



STEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.

תקציר הסכם פינוי בינוי מתחם ארגוב

הבהרה - תקציר זה להקל עליכם דיירי המתחם להבין את העסקה בה הנכם מתקשרים, בראשי פרקים בלבד, ואין בו זה כדי להוות תחליף לקריאת ההסכם כולו והבנתו, לרבות את התוספת להסכם, כאשר בכל מקרה, הוראות ההסכם והתוספת תגברנה על הכתוב בתקציר זה להלן.

1. מהות ההסכם –

התקשרות בהסכם "פינוי בינוי" בין הבעלים לבין היזם, חברת שיכון ובינוי נדל"ן, לצורך הריסת המבנים הקיימים ובניית בניינים חדשים ואיכותיים, העומדים בתקן הישראלי הנדרש בישראל לעמידות מבנה בפני רעידות אדמה, לרבות חניות תת קרקעיות, מחסנים, מרפסות שמש, הכל כמפורט בהסכם.

2. התמורה לדיירים –

הדירות החדשות, אותן יקבלו הדיירים בתמורה לדירתם הישנה, תמוקמנה בבניינים החדשים, בקומות רצופות, החל מהקומה השלישית והלאה.

בעל דירה קיימת (דירתו הישנה), יקבל בתמורה דירת מגורים חדשה, כאשר שטח הדירה החדשה יהיה בהתאם לשטח הדירה הנוכחית של אותם בעלי זכויות בדירה הנוכחית כיום, בתוספת 12 מ"ר. למען הסר ספק, מובהר, כי שטח הדירות החדשות, כולל את שטח הממ"ד. כמו כן תוצמד לדירה החדשה מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ"ר (אך לא פחות מ-10 מ"ר), חניה אחת רגילה במרתף החניה (רגילה = שלא במכפיל חניה/מתקן רובוטי) ומחסן בשטח של 4-6 מ"ר.

הבהרה לעניין חישוב שטח הדירה הקיימת - שטח הדירה הקיימת יחושב לפי מדידה שתבוצע לאחר חתימת 65% מהבעלים או במועד מוקדם יותר לפי שיקול דעת היזם, לצורך סיווג לטיפוסי הדירות כפי שנמנו דלעיל, ובכפוף לכך שהשטח המבונה יהיה על פי היתר בניה ויכלול שטחי מרפסות סגורות מקורות המהוות חלק מהדירה. שטח הדירה הישנה ושטח דירת התמורה יחושבו בהתאם לשיטת החישוב (לרבות הסטיות המותרות) הקבועה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח – 2008.

שדרוג/שנמוך דירות ורכישת חניה נוספת: לבעלים תינתן האפשרות לשדרג/לשנמך את דירת התמורה להם הם זכאים, כנגד תשלום ליזם של ההפרש לפי מחירון היזם (במקרה של שדרוג) או קבלה של ההפרש לפי מחירון היזם (במקרה של שנמוך). במקרה בו בעלים יבקש לשדרג את דירת התמורה לה הוא זכאי, לדירה בעלת שווי גבוה יותר, יקבל אותו יחיד בעלים הנחה בת 7% על ההפרש שבין מחיר מחירון היזם לדירת תמורת הבעלים, לבין מחיר מחירון היזם לדירה המשודרגת.

ככל שתהיינה חניות עודפות מעבר לחניות שתוצמדנה לדירות הבעלים החדשות ולדירות היזם כמפורט לעיל, אזי היזם יציע קודם כל לבעלים בלבד לרכוש את אותן חניות וזאת טרם שיציע אותן לרוכשי דירות היזם וזאת למשך תקופה של 14 ימים.

יובהר כי העסקה ביניכם הבעלים לבין היזם הינה "**עסקת נטו**", דהיינו כי היזם נושא במלוא עלויות תכנון והקמת הפרויקט, **לרבות**: תכנון הפרויקט, הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים, עלויות המיסוי בגין העסקה, תשלום לבעלים של דמי שכירות למשך מלוא תקופת העבודות (בין אם בעלים מתגוררים במתחם ובין אם לאו), הובלה לדירה חלופית אותה ישכור הבעלים (ככל שישכור), שכ"ט עורכי הדין של הבעלים, מפקח מטעם הבעלים, ערבויות חוק מכר, ערבויות שכירות, מעצב פנים, יועץ מס, יועץ ביטוח ועוד ועוד. האמור לעיל הינו למעט מקרים ספציפיים ובודדים המוגדרים בהסכם בהם תחול חובת התשלום על הבעלים**

