

מסמך עיקרי הצעה – פרויקט מגדים

פרטי היזם

היזם: "רבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ" ו/או תאגיד אחר בשליטתה ו/או בבעלותה ו/או שיוקם על ידה לצורך ביצוע פרויקט זה

מספר ההתאגדות: 516065471.

כתובתו עזריאלי 1, מגדל עגול, קומה 18 מיקוד 6701101 טל' 03-9282200.

פירוט בעלי השליטה או מנהלי התאגיד: **רבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ** היא חברה נכדה ובבעלות מלאה (100%) של חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ, חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בישראל (וניתן לעיין באתר המאיה במנהלי החברה, נכון לאותה עת).

הניסיון המקצועי של היזם בתחום הבנייה ובתחום ההתחדשות עירונית: קבוצת רבוע כחול נדל"ן עוסקת ביוזמות, פיתוח וביצוע תהליכי פינוי בינוי בסטנדרטים הגבוהים ביותר ומקדמת עשרות מתחמי פינוי ברחבי בארץ, מזה עשרות שנים. רבוע כחול נדל"ן הינה שחקנית מרכזית בשוק הנדל"ן בישראל לאור פעילותה הן בתחום הנדל"ן המניב והן בתחום הנדל"ן למגורים. פעילותה בתחום הבנייה למגורים הינה בין היתר, פרויקטי עירוב שימושים הכוללים שטחים למסחר, משרדים ומגורים ופרויקטים של התחדשות עירונית.

רשימת הפרויקטים שביצע במהלך עשר השנים שקדמו למועד המסמך:

שם הפרויקט	כתובת פרויקט	סוג פרויקט	מס יחידות	שלב	פעולות שבוצעו
השוק הסיטונאי	קרליבך 4-6 החשמונאים 94-98, ת"א	התחדשות עירונית בעירוב שימושים	722 יח"ד + קניון TLV	מאוכלס	
East& ת"א	תוצרת הארץ 3-5, ת"א	התחדשות עירונית בעירוב שימושים	390 יח"ד + 30,000 מ"ר משרדים + 1,500 מ"ר מסחר	בשלבי בניה מתקדמים	בשלב האחרונים לקבלת טופס 4
אשרמן	אשרמן 32, ת"א	תמ"א 38/2	97 יח"ד + כ- 900 מ"ר מסחר	בביצוע	דירות הבעלים פונו, הבניין נהרס והחלו עבודות ביצוע
שפע	אהרונוביץ, בבני-ברק	התחדשות עירונית בעירוב שימושים	400 יח"ד + 20,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	בשלבי הריסה	התקבל היתר חפירה ודיפון, והוגשה בקשה להיתר בניה

✚ **הליכים משפטיים ומינהליים כנגד היזם** : לא קיימים כנגד היזם הליכים של פשיטות רגל, כינוס נכסים, פירוק או הקפאה.

✚ **פירוט עניין אישי בפרויקט של היזם, בעל שליטה או מנהל של היזם או של קרובו של כל אחד מאלה** : לא קיים עניין אישי. לחברת האם קיימת קרקע סמוכה בשטח של כ-30 דונם, אשר אמורה להוות קרקע משלימה לפרויקט.

✚ **פירוט החלטות לגבי היזם שקיבל הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית** : לא קיימים פניות ביחס ליזם.

סוג העסקה המוצעת :

✚ **מיזם התחדשות עירונית לרבות במסלול "פינוי בינוי"** ביחס לבניינים ברחובות הבאים : התמרים 1-13, הרימון 42-54, הזית 33-39 ו-הדקל 3-17, מגדים 1א, הדקל, בקרית גת.

✚ **השלבים העיקריים בעסקה הינם** : בחירת נציגות, מינוי ב"כ הבעלים, כנס בעלי דירות לרבות החתמתם על ההסכם המשפטי שנוסח ע"י באי-כוח הצדדים בשיתוף הנציגות, תכנון הפרויקט בשיתוף הרשויות, אישור תוכנית תב"ע, הוצאת היתר בניה, מעבר לדירות חלופיות, ביצוע המיזם, קבלת דירות חדשות ע"י הבעלים.

