

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, בעלי הזכויות בדירה ברח' _____ מס' _____ דירה _____

בשכונת רמת אליהו בראשל"צ, הידועה גם כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____

(להלן: "בעל הזכויות" או "המתחם" או "הדירה" או "השכונה" לפי העניין).

1. אנו מסמיכים בזאת את מנהלת התחדשות עירונית "בינוי – פינוי – בינוי" ברמת אליהו, מרח' זלמן שניאור 23, ראשון לציון טל. 03-9547830 (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 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, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל וגורמים אחרים כדי לקדם את הפרויקט לטובת ולרווחת תושבי השכונה וקידום מטרות העירייה.

3. בעלי הזכויות לא יהיו חייבים בתשלום כלשהו בגין החתימה על מסמך זה ו/או כל הסכם שייחתם בין בעלי הזכויות לבין המדינה. המנהלת הממומנת ע"י העירייה והמדינה יישאו בכל ההוצאות לגורמים הרלוונטיים במסגרת הפרויקט, לרבות יעצים, מודדים, שמאים, ייצוג משפטי וכן כל הוצאה אחרת הנדרשת לקידום הפרויקט.

4. בעלי הזכויות לא יחויבו בשום תשלום והוצאה כלשהי בקשר לפרויקט, לרבות תשלום מיסים, אגרות, היטלים, או בשכר טרחת המנהלת ו/או מי מטעמה, לרבות מס שבח, בכפוף לכך שבעלי הזכויות ישתמשו בכל פטור העומד לרשותם ויהיו 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 ובהתאם להוראות כל דין.

5. עקרונות הפרויקט הם: תוספת 12 מ"ר ברוטו לכל דירה קיימת בהתאם לשטחה עפ"י רישומי העירייה (עפ"י היתרי הבניה שאושרו בעירייה כדין ובהתאם לעקרונות שנקבעו בפרויקט בקשר לבניה ללא היתר בניה), נכון ליום חתימה על מסמך זה. מינימום שטח דירה חדשה יהיה 62 מ"ר ברוטו, כך שבעלי דירות קיימות הקטנות מ-50 מ"ר יקבלו דירה חדשה שתגיע ל-62 מ"ר ברוטו. הדירה החדשה תמוקם בקומה הזוהר לפחות לאותה קומה בה ממוקמת הדירה הקיימת. הדירה החדשה תיבנה בבנין חדש עם לובי ומעליות/ירות 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. עקרונות התמורה בפרויקט אינם כוללים הצמדת מחסן לכל דירת התמורה. קבלת מחסן תלויה, בין היתר, במתחם בן תבנה דירת התמורה ובדרישות והנחיות של מוסדות התכנון והרישוי לגבי כל מתחם. בכל מקרה, הצמדת המחסן לדירת התמורה תוסדר בהסכם קבלת דירת התמורה שייחתם בין בעלי הזכויות לקבלן/יזם במתחם בו תמוקם דירת התמורה.

כמו כן, ידוע לנו כי המדינה תסייע לבעלי דירות זכאים במימון דמי אחזקה בבניינים החדשים (ועד בית) במשך 5 השנים הראשונות לאחר המעבר לדירת התמורה ובהתאם למנגנון שנקבע על ידי המדינה. "בעלי דירות זכאים" הם בעלי דירה שזוהי הדירה היחידה שבבעלותם, הם התגוררו בדירה המקורית בשכונת רמת אליהו לפחות שלוש (3) השנים לפני החתימה על ההסכם עם המדינה ויעברו בפועל מהדירה המקורית ברמת אליהו להתגורר בדירת התמורה שתימסר להם. הזכאות תעמוד בתוקפה כל עוד בעלי הדירה הזכאים יתגוררו בדירת התמורה.

בעלי הזכויות מצהירים כי ידוע להם שעקרונות הפרויקט, כמתואר לעיל, יכול וישתנו בעקבות דרישה 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 ובמידת הצורך תדאג 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 למעט מקרים חריגים בהתאם לשיקול דעת המנהלת.

7. בעל הזכויות, החתום מטה, מצהיר כי אין לו וכי לא תהינה לו 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 מתחייב בזאת להביא את העניין לידיעת המנהלת לאלתר.

8. ידוע לח"מ כי השירות הניתן לו 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 לח"מ כי עם חתימת כתב הסכמה זה המנהלת, וכל הפועלים מטעמה, ישקיעו זמן וסכומי כסף גבוהים לקידום, ביצוע ומימוש הפרויקט ומשכך, ולאור הסתמכות המנהלת על הסכמתו זו, הרי שהסכמתו זו תהיה סופית ואין לו 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 המדינה והרשות הממשלתית וככל שיהיה צורך בכך, על פי הנחיות המנהלת, מול היזם/קבלן אשר יבנה את דירת התמורה.

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. 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 ומשרד שמאי בעלים, מתוך מאגר משרדי עו"ד ומשרדי שמאים המנוהל על ידי המנהלת, אשר ישמשו במסגרת הפרויקט כעו"ד וכשמאי בעלי הזכויות.

12. ידוע לח"מ כי ככל ומסיבה כלשהי, וללא יוצא מן הכלל, 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. הנני הח"מ, מתחייב 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.

כמו כן, ידוע לי כי ככל ומכל סיבה שהיא זכויותי בדירה אינן מוסדרות ו/או לא יהיו מוסדרות בעתיד כנדרש בפנקס הבתים המשותפים אצל רשם המקרקעין (טאבו) הרי שהמנהלת תהיה רשאית לגרוע אותנו מהשיבוץ לקבלת דירת תמורה ו/או להשהות את שיבוצנו לקבלת דירת תמורה וזאת עד להסדרת רישום הזכויות כנדרש ובהתאם להוראות והנחיות המנהלת. מובהר כי האחריות המלאה להסדרת רישום הזכויות כאמור מוטלת במלואה על בעלי הזכויות.

14. אני מאשר כי כתב הסכמה זה יחייב אותי ואת הבאים במקומי ומסכים כי הוא יקבל תוקף החלטת אסיפה כללית של הבית המשותף לפי הוראות חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969.

15. במסגרת הסכמתי אני מביע את רצוני להתגורר בעתיד:

□ בשכונת רמת אליהו

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

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במסגרת כתב הסכמה זה, 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 ו/או בהתאם לכל הסדר אחר שיוסכם בין הצדדים.

עלויות ההובלה מהדירה הקיימת לדירת הביניים ולדירה החדשה ימומנו על ידי המדינה. ידוע לנו כי בתקופת הביניים, כאמור לעיל, אנו נישא 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 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. יחד עם זאת, ובשים לב לאילוצים השונים ולעיכובים הכרוכים בפרויקט נשוא כתב הסכמה זה, מוסכם כי תוקפו של כתב הסכמה זה יעמוד ללא סייג עד למועד חתימת בעלי הזכויות על ההסכם מול המדינה וזאת כל עוד בעלי הזכויות לא דרשו את ביטולו ובכפוף להוראות כל דין.

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 ו/או הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית 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.

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

בברכת הצלחה.

ולראיה באתי על החתום היום _____ ומאשר שזוהי מטה חתימתי:

שם פרטי	שם משפחה	ת.ז.	טלפון	חתימה
---------	----------	------	-------	-------

שם פרטי	שם משפחה	ת.ז.	טלפון	חתימה
---------	----------	------	-------	-------

שם פרטי	שם משפחה	ת.ז.	טלפון	חתימה
---------	----------	------	-------	-------

שם פרטי	שם משפחה	ת.ז.	טלפון	חתימה
---------	----------	------	-------	-------

הערות: _____

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