יעקב שטיינמץ
JACOB STEINMETZ

דניאל הרינג
DANIEL HARING

מנחם גורמן
MENAHEM GURMAN

אירית ילון
IRIT YALON

אורן ארדמן
OREN ERDMAN

עידן עזרתי
IDAN AZARATY

משה ברהוד
MOSHE BARHOD

אנדרו לרה *
ANDREW LARAH

מנחם עופר
MENACHEM OFFER

נעמי קרש
NAOMI KRESH

ליאב ישראל
LIAV ISRAEL

יוסי רוזנבלום
YOSSI ROSENBLUM

מרים טולדנו
MIRIAM TOLEDANO

שחר מונוביץ'
SHAHAR MONOVICH

שני אל-גד
SHANY EL-GAD

מתן ארנבי
MATAN ARNAVI

חן גרינס
HEN GRINAS

בני אשכנזי
BENI ASHKENAZY

עומר ארמה
OMER ARAMA

מאי ירמיצקי
MAY JEREMITSKY

דנאל סלים
DANEL SALIM

אסיה רבינוביץ'
ASIA RABINOVICH

יגאל חורי
YIGAL HURY

שני אזולאי
SHANI AZOULAY

איבון פאולוס**
IVONNE PAULUS

טליה וידלפסקי***
TAHLIA VIDELEFSKY

**מקרה ספציפי לדוגמא, הינו מקרה בו על בעלים לשלם תשלומי היוון לרשות מקרקעי ישראל, או למשל מקרה בו יצהיר בעלים בשאלון המיסוי הצהרות כוזבות/לא נכונות וכתוצאה מכך תוטלנה על היזם עלויות מס שבח ומע"מ אשר אלמלא הצהרת הבעלים השגויה לא היו חלות אותן עלויות על היזם או ככל ולמי מיחידי הבעלים יש שתי דירות קיימות במתחם ו/או הנו זכאי לתמורה של שתי דירות חדשות, אזי אותו יחיד הבעלים יישא בכל חבות המס הנובעת בגין עסקה זו (לרבות מס שבח, מס רכישה ומע"מ).

השתתפות בדמי ועד בית וארנונה

מוסכם כי לבעלי הדירות אשר יעמדו בקריטריונים הבאים, במצטבר, ישתתף היזם בדמי ועד בית/דמי ניהול בסך חודשי נוסף של עד 100 ₪ לחודש מעבר לדמי ועד בית/דמי ניהול המשולמים ביחס לדירה הקיימת במועד הפינוי (בכפוף להצגת אסמכתא בגין ההפרש) וכן בדמי ארנונה בסכום שלא יעלה על 25% מהארנונה המשולמת בגין הדירה הקיימת במועד הפינוי (בכפוף להצגת אסמכתא בגין ההפרש), עבור כל דירה, כשסכומים אלו צמודים למדד הידוע במועד קביעת דמי השכירות:

1. בעלי הדירות יתגוררו בעצמם במתחם במשך 12 חודשים לפחות שקדמו למועד פינוי דירתם הקיימת.

2. הדירה החלופית אליה יעברו לאחר פינוי דירתם הקיימת, תהיה שוות ערך ככל הניתן לדירה הקיימת (הן מבחינת גודל, מס' חדרים וכד') ובשכונה שוות ערך ככל הניתן למתחם בה מצוי הדירה, דוגמת שכונת פג'ה, שעריה, מרכז העיר, כפר גנים א, עמישב וכד'.

במקרים בהם מי מבעלי הדירות המתגורר במתחם, יתקשה או שלא יהיה מסוגל למצוא דירה חלופית על פי הקריטריונים שנקבעו לעיל, החברה תסייע באיתור דירה חלופית לשכירות וביחס למקרים מיוחדים, [כדוגמת קשישים, בעלי מוגבלות ו/או נכות] החברה תסייע גם באמצעות העמדת שרותי תיווך במקרה שיידרש לכך.