✚ **מאפייני הבינוי המוצע** : הבית המשותף או הבתים המשותפים שיבנו על-ידי היזם באופן וכנדרש בהסכם זה עד תום הפרויקט, אשר יכלול מספר בניינים חדשים, בהם דירות הבעלים החדשות, דירות היזם, שטחי מסחר (ככל וייבנו) ורכוש המשותף, הכול בהתאם להוראות הדין, התב"ע החדשה והיתרי הבניה, והסכם ההתחדשות שיחתם.

✚ **מספר קומות מוערך** : לא ניתן לדעת בשלב זה, בהתאם להוראות התב"ע החדשה שתאושר.
✚ **מספר יחידות דיור מוערך** : כ-3,000-4,000 יח"ד.

✚ **יתכן שהפרויקט יעשה ביחד עם הקרקע המצויה ברחוב שדרות הדרום בקרית גת הידועה גם כגוש 1907 חלקה 38 שתשמש כ"קרקע משלימה" לצורך קידום הפרויקט.**

✚ **השימושים המותרים עשויים לכלול שטחים ביעודים ו/או שימושים שונים ומגוונים, לרבות דירות מגורים, שטחי מסחר שיהיו שטחי מסחר קלים ומקומיים המשרתים בעיקר את המתחם והסובב אותו, תעסוקה, דיור בר השגה, שטחי ציבור, משרדים וכיוצ"ב, והכל בכפוף להוראות הסכם ההתחדשות, דרישת רשויות כפי שיאושר בפועל במסגרת התב"ע החדשה.**

✚ **היזם יעשה מאמצים לתכנון שטחי מסחר תוך הפרדה ברורה בין שטחי המסחר לדירות ולרכוש המשותף כמפורט בהסכם ההתחדשות.**

✚ **התב"ע החדשה מקודמת על ידי רשויות התכנון ובהתאם להוראות ההסכם, לקח היזם על עצמו את הוצאתו לפועל של הפרויקט, לרבות סיוע ככל שיידרש בקידום תכנון תב"ע נקודתית, לפעול להצטרפות להליכי התכנון במשותף עם הרשויות ואף הגשת התנגדויות במקרה בו התכנון יהיה מנוגד לטובתם של היזם והדיירים או מנוגד לעקרונות הסכם זה.**

התמורה המוצעת לבעלי הדירות :

דירת התמורה :

- ✚ כל אחד מהבעלים יקבל דירה חדשה בבניין החדש, בשטח זהה לדירת הבעלים הקיימת לו היום ובתוספת של 15 מ"ר.
- ✚ דירת הבעלים החדשה תמוקם 5 קומות מעל קומת הדירה הקיימת בבנייני רבי קומות ו/או בשליש האמצעי בבנייני בנייה מרקמית.
- ✚ דירת הבעלים תהיה בעלת שני כיווני אוויר מלאים (לא דירות כלואות) וכיוון האוויר העיקרי יישמר.
- ✚ **מרפסת:** לדירת הבעלים החדשה תתווסף מרפסת שמש בשטח של כ-12 מ"ר בכפוף לאישור רשויות.
- ✚ **חניה :** כל אחד מהבעלים יהיה זכאי לחניה תקנית אחת, החניה תהיה רגילה ולא במכפיל/מתקן רובוטי. בעלי דירות להן מוצמדת חניה כיום בלשכת רישום המקרקעין יהיו זכאים לחניה טורית וזאת בכפוף לאילוצי תכנון ואישור רשויות.
- ✚ **מחסן:** בכפוף להיתכנות תכנונית וכלכלית, לכל דירת בעלים יוצמד מחסן אחד בשטח של כ- 4-6 מ"ר.

אפשרויות שדרוג :

