



STEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.

Краткое содержание договора проекта «Расселение и Строительство» («Пинуй Бинуй») на участке Аргов

Пояснение: данный документ поможет жильцам проекта понять сделку, которую они заключают, лишь в общих чертах. Он не заменяет прочтение и понимание всего договора, включая дополнения к Договору. В любом случае, положения Договора и дополнения к нему преваляют над содержанием данного документа.

1. Суть Договора

Настоящий Договор заключается между владельцами и застройщиком, компанией «Шикун Ве Бинуй Надлан», с целью сноса существующих зданий и строительства новых высококачественных зданий, отвечающих израильским стандартам, необходимым в Израиле для обеспечения устойчивости зданий к землетрясениям, включая подземную парковку, склады и лоджии, как указано в Договоре.

2. Возмещение жильцам

Новые квартиры, которые жильцы получают в обмен на свою старую квартиру, будут располагаться в новых зданиях, на последовательных этажах, начиная с третьего этажа и выше.

Владелец существующей квартиры (его старая квартира) получит взамен новую жилую квартиру, площадь которой будет соответствовать площади нынешней квартиры владельцев прав на квартиру, с добавлением 12 м². Для устранения сомнений поясняется, что площадь новой квартиры включает площадь защищенной комнаты. Кроме того, новая квартира будет иметь лоджию площадью примерно 12 м² (не менее 10 м²), одну обычную парковку на подземной стоянке (обычная = без автоматизированных/ роботизированных систем) и склад площадью не менее 4 м².

Пояснение в отношении расчета площади существующей квартиры: площадь существующей квартиры будет рассчитываться в соответствии с измерением, которое будет выполнено после того, как будут получены подписи 65% владельцев или в более раннюю дату, по усмотрению Застройщика, с целью классификации типов квартир, перечисленных выше, при условии наличия разрешения на строительство на площадь здания и при условии, что эта площадь

SHGSTEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.

будет включать закрытые балконы, которые являются частью квартиры. Площадь старой квартиры и площадь получаемой квартиры рассчитываются в соответствии с методом расчета (включая допустимые отклонения), изложенным в Указе о продаже квартиры (Форма спецификации) (Поправка) от 5768-2008 г.

Повышение/ понижение класса квартир и покупка дополнительной парковки: владельцам будет предоставлена возможность повысить/ понизить стоимость квартиры, на которую они имеют право, путем выплаты Застройщику разницы в соответствии с прайс-листом Застройщика (в случае повышения класса квартиры) или получения разницы в соответствии с прайс-листом Застройщика (в случае понижения класса квартиры). Если владелец просит повысить класс рассматриваемой квартиры, на которую он имеет право, до квартиры с более высокой стоимостью, то он получит скидку 7% от разницы между ценой преysкурантом застройщика на квартиру владельца и преysкурантом застройщика на улучшенную квартиру.

В случае наличия дополнительных парковочных мест, сверх закрепленных за новыми квартирами владельцев и квартирами Застройщика, как указано выше, Застройщик должен сперва предложить только владельцам право приобрести эти парковочные места, прежде чем предлагать их покупателям квартир Застройщика, в течение 14 дней.

Настоящим поясняется, что сделка между владельцем и Застройщиком является «сделкой нетто». Это означает, что Застройщик несет все расходы по проектированию и строительству проекта, включая: проектирование проекта, снос существующих зданий и строительство новых зданий, налоги в связи со сделкой, оплату владельцам арендной платы на весь период ведения работ (независимо от того, проживают владельцы на участке или нет), перевозку на временную квартиру, которую снимут владельцы, гонорар адвокатов владельцев, оплату услуг инспектора владельцев, гарантии согласно Закону о продажах, гарантии аренды, гонорар дизайнера интерьера, налогового консультанта, страхового консультанта и т. д. Вышесказанное не распространяется на особые и единичные случаи, определенных в Договоре, в которых оплата этих расходов должна осуществляться владельцами**

**** Например,** случай, когда владельцы должны заплатить оплату за капитализацию в Израильское управление земельных ресурсов, или, например, случай, когда владелец указал ложные/ неправильные

SHGSTEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.

