

רוית סיני משרד עורכי דין
רוית סיני, עו"ד ומגשרת
גליה כהן, עו"ד ומגשרת
אליה וקסלר, עו"ד
איל עמיר, עו"ד



מצדה 9 בני ברק, מגדל ב.ס.ר. 3, קומה 35
טלפון: 03-5051051 פקס: 03-5054054
אתר: www.ravit-law.co.il
אימייל: ravit@rs-tama.co.il

לכבוד

בעלי הדירות בבתי המשותפים

רחוב יהודה הנשיא 3,5,9 יונה 24,26,24 א (להלן "תת מתחם משוער")

כתב הסכמה לפרויקט פינני בינוי

הואיל: ובעלי הדירות מעוניינים לקדם ולהתקשר בעסקת התחדשות עירונית – פינני בינוי, שתבצע במתחם שיוגדר ע"י העיריה ויכלול את רשימת הבתים שמנויה לעיל בניינים נוספים מרחוב הרואה.

והואיל: וכל חלקה ובניין במתחם מינו נציג מטעמם שיקדם את הפרויקט ביחד כמתחם אחד (להלן: "נציגות העל")

והואיל: ובעלי הדירות נפגשו עם עו"ד ומבקשים למנותה כבאת כוחם בייצוג בפרויקט.

והואיל: ולעו"ד הניסיון והידע המקצועי המתאים לשמש עו"ד בעלי הדירות וייצוגם.

מוסכם בזאת כדלקמן

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הכותרות בהסכם זה הינן לנוחות בלבד.
3. במידה וחלק מסעיף כלשהו בהסכם זה יקבע כמבוטל ו/או לא קביל מכל סיבה שהיא הביטוי המבוטל בלבד ימחק מההסכם ואמור לא יפגע בשאר ההסכם ו/או שאר הסעיף האמור.
4. השירות של הייעוץ והטיפול המשפטי ניתן משלב ההתקשרות עם בעלי הדירות בהסכם זה, ועד סיום רישום זכויות בעלי הדירות בלשכת רישום המקרקעין ו/או סיום תקופת הבדק, המאוחר מבין השניים.
5. יובהר כי עו"ד אינה מייצגת את היזם שייבחר בכל דבר ועניין והיא מתחייבת שלא לייצג את היזם שייבחר לא בפרויקט זה ולא בפרויקטים אחרים בשום שלב של תקופת הפרויקט ועד השלמת הרישום.
6. כמו כן העו"ד לא תייצג רוכשי דירות בבניין העתידי שאינם בין בעלי הדירות בנכס המקורי, וכל ישות משפטית אחרת שתהיה בניגוד עניינים לבעלי הדירות בנכס המקורי.

10.11.14

הגדרות :**אנשי מקצוע מטעם הבעלים אשר שכרם משולם מהיזם שיבחר****מפקח בניה:**

מומחה בעל הסמכה ורישיון לפיקוח על בנית בנינים, ומנוסה בפרויקטים של פינוי בינוי. המפקח מצטרף כבר בשלבי עריכת מפרט הבניה כחלק מההסכם עם היזם העתידי. הוא מנהל את המו"מ עם היזמים שיבקשו להתחרות על הפרויקט בשיתוף הנציגות, מפקח על מהלך הבניה לקיום תנאי המפרט ותוכנית הבניה, וממשיך את הליווי עד לתום תקופת הבדק.

שמאי:

שמאי מטעם הבעלים - הבעלים יתקשרו עם שמאי מוסמך ע"פ דין ובעל ניסיון בתחום פינוי-בינוי מטעמים אשר שכר טרחתו ישולם על ידי היזם וזאת לשם הכנת חוות דעת ו/או בדיקות ו/או ביצוע הפעולות הנדרשות והמצוינות בהסכם זה ולרבות:

- בדיקת דוח כדאיות כלכלית במקרה של רווחיות היזם מעל 18% כמפורט בסעיף 5.4 לעיל.
- הכנת שמאות ניקוד ו/או שמאות שווי לדירות החדשות לשם מנגנון בחירת הדירות במיקומן בבניינים החדשים
- קביעת דמי שכירות בטרם הפינוי וקביעת דמי שכירות למקרה של איחור במסירה.
- בדיקת גובה שווי הערבויות חוק מכר, ושכירות.