- ✚ **שדרוג דירות/רכישת דירות/מחסנים/חניות בהטבה ; שינויים ותוספות:**
- ✚ **סל שדרוגים:** במועד האיכלוס יקבלו בעלי הזכויות מענק שדרוגים בסך 30,000 ₪ לרכישת חבילת ריהוט ומוצרי חשמל אצל רשימת ספקים שתינתן ע"י היזם.
- ✚ **שדרוג דירות:** כל אחד מיחיד הבעלים יהיה רשאי להודיע ליזם שהוא מעוניין לשדרג את דירתו לדירת יזם אחרת בבניין. בטרם תחילת שיווק דירות היזם, ינתנו לבעלים 40 ימים בהם הם יוכלו להודיע על רצונם לשדרג את דירתם בתקופה זו בתנאים שיסוכמו בין יחיד הבעלים ליזם, לפי מחירון החברה בהנחה של 5% על ההפרש.
- ✚ **שנמוך דירות:** כל אחד מיחיד הבעלים יהיה רשאי להודיע ליזם שהוא מעוניין לשנמך את דירתו לדירת יזם אחרת בבניין. בטרם תחילת שיווק דירות היזם, ינתנו לבעלים 40 ימים בהם הם יוכלו להודיע על רצונם לשנמך את דירתם בתקופה זו בתנאים שיסוכמו בין יחיד הבעלים ליזם, לפי מחירון החברה וההפרש בין התמורה לשנמוך ישולם לבעלים בתנאים המפורטים בהסכם בניכוי מע"מ.
- ✚ **רכישת דירה נוספת:** יתאפשר לבעלים לרכוש מהחברה דירה נוספת מדירות החברה אשר יוצאו באותה העת למכירה על ידי החברה לפי שיקול דעתה, לפי מחירון החברה בהנחה של 5%, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.

✚ **שינויים ותוספות:** כל אחד מיחיד הבעלים יהיה רשאי לבצע שינויים ותוספות בתמורה בהתאם להוראות ההסכם.

✚ **מעצב פנים:** היזם יממן עד 6 שעות יעוץ עם אדריכל או מעצב פנים ממחלקת שינויי דיירים של לצורך תכנון ו/או התאמת צרכי הבעלים לדירה החדשה.

✚ **דמי תחזוקה לבניינים הקיימים-** לאחר חתימת רוב מיוחס היזם יקצה לכל בניין קיים סך של 20,000 ₪ (תשלום חד פעמי) למימון של תחזוקה שוטפת של הבניינים עד לפינויים.

✚ **מבנה מסוכן:** במקרה של הכרזה על מבנה מסוכן מאת הרשות המקומית, היזם יפעל להסיר כל הכרזות מסוכנות ו/או דרישה לביצוע תיקונים הנדרשים לצורך כך באמצעות תקציב שיועמד בהתאם להוראות ההסכם.

נקודות חשובות נוספות בעניין התמורה:

✚ **מדידה:** שטח היחידה הנוכחית ייקבע בהתאם למדידה שתבצע בפועל על ידי מודד מוסמך מטעם היזם ובהתאם למצב קיים, כולל מרפסות סגורות וכן תוספות בנייה ככל שקיימות, ובלבד שתוספות הבנייה של השטחים הללו נבנו עפ"י היתר בנייה כדן.

✚ **דמי השכירות:** היזם ישלם לכל אחד מהבעלים בגין התקופה המתחילה במועד הפינוי של הדירה הקיימת על ידי הבעלים כהגדרתו בהסכם, ועד למועד מסירת הדירות החדשות לידי כל אחד מהבעלים. דמי השכירות יקבעו על ידי שמאי מקרקעין מטעם הבעלים על פי מחירי השוק של שכירויות שהיו בדירות הקיימות. בעלי דירות שמשכירים דירות יהיו זכאים לקבל דמי שכירות על פי הסכם השכירות הקיים ובלבד שהוא יהיה בתוקף 12 חודשים קודם לפינוי, אין יחסים מיוחדים בין הצדדים ויוצגו ליזם אסמכתאות. לא יותר ממה שהשמאי קבע ובתוספת 10%. היזם ישלם את שכר הדירה פעם בשנה ב- 4 שיקים בגין כל רבעון ו/או העברה בנקאית לחשבון הבעלים. דמי השכירות יתעדכנו אחת לשנה.

✚ **מפרט טכני לדירה:** הדירה החדשה תיבנה באופן שלא יפחת מהסטנדרט הקבוע בעקרונות המפרט שיצורפו להסכם, ובכל מקרה יערך מפרט לפי צו המכר. בכל מקרה, רמת המפרט של דירות הבעלים לא תפחת מרמת המפרט של דירות היזם מאותו הסוג והגודל (למעט דירות יזם "מיוחדות" ולמעט שינויים ותוספות לדירות היזם שיינתנו תמורת תשלום נוסף ו/או מבצעי שיווק). הבעלים יהיו רשאים לבצע שדרוגים נוספים בתוספת תשלום ובהנחה בהתאם להוראות ההסכם.

