאד אשר ניבנו בשנות הקמת המדינה, המורכבים ממספר חלקים שנבנו בתקופות שונות (תוספות בניה) כאשר המבנים העיקריים הינם בני 4 יח"ד כל אחד. חלקם ממוקם בחזית לרחוב צלח שלום וחלקם בעורף ובצמוד לשטחים ציבוריים. המתחם ממוקם ברחוב צלח שלום אשר הינו רחוב מרכזי בשכונת עמישב, הממוקמת במזרח העיר פתח תקווה.

4. מהות העסקה:

כל שני בניינים צפויים להיהרס ובמקומם יוקם בניין חדש, כך שהמתחם יכלול בסך הכל שבעה בניינים חדשים במקום ארבע עשר הבניינים הישנים הקיימים, בהנחה שבכולם יחתמו על הסכם התמ"א רוב חוקי של בעלי הדירות. הבעלים של כל דירה יקבלו דירה חלופית חדשה אחת במקום הדירה הישנה. כל הדירות הנותרות אשר ייבנה היזם יישארו בבעלות היזם או יימכרו לרוכשים מטעמו.

העסקה היא "עסקת נטו" מבחינת הדיירים; כלל עבודות הבניה של הפרויקט יבוצעו על חשבונם ואחריותו המלאים של היזם, למעט תוספות בניה ו/או שינויים שיבקש מי מהדיירים בדירתו ושאינם כלולים בשינויים הפטורים מתשלום. היזם מתחייב לשאת על חשבונם בכל ההוצאות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לצורך הוצאת היתר ההריסה והיתר הבניה ובניית הבנין החדש, ובכלל זה: היטל השבחה, היטלי פיתוח, אגרות בניה, שכר אדריכל, יועצים, קבלנים ועובדים, וכל יתר ההוצאות בקשר עם עבודות הבניה. כל ההוצאות והמיסים ותשלומי החובה, מכל מין וסוג, אשר יחולו על הדיירים מכוח עסקה זו ואשר ינבעו ממנה, ישולמו על ידי היזם. במקביל, הדיירים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם לניצול מלוא הפטורים והקיזוזים הקיימים ממס שבת ו/או היטל השבחה ו/או מאגרות בניה ו/או פיתוח כלשהן.

- הפרטים המלאים אודות תשלומי היזם ו"עסקת הנטו" מופיעים בסעיף 14 להסכם.
- הפרטים המלאים אודות תשלומים והוצאות מופיעים בסעיף 18 להסכם.

5. התמורה:

א. מוסכם כי בכפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט, יקבל כל יחיד בעלים דירה בת 4 (ארבעה) חדרים, אשר שטחה יהיה כ- 94 מ"ר, בקומות 1-4 באחד מהבניינים החדשים שיקומו בפרויקט.

ב. למען הסר ספק, ככל ויש מספר בעלים לדירה – תוקצה להם ביחד דירה אחת חלופית ולא דירה לכל אחד מהם.

ג. לדירה החדשה תהא מרפסת שמש בשטח אשר לא יפחת מ- 9 מ"ר ברוטו.

ד. לדירה החדשה יוצמדו מקום חניה אחד ומחסן, אשר מיקומם יקבע, באופן בלעדי, על ידי היזם, והבעלים לא יהא רשאי להעלות כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך כנגד היזם ו/או מי מטעמו.

ה. בשל אילוצים והעדר אחידות בין הדירות הקיימות כיום בבניין, כל אחד מיחיד הבעלים הקיימים כיום בבניין יקבל בפרויקט דירה חדשה אשר אינה זהה בהכרח לדירה אשר יקבלו/ בעלים אחרים בבניין.

ו. שאר הדירות אשר ייבנו בפרויקט יישארו בבעלות היזם (או רוכשים מטעמו).