יועץ ביטוח :

מומחה בעל הסמכה ורישיון, שתפקידו לוודא כי היזם מעניק את כל הכיסויים הביטוחיים המלאים והנדרשים לכל תקופת הבניה, לרבות, אך לא רק כיסוי למבנה וביטוח צד.

המתכנן:

אדריכל או חברה מתמחה מומחה בתחום ההתחדשות העירונית, אשר יהיו אחראים מטעם הבעלים לנהל משא ומתן מול העריה על היקף הזכויות במתחם ולהגיע לוודאות ו/או התכנות תכנונית במסגרת, פורום תכנוני בטרם יכנס היזם.

2. התמורות העיקריות

עוה"ד מתחייבת כי במכרז לבחירת היזם וההסכם מולו- כל בעל דירה יקבל, במקום דירתו הנוכחית שתייהרס, דירה חדשה (להלן "דירת התמורה") שתכלול:

א. תוספת של לפחות 15 מ"ר מגודל הדירה הקיימת; גודל הדירה הקיימת, אשר יכלול גם את המרפסות שנסגרו, יימדד על ידי מודד מוסמך שיבחר על ידי נציגות בעלי הדירות (להלן "הנציגות") בצורה מקצועית וללא כל עניין אישי.

ב. מרפסת שמש בגודל של 12 מ"ר;

ג. חניה תת קרקעית, קונבנציונלית ללא קומות שמיקומה ייקבע בהגרלה בין בעלי הדירות, בכפוף למגבלת מקומות החנייה בבניין החדש, אולם בכל מקרה נדאג שבהסכם מול היזם בעלי הדירות יקבלו ראשונים את זכות הבחירה לקבלת חניה לפני דירות היזם, למעט דירות הפרמיום של היזם.

ד. מחסן בשטח של לפחות 6 מ"ר.

ה. קומות: בבניין החדש שיוקם, דירות התמורה של בעלי הדירות ימוקמו החל מתחילת השליש האמצעי.

עוה"ד מתחייבת כי בהסכם שיערך מול היזם שיבחר, תאושר סטייה של לא יותר מ- 1% בשטח הדירה ביחס לתכנון.

3. התנאים העיקריים אשר יוגדרו כתנאי סף ליזמים, כבר במסגרת המכרז :

א. הוצאות הפרויקט: היזם ישלם את כל ההוצאות לצורך ביצוע הפרויקט ללא שום יוצא מן הכלל, לרבות: שכר הטרחה לעוה"ד, עלות היועצים מטעם הבעלים כגון: עו"ד, מפקח, שמאי, יועץ ביטוח

(וזאת גם במקרה שלמרות פעילות ההיערכות הפרויקט לא יצא לפועל) וכן תשלום כל המיסים גם בכל תקופת הפינוי בינוי היה ויוטלו ושאר הוצאות הפרויקט. בהקשר זה שום הוצאה, תשלום או חבות לא יחולו על בעלי הזכויות גם במידה והפרויקט לא יצא לפועל מכל סיבה שהיא.

ב. בטוחות-הבעלים יקבלו 6 ערבויות :

- ערבות חוק מכר עבור הדירה החדשה לפי שווי מחיר הדירה החדשה,

ועוד חמש ערבויות אוטונומיות :

- ערבות שכירות - (להבטחת השכירות לכל תקופת הבניה מפינוי הדירה הקיימת ועד לקבלת הדירה החדשה)

- ערבות מיסים - (להבטחת תשלום כל המיסים שאמורים לחול על הבעלים -שבח/רכישה וכו')

- ערבות רישום - (לתשלומים בגין רישום הדירה בבית משותף ובטאבו)

- ערבות בדק - (תשלום לתיקונים אחרי ביקורת מפקח, עד שנה מהאכלוס)

- ערבות עבור הוצאות משפטיות - (חס וחלילה, למקרה שצריך לפעול כנגד היזם/קבלן).

ג. היתר בנייה: היזם יתחייב בהסכם כי והיה ולא יהיה מסוגל לבצע את הפרויקט ו/או לא יקבל ליווי בנקאי הוא יעביר את היתר בנייה שהוציא ליזם אחר שבעלי הדירות יבחרו.