✚ **מפקח הבעלים ושמאי מוסכם:** המפקח מטעם הבעלים ייעץ לבעלים בכל הנושאים הטכניים, עד להשלמת העבודות ומסירת הדירות החדשות. זאת, לרבות בעניין המפרט הטכני, בדיקת הבקשה להיתר בניה והתוכניות שיוגשו, בדיקת היתר הבניה הסופי ושלבי ביצועו של הפרויקט. היזם יישא בעלויות שכר המפקח והשמאי המוסכם, בהתאם להסדר שכר הטרחה שייחתם מול הבעלים. המפקח יקיים פגישה עם נציגות הבעלים, בהתאם לדרישתם, על מנת לספק להם דיווחים בקשר להתקדמות הפרויקט.

קרו תחזוקה:

בבניינים החדשים: לאחר קבלת הדירה החדשה ומיטב ביותר הבניין חדש ובעל מערכות חדשות, מעליות וכיוצ"ב, דמי הניהול/ ועד הבית ישתנו.

בעלים אשר יחזרו להתגורר בדירות החדשות יזכה להנות מסבסוד של היזם בעלות תשלום הפרש בין דמי הניהול/וועד הבית המשולם כיום לבין דמי הניהול השוטפים (עד לסכום של 500 ₪ לחודש) עבור דמי הניהול בבניין החדש, לתקופה של 10 שנים, ממועד מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות או עד התקופה שהבעלים יחדל להתגורר בדירה החדשה.

בבניינים הישנים: עד הוצאתו של הפרויקט לפועל, יקצה היזם סך של 20,000 ₪ בתשלום חד פעמי למימון תחזוקה שוטפת של הבניין עד לפינויו, ובלבד שנחתם הרוב החוקי המיוחס כחוק וביחס לבעלים שחתמו על ההסכם בפועל.

הסרת צו מבנה מסוכן: במקרה שהוכרז הבניין כמבנה מסוכן, יפעל היזם להסרת ההכרזה באמצעות ביצוע עבודות עד לסכום של 100,000 ₪ לבניין אשר יינתן לבניין בו נחתם הרוב החוקי המיוחס כחוק וביחס לבעלים שחתמו על ההסכם בפועל.

הוצאות הפרויקט:

עלויות ההקמה של הפרויקט חלות במלואן על היזם בהתאם לתנאי הסכם ההתחדשות למעט במקרים המפורטים בהסכם כגון שידרוג/ שנמוך דירות הבעלים, שינויי דיירים בתשלום וכיוצ"ב.

המסים הכרוכים בו: נשיאה במיסים החלים תהיה על פי חלוקה שנקבעה בהסכם.

עלויות יועצים מטעם הבעלים: היזם נושא בעלות שכר טרחת עורך דין הדיירים, שמאי מטעם הבעלים, מפקח הבעלים, יועץ ביטוח משותף ויועץ מס משותף. כמו כן, היזם מעמיד לרשות הבעלים שעות ייעוץ עם אדריכל.

אופן מימון הפרויקט – קיומו של ליווי בנקאי או מימון בדרך אחרת:

הפרויקט יתבצע בליווי בנקאי סגור באמצעות אחד מהבנקים המסחריים הגדולים בישראל או אחת מחמשת חברות הביטוח הגדולות, או שילוב ביניהם, או שילוב בין גוף רגולטורי אחר לבין חברות ביטוח או בנקים, אשר יאושרו על ידי ב"כ הבעלים וינפיק בטוחות חוק מכר וערבויות לבעלים והכל בכפוף להוראות ההסכם.

לוח זמנים משוער לקידום הפרויקט או שלביו העיקריים (המהווים גם התנאים העיקריים לקיום העסקה):

"**המועד הקובע**" - לאחר שיחתם ההסכם על ידי 67% מן הבעלים של מקרקעי הפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד חתימת בעל הזכויות הראשון. הצדדים רשאים להאריך תנאי זה מעבר למועד דלעיל לצורך השגת רוב חתימות הבעלים על ההסכם, שאחרת יפקע ההסכם.

קבלת תב"ע – על היזם לקדם תב"ע שתקבע את מסגרת הפרויקט מיד לאחר המועד הקובע או ממועד רישום פרצלציה, לפי המאוחר. וכן תוך 18 חודשים תתקבל המלצת הוועדה המקומית להפקיד את התב"ע החדשה בוועדה המחוזית או לחילופין תוגש התב"ע החדשה לוועדה המחוזית ללא המלצת הוועדה המקומית ובכפוף להארכות שיינתנו בהתאם להוראות ההסכם.