данные в налоговой анкете, в результате чего Застройщик должен будет заплатить налог на улучшение и НДС, если только такое ложное заявление владельца не предполагало оплату этих расходов Застройщиком. Если какому-либо владельцу принадлежат две существующие квартиры на участке и/ или если он имеет право на получение двух новых квартир, тогда этот владелец должен оплатить все налоги по данной сделке (включая налог на улучшение недвижимости, налог на покупку и НДС).

Участие в оплате взносов в домовый комитет и муниципального налога (арноны)

Согласовано, что владельцы квартир, соответствующие всем следующим критериям, будут участвовать в оплате взносов в домовый комитет/ плате за управление в сумме до 100 шекелей в месяц сверх суммы взносов в домовый комитет/ платы за управление за нынешнюю квартиру (при условии представления документа, подтверждающего разницу в суммах), а также в оплате муниципального налога в сумме, не превышающей 25% от суммы муниципального налога за нынешнюю квартиру (при условии представления документа, подтверждающего разницу в суммах) за каждую квартиру, с привязкой к индексу, известному на момент определения арендной платы:

- 1) Владельцы квартир будут проживать в комплексе как минимум 12 месяцев до даты выселения из нынешней квартиры.
- 2) Альтернативная квартира, в которую они переедут после выселения из нынешней квартиры, будет максимально эквивалентна нынешней квартире (по размеру, количеству комнат и т.д.), в районе, максимально равноценном тому району, в котором расположена нынешняя квартира – в районах ПАГА, Шаария, центр города, Кфар Ганим А, Амишав и т.д.

Если один из владельцев квартир, проживающих в комплексе, будет испытывать затруднения или не сможет найти альтернативную квартиру в соответствии с критериями, изложенными выше, компания поможет ему найти альтернативную квартиру для аренды. В особых случаях (например, пожилые люди и/ или инвалиды) компания также окажет помощь путем предоставления услуг маклера, если это необходимо.

Если кто-либо из владельцев квартир предпринял все разумные усилия и воспользовался услугами застройщика, как указано выше, чтобы найти альтернативную квартиру, соответствующую этим критериям,

SHGSTEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.

но из-за отсутствия предложения не нашел такую альтернативную квартиру и был вынужден арендовать альтернативную квартиру, не соответствующую вышеуказанным критериям (при условии представления соответствующих документов), застройщик будет оплачивать муниципальный налог в сумме, превышающей 25% от суммы муниципального налога за нынешнюю квартиру, но не больше, чем 400 шекелей сверх суммы муниципального налога за нынешнюю квартиру, с привязкой к индексу, известному на момент определения арендной платы.

3. Предварительные условия Договора

Договор «Пинуй Бинуй» будет действительным только в случае выполнения всех следующих условий (приведенные ниже даты не включают согласованные продления):

- 3.1 Первое предварительное условие: до 28.7.2021 50% владельцев квартир (за исключением квартир, принадлежащих и/ или арендованных государством Израиль, включая Керен Каемет Ле-Израэль, и владельцев, которые подписали договор с АВ, в результате которого была сделана предупредительная запись в пользу АВ) должны подписать настоящий Договор и приложения к нему. Кроме того, до 28.09.2021 80% владельцев квартир (относительное большинство владельцев квартир, согласно определению этого термина в Законе о выселении и строительстве (компенсации) от 2006 г.) (включая квартиры, принадлежащие и/ или арендованные государством Израиль, включая Керен Каемет Ле-Израэль, и владельцев, которые подписали договор с АВ) должны подписать настоящий Договор и приложения к нему.
- 3.2 Второе предварительное условие: до даты получения первого разрешения на строительство, согласно Закону о налогообложении земли, участок был объявлен «муниципальной зоной обновления» (участком «Пинуй Бинуй»).
- 3.3 Третье предварительное условие: в течение 20 месяцев с 28.4.2021 г. должен быть утвержден новый план градостроительства.
- 3.4 Четвертое предварительное условие: получение разрешения на строительство на первый этап проекта и утверждение плана архитектурного дизайна в соответствии с планом градостроительства не позднее, чем через 27 месяцев с даты выполнения третьего предварительного условия. На каждом из последующих этапов срок

выполнения предварительного условия для получения разрешения на строительство составляет 3 месяца с даты получения Формы 4 и передачи владельцам во владение новых квартир в соответствующем здании на предыдущем этапе. Несмотря на вышесказанное, если органы планирования одобряют продвижение архитектурного плана проекта параллельно с продвижением разрешения, указанный период будет сокращен до 24 месяцев с даты публикации плана градостроительства.