ז. הדיירים יהיו זכאים לבקש מן היזם לבצע עבורם שינויים סבירים במיקום מחיצות הפנים בדירותיהם שטרם הוחל בהקמתן, כל זאת למעט בקירות תומכים ו/או בקירות בהם עוברות מערכות תשתית ו/או קירות ממ"דים, ללא כל תשלום מצד הבעלים, זאת כל עוד אין בשינויים המבוקשים בכדי לפגוע בחזות הבנין ו/או משום הזזה ו/או שינוי של מערכות ו/או קווי המים והאינסטלציה ו/או שינוי בקונסטרוקציה של הבניין, וכן בתנאי שבקשת הבעלים לביצוע השינויים כאמור, תומצא ליזם בכתב, לפחות תשעים (90) יום לפני יציקת רצפת הקומה בה מתוכננת דירת הבעלים.

- ח. שינויים מעבר לאלו המפורטים בסעיף ז' לעיל, ייעשו בתשלום, כמפורט בסעיף 16.4 להסכם.
- הפרטים המלאים אודות התמורה מופיעים בנספח ב' להסכם.
 - הפרטים המלאים אודות המפרט הטכני מופיעים בנספח ג' להסכם.
 - הפרטים המלאים אודות שינויים בתשלום ושלא בתשלום מופיעים בסעיף 16 להסכם.

6. התחייבויות החברה היזמית (כללי –)

ביצוע עבודות הבניה של הפרוייקט בהתאם להוראות המפרט הטכני, הוראות הדין והיתר בניה, ולשאת בתשלום מלוא האגרות, היטלים ומיסים, תשלום שכר כל בעלי מקצוע, מתכננים, יועצים, תשלומים וכו'. לבצע רישום שישקף את זכויות הבעלים במקרקעין לאחר סיום העבודות כאשר זכויות הבעלים בדירות הבעלים החדשות יירשמו בטאבו כיחידות רישום נפרדות ועצמאיות.

לבצע כל בדיקה רלוונטית, לרבות בדיקות הנדסיות, בדיקה סטטית של הבניין, בדיקות קונסטרוקטור ועוד כיו"ב.

לקיים סדרי בטיחות ראויים באתר הבניה ובסטנדרט גבוה בהתאם להוראות כל דין, בניה ברמה גבוהה תוך היצמדות לכל תקן קיים.

היזם ידאג גם להצטייד בפוליסות ביטוח מתאימות שיכסו את הסיכונים בפרוייקט.

7. תנאים מתלים:

תוקף העסקה מותנה בהתקיימות התנאים המצטברים הבאים:

1. תוך שלוש שנים מחתימת הדייר הראשון בכל שני בניינים צמודים – ייחתם ההסכם על ידי 7 מתוך 8 הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בכל אותם שני הבניינים. במקרה של דיירים שסירבו לחתום על ההסכם אחרי שהתגבש רוב חוקי (ששיעורו כיום 80% לכל הפחות) ולאחר קבלת החלטה עקרונית של הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה למתן היתר בניה, היזם ינהל הליך משפטי על חשבונו בשם בעלי הדירות כנגד הדיירים הסרבנים.
2. ניתן לבצע את הפרוייקט מבחינה הנדסית (קבלת אישור של מהנדס קונסטרוקטור כי הבניין אינו עמיד בפני רעידות אדמה).
3. התקבל היתר בניה לבניית הפרוייקט בקיבולת ובתמהיל הבינוי שהוסכם בהסכם.
4. יש כדאיות כלכלית לעסקה. אם תהיה פגיעה מהותית בכדאיות הכלכלית של העסקה – היזם יהא רשאי לבטל את העסקה **עד מועד קבלת היתר הבניה**. לאחר מועד זה, לא יותר ביטול העסקה ע"י היזם בשל חוסר כדאיות.

- הפרטים המלאים אודות התנאים המתלים והמועדים הקצובים בהסכם לקיומם מופיעים בסעיף 3 להסכם.