ד. עד לפינוי / צו מסוכנות: מרגע החתימות מול היזם ועד להיתר - מתחייב היזם להסיר על חשבונו ועל אחריותו צו מסוכנות לבניין, ככל שיוטל כה על ידי הרשויות.

ה. בזמן הפינוי ואחריו / מעברי דירות:

- הובלות מהדירה הקיימת לדירה החלופית ומהדירה החלופית לדירה החדשה וככל שיהיה צורך במעבר דירה נוסף יישא היזם גם בעלות זו.

- פירוק הרכבה, אחסון ואריזות, ככל שיהיה צורך במנוף, יישא היזם גם בעלות זו.

- כיסוי הוצאות תיווך למציאת דירה חלופית לזמן הפרויקט, ותשלום שכ"ט עו"ד לצורך עריכת הסכם השכירות.

אחרי הפינוי: היזם ישלם לבעלי הדירות שכר דירה מרגע הפינוי ועד לקבלת הדירה החדשה. גובה שכר הדירה ייקבע על פי שמאי מטעם הבעלים לפי מצבה הפיזי, גודל הדירה קומה וכיוון אוויר של הדירה הקיימת וכן הוספה לשכירות של שווי השכירות באזור, לבעלים אשר משכירים את דירתם יקבע שכה"ד בהתאם לחוזה שכירות קיים או פסיקת השמאי (הגבוה שביניהם).

ו. אחרי האכלוס: היזם ישלם את הוצאות התחזוקה של דירות התמורה במקום בעלי הדירות ("וועד בית") (לפחות למשך 5 שנים מיום קבלת הדירה החדשה)

ז. לגיל הזהב: בעלי דירות בגיל 70 ומעלה, אשר מתגוררים בדירה בעת חתימת ההסכם זה שנתיים לפחות או בני 80 בעת קבלת היתר הבנייה, יקבלו את ההטבות המפורטות בחוק הפינוי בינוי, לפי בחירתם הם ולא לפי בחירת היזם ובנוסף יוכלו אותם בעלים לקבל את שווי הדירה החדשה שלהם בעת ההיתר במזומן ללא הפחתת ההיוון כפי שדורש החוק.

ח. הלווי הבנקאי שידרש לו היזם יהיה בנק או חברת ביטוח בלבד הנציגות תפנה רק לחברות היזמיות הגדולות בעלי ניסיון וותק..

4. מינוי עוה"ד ותפקידה

לצורך הוצאת הפרויקט לפועל, אנו ממנים בזאת ומייפים את כוחה של עורכת הדין רווית סיני לפעול בשמנו ועבורנו לצורך קידומו של הפרויקט בהתאם להצעתה המפורטת במסמך זה. במסגרת המינוי ומרגע חתימת מסמך זה על ידי הבעלים ברוב הדרוש על-פי החוק, מתחייבת עוה"ד לבצע, בין היתר, בשיתוף נציגות הבעלים (להלן "הנציגות") את הפעולות הבאות :

א. לערוך הסכמי ההתקשרות עם בעלי המקצוע / היועצים שייבחרו על ידי הנציגות (ביניהם, להלן לפי המקרה "המתכנן", "המפקח", "האדריכל", "השמאי", "יועץ הביטוח").

ב. לערוך את מסמכי המכרז לצורך בחירת יזם, בהתאם לתנאים המפורטים במסמך זה, לרבות :
- ההסכם המשפטי/מסחרי עם היזם שייבחר

- שילוב כלל הנספחים להסכם (כגון מפרט טכני ונספח ביטוח), אשר יוכנו על ידי אותם בעלי מקצוע שייבחרו על ידי הנציגות.

ג. לאחר מול הנציגות את הנוסח הסופי של ההסכם המשפטי+המפרט הטכני+נספח הביטוח (להלן: "חוברת המכרז"). להחתיים את הבעלים על חוברת המכרז ולפרסם את חוברת המכרז ליוזמים מתאימים.