ככל ומי מבעלי הדירות עשה כל מאמץ סביר והסתייע ביזם ובמתווך מטעם היזם כמפורט לעיל לצורך איתור דירה חלופית העומדת בקריטריונים אלו, אך בשל חוסר היצע לא איתר דירה חלופית כזו ויאלץ לשכור דירה חלופית אשר אינה עומדת בקריטריונים האמורים לעיל, יישא היזם בדמי ארנונה (בכפוף להצגת אסמכתאות מתאימות) גם בסכום שיעלה על 25% מהארנונה המשולמת בגין הדירה הקיימת במועד הפינוי ולכל היותר בסך נוסף של 400 ₪ מעבר למה ששילם בדירתו הקיימת, כשסכומים אלו צמודים למדד הידוע במועד קביעת דמי השכירות.

3. תנאים מתלים להסכם –

הסכם הפינוי בינוי יקבל תוקף רק בהתקיימות כל התנאים המצטברים הבאים (המועדים להלן אינם כוללים הארכות מוסכמות):

3.1 תנאי מתלה ראשון: עד ליום 28.7.2021, יחתמו 50% מבעלי הדירות (לא כולל דירות בבעלות ו/או חכירה של מדינת ישראל לרבות קרן קיימת לישראל ובעלים החתומים על הסכם מול א.ב. ורשומה בגינו הערת אזהרה לטובת א.ב.) על הסכם זה ועל התוספת לו. בנוסף, עד ליום 28.9.2021, יחתמו 80% (רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרת מונח זה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006) מבעלי הדירות (כולל דירות

בבעלות ו/או חכירה של מדינת ישראל לרבות קרן קיימת לישראל ובעלים החתומים על הסכם מול א.ב.) על הסכם זה ועל התוספת לו.

3.2 תנאי מתלה שני: עד למועד קבלת היתר בניה ראשון, המתחם הוכרז כ"מתחם להתחדשות עירונית" (מתחם פינוי בינוי) לפי חוק מיסוי מקרקעין.

3.3 תנאי מתלה שלישי: תוך 20 חודשים שימנו החל מיום 28.4.2021 תאושר התב"ע החדשה.

3.4 תנאי מתלה רביעי: קבלת היתר בניה ביחס לשלב הראשון של הפרויקט, וכן לאישור תכנית העיצוב האדריכלית בהתאם לתב"ע, יחול עד ולא יאוחר מ-27 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה השלישי, ובכל אחד מהשלבים שלאחר מכן המועד להתקיימות התנאי המתלה לקבלת היתר הבנייה יחול בתוך 3 חודשים, מהמועד שבו התקבל טופס 4 ונמסרה החזקה לבעלים בדירות הבעלים החדשות בבנין הרלוונטי בשלב שקדם לו. על אף האמור לעיל, ככל שרשויות התכנון יאשרו את קידום תכנית העיצוב האדריכלית במקביל לקידום ההיתר, תקוצר התקופה כאמור ל-24 חודשים ממועד פרסום התב"ע.

3.5 תנאי מתלה חמישי: עד ולא יאוחר מ-6 חודשים מהתקיימות התנאי המתלה הרביעי, התקבל ליווי פיננסי לפרויקט.

4. פינוי דירות הבעלים הישנות –

4.1 במקרה של פינוי שלא כנגד קבלת דירה חדשה (פינוי-בינוי) – הבעלים יפנו את דירותיהם בתוך תקופה שתנוע בין 90 ל-120 מהמועד בו יקבלו הודעה בכתב מהיזם. במשך כל התקופה מיום פינוי דירתם הישנה ועד ליום קבלת הדירה החדשה, יקבלו הבעלים דמי שכירות כנהוג באזור המתחם, לפי הערכת שמאי מקרקעין, ובלבד שלא יפחתו מדמי השכירות אותן קיבל אותו בעלים ב-12 חודשים שקדמו לפינוי (ובלבד שדמי השכירות אותו מקבל יחיד הבעלים בפועל לא יהיו גבוהים ביותר מ-10% מהסכום שקבע השמאי).

4.2 במקרה של פינוי כנגד קבלת דירה חדשה (בינוי-פינוי) – הבעלים יפנו את דירותיהם בתוך תקופה של 60 ימים מהמועד בו יקבלו הודעה בכתב מהיזם, כאשר מועד מסירה ספציפי יימסר לבעלים לפחות 14 ימים טרם כניסה לדירה החדשה.