8. דירות עם משכנתא:

בעל דירה שעל דירתו רשומה משכנתא לטובת בנק למשכנתאות, יתחייב לדאוג לסילוקה ו/או גרירתה ו/או קבלת מכתב הסכמה מתאים מהבנק למשכנתאות לצורך ביצוע הפרוייקט ולצורך רישום משכנתא לטובת הבנק המלווה של הפרוייקט (כלל ויהיה כזה).

- הפרטים המלאים אודות דירה עם משכנתא מופיעים בסעיף 9.7.3 להסכם.

9. פינוי הדירות:

פינוי הדירות ייעשה תוך 75 ימים ממועד קבלת היתר בניה ו/או אישור ועדה להיתר בניה בתנאים של תשלום אגרות ו/או היטל השבחה. פינוי הדירות יהיה בכפוף לקבלת הערבויות כמפורט בסעיף 8 להלן וכן קבלת 12 צ'קים עבור שכר דירה לשנה הראשונה. בעל הדירה יחתום על כתב הצהרה לפיה הדירה ריקה וניתנת להריסה. ממועד הפינוי ועד למסירת הדירה החדשה לדייר, היזם ישלם בעבור כל דירה לבעליה **דמי שכירות בסך 4,300 ₪** לחודש וזאת לצורך שכירת דירה חלופית. היזם ישלם בנוסף גם עבור הובלה של תכולת הדירה הקיימת לדירת המגורים החלופית.

- הפרטים המלאים אודות הליך פינוי הדירה מופיעים בסעיף 9 להסכם.
- הפרטים המלאים אודות דמי השכירות בתקופת הבנייה ותשלום הובלת תכולת הדירה מופיעים בסעיף 11 להסכם.

10. בטחונות וערבויות:

פינוי הדירות הקיימות ומסירת החזקה במקרקעין לידי היזם יעשה רק לאחר שהיזם ימציא לדיירים, או לבא כוחם, את הביטחונות והערבויות הבאות:

- א. **ערבות חוק המכר** - היזם ימסור לידי עורך דין הדיירים, כתנאי למסירת החזקה בדירות לידי היזם, ערבות בנקאית התואמת את הוראות חוק המכר. ערבות זו לכל בעל דירה¹ תהיה בסכום של מלוא ערכה המשוער של דירה אחת מדירות הבעלים החדשות כגמורות כפי שיקבע בדו"ח אפס שיערך על ידי שמאי מקרקעין מוכר ע"י הבנק המלווה שיממן את הפרויקט. מדי שנה השמאי יערוך עדכון לשווי הדירות החדש, וככל שהפער בין השווי המעודכן לסכומי הערבות יעלה על 5% יעודכנו סכומי הערבות כאמור.
 - ב. **ערבות שכירות** - היזם יפקיד בידי עורך דין הדיירים שפינו את דירותיהם בפועל ערבויות בנקאיות אוטונומיות שכל אחת מהן תהא נפרדת ועצמאית על שם אותם יחידי בעלים הזכאים לקבלת דמי שכירות כאמור לעיל. סך ערבות השכירות יהיה שווה לדמי השכירות המוסכמים בגין 12 חודשי שכירות לכל דירה מתפנה. ערבות השכירות תוחזק בנאמנות בידי ב"כ הבעלים ותחודש מדי שנה על ידי היזם.
 - ג. **ערבות בדק** - עם מסירת הדירה הראשונה בפרויקט ולשם הבטחת התחייבויות היזם בקשר עם אחריותו לטיב הבניה ולתיקוני הבדק, ימסור היזם לב"כ הבעלים ערבות בדק בנקאית. סכום הערבות יהיה בסך 5% משווי עלות שירותי הבניה, כפי שיקבע בדו"ח אפס שיערך על ידי שמאי מטעם הבנק המלווה.
- הפרטים המלאים אודות הערבויות מופיעים בסעיף 24 להסכם.