ד. להגדיר את מנגנון בחירת היזם בהתאם בשיתוף הנציגות, בהתאם לקריטריונים הבאים: תמורה מקסימאלית ככל שניתן מעל הסף שנקבע במכרז, ותק וניסיון, יציבות פיננסית. יצוין כי הסכמת היזם לנוסח ההסכם על נספחיו הינה תנאי סף.

ה. לעדכן את כל הבעלים לגבי כל פגישה שתתקיים במשרד עוה"ד בשיתוף הנציגות, כך שיהיו מעודכנים, באמצעות פגישות בזום/או כל מדיה מקבילה אחרת.

ו. ללוות את בעלי הדירות במהלך כל תקופת הפרויקט עד לקבלת כל דירות התמורה, רישום הבניין החדש כבית משותף, והחזרת הערבויות ליזם בהתאם לעמידתו בהתחייבויותיו בהסכם.

5. שלבם עיקריים ולוח זמנים המתוכנן

א. הסדרת בחירת הנציגות וחתימת הנציג הראשון על כתב ההסכמה (להלן "ראשון החותמים") אירוע זה ישמש נקודת ראשית ללוח הזמנים המפורט בהמשך.

ב. החתמת יתר הבעלים על כתב ההסכמה ברוב הנדרש בחוק באותו מועד (כעת 66%) - להלן "המועד הקובע" - תוך 8 חודשים מחתימת ראשון החותמים.

ג. פתיחת תיק תיכנון בעירייה - חובה להשיג 50% הסכמות לפחות מכל בנין ו-60% מכלל הבנינים.

ד. בחירת חברה מתכננת (אדריכלים) ע"י הנציגות, (אי אפשר ללא פתיחת תיק תיכנון)

ה. הגדרת התת-מתחם מול עיריית רמת גן/מחלקת הנדסה - פעילות זאת מתנהלת במקביל ובאחריות המתכנן מול העירייה.

מכיוון ויתכנו שינויים בתת המתחם מבחינת כמות הבניינים, והיה ומספר הבניינים יהיה גבוה יותר מהמצוין לעיל, ישונו בהתאם לוחות הזמנים ושכר הטרחה.

ו. השגת אישור עקרוני לחלופת התיכנון הנבחרת, שכולל מיקום בנינים, גובהם וזכויות הבניה המותרות.

ז. הכנת חוברת המכרז לבחירת יזם והצגתו בפני הבעלים לאחר שהנוסח תואם עם הנציגות - תוך 1 חודש מ"המועד הקובע".

חוברת המכרז תכלול: הסכם משפטי/מסחרי + מפרט טכני + נספח ביטוח ויתר נספחי החובה לצורך פרסום המכרז.

הכנת הנספחים והצגתם לאישור הנציגות בפיקוח עוה"ד היא כדלקמן:

- התוכנית/נספח אדריכלי : באחריות המתכנן.

- המפרט/נספח הטכני : באחריות המפקח.

- נספח ביטוח : באחריות יועץ הביטוח.

יצוין להדגשה כי האחריות המקצועית והעמידה בלוח הזמנים הנדרש הינה על בעלי המקצוע איתם התקשרו הבעלים.

ח. החתמת הבעלים על חוברת המכרז ופרסום המכרז: תוך 9 חודשים מקבלת אישור הנציגות לנוסח חוברת המכרז.

ט. מענה היוזמים, הבהרות, בחירת יזם והחתמתו על ההסכם: 4 חודשים מפרסום המכרז

י. שינוי לוח הזמנים: בהסכמה הדדית כתובה של הנציגות ועוה"ד, כך שהחריגה המקסימלית לא תעלה על 6 חודשים לבחירת היזם, מיום קבלת תשובות של היוזמים על חוברת המכרז.

6. שכר טרחה ("שכ"ט")

א. בכפוף לתנאי הסכם זה, שכ"ט של עוה"ד בעבור כלל פעילותו בפרויקט הינו 2% משווי הדירות

אשר מצ"ב לכתב הסכמה זה.

אשר על כן, מוסכם כי פריסת התשלומים לעוה"ד תפצה על הפער הזה.

ג. לוח פריסת התשלומים תוסכם בין היום לעוה"ד ובלבד שאחרון תשלומי שכ"ט יועבר לעוה"ד עם קבלת דירת התמורה על ידי אחרון בעלי הדירות ולא יפחת מ-5% מסך כל שכר הטירחה.

