

בס"ד

BERGER

מתחם הנביאים
קריית גת



עיקרי ההסכם

סקירה תמציתית לפרויקט פינוי בינוי - קרית גת



BERGER

יזמות • מגורים • נכסים

לכבוד בעלי הדירות ברחובות שמואל הנביא, השופטים - קרית גת

הנדון: סקירה תמציתית לפרויקט פינוי בינוי - קרית גת

ברחובות שמואל הנביא, השופטים בקרית גת (להלן: "הפרויקט")

בהתאם להוראות תקנה 4(א) לתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי דירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022, להלן הסבר על הפרויקט, תמצית העסקה וריכוז התמורות להן תהיו זכאים במסגרת הפרויקט, כפי שמופיע ב"ת"ר פרוט בהסכם התחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי, שצפוי להיחתם בינכם ובין חברת **ברגר פוינט בע"מ ח.פ. 516447893 ("ההסכם")** ו-"היזם" בהתאמה).
האמור בסקירה זו אינו נועד להחליף את האמור בהסכם ונועד להקל ולהבליט נושאים עיקריים, במידה שישנה סתירה או אי התאמה בין מסמך זה להוראות ההסכם, יגברו הוראות ההסכם.

היזם

- 1. ברגר פוינט בע"מ ח.פ. 516447893. כתובת: אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים (גן טכנולוגי מלחה).**
בעל המניות היחיד - אברהם ברגר.
- 2. ניסיון מוכח בביצוע פרויקטים לבניה:** מצ"ב מצגת פרויקטים.
- 3. הליכים משפטיים ומנהליים כנגד היזם:** אין.
- 4. מאפייני הבינוי המוצע:** מגדלים של כ-35 קומות, כ-800 יח"ד, מדובר על שטח לבינוי + שטח חום שיוחזר לעירייה כנגד שטח חום לטובת הבינוי (הצרכת שטחים).

התמורה המוצעת לבעלי הדירות (סעיף 14)

- גודל הדירה החדשה - 12 מ"ר** בנוסף לשטח הדירה הנוכחית.
- מיקום הדירות החדשות -** הדירות החדשות ימוקמו בשליש האמצעי של כל אחד מהבניינים בפרויקט.
- הדירות החדשות יהיו בעלות שני כיווני אוויר לפחות.
- גודל מרפסת שמש של הדירה החדשה -** לכל דירה תהיה מרפסת בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר בכפוף לאילוצי תכנון, וככל שהתכנון לא יאפשר זאת אזי או שכל 2 מ"ר מרפסת יומרו ל-1 מ"ר שטח עקרי בדירה או שיומרו לתמורה בהתאם לקביעת שמאי הבעלים, לשיקול עת היזם.
- חניה ומחסן -** לכל דירה תוצמד חניה אחת רגילה שאיננה עוקבת ואינה במתקן חניה אוטומטי או רובוטי (אלא אם החניון יתוכנן כולו כרובוטי) + מחסן בשטח של לפחות 4-6 מ"ר.

- ממ"ד -** הדירות החדשות יכללו ממ"ד אשר יהיה כלול בשטח הזכאות.
- חלוקת דירות הבעלים -** תתבצע לפי שיטת ניקוד שייקבע על ידי שמאי הבעלים. במידה והיו כמה בעלים שדירתם בעלת דירוג שווה תערך הגרלה לאותם הבעלים על ידי שמאי הבעלים וב"כ הבעלים.
- אופן בחירת החניות והמחסן יתבצע כך:** תחילה יבחר היזם חניות ומחסנים לדירות המיוחדות, יתרת החניות והמחסנים יועמדו לבחירת הבעלים, באופן בו היזם יעביר לנציגות תשריט ובו יסומנו מיקומי החניות והמחסנים. כל יתר מקומות החניה והמחסנים לאחר בחירת הבעלים יהיו שייכים ליזם אשר יהיה רשאי להצמידם לדירות היזם בהתאם לשיקול דעתו.

שדרוג/שנמוך/רכישת דירה נוספת

- שדרוג -** הודעה על שדרוג תינתן לאחר בחירת היחידה העתידית ולא יאוחר מ-14 יום לאחר מכן. לא יתאפשר שדרוג לדירות מיוחדות או לארבע הקומות הגבוהות ביותר בכל בניין. הבעלים ישלם ליזם את שווי ההפרש בין היחידה החדשה ליחידה המשודרגת בהנחה של 5% ממחיר הדירה המלא. הפרש התמורה ישולם בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה.
- שנמוך -** הודעה על שנמוך תינתן טרם בחירת היחידה העתידית ולא יאוחר מ-14 יום לפני תחילת הליך בחירת הדירות. ההפרש לא יעלה על 30% משטח היחידה הנוכחית.
- הפרש התמורה בגין שנמוך ישולם לבעלים בניכוי מע"מ וייקבע ע"י השמאי המוסכם לפי נתוני דו"ח אפס מעודכן במועד השנמוך כהפרש בין שווי הדירה לבין שווי הדירה הקטנה.
- ההפרש יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה ממועד קביעת השמאי ועד מועד התשלום בפועל. הבעלים יישא בכל מס שינבע משנמוך כאמור.
- רכישת דירה נוספת -** בעלים יהיו רשאים לרכוש על חשבונם בתוך 30 יום ממועד סיום הליך בחירת דירות הבעלים דירה אחת בהנחה של 5% ממחירון השיווק של היזם (כולל מע"מ). כל צד יישא בתשלומי המס החלים עליו בגין רכישת הדירה הנוספת.

