

# מנהלת התחדשות עירונית

## בינוי – פינוי - בינוי בשכונת רמת אליהו

### מטעם עיריית ראשון לציון

#### כתב הסכמה לתכנון ניהול ופיקוח פרויקט להתחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו

אנו הח"מ:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_

(להלן: "בעלי הזכויות")

הננו בעלי הזכויות של דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים, בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר

ברח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ דירה \_\_\_\_\_ בשכונת רמת אליהו בראשל"צ, הידועה

גם כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "המתחם" או "הדירה" או "השכונה" לפי העניין).

1. אנו הח"מ ביחד, וכל אחד לחוד, מסמיכים את מנהלת רמת אליהו להתחדשות עירונית "בינוי – פינוי – בינוי" ברמת אליהו, מרח' זלמן שניאור 23, ראשון לציון טל. 03-9547831 פקס. 03-6167844 (להלן: "המנהלת") ו/או מי מטעמה ונותנים בזאת למנהלת את הסכמתנו המלאה לנהל עבורנו פרויקט להתחדשות עירונית במסגרת "בינוי – פינוי – בינוי" ולנקוט בכל הפעולות הנדרשות לטובת קידום הפרויקט אשר במסגרתו ייבנו מבנים חדשים בשכונת נחלת יהודה, בשכונת נוריות/ נרקיסים בצריפין, במתחם האלף ובשכונת רמת אליהו ובהם יוקצו לבעלי הזכויות דירות חדשות ולאחר מכן יהרסו המבנים שיפוננו, לצורך בניית מבנים חדשים, בין היתר, לטובת תושבים מפונים אשר יבקשו להישאר בשכונת רמת אליהו (לעיל ולהלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו כי המנהלת הוקמה ע"י עיריית ראשל"צ ופועלת מטעמה לטובת בעלי הזכויות ושלא למטרת רווח. המנהלת פועלת בשיתוף פעולה עם משרד השיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל וגורמים אחרים כדי לקדם את הפרויקט לטובת ולרווחת תושבי השכונה וקידום מטרת העירייה.

3. מוסכם בזאת כי בעלי הזכויות לא יהיו חייבים בתשלום כלשהו בגין החתימה על מסמך זה ו/או כל הסכם שיחתם בין בעלי הזכויות לבין המדינה. המנהלת הממומנת ע"י העירייה ומשרד השיכון תישא בכל ההוצאות לגורמים הרלוונטיים במסגרת הפרויקט, לרבות יועצים, מודדים, שמאים, ייצוג משפטי וכן כל הוצאה אחרת הנדרשת לקידום הפרויקט.

4. מוסכם כי בעלי הזכויות לא יחויבו בשום תשלום והוצאה כלשהי הכרוכים בפרויקט, לרבות תשלום מיסים, אגרות, היטלים, או בשכר טרחת המנהלת ו/או מי מטעמה, לרבות מס שבח החל על בעלי הזכויות, בכפוף לכך שבעלי הזכויות ישתמשו בכל פטור העומד לרשותם והיו זכאים לקבלת הפטור, לרבות, פטור בגין דירת מגורים מזכה, ו/או פטור הנובע מחוק פינוי בינוי, ו/או פטור הנובע מתמ"א 38, לפי העניין. יובהר ויודגש כי, ככל שלבעל הזכויות ישנה יותר מדירה אחת במתחם, תחול עליו חבות מס השבח הנובעת מכך בהתאם להוראות הדין.