ג. ככל שיהיו ניגודים כל בין כתב ההסכמה זה לבין הסכם ההתקשרות שצוין לעיל, כתב ההסכמה יגבר.

7. בחתימתנו על מסמך זה אנו מבטלים כל מינוי או התחייבות אחרת שנחתמה על ידנו קודם למסמך זה.

8. בעל דירה שחתם על כתב סכמה זה אך יסרב לחתום על ההסכם מול היום למרות שכל התנאים בו אינם פחותים מאלה שצוינו בכתב הסכמה, יהיה מחויב לשלם לכל בעל דירה בבית המשותף סך של 20 אלף ₪ לרבות חלקם בשכ"ט לעוה"ד עבור פיצוי בגין עבודתם וזמנם.

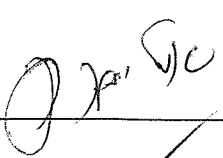
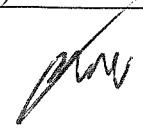
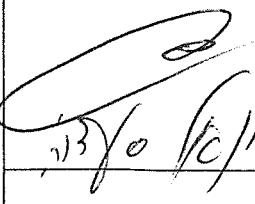
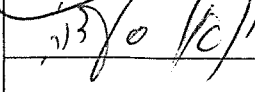
9. תקפות כתב ההסכמה

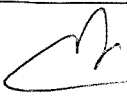
- א. ככלל, כתב ההסכמה תקף כל עוד עוה"ד עומדת במטלותיה ובהתאם ללוח הזמנים שנקבע בסעיף 5 לעיל. יצוין להדגשה, כי עוה"ד לא יכולה להיות אחראית לכשלים של הבעלים עצמם, הנציגות או בעלי המקצוע איתם התקשרו הבעלים, אם כי ככל שיוצר מצב כזה, תפעל עוה"ד בשיתוף הנציגות והבעלים בנחישות ותוך השקעת כל המאמצים הנדרשים על-מנת למצוא פתרון לבעיה, לטובת קידום ביצוע הפרויקט והנציגות תתאים בהתאם את המועדים.
- ב. מבלי לבטל את האמור לעיל, הבעלים יהיו רשאים לצאת מכתב ההסכמה אם עוה"ד לא תצליח, גם לאחר הארכה מוסכמת בין בינה לבעלים, להשיג את חתימת הבעלים ברוב הנדרש או לפרסם את המכרז או לסגור חוזה עם יזם בתנאי כתב ההסכמה.
- ג. כמו-כן, כתב ההסכמה לא יהיה תקף אם יועבר לצד ג' במקום עוה"ד שלא בהסכמה מוקדמת של הבעלים בכתב.
- ד. דיירים שהבניינים שלהם יוצאו מ"תת המתחם המשוער" לתת מתחם אחר, שמאושר ע"י העיריה, או יוצאו מהקו הכחול שמגדיר את מתחם הפינוי בינוי, ישוחררו מהסכם זה אלא אם הם צורפו לתת מתחם אחר שבו כבר השיגה עורכת הדין, חתימות על מסמך ההסכמה של אותו תת מתחם, מלפחות 50% משני בניינים אחרים בתת המתחם האחר.

ובאנו על החתום:

הבעלים: (על פי נסח טאבו יונה 26)

חתימת סיני, עו"ד
רח' כנרת 5 בני ברק

תת	שם פרטי + שם משפחה	ת.ז.	תאריך	חתימה
1	אטינגר חנה הדי	16969 1/3	5.9.22	
2	ששון מנשה אורי	05779564	22.8.22	
3	דבול-סעדיה איילת + סעדיה יואל	028555639	22.8.22	
4	רוזנטל מלכה + קרלין מרדכי צבי	023963903	22.8.22	

✓		חתימה שם מ"מ ב"מ	זוגי טהרני איציק + זוגי טהרני שפיצר ליאת	5
	22.8.22	53590824	ענבר שושנה	6
	22.8.22	040530644	שבי ירון	7
			משעל אבנר + משעל גאלא	8
			סגל תהילה גישה	9
			דרויש לילי	10
	22.8.22	10950472	פריד נחמה + פריד גיורא	11
			בצלאל תומר + בצלאל עינת	12