11. אחריות לטיב ולבדק:

- א. על ההסכם חל **חוק המכר (דירות)**, תשל"ג-1973 ובהתאם לזאת היזם יהיה חייב לתקן ליקויים בדירות הבעלים וברכוש המשותף בהתאם לקבוע בחוק הנ"ל.
- ב. היזם מתחייב לתקן, באחריותו ועל חשבונו, כל פגם קלקול או נזק שיתגלו בדירות הבעלים ו/או ברכוש המשותף בבניין החדש, ושנדרש לתקנם, בתוך תקופה של 12 חודשים ממועד מסירת דירת הבעלים הראשונה (להלן: "**תקופת הבדק**"), ואשר הודעה על קיומם נמסרה על ידי מי מיחידי הבעלים ליזם בכתב, בדואר רשום או בדרך מקובלת אחרת, לא יאוחר מאשר 30 ימים מתום תקופת הבדק.

¹ או למספר בעלים של אותה הדירה במקרה של בעלות משותפת על הדירה.

- הפרטים המלאים אודות אחריות לטיב ולבדק מופיעים בסעיף 17 להסכם.

12. לוח זמנים לביצוע והשלמת עבודות הבניה בפרויקט

בתוך 24 חודשים ממועד תחילת העבודות. תינתן תקופת גרייס של 60 ימים נוספים ככל ויהיה בכך צורך.

- הפרטים המלאים אודות הבניה מופיעים בסעיף 12 להסכם.

13. ליווי בנקאי ובטוחות:

היזם רשאי יהיה (אך לא חייב, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט) לבצע את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי. במידה ויבחר לעשות זאת הפרויקט יבוצע תחת ליווי בנקאי שיהא ליווי בשיטת מימון פרויקט סגור המיועד אך ורק לצורכי מימון ביצוע עבודות הבניה בפרויקט. לא יוטלו התחייבויות כספיות מכל מין וסוג שהוא על הדיירים במסגרת הליווי הבנקאי ששיג היזם לפרויקט. המימון הבנקאי לפרויקט יועמד כנגד שעבוד של המקרקעין במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה כשנגדה תמסרנה לבעלי הדירות ערבויות בנקאיות כמפורט לעיל.

- הפרטים המלאים אודות ליווי פיננסי לבניה מופיעים בסעיף 10 להסכם.

14. מכירת דירות במהלך הפרויקט:

ממועד החתימה על ההסכם ועד לתום ביצוע הפרויקט ומסירת הדירות לדיירים, מכירה או העברת זכויות בדירה תיעשה רק בכפוף להוראות ההסכם ולנוהל העברת זכויות הקבוע בו.

- הפרטים המלאים אודות העברת זכויות מופיעים בסעיף 23 להסכם.

15. ייצוג משפטי:

- א. **באי כוח היזם:** עו"ד דרור שרמן ו/או ליאור לנדאו ו/או מי מעורכי הדין האחרים משרד עוה"ד שרמן לנדאו, מרחוב ז'בוטינסקי 35, מגדל תאומים 2, קומה 12, רמת גן 5251108, טלפון: 03-6132525, וכן משרד עורכי הדין דורון, טיקוצקי, קנטור, גוטמן, נס, גרוס ושות' ממגדל ב.ס.ר 4, רחוב מצדה 7, בני-ברק ו/או כל עו"ד אחר שימונה ע"י היזם.
- ב. **בא כוח הדיירים:** עו"ד חגי רייכטלר, טל': 054-3450086.

16. כללי:

המידע הנמסר במסגרת מסמך תקציר עסקה זה הינו כללי ובסיסי, ומהווה תקציר של הסכם התמ"א שיחתום הדייר עם היזם. בכל מקרה שבו יש סתירה בין מסמך זה להסכם התמ"א, תגברנה הוראותיו של הסכם התמ"א על נספחיו ושל כל חיקוק רלוונטי.
אין בעיקרי הצעה זו כדי להוות תחליף להסכם ו/או לקריאת ההסכם, לרבות נספחיו הכוללים את המפרט הטכני והתוכניות העקרוניות.

בכבוד רב,
בינו נדל"ן בע"מ