3.5 Пятое предварительное условие: получение финансового сопровождения проекта до и не позднее, чем через 6 месяцев после выполнения четвертого предварительного условия.

4. Расселение старых квартир владельцев

4.1 В случае расселения не в обмен на получение новой квартиры (пинуй-бинуй) владельцы покинут свои квартиры в течение 90-120 дней с даты получения письменного уведомления от Застройщика. В течение всего периода с даты выселения из старой квартиры до дня получения новой квартиры Владельцы будут получать арендную плату в размере арендной платы, принятой в районе участка, согласно оценке экспертов по недвижимости, при условии, что она не будет меньше арендной платы, полученной владельцем за 12 месяцев, предшествовавших расселению (при условии, что арендная плата, фактически получаемая отдельным владельцем, не будет превышать более чем на 10% сумму, определенную оценщиком).

4.2 В случае выселения с получением новой квартиры (пинуй-бинуй) владельцы должны покинуть свои квартиры в течение 60 дней с даты получения письменного уведомления от Застройщика с конкретной датой сдачи не менее чем за 14 дней до въезда в новую квартиру.

Компенсация арендодателям в случае, если арендная плата пострадает во время строительства: если квартира находится в существующих зданиях, фасад которых выходит на прямую линию к новому зданию (здесь и далее: «**Новое здание**») и ограничивает ее таким образом, чтобы расстояние между фасадом квартиры и новым зданием было менее 10 метров (здесь и далее: «**Квартира, граничащая с новым зданием**»), то если Квартира, граничащая с новым зданием, будет сдана в аренду по цене более чем на 25% ниже фактической арендной платы за эту квартиру в течение шести месяцев, предшествующих началу работ в новом здании (согласно действующему арендному договору с третьей стороной, не являющейся родственником

The logo consists of the letters 'SHG' in a bold, sans-serif font, enclosed within a thin black rectangular border.

STEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.

арендодателя), владельцы Квартиры, граничащей с новым зданием, имеют право на получение от компании компенсации в размере ущерба сверх 25% потери скорости до 25%, как было указано, до даты расселения квартиры.

4.3 Как в отношении владельцев, которые получают новую квартиру при выселении из своей старой квартиры, так и в отношении владельцев, которые не получают новую квартиру при выселении из своей старой квартиры, Застройщик будет нести расходы по транспортировке содержимого квартиры в новую квартиру/ арендуемую квартиру и будет оплачивать услуги упаковки и распаковки (только в отношении владельцев, фактически проживающих в старой квартире, или владельцев, которые переезжают из своей старой квартиры прямо в свою новую квартиру и в силу своего возраста/ инвалидности не могут упаковать и распаковать свое имущество).

5. В период расселения руководитель проекта со стороны Застройщика и менеджер по связям с жильцами со стороны Застройщика будут оказывать помощь в процессе выселения жильцов и будут внимательно следить за процессом их выселения и переезда в альтернативное жилье.

6. Дата окончания работ

Застройщик обязуется завершить строительство проекта и передать новые квартиры владельцам до и не позднее 24 месяцев с даты расселения квартир владельцев, в течение 24 месяцев с даты освобождения всех квартир соответствующих владельцев для фактического выполнения указанного этапа (здесь и далее: «**Предполагаемая дата сдачи**») в отношении нового здания высотой до 9 этажей. Предполагаемая дата сдачи 35-этажного здания - в течение 48 месяцев с даты освобождения всех квартир соответствующих владельцев для фактической реализации этого этапа. Предполагаемая дата сдачи зданий высотой в нескольких этажах, отличных от указанных в этом пункте выше, определяется по Договору между Застройщиком и представительством через инспектора со стороны Владельцев таким образом, который соотносится с датами, указанными в этом параграфе выше, и с учетом того, что продолжительность строительства каждого этажа составляет один месяц.