פיצוי משכירי דירות אשר דמי השכירות ייפגעו במהלך הבניה: ככל שתהיה דירה בבניינים הקיימים אשר חזית הדירה פונה בקו ישיר לעבר בניין חדש שיוקם (להלן: "הבניין החדש") וגובלת לו באופן שהמרחק בין חזית הדירה הקיימת לבניין החדש הינו מתחת ל-10 מ"א (להלן: "דירה הגובלת לבניין חדש") אזי ככל שאותה דירה הגובלת לבניין החדש תושכר בדמי שכירות הפחותים בשיעור העולה על 25% לעומת דמי השכירות ששולמו בפועל בגין אותה דירה במשך ששת החודשים שקדמו לתחילת העבודות בבניין החדש (בחוזה שכירות בתוקף עם צד ג' שאינו בעל קרבה למשכיר) יהיו בעלי אותה דירה הגובלת לבנין החדש זכאים לקבל מהחברה פיצוי בשיעור ההפסד שמעבר ל-25% כאמור, והכל עד למועד פינוי הדירה.

4.3 הן לגבי בעלים שמקבלים דירה חדשה כנגד פינוי דירתם הישנה והן לגבי בעלים שלא מקבלים דירה חדשה כנגד פינוי דירתם הישנה, יישא היזם בעלויות הובלת תכולת דירתם לדירה החדשה/לדירה המושכרת, וכן בשירותי אריזה ופירוק (אך ורק בעבור בעלים אשר גרים בפועל בדירה הישנה או בעלים אשר עוברים מדירתם הישנה ישירות לדירתם החדשה ואשר יתקשו בשל גילם/מוגבלותם באריזת ופירוק רכושם).

5. בתקופת הפינוי מנהל הפרוייקט מטעם היזם ומנהלת קשרי הדיירים מטעם היזם יסייעו בתהליך פינוי הדיירים ויבצעו מעקב צמוד על תהליך הפינוי ומעבר לדיוור החלופי.

6. מועד סיום העבודות –

היזם מתחייב להשלים את בניית הפרוייקט ולמסור את הדירות החדשות לבעלים, עד ולא יאוחר מ-24 חודשים ממועד פינוי דירות הבעלים, בתוך 24 חודשים מיום פינוי כלל דירות הבעלים הרלוונטיים לביצוע אותו שלב בפועל ("מועד המסירה הצפוי"), וזאת עבור בנין חדש בן עד 9 קומות, כאשר מועד המסירה הצפוי עבור בניין בן 35 קומות יהיה בתוך 48 חודשים מיום פינוי כלל דירות הבעלים הרלוונטיים לביצוע אותו שלב בפועל. מועד המסירה הצפוי עבור בניינים בני מספר קומות אחר מהאמור בס"ק זה לעיל, ייקבע בהסכמה בין היזם לבין הנציגות באמצעות המפקח מטעם הבעלים, באופן קורלטיבי למועדים הקבועים בס"ק זה לעיל ובהתחשב במשך בניה של חודש אחד לכל קומה.

7. ערבויות –

7.1 ערבות בעלים (ערבות חוק מכר) –בטרם פינוי דירות הבעלים הישנות, ימציא היזם לידי ב"כ הבעלים, בנאמנות, ערבות בנקאית בשווי ערכה המלא של דירת הבעלים החדשה. מעבר לעילות מימוש הערבות הקבועות בד"ן, הוספו 2 עילות נוספות: 1. מקרה של הפסקה בסיום העבודות בתקופה העולה על 20 חודשים מהמועדים הקבועים בהסכם זה, ברציפות או במצטבר. 2. איחור בסיום העבודות בתקופה העולה על 20 חודשים מהמועדים הקבועים בהסכם זה, ברציפות או במצטבר.

7.2 ערבות להבטחת תשלום דמי שכירות - לשם הבטחת תשלום דמי השכירות לבעלים שזכאים לקבל דמי שכירות, אזי במועד פינוי הדירות הקיימות, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית, עבור כל אחת מדירות הבעלים, בגובה דמי השכירות של כל תקופת השכירות. הערבות תוקטן עם התקדמות הבניה.

