

בס"ד

לכבוד

בעלי הדירות

א.ג.נ,

הנדון: פרויקט התחדשות עירונית בעיר אופקים

דיירים נכבדים,

1. חברתנו שמחה להתקדם עם פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם שלכם.
2. אנו שמחים להעביר לעיונכם את הסכם הפינוי בינוי ואת עיקרי ההסכם.
3. בברכת שיתוף פעולה פורה בהמשך קידום הפרויקט.

בכבוד רב,

קבוצת מרום התחדשות עירונית

דיירים נכבדים, להלן תקציר ההסכם לפרויקט

1. עלויות צפויות עד לקבלת הדירה החדשה:

כל העלויות מיום החתימה על החוזה מול החברה, ועד לקבלת המפתח לדירה החדשה, יחולו על החברה בלבד. **הדייר לא יצטרך לשלם שום דבר.**



2. מה מקבל כל דייר בדירה החדשה:



- א. שטח הדירה הנוכחית יימדד על פי החוק (לא מה שרשום בנסח הטאבו).
- ב. תבוצע מדידה של שטח הדירה הישנה.
- ג. לאחר המדידה כל דייר יקבל תוספת שטח של 24 מטר בחלוקה כדלקמן:
 - א. לכל דירה תתווסף תוספת שטח עיקרי של 12 מטר על פי החלטת הרשות להתחדשות עירונית.
 - ב. לכל דירה תתווסף מרחפת שמש בשטח של כ- 12 מטר.
 - ג. לכל דירה תתווסף מחסן בשטח של כ- 5 מטר כפוף למגבלות התכנון והוועדה.
 - ד. לכל דירה תתווסף חניה אשר תהיה רשומה על שם הדייר, בטאבו.
 - ה. לדיירים מבוגרים ו/או הדתיים ו/או בעלי מוגבלויות, תינתן עדיפות בבחירת דירה, למשל, לקומה נמוכה יותר בבניין.
 - ו. כל דייר בפרויקט זכאי לשדרג את דירתו החדשה, **בהנחה של 5%**, ולקבל תחתיה דירה גדולה יותר.
 - ז. כל דייר זכאי לרכוש דירה נוספת לעצמו ולבן/בת ממשית בשלב הפריסייל לבעלים, **בהנחה של 5%**.
 - ח. סידור מיוחד לגילי השלישי - הוראות תיקון 6 לחוק פינוי בינוי יחולו על אוכלוסיית הקשישים בפרויקט.
 - ט. החברה תישא בעלות דמי ניהול בבניין עבור הדיירים אשר יגורו בבניין לתקופה של 5 שנים.
 - י. ככל והוראות התב"ע החדשה יאשרו דמי ניהול לתקופה ארוכה יותר, הנ"ל יחול על כל הדיירים.
 - יא. כל דייר יעלה לפחות קומה אחת מעל קומת דירתו הנוכחית. ככל וירצה הדייר ינתן לדייר להישאר בקומה הנוכחית.
 - יב. כל דייר יקבל שובר על סך של 15,000 ₪ לרכישת מוצרי חשמל במועד הכניסה לדירה החדשה.



3. מפרט טכני עשיר ביחס לדירה החדשה:

- א. יחד עם ההסכם שייחתם עם החברה, יקבל כל דייר מסמך ובו פירוט עיקרי **מפרט טכני עשיר** ביחס לדירה החדשה, שתיבנה ברמה הגבוהה ביותר. בהסכם שייחתם, יודגש כי המפרט הטכני של דירות הדיירים החדשות, **יהיה זהה למפרט הטכני של דירות החברה.**
- ב. בנוסף, כל דייר יהיה זכאי **לייעוץ ממעצבת פנים, ללא כל עלות מצדו.**



4. העסקת "מפקח בניה" באתר:

- לפרויקט מתמנה **מפקח בניה, מטעם הדיירים בלבד.** המפקח יהיה נוכח באתר הבניה, ותפקידו יהיה לדאוג ולפקח שכל הבניה, נעשית על פי חוק, ושהקבלן ממלא בקפידה אחר כל התחייבויותיו לדיירים. המפקח, ימציא לדיירים **דו"ח תקופתי** על התקדמות הבניה בפרויקט.

5. העסקת עורך דין מייצג בפרויקט:

- לפרויקט מתמנה **עורך דין דיירים מטעם הדיירים בלבד.** משרד עורכי הדין יהיה נוכח בפגישות עם הדיירים, ותפקידו יהיה לדאוג לכלל הדיירים.



6. הדייר יפנה את דירתו רק לאחר שיוסדרו ארבעת הדברים הבאים:

- א. ערבות בנקאית על מחיר הדירה החדשה על פי חוק המכר דירות.
 ב. ערבות בנקאית להבטחת קבלת דמי שכירות מיום היציאה ועד יום החזרה לדירה החדשה.
 ג. דמי שכירות לכל התקופה מיום היציאה מהדירה ועד קבלת המפתח לדירה החדשה.
 ד. תשריט סופי של הדירה החדשה שיקבל הדייר ותשריט החניה.

7. הובלה וסיוע במעבר הדירה:

- כל דייר **זכאי להובלת חפציו ומטלטליו**, מדירתו הישנה, לדירה החדשה, ללא כל עלות מצדו.
 כל העלויות בגין ההובלה על חשבון היזם.





8. קבלת הדירה החדשה ורישומה בטאבו ע"ש הדייר:

- א. החברה מלווה את הדיירים עד קבלת הדירה החדשה, וכניסת הדיירים אליה. במידה וישנם ליקויי בניה, הקבלן חייב לתקנם, על פי החוק. בתום השנה הראשונה, הנקראת "שנת בדק", על הקבלן לתקן ליקויים שהתגלו. כמו כן, אחריות הקבלן כלפי הדיירים על הדירה, היא על פי הוראות חוק המכר. כמו כן, החברה תעמיד ערבות בדק להבטחת ביצוע התיקונים הנדרשים ככול ויידרשו.
- ב. הקבלן חייב לסיים את רישום הדירה בטאבו. לצורך כך קיימת "ערבות רישום", שמבטיחה את רישום הדירה בטאבו בפועל, על שם הדייר. כמו כן, החברה תעמיד "ערבות מיסוי" כמקובל להבטחת תשלומי המס בפרויקט.

9. הקבלן המבצע של הפרויקט:

הקבלן המבצע של הפרויקט יהיה אחד מחברות הביצוע הגדולות והמוכרות בישראל כגון: חברת אשטרום, אלקטרה בניה, אפקון, דניה סיבוס, תדהר ו/או חברה אחרת אשר תהיה בסיווג מתאים. **הקבלן יהיה בעל סיווג קבלני ג' 5 לפחות עם ניסיון רב בבניה למגורים בישראל.**

10. חופש למכור ו/או להשכיר את הדירה:

- כל דייר רשאי למכור ולהשכיר את דירתו ולעשות כל שברצונו, ביחס לדירתו, וזאת עד למועד כניסת בנק מלווה לפרויקט.
- כל דייר רשאי לשנמך את הדירה החדשה שזכאי לקבל, ולקבל במקום שווה ערך כספי, שייזקף לטובתו בפרויקט בכפוף להוראות המס.

ליצירת קשר עם מנהלי הפרויקט:

פיני רביבו - 052-3700079

דן אביגזר - 054-3315458

עוז מדמון - 050-2560426

בהצלחה לכולנו,