✚ לאחר קבלת החלטת הועדה, היזם יפעל כדי לקבל **היתר בניה** תוך 24 חודשים מאישור התכנית (בכפוף להארכות לפי תנאי ההסכם).

✚ **קבלת היתר בניה** - על היזם להגיש בקשה להיתר בניה בתוך 8 חודשים ממועד השלמת הליכי התבי"ע החדשה, ולקבל היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד הגשתה וזאת בכפוף להארכות שיינתנו בהתאם להוראות ההסכם.

✚ **חתימה על ליווי בנקאי עם הבנק המלווה** – בתוך 12 חודשים ממועד קבלת היתר בניה הכפוף לתשלום חשבון אגרות, על היזם לקבל מהגורם המממן אישור לביצוע הפרויקט ויתנהל מו"מ לסגירת נוסח הסכם ליווי בנקאי לפרויקט. במסגרתו, יחתמו הבעלים על המסמכים הנדרשים לשם קבלת הליווי הבנקאי.

✚ מעבר לכך תידרש קבלת הסכמות הבנקים לטובתם רשומות משכנתאות על זכויות הבעלים וכן לקבל הכרזה מיסויית על ידי הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית.

✚ **זכות ביטול לזים**: היזם יוכל לבטל את ההסכם אם לא קיימת לו כדאיות כלכלית שהינה רווח יזמי נמוך מ-16% בביצוע הפרויקט ו/או בעיות הקשורות לבעלים.

✚ היזם יחל **בביצוע העבודות** בתוך 90 ימים מיום קבלת צו תחילת עבודה מהעירייה וקבלת היתר הבניה המלא, ובלבד שהסתיים הפינוי בפועל של 100% מהדירות הנוכחיות, נרשם השעבוד לטובת הבנק המלווה וכן נמסרו לבעלים כל ערבויות המפורטות בהסכם.

✚ היזם יסיים את העבודות וימסור לבעלים את החזקה בדירות הבעלים וזאת בהתאם פרק הזמן לביצוע העבודות שהינו לא יאוחר מחלוף 48 חודשים מתחילת הבניה ככל שמדובר בבניה של 16 קומות ותתווסף תקופה של 5 שבועות בגין כל קומה נוספת ו-12 שבועות בגין כל קומת מרתף. לוחות הזמנים כפופים לעיכובים בגין כוח עליון או בגין מעשה או מחדל של הבעלים הכל בהתאם להוראות ההסכם.

✚ **השלמת עבודות הפיתוח**: תוך 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה האחרונה במקרקעין.

✚ היזם יודיע לכל אחד מהבעלים מראש בכתב על מועד מסירת דירתו.

* **כלל המועדים הקבועים במסמך זה כפופים להארכות ולתנאים הנקובים בהסכם.**

בטוחות:

✚ **ערבות חוק המכר**: לכל אחד מהבעלים תימסר ערבות חוק המכר בסך שווי דירות התמורה החדשות כפי שיקבע על ידי שמאי הבנק המלווה. ערבות חוק המכר תהיה צמודה למדד תשומות הבניה והיא תכלול את עילות החילוט הנקובות בחוק המכר (הבטחת השקעות).

✚ **ערבות דמי שכירות**: להבטחת תשלום דמי השכירות תינתן ערבות בנקאית אוטונומית בסך השווה לכל תקופת העבודות אשר תפחת בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ובכל מקרה לא תפחת מ-18 חודשי שכירות, המהווים דמי שכירות עבור כל יחיד הבעלים בגין תקופת הבנייה של הבניין החדש, ותוארך עד מסירת החזקה בדירה.

✚ **ערבות בדיק**: ערבות אוטונומית בסך של 20,000 ש"ח לכל אחת מיחידות הבעלים להבטחת התחייבויותיו לתיקון ליקויים ואי התאמות כאמור בהסכם. הערבות תהא בתוקף למשך 12 חודשים מיום קבלת טופס 4 הכולל אישור אכלוס.

ערבויות לבנקים בעלי המשכנתאות: ערבויות אלה תועמדה לטובת הבנקים בעלי המשכנתאות בהתאם להוראות ההסכם.