8. שינויים פנימיים בדירת התמורה

הבעלים זכאי לבקש מהיזם לבצע שינויים תכנוניים פנימיים בדירת התמורה שעניינם הזזת מחיצות (קירות פנימיים) והזזת נקודות חשמל, מים (באותו חדר), גז ותקשורת, לעומת המפרט והתכניות, ללא תוספת תשלום, ובלבד שהודיע ליזם בכתב ו בפעם אחת, על השינויים המבוקשים, בתוך 60 ימים ממועד המצאת תכנית הדירה לידי הבעלים ובכפוף לכך שלא יהיה בשינויים האמורים משום שינוי המנוגד לחוק או לתקן הרלוונטי ו/או שינוי הדורש תיקון היתר הבניה ו/או שינוי מערכות ו/או שינוי תשתיות ו/או שינויים הפוגעים בחזות החיצונית של הבניין החדש ו/או שינוי שיש בו כדי לעכב את מסירת החזקה בדירת התמורה (למעט עיכוב באורך משך הזמן המוסכם בפרוטוקול השינויים) ו/או שינוי שיש בו כדי לשנות תכנון מחוץ לדירת התמורה (לרבות שינויים אנכיים לאורך הבניין) ו/או שינוי מיקום חדרים רטובים וממ"ד.

9. העברת זכויות ומכירת דירות הבעלים

מי מבעלי הדירות הקיימות (להלן: "המעביר") שיבקש למכור את זכויותיו בדירה לצד שלישי כלשהו (להלן: "הנעבר") לאחר חתימת הסכם זה ועד לרישום השעבוד לטובת

הבנק המלווה, יוכל לעשות זאת בכפוף לכך שהנעבר חתם במעמד חתימתו של הסכם המכר על כתב הסכמה לפיו הוא מצהיר ומאשר כי קרא והבין הוראות הסכם זה והוא מקבל על עצמו לקיים ולמלא את כל הוראותיו כאילו היה מלכתחילה צד מקורי להסכם. כמו כן, יחתום הנעבר על יפויי הכוח ו/או כל מסמך אחר עליהם חתם לפי ההסכם המעביר.

במקרה שבו העברת הזכויות תתבצע לאחר רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה, אזי ההעברה תהא כפופה להסכמת הבנק המלווה ולהוראות ההסכם.

10. היזם יפעל לפי דרישת "קשיש" (כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו 2006), בהתאם להוראות סעיף 2(6) לחוק זה. היזם יתחייב לפעול על פי דרישת "קשיש" בהגדרתו בחוק הנ"ל, רק וככל שדרישות אלו יזכו את היזם ואת הקשיש בהטבות המס על פי התיקון לחוק.

11. היזם יקים קרן תחזוקה, בהתאם וככל ונדרשת על פי הוראות סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 (ככל שיהא בתוקף באותו מועד), עבור הבעלים הזכאים בהתאם לחוק זה (ככל שיהיו), או בהתאם להוראות התב"ע החדשה, בכל הקשור לנשיאה בהוצאות הבית המשותף (ככל שתהינה). מיסים שיחולו בגין קרן התחזוקה, יחולו וישולמו על ידי אותם בעלים זכאים. על אף הקבוע בחוק זה, מוסכם כי קרן התחזוקה תשולם לבעלים הזכאים, בתשלום מראש ל-6 חודשים קדימה.

12. הצהרות הבעלים בהסכם

נדגיש ונבקש מכם הבעלים, לתת תשומת לב להצהרותיכם בהסכם, בעיקר (אך לא רק) בסעיף 1 להסכם.

להלן נביא בפניכם את עיקר הצהרות הבעלים:

12.1 כי הוא רשום או זכאי להירשם כבעל זכויות החכירה בדירה הקיימת, בלשכת רישום המקרקעין.

12.2 הבעלים שזכויותיהם בדירה הקיימת טרם נרשמו על שמו ו/או שנרשמה לגביהן הגבלה ו/או הערה ו/או עיקול ו/או כל זכות אחרת, למעט משכנתא לטובת מוסד פיננסי, מתחייבים כ"א בנפרד לגבי חלקו לנקוט בכל הפעולות הדרושות כדי שזכויותיהם בדירה הנוכחית ובמקרקעין יירשמו על שם בפנקסי המקרקעין ו/או שהגבלה או ההערה או הזכות האחרות תימחק, וזאת לא יאוחר מחלוף ממועד פרסום התב"ע החדשה ו/או במועד מוקדם יותר ככל שידרוש זאת הבנק המלווה לצורך העמדת הליווי.