5. עקרונות הפרויקט הינם: תוספת 12 מ"ר לכל דירה קיימת בהתאם לשטחה עפ"י רישומי העירייה (עפ"י היתרי הבניה שאושרו בעירייה כד"ן), נכון ליום חתימה על מסמך זה. מינימום שטח דירה חדשה יהיה 62 מ"ר, כך שבעלי דירות קיימות הקטנות מ-50 מ"ר יקבלו דירה חדשה שתגיע ל-62 מ"ר. הדירה החדשה תיבנה בבניין חדש עם לובי ומעלית/יות ותכלול ממ"ד תקני, מרפסת שמש וחנייה וכן מפרט טכני – בהתאם לצו מכר הדירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח – 2008. לעניין סעיף זה שטח הדירה כולל ממ"ד.
- בעלי הזכויות מצהירים כי ידוע להם שעקרונות הפרויקט, כמתואר לעיל, יכול וישתנו וזאת בעקבות דרישות של משרד השיכון/רשויות התכנון/רשות מקרקעי ישראל, או כל גורם אחר רלוונטי, וכי המנהלת תעדכן את בעלי הזכויות על כל שינוי מהותי בעקרונות הפרויקט ותדאג לקבל את הסכמת בעלי הזכויות לכך בכתב.
6. הוסבר לנו כי מימוש הפרויקט והצלחתו כפופים למתן הסכמתם של בעלי הזכויות לקבלת התמורה (הדירה החדשה) וכי נדרשת הסכמה של כל בעלי הזכויות בבניין המגורים ובמתחם. (מלבד דיירים חריגים/ סרבנים שיטופלו בנפרד).
7. בעלי הזכויות, החתומים מטה, מצהירים כי אין להם וכי לא תהינה להם כל התחייבות ו/או משא ומתן, מכל מין וסוג שהוא, כלפי/עם צד ג' כלשהו הנוגדים את האמור בכתב הסכמה זה וכי ככל וישנה התחייבות כזו ו/או משא ומתן, הח"מ מתחייבים בזאת להביא את העניין לידיעת המנהלת לאלתר.
8. ידוע לחתומים מטה כי השירות הניתן להם על ידי המנהלת במסגרת הפרויקט ניתן על מנת לסייע להם במימוש וביצוע הפרויקט באופן המיטבי ולרווחתם ומשכך לח"מ לא תהיה כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי המנהלת ו/או מי מטעמה בקשר לביצוע הפרויקט.
9. ידוע לחתומים מטה כי עם חתימת כתב הסכמה זה המנהלת, וכל הפועלים מטעמה, ישקיעו זמן וסכומי כסף גבוהים לקידום, ביצוע ומימוש הפרויקט ומשכך, ולאור הסתמכות המנהלת על הסכמתנו זו, הרי שהסכמתנו זו תהיה סופית ואין לנו רשות לבטלה ו/או להתנות עליה בכל דרך שהיא, אלא בהתאם להוראות החוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), ה'תשע"ז - 2017 ובלבד שנשמרו והתקיימו כל עקרונות היסוד בפרויקט כמתואר בכתב הסכמה זה, ובהתאם לכך נחתום על הסכם, ונספחיו, לרבות המפרט הטכני, מול הרשות הממשלתית הרלוונטית וככל שיהיה צורך בכך, על פי הנחיות המנהלת, מול היזם/קבלן אשר יבנה את הדירה החדשה.
10. הוסבר לחתום מטה שפינוי הדירה הקיימת תהיה כנגד קבלת מפתח לדירה החדשה אלא אם נבקש להתגורר בעתיד בשכונת רמת אליהו שאז יחול ההסדר המתואר בסעיף 15 להלן. כמו כן אנו מסכימים כי, מיקום הדירה החדשה בבניין והקומה בה תמוקם הדירה החדשה יקבעו בעתיד על ידי שמאי הדיירים אשר יוצמד לפרויקט על ידי המנהלת על פי הנוהג הקיים בפרויקטים ל"פניו – בינוי" והכל בהתאם ובכפוף למיקום הדירה הקיימת.
- הוסבר לנו כי המפרט הטכני של הדירות החדשות (דירות התמורה) יהיה תואם למפרט הטכני הסטנדרטי של דירות היזם בבניין החדש (למעט דירות מיוחדות של היזם, פנטהאוזים, דירות גן וגג).
11. בהתאם להודעת המנהלת ובמועד אשר יקבע על ידי המנהלת, יבחרו נציגי בעלי הזכויות משרד עו"ד, מתוך מאגר משרדי עו"ד המנוהל על ידי המנהלת, אשר ישמש במסגרת הפרויקט כעו"ד הדיירים ואנו נחתום על ייפוי כוח לטובת עוה"ד אשר ישמש כעו"ד הדיירים בפרויקט.
12. ידוע לחתומים מטה כי ככל ומסיבה כלשהי שאינה תלויה בח"מ, הפרויקט לא יצא לדרך, לח"מ לא תהיה כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי המנהלת ו/או מי מטעמה.

13. הננו, החתומים מטה, מתחייבים בזאת כלפי המנהלת שלא להעביר את זכויותינו בדירה לצד ג' כלשהו ו/או לבצע כל דיספוזיציה בדירה אלא אם כן דאגנו לכך כי צד ג' חתום על כתב הסכמה זה ו/או על כל מסמך אחר אשר חתמנו עליו במסגרת הפרויקט, במקומו.

14. אנו מאשרים כי כתב הסכמה זה יחייב אותנו ואת הבאים במקומו ומסכימים כי הוא יקבל תוקף החלטת אסיפה כללית של הבית המשותף לפי הוראות חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969.