7. Гарантии

7.1 Гарантия владельцев (согласно Закону о продаже) - до выселения владельцев из старых квартир Застройщик должен предоставить адвокату владельцев банковскую гарантию на полную стоимость новой квартиры владельца. К основаниям для реализации гарантий, предусмотренных законом, добавляются еще 2 основания:

1. Перерыв в окончании работ на срок свыше 20 месяцев с дат, определенных в настоящем Договоре, непрерывно или кумулятивно. 2. Задержка в окончании работ на срок свыше 20 месяцев с дат, определенных в настоящем Договоре, непрерывно или кумулятивно.

7.2 Гарантия выплаты арендной платы - чтобы обеспечить выплату арендной платы владельцам, которые имеют право на получение арендной платы, в день освобождения существующих квартир Застройщик депонирует автономную банковскую гарантию для каждой квартиры владельца в размере арендной платы за весь период аренды. Эта гарантия будет сокращаться по мере продвижения строительства.

8. Внутренние изменения в новой квартире

Владелец имеет право попросить Застройщика внести во внутреннюю планировку новой квартиры изменения, связанные с перемещением перегородок (внутренних стен) и переносом точек подачи электричества, воды (в той же комнате), газа и связи, без дополнительной оплаты, при условии, что он уведомит об этом Застройщика в письменной форме в течение 60 дней с даты представления плана квартиры владельцу, и при условии, что указанные изменения не противоречат соответствующему закону или стандарту и/ или не требуют внесения поправок в разрешение на строительство и/ или изменения в системах и/ или инфраструктуре и/ или не влияют на внешний вид нового здания и/ или не могут стать причиной задержки передачи права владения на новую квартиру (за исключением задержки в период времени, согласованный в протоколе изменений) и/ или не могут изменить планировку за пределами новой квартиры (включая вертикальные изменения вдоль здания) и/ или изменить расположение влажных помещений и защищенной комнаты.

9. Передача прав и продажа квартир владельцам

Любой из собственников существующих квартиры (здесь и далее: «**Передающая сторона**»), желающий продать свои права на квартиру любой третьей стороне (здесь и далее: «**Получающая сторона**») после подписания настоящего Договора до регистрации залога в пользу

The logo consists of the letters 'SHG' in a bold, sans-serif font, enclosed within a thin black rectangular border.

STEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.

банка-ссудодателя, может сделать это при условии подписания Получающей стороной договора купли-продажи и заявления о согласии, в котором она заявляет и подтверждает, что она прочитала и поняла положения этого договора, и она обязуется соблюдать и выполнять все его положения, как если бы она сама была стороной этого Договора. Кроме того, Получающая сторона подпишет доверенность и/ или любой другой документ, подписанный Передающей стороной в соответствии с договором о передаче.

Если передача прав происходит после регистрации залога в пользу банка-ссудодателя, на такую передачу прав требуется согласие банка-ссудодателя и распространяются положения договора.

10. Застройщик должен действовать в соответствии с требованием «пожилого человека» (согласно определению в Законе о выселении и строительстве (поощрение проектов «выселение и строительство») от 2006 г.), в соответствии с положениями статьи 2 (б) этого закона. Застройщик обязуется действовать в соответствии с требованиями «пожилых людей» в той степени, в которой эти требования дадут Застройщику и пожилым людям право на налоговые льготы в соответствии с поправкой к закону.
11. Застройщик должен создать фонд обслуживания в соответствии с положениями статьи 19 Закона о государственном управлении обновления городов от 2016 года (в той мере, в какой он вступил в силу на эту дату) и в той мере, в какой это требуется, для владельцев, имеющих право на этого закона (если таковые будут) или в соответствии с новым планом градостроительства, во всем, что связано с несением расходов совместного дома (если таковой будет). Налоги, относящиеся к фонду обслуживания, будут распространяться на соответствующих правообладателей и оплачиваться ими. Несмотря на положения этого закона, согласовано, что фонд обслуживания я будет выплачиваться правомочным владельцам в виде предоплаты за 6 месяцев вперед.