ערבות בדק לרכוש המשותף: ערבות אוטונומית בסך של 70,000 ש"ח לכל בניין להבטחת התחייבויותנו לתיקון ליקויים ואי התאמות כאמור בהסכם. הערבות תהא בתוקף למשך 12 חודשים מיום קבלת טופס 4 הכולל אישור אכלוס.

ערבות מסיים: ערבות בנקאית אוטונומית, בסכום שייקבע על ידי יועצי מס של הפרויקט כהערכת החשיפות המקסימאליות החלות על היזם על פי האמור בהסכם זה, שתהיה בתוקף עד להצגת אישורים מצד רשויות המס כי שולמו כל תשלומי המיסים ותשלומי החובה האחרים החלים על היזם על פי ההסכם במלואם.

ערבות רישום: ערבות בנקאית אוטונומית, בסך של 4,000 ש"ח לכל יחידת בעלים ו- 10,000 ₪ לכל בניין, להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם בקשר עם רישום הבית המשותף וייחוד יחידות הבעלים. ערבות זו תוארך עד להשלמת רישום הבית המשותף.

ערבות ניהול הליכים משפטיים: ערבות בסך 500,000 ₪ להבטחת מימון הליכים משפטיים כנגד היזם כמפורט בהסכם.

נושאים חשובים נוספים:

ייפוי כוח: במעמד החתימה יחתמו הבעלים על ייפוי הכוח כמפורט להלן: (א) ייפוי כוח לרישום; (ב) ייפוי כוח לתכנון; (ג) ייפוי כוח לנקיטת הליכים; (ד) ייפוי כוח לפנייה לבנקים בעלי המשכנתאות ולבעלי שעבודים; (ה) ייפוי כוח לפנייה לרשויות המס; (ו) ייפוי כוח לרישום הערת אזהרה לטובת צדדי ג'; (ז) ייפוי כוח לרישום הערת אזהרה לטובת היזם; (ח) ייפוי כוח לביטול ורישום צו הבית המשותף.

היזם יחתום על מסמכים לביטול כלל השעבודים שנרשמים לטובתו לרבות מחיקת הערות אזהרה אשר תירשמנה לטובתו וזאת בהשגת הרוב הדרוש על פי דין לביטול ההתקשרות נשוא ההסכם.

אחריות: היזם יהא אחראי לכל נזק שהוא, בין נזק גוף או נזק רכוש או כל נזק אחר שייגרם לו, לעובדיו, למי מטעמו, לבעלים או לכל צד ג' כתוצאה ממעשה או מחדל, מצד היזם, עובדיו, שלוחיו, אלה הנתונים למרותו, קבלני המשנה שלו ו/או עובדיהם ממועד הפינוי עד לסיום עבודות הבניה ומסירת הדירות החדשות לבעלים, לפי המאוחר, והכל בכפוף לדין.

היזם יהיה האחראי הבלעדי כלפי הבעלים בכל הקשור לעבודות שבוצעו על ידו ו/או ע"י מי מטעמו, בדירות החדשות, בהצמדותיהן וברכוש המשותף, לפי תקופות הבדק והאחריות לפי חוק המכר (דירות), על תוספותיו ותקנותיו. כמו כן, היזם יבטח את ביצוע העבודות בפוליסות ביטוח מתאימות.

מסירת הדירות החדשות: היזם יודיע לבעלים בכתב על מועד המסירה והבעלים מתחייבים להגיע במועד המדויק אשר יקבע בתיאום בינם לבין היזם, ולקבל את החזקה בדירות הבעלים. הדירות החדשות תימסרנה כך שלא יהיו בהן ליקויים המונעים שימוש סביר למגורים. הבעלים יהיו רשאים להביא כל גורם מקצועי מטעמם לצורך בדיקת הדירות החדשות.

לפני מועד המסירה, יערוך היזם בשיתוף המפקח מטעם הבעלים, פרוטוקול מסירה מוקדם ביחס לכל דירות הבעלים החדשות. במועד המסירה ייערך פרוטוקול נוסף אשר יירשמו בו כל הליקויים הנראים לעין, וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות המפרט הטכני לבין האופן בו תיבנינה הדירות החדשות בפועל ואשר על היזם מוטלת האחריות לתקנם על פי הוראות חוק המכר.

לאחר מסירת הדירה החדשה העירייה תערוך תחשיב ארנונה עדכני בהתאם למדידות שיבוצעו.