15. במסגרת הסכמתנו אנו מביעים את רצוננו להתגורר בעתיד:

בשכונת נחלת יהודה

בשכונת נוריות/ נרקיסים בצריפין

בשכונת רמת אליהו

במתחם האלף

הובהר לנו כי תינתן עדיפות קודם כל לפינוי של בניינים, בהם כל הדיירים בבניין חתמו על כתב הסכמה זה לטובת המנהלת, למעבר בשלמות לאחת השכונות מחוץ לשכונת רמת אליהו לפי מנגנון בחירה של כל הקודם זוכה.

ככל שמספר הבניינים בהם כל הדיירים חתמו על כתב הסכמה לטובת המנהלת גדול ממספר המקומות הפנויים למעבר לאחת השכונות האחרות כמפורט לעיל, תינתן עדיפות לבניינים שבהם הושגה הסכמת כל הדיירים במועד מוקדם יותר, או שתערך במידת הצורך הגרלה בין הבניינים ו/או הדיירים בהתאמה ולפי העניין בהשתתפות נציגות הדיירים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במידה ובחרנו, במסגרת כתב הסכמה זה, להתגורר בעתיד בשכונת רמת אליהו אנו יודעים ומסכימים לכך כי ייתכן ואנו נתגורר לתקופת ביניים בדירה פנויה (ריקה מכל אדם וחפץ) קיימת אחרת בשכונת רמת אליהו בבעלות מדינת ישראל, ו/או כל גוף ממשלתי או עירוני אחר (להלן: "דירת הביניים"), וזאת עד להשלמת בניית הדירה החדשה (דירת התמורה) וקבלת המפתח לדירה החדשה ומבלי שנדרש לשלם דמי שכירות בגין תקופה זו.

עלויות ההובלה מהדירה הקיימת לדירת הביניים ומדירת הביניים לדירה החדשה ימומנו על ידי המדינה. ידוע לנו כי בתקופת הביניים, כאמור לעיל, אנו נושא בכל התשלומים החלים על המחזיק בדירת הביניים, כולל תחזוקת הדירה השוטפת, ולרבות תשלום ארנונה, מים, גז, חשמל ותשלום ועד בית.

במידת הצורך, ועל פי הנחיות המנהלת, יחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין בעלי הזכויות לבין מדינת ישראל ו/או כל גוף ממשלתי ו/או עירוני אחר, ביחס לתקופת המגורים של בעלי הזכויות בדירת הביניים.

המנהלת תדאג לעדכן מראש ובכתב את בעלי הזכויות ככל ויידרשו לעבור להתגורר לתקופת ביניים בדירת הביניים.

16. כתב הסכמה זה יהיה תקף לתקופות ולמועדים בהתאם להוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), ה'תשע"ז – 2017. המנהלת תעדכן את בעלי הזכויות בעניין הארכת תוקפו של כתב הסכמה זה מפעם לפעם, בהתאם לקצב ההתקדמות ולפי העניין.

17. ידוע ומוסכם על הח"מ כי למנהלת ישנה הזכות להמחות את הסכמתנו כאמור במסמך זה לכל גוף, עירוני או ממשלתי, אחר אשר ימונה מטעם עיריית ראשון לציון ו/או רשות מקרקעי ישראל והכל מבלי לפגוע בזכויות הח"מ כאמור במסמך זה. המנהלת מתחייבת לעדכן מראש ובכתב את בעלי הזכויות ככל ותמחה את הסכמתם כאמור בסעיף זה.

18. מובהר, כי מסמך זה איננו מייפה את כוחה של המנהלת ו/או מי מטעמה לחתום בשמנו על הסכם עם המדינה ו/או יזם/קבלן, זולת הסכמה לניהול ופיקוח על הפרויקט וכי רק חתימתנו האישית על הסכם סופי מול המדינה ו/או היזם/הקבלן תחייב אותנו בכל הנוגע לתמורה ולזכויותינו בדירה.

19. יש לצרף למסמך זה צילום תעודת זהות של בעלי הזכויות נאמן למקור.

בברכת הצלחה.

ולראיה באנו על החתום בראשון לציון היום \_\_\_\_\_

1. \_\_\_\_\_  
שם + משפחה      ת.ז.      טלפון      חתימה

2. \_\_\_\_\_  
שם + משפחה      ת.ז.      טלפון      חתימה

3. \_\_\_\_\_  
שם + משפחה      ת.ז.      טלפון      חתימה

4. \_\_\_\_\_  
שם + משפחה      ת.ז.      טלפון      חתימה

\*חשוב לנו לשמור על קשר שוטף עמכם. אנא צרפו כתובת דואר אלקטרוני \_\_\_\_\_