12. Заявления владельцев по Договору

Мы просим владельцев обратить внимание на их заявления по Договору, в основном (но не только) в параграфе 1 Договора.

Ниже перечислены основные заявления владельцев:

SHGSTEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.

- 12.1 Что он зарегистрирован или имеет право быть зарегистрированным как имеющий права аренды в существующей квартире в Бюро регистрации недвижимости.
- 12.2 Владелец, права которого в существующей квартире еще не зарегистрированы на его имя, и/ или не зарегистрировано ограничение и/ или примечание и/ или арест и/ или любое другое право, кроме ипотеки в пользу финансового учреждения, обязуется отдельно со своей стороны предпринять в отношении своей доли все необходимые действия для того, чтобы их права в существующей квартире и в недвижимости были зарегистрированы на его имя в реестрах Бюро регистрации недвижимости и/ или чтобы такое ограничение, уведомление или право было удалено **не позднее даты публикации нового плана градостроительства и / или более ранней даты, как того требует банк-кредитор для предоставления ссуды.**
- 12.3 Что его права в существующей квартире свободны от любых долгов и/ или защищенного арендатора и/ или захватчика и/ или права выкупа и/ или залога и/ или заклада и/ или распоряжения о сносе и/ или от любых прав третьей стороны и/ или от любого другого препятствия, включая существенные судебные разбирательства (здесь и далее: «**Ограничительное право**»), за исключением случаев, изложенных в Приложении А (Бланк регистрации недвижимости), о которых Владелец должен позаботиться за свой счет не позднее даты публикации нового плана градостроительства, и за исключением прав арендатора по незащищенной аренде (если квартира сдана в аренду) и за исключением ипотеки, если таковая имеется, которая будет удалена в соответствии с положениями Договора. Для устранения сомнений поясняется, что ответственность за выселение арендатора (в дату выселения, определенную в Договоре), несет только соответствующий владелец Тем не менее, поясняется, что невыселение незащищенного арендатора не будет считаться нарушением Договора владельцем при условии, что владелец использовал все законные средства, имеющиеся в его распоряжении, для выселения арендатора, но арендатор не выселился.
- 12.4 Что в отношении своих прав на существующую квартиру он не заключал никаких противоречащих сделок, включая

SHGSTEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.

продажу квартиры третьим сторонам и/ или в связи со сделкой «пинуй-бинуй» и/ или сделкой по продаже прав на строительство, и не давал третьей стороне безотзывную доверенность давать обязательства по продаже от его имени. Кроме того, владелец заявляет, что он не подписывал никаких документов, включая, без ограничения, доверенность любого рода, запрет на продажу, соглашение в отношении квартиры и проект по обновлению города, будь то проекта типа ТАМА 38 или типа «пинуй-бинуй».

- 12.5 Что он является единственным и эксклюзивным владельцем квартиры, с учетом незащищенных арендаторов.
- 12.6 Поскольку права аренды владельцев пока не капитализированы полностью, владельцы обязуются в течение **90 дней после утверждения нового плана градостроительства** капитализировать все свои права аренды квартиры на срок не менее 49 лет с даты капитализации.
- 12.7 Насколько известно владельцу, не ведется никаких серьезных судебных разбирательств в связи с его квартирой, квартирой существующего владельца, и что он не осведомлен о существующем или ожидаемом споре по этому вопросу или о намерении какого-либо органа или организации инициировать такое разбирательство. В случае, если продавцу станет известно о наличии спора или серьезного судебного разбирательства или опасении значительного судебного разбирательства, владелец должен уведомить Застройщика через адвоката владельца как можно скорее и в течение 14 дней с того дня, когда ему стало известно об этом.
- 12.8 До тех пор, пока действует настоящий Договор, продажа и/ или передача его прав на существующую квартиру владельца другому лицу осуществляется только при условии соблюдения положений параграфа 23 настоящего Договора.
- 12.9 Что он настоящим дает свое согласие на разработку и утверждение нового плана градостроительства на участке и / или на изменения и/ или предоставление льгот и запросов на выдачу разрешения на строительство и/ или на любые изменения в планах разрешений, включая любые изменения в новом плане градостроительства, включая количество этажей