10.17

H-5-213M

[illegible]

END OF LISTING

ת.י	תאריך	הערות	שם פרטי + שם	מספר	ת.י
1					
2	22.8.22	057795876			
3	22.8.22	02855589			
4	24.8.22	021969983			
5	24.8.22	035804188			

601/500

RECEIVED 23/08/2022 18:15 (FAX)

5-0 5-11 11-11

החלטות בפרויקט ולא של הבעלים.
 ב. ידוע לנו כי ערכת הדיון תקדיש זמן רב ומשאבים לצורך קידום הפרויקט וכי בשלב זה היא אינה מקבלת שכר בגין עבודתה, עד אשר תקבל שכר מחזים שיבחר לפרויקט, כאמור בחסכם החתקשורת, אשר מצייב לכתב הסכמה זה.
 ג. לוח מוסכם כי פריסת התשלומים לעוה"ד תפצה על הפער הזה.
 ד. לוח פריסת התשלומים תוסכם בין היום לעוה"ד ובלבד שאחרון תשלומי שכ"ט יועבר לעוה"ד עם קבלת דירת התמורה על ידי אחרון בעלי הדירות ולא יפחת מ-5% מסך כל שכר הטיירת.
 ה. ככל שיתנו ניגודים כל בין כתב ההסכמה זה לבין חסכם החתקשורת שצוין לעיל, כתב ההסכמה יגבר.
 7. בחתימתו על מסמך זה אנו מבטלים כל מינוי או התחייבות אחרת שנחתמה על ידנו קודם למסמך זה.
 8. בעל דירה שחתם על כתב ההסכמה זה אך יסרב לחתום על החסכם מול חזם למרות שכל התנאים בו אינם פחותים מאלה שצוינו בכתב ההסכמה, יהיה מחויב לשלם לכל בעל דירה בבית המשותף סך של 20 אלף לרבות חלקם בשכח"ט לעוה"ד עבור פיצוי בגין עבודתם וזמנם.

9. תקפות כתב ההסכמה

- א. ככלל, כתב ההסכמה תקף כל עוד עוה"ד עומדת במטלותיה ובהתאם ללוח הזמנים שנקבע בסעיף 5 לעיל. יצוין להדגשה, כי עוה"ד לא יכולה להיות אחראית לכשלים של הבעלים עצמם, חנצינות או בעלי המקצוע איתם התקשרו הבעלים, אם כי ככל שיוצר מצב כזה, תפעל עוה"ד בשיתוף נציגות הענחשות ותוך השקעת כל המאמצים הנדרשים על-מנת למצוא פתרון לבעיה, לטובת קידום ביצוע הפרויקט וחנצינות תתאים בהתאם את המועדים.
- ב. מבלי לבטל את האמור לעיל, הבעלים יהיו רשאים לצאת מכתב ההסכמה אם עוה"ד לא תצליח, גם לאחר הארכה מוסכמת בין בינה לבין הבעלים, לחשוף את חתימת הבעלים ברוב הנדרש או לפרסם המכרז או לסגור חוזה עם יזם בתנאי כתב ההסכמה.
- ג. כמו-כן, כתב ההסכמה לא יהיה תקף אם יועבר לצד ג' במקום עוה"ד שלא בהסכמה מוקדמת של הבעלים בכתב.
- ד. דיורים שהבניינים שלהם יוצאו מ"יתת המתחם המשותף" לתת מתחם אחר, שמאושר ע"י העירייה, יוצאו מהקו הכחול שמגדיר את מתחם הפיזי בינוי, ישוחררו מהסכם זה אלא אם הם צורפו לתת מתחם אחר שבו כבר חשיגה ערכת הדיון, חתימות על מסמך ההסכמה של אותו תת מתחם, מלפחות 50% משני בניינים אחרים בתת המתחם האחר.

ובאנו על החתום:

הבעלים:

כתובת: י"ה, 24

שם: משה אברהם ת.ז. 048232318 חתימה: 8 תת חלקה: 8

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

רשות מקומית
ר"ח כנרת 5 בני ברק
ת.ז. 16

האריך:

עוה"ד - רות סיני