רישום הזכויות בדירות החדשות: היזם יפעל לרישום הבניין החדש כבית משותף, כך שזכויות כל יחיד בעלים תירשמה בדירות החדשות וזאת עד המועד הקבוע לכך בהוראות חוק המכר (דירות) לפי המאוחר.

הסדרת זכויות: אם זכויות מי מיחידי הבעלים טרם נרשמו על שמו בפנקסי לשכת רישום המקרקעין ו/או שפרטיו אינם מעודכנים ו/או שגויים, אזי מתחייב אותו יחיד בעלים להשלים ו/או להסדיר את הרישום על שמו בתוך 6 חודשים מחתימתם על ההסכם.

הסדרת עיקולים: כל אחד מיחידי הבעלים מתחייב להסיר, על חשבונו הבלעדי, כל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות אחרת לצד ג', הרשומים על זכויותיו במקרקעין (להלן: "המגבלה") תוך 60 יום ממועד פניית היזם בקשר לכך, או עד למועד בו יתבקש ע"י הבנק המלווה למחוק את ההגבלה הרישומית ובכל מקרה לא יאוחר ממועד קבלת הודעת הפינוי.

קשישים בעלי מוגבלויות זכאים לגמרת סיעוד וחולים הנוטים למות:

לגבי יחיד בעלים אשר הוא קשיש ו/או חולה הנוטה למות, כהגדרת מונחים אלה בחוק פינוי בינוי ו/או זכאי לגמלת סיעוד כמפורט בסעיף 2 (7) (ג) לחוק פינוי בינוי, תחולה ההוראות המפורטות לגבי קשישים על פי הוראות החוק.

המפרט הטכני של יחידת בעלים של יחיד בעלים אשר הוא או בן משפחתו המתוגרר עימו ביחידה הנוכחית הוא אדם עם מוגבלות, כהגדרת מונח זה בחוק פינוי בינוי ובינוי יכלול את ההתאמות שהיו ביחידה הקיימת של יחיד הבעלים הנ"ל ו/או ההתאמות המתחייבות ממאפיינה של יחידת הבעלים בנוסף במידת הצורך היזם יתאים את שאר השטחים המשותפים בבניין בהתאם.

היזם מעניק הטבה של השוואת הזכויות של דיירים בגיל 70 לגילאי 75.

שונות:

לאחר חתימת ההסכם, תירשמה הערות אזהרה לטובת היזם על הדירות הקיימות, כנגד מתן ייפוי כוח למחיקת ההערות מאת היזם.

יובהר, החל ממועד חתימת הסכם זה, הבעלים אינם רשאים למכור את הדירות הקיימות, אלא בהסכמת היזם שיסכים לתת אותה בכפוף לתנאי ההסכם. בתקופה שמיום רישום הערת האזהרה לטובת הגורם המממן, ועד למסירת החזקה בדירות החדשות והשבת ערבויות חוק המכר שניתנו לבעלים לפי הסכם זה לידי הגורם המממן, לא תבוצע ע"י הבעלים כל העברת זכויות בזכויותיו במקרקעין ו/או בדירות החדשות.

- דירות מושכרות : חוזה השכירות יחתם לאחר הגשת בקשה להיתר בנייה, יכלול יחיד הבעלים הצהרה שלפיה ידוע לשוכר על קיומו של הסכם זה וכן סעיף שלפיו השוכר מתחייב לפנות את הדירה הנוכחית, בהתראה של 90 ימים מראש ובכתב ו/או לחלופין יחתים הבעלים את השוכרים על כתב התחייבות שוכרים המצורף להסכם זה כנספח כג'.
- הסדרות רישום – על כל בעל דירה לפעול לצורך תיקון הרישום על של הבית במידת הצורך.
- חוזה שכירות שנחתם אחרי הפקדת התב"ע יכלול סעיף סיום בהתראה של 3 חודשים.

פרטים נוספים ויצירת קשר

מידע נוסף כללי אודות פרויקטים להתחדשות עירונית ניתן למצוא באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית/או אתר מנהלת העירונית להתחדשות עירונית של קרית גת

פרטים ליצירת קשר עם עו"ד הדיירים :
עו"ד אליאור וקנין ; בטל' 076-5409515 או בדוא"ל elior@ev-law.co.il

פרטים ליצירת קשר עם נציג מטעם היוזם :
גב' : עו"ד ליבת רפפורט ; טל' : 073-3165409 ; דוא"ל : Libatr@bsre.co.il