12.3 כי זכויותיו בדירה הקיימת נקיות וחופשיות מכל חוב, ו/או דייר מוגן ו/או פולש ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או צו הריסה ו/או זכות צד ג' כלשהו ו/או חוב כלשהו ו/או כל מניעה אחרת לרבות הליכים משפטיים מהותיים (לעיל ולהלן בהסכם זה: "זכות מגבילה"), למעט כמפורט בנספח א' (נסחי הרישום של המקרקעין) אשר יטופל באחריות הבעלים ועל חשבון הבעלים לא יאוחר מחלוף ממועד פרסום התב"ע החדשה, ולמעט זכויותיו של שוכר בשכירות בלתי מוגנת (אם הדירה מושכרת) ולמעט משכנתא, ככל שקיימות ואשר תוסרנה בהתאם להוראות ההסכם. למען הסר ספק האחריות לפינוי השוכר (במועד הפינוי כהגדרתו בהסכם) מוטלת על יחידי הבעלים הרלוונטיים בלבד. עם זאת, מובהר כי אי פינוי שוכר בלתי מוגן

לא תחשב להפרה של ההסכם מצד הבעלים, ובלבד שהבעלים נקט בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותו לצורך פינוי אותו שוכר, וזה לא התפנה.

- 12.4 כי לגבי זכויותיו בדירה הקיימת, לא התקשר בכל עסקה סותרת, לרבות מכירתה לצדדים שלישיים ו/או בקשר עם עסקת פינוי-בינוי שאינה ניתנת לביטול ו/או בעסקה למכירת זכויות בניה וכי לא נתן לצד ג' ייפוי-כוח בלתי חוזר להתחייב למכירה בשמו. כמו כן, הבעלים מצהיר כי לא חתם על כל מסמך לרבות אך לא רק, יפוי כח מכל סוג שהוא, no-shop, הסכם בקשר עם הדירה ופרויקט להתחדשות עירונית בין אם מסוג תמ"א 38 ובין אם מסוג פינוי בינוי.
- 12.5 כי הוא המחזיק היחידי והבלעדי בדירה, בכפוף לשוכרים בשכירות שאינה מוגנת.
- 12.6 ככל שזכויות החכירה של מי מהבעלים עדיין אינן מהוונות במלואן, אותו בעלים מתחייב, כי לאחר אישור התב"ע החדשה, הוא יהווה על חשבונו, **תוך 90 יום מאישור התב"ע החדשה**, את מלוא זכויות החכירה שלו בדירה לתקופה שלא תפחת מ 49 שנים ממועד ביצוע ההיוון כאמור.
- 12.7 כי למיטב ידיעתו, לא קיימים הליכים משפטיים משמעותיים התלויים ועומדים בקשר עם דירתו, דירת הבעלים הקיימת, וכי לא ידוע לו על סכסוך קיים או צפוי בעניין זה, או על כוונה מצד גוף או גורם כלשהו לפתוח בהליכים כאמור. במקרה שיתברר למוכר כי קיימים סכסוך או הליכים משפטיים משמעותיים או חשש להליכים משפטיים משמעותיים כאמור, יודיע הבעלים על כך ליזם באמצעות ב"כ הבעלים, בהקדם האפשרי ותוך לא יאוחר מ-14 ימים מיום שהדבר נודע לו.
- 12.8 כי כל עוד הסכם זה בתוקף, מכירת ו/או העברת זכויותיו בדירת הבעלים הקיימת לאחר, תיעשה אך ורק בכפוף להוראות הסכם זה בסעיף 23 להסכם.
- 12.9 כי הנו נותן בזאת את הסכמתו לתכנון ולאישור התב"ע החדשה על המתחם ו/או לשינויים ו/או למתן הקלות ובקשות להוצאת היתר בניה ו/או כל שינוי בתוכניות ההיתר כולל כל שינוי בתב"ע החדשה לרבות במספר הקומות ובמספר הדירות וכי לא יתנגד בצורה כלשהי ולא יפעל כנגדם ולא יעכבם בצורה כלשהי, ובכלל זה מתחייב הבעלים להימנע מהגשת התנגדויות – והכל בלבד שהתמורה המובטחת לו והתמורה המובטחת לזים לפי הסכם (יחס הקומבינציה) זה לא תשתנה ו/או תפגע ו/או שלא יפגעו זכויות הבעלים על פי הסכם זה ושלא יהיה בשינוים או בפעולות אלה כדי להוות עילה לאיחור ו/או לדחייה בקיום ההסכם ו/או לביטולו בידי הזים אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה.
- 12.10 כי החל מיום הפקדת התב"ע החדשה בוועדה המחוזית ע"י הזים, ככל שהדירה הקיימת תושכר בשכירות בלתי מוגנת, מתחייב הבעלים כי הסכמי השכירות כאמור, יכללו סעיף שיאפשר את פינוי הדירה בהודעה מראש בת 60 ימים לכל המאוחר, שייתן הבעלים (המשכיר) לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא כל צורך בהנמקה כלשהי. בכל מקרה מתחייב הבעלים שלא לאפשר חזקה בדירה לצד שלישי כלשהו שלא כמפורט לעיל.
- 12.11 כי ידוע לו כי במהלך ביצוען של עבודות הבנייה במתחם ייגרמו הפרעות, רעשים ואי נוחות בשעות עבודה מקובלות, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה בדבר מטרד בשל עבודות אלו, בכפוף לשמירה על הוראות הדין ובלבד שתהיינה דרכי גישה סבירות ובטוחות לדירת התמורה ולהצמדותיה.
- 12.12 יחיד הבעלים מתחייב לאפשר לנציגי הזים ו/או לנציגי הרשויות הנוגעות בדבר ו/או לבעלי מקצוע ויועצים לבקר מעת לעת, ו/או לבצע עבודות בדירות הקיימות ו/או בדירות התמורה לצורך ביצוע הפעולות הנחוצות על פי הוראות ההסכם, וזאת לאחר שהביקור ו/או העבודה בתוך הדירות תואמו עמם מראש והכל בכפוף להוראות הסכם זה להלן ולחובת הזים להשיב את מצב