и количество квартир. Владелец обязуется воздержаться от подачи возражений в любой форме и не будет предпринимать действия против них или с целью их задержки каким-либо образом. В том числе, владелец обязуется воздержаться от подачи возражений, при условии, что это не изменит обещанное ему возмещение и обещанное Застройщику возмещение по данному Договору (коэффициент комбинации) и/ или не нарушит права владельца по данному Договору, и при условии, что такие изменения или действия не послужат основанием для задержки и/ или отсрочки реализации Договора и/ или его расторжения, если только в настоящем Договоре не указано иное.

- 12.10 Что начиная с даты передачи Застройщиком нового плана градостроительства в окружную комиссию, если существующая квартира сдана в незащищенную аренду, владелец обязуется включить в такие арендные договора пункт, позволяющий выселить жильцов квартиры не позднее, чем за 60 дней, по усмотрению владельца (арендодателя) и без каких-либо объяснений. В любом случае, владелец обязуется не допускать владения квартирой какой-либо третьей стороной любым иным образом, отличным от вышеуказанного.
- 12.11 Что ему известно о том, что в ходе строительных работ на участке будут возникать беспорядки, шум и дискомфорт в течение обычных часов работы, и что он тем самым отказывается от любых претензий по поводу неудобств, связанных с этими работами, при условии соблюдения положений закона и при условии наличия разумных и безопасных подъездных путей к новой квартире и всему, что к ней прилагается.
- 12.12 Владелец обязуется разрешить представителям Застройщика и/ или представителям соответствующих органов власти и/ или специалистам и консультантам время от времени посещать и/ или выполнять работу в существующих квартирах и/ или в новых квартирах с целью выполнения необходимых действий в соответствии с положениями Договора, при условии, что такие посещения и/ или работы в квартире были заранее согласованы с ним, согласно положениям настоящего Договора и обязательству Застройщика вернуть квартиру/ часть квартиры в ее прежнее

состояние. Кроме того, Застройщик имеет право входить в помещения общего пользования в здании с целью проведения измерений и проверок, необходимых для выполнения его обязательств по настоящему Договору, даже без предварительного согласования.

- 12.13 Каждый из владельцев по отдельности заявляет, что он совершеннолетний и не опекаемый человек, и что если он будет признан опекаемым, в суд от его имени будет направлено соответствующее прошение об утверждении Договора.
- 12.14 Каждый из владельцев по отдельности настоящим заявляет, что во всех вопросах, касающихся его прав на недвижимость, как описано в заголовке настоящего Договора, он предоставил всю имеющуюся у него информацию, которая может иметь какие-либо последствия для Проекта. Каждый Владелец заявляет, что он не воздерживался от предоставления какой-либо информации, известной ему, которая может повлиять на его права на недвижимость.
- 12.15. Что кроме положений настоящего Договора, он не получил или ему не было обещано предоставление Застройщиком каких-либо иных и/ или дополнительную льгот помимо возмещения, указанного в настоящем Договоре.
- 12.16. Определенные заявления для получения освобождение от налога на улучшение недвижимости в соответствии со статьей 49 (בב) Закона о налогообложении недвижимости (см. Разделы 7.3 и 7.4 Договора):
- 12.16.1. Он продает Застройщику квартиру, используемую для целей проживания, которая использовалась для проживания в течение периода не менее двух лет подряд до объявления участка участком «Пинуй-Бинуй», в соответствии с положениями настоящего Договора;
- 12.16.2 У него не более одной жилой квартиры на участке, и его квартира на участке не разделена;
- 12.16.3. Возмещение, которое он получит в соответствии с настоящим Договором – одна жилая квартира;
- 12.16.4 Он не получил свою единственную жилую квартиру на участке, освобожденную от налога на благоустройство от

SHG

STEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.

«родственника» в течение 24 месяцев до подписания Договора.

Для целей этого пункта «родственник» означает супруга, родителей, родителей родителей, потомка, потомков супругов и супругов каждого из них, брата или сестру и их супругов и компанию, находящуюся под их контролем.

- Конец -