תשלום דמי שכירות לבעלים (סעיף 16)

- היזם ישלם לדו"ח תשלומים עבור שכירת דירה חלופית לפי הערכת שמאי בתוספת של עד 5% מעל דמי השכירות הנהוגים לאותה תקופה. הבעלים יעביר הודעה ליזם ובה הכתובת ומספרי הטלפון ופרטי חשבון הבנק שלהם בישראל לתקופת הבניה.
- 14 ימים לפני מועד הפינוי אשר יהיה נקוב בהודעה יפקיד היזם בנאמנות בידו ב"כ הבעלים את התשלום הראשון של דמי השכירות בגין שלושה חודשים

תנאים מתלים (סעיפים 6+7)

- **תנאי מתלה ראשון** – יחתם ההסכם ע"י הרוב המינימאלי במתחם תוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם ע"י ראשון הבעלים במקרקעין.
- **תנאי מתלה שני** – התוכנית החדשה אושרה כדין ופורסמה למתן תוקף לא יאוחר מ-42 חודשים מהמועד שבו נחתמו ההסכמים ע"י הרוב המינימאלי.
- **תנאי מתלה שלישי** – חתימת 100% מהבעלים עד ולא יאוחר מ-12 חודשים מקיום תנאי מתלה שני.
- **תנאי מתלה רביעי** – ניתנה החלטת ועדה מקומית לתכנון ובנייה המאשרת את ביצוע הבניה לפי הסכם זה אשר כל תנאיה למעט תשלום אגרות התמלאו.
- **תנאי מתלה חמישי** – המקרקעין ו/או המתחם הוכרזו כמתחם פינוי בינוי תוך שישה חודשים מהמועד החוקי בו ניתן לעשות כן.
- **תנאי מתלה שישי** – עד למתן הודעת פינוי יחתם הסכם למתן ליווי פיננסי בין היזם ובין גורם מלווה אשר יעניק ליזם ליווי בנקאי סגור לצורך ביצוע הפרויקט

לא התקיימו איזה מבין התנאים המתלים דלעיל במועדים הנ"ל ולא הוארכו המועדים להתקיימותם, יהיה כל צד זכאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב שימסור לצד השני, בכל מועד לאחר חלוף המועד לקיום התנאי וכל עוד לא התקיים התנאי בנינו מבוקש הביטול ובלבד שלפני מתן הודעת הביטול תימסר התראה בכתב בת 90 יום שבמהלכם לא התקיים התנאי. הודעה על ביטול מצידם של הבעלים תינתן בהחלטת רוב של 67% מהבעלים אשר חתמו על ההסכם עד לאותו מועד. ככל שיתן היזם הודעה בכתב על ביטול ההסכם כמפורט לעיל, מתחייב היזם להעביר העתק ההודעה, בד בבד, לב"כ הבעלים ונציגות הבעלים.

במקרים הבאים, היזם יוכל לבטל את ההסכם

- במקרה שהתוכנית או היתר הבניה למימוש הפרויקט יותנו בתנאים אשר יהיו בלתי סבירים ואשר אינם ידועים במעמד חתימת הסכם זה ע"י הבעלים הראשון ואשר ביצועם יהיה כרוך בהוצאות שיגרמו לחוסר כדאיות כלכלית ליזם לרבות בקשר עם אי מתן פטור מהיטל השבחה ו/או אי תחולת פטורים ממס שבח לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין ו/או אי תחולת מע"מ בשיעור אפס לפי סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף, אזי בתוך 90 יום מקבלת ההחלטה הרלוונטית (התכנית או היתר הבניה כאמור), תהא ליזם הזכות לבטל את העסקה בהודעה בכתב לבעלים, לנציגות ולב"כ הבעלים. לא ניתנה ההודעה כאמור, יראו את היזם כמסכים לתנאים אלה. היעדר כדאיות כלכלית, משמעה הפחתת רווחיות היזם מתחת ל-18% בהתאם לחוות דעת שמאי מטעם היזם אשר תוצג לשמאי המוסכם.
- חוות דעת שמאי הבנק המלווה ('דו"ח אפס') קבעה כי הפרויקט אינו ראוי

מראש שתחילתם במועד הפינוי, ולאחר מכן יבוצע תשלום כל חודש בחודשו עד 3 ימים לפני תחילת החודש הרלוונטי.

לחלופין, זכאים הבעלים לקבל מהיזם דמי שכירות בהתאם להסכמי שכירות חתומים שנחתמו לשנה לפחות שלא עם בן משפחה, ובלבד שסכום השכירות שמופיע בהם אינו עולה על 10% מעל הערכת שמאי.

- דמי השכירות יוצמדו לעלייה במדד המחירים לצרכן