הדירה/חלק מהדירה לקדמותה. בנוסף, היזם יהיה רשאי להיכנס לרכוש המשותף בבניין לשם ביצוע מדידות ובדיקות כנדרש לשם קידום התחייבויותיו על פי הסכם זה, אף ללא תיאום מראש.

12.13 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי הינם בגירים ואינם חסויים וככל שימצא חסוי תוגש על חשבונם, בקשה מתאימה לביהמ"ש לאשר הסכם.

12.14 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בזאת, כי בכל הקשור לזכויותיו במקרקעין, כמותואר בכותרת הסכם זה, הוא מסר את כל המידע שבידו אשר עלול או עשוי להיות לו השלכה מסוג כלשהו על הפרויקט, וכן מצהיר כל אחד מיחיד הבעלים כי לא נמנע מלמסור מידע כלשהו המצוי בידיעתו ואשר יש בו כדי להשליך על זכויותיו במקרקעין.

12.15 כי מלבד האמור בהסכם זה לא קיבל ולא הובטח לו לקבל מהיזם כל טובת הנאה אחרת ו/או נוספת על התמורה הנקובה בהסכם זה.

12.16 הצהרות מיסוייות לצורך קבלת הפטור ממס שבח לפי סעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין (נא לקרוא היטב את סעיפים 7.3 ו-7.4 להסכם):

12.16.1 הוא מוכר ליזם דירה המשמשת למגורים, ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות לפני ההכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי בהתאם להוראות הסכם זה;

12.16.2 אין ברשותו יותר מדירת מגורים אחת במתחם ודירתו במתחם אינה מפוצלת;

12.16.3 התמורה הניתנת לו לפי הסכם זה הינה דירת מגורים חלופית אחת;

12.16.4 הוא לא קיבל את דירת המגורים היחידה שלו במתחם, בפטור ממס שבח מ-"קרוב" בתקופה של 24 חודשים שלפני חתימת ההסכם.

לעניין זה "קרוב": בן זוג, הורים, הורי הורים, צאצא, צאצאי בני זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה, אח או אחות ובני זוגם, חברה בשליטתו.

-סוף-



STEINMETZ
HARING
GURMAN
& CO.

2-339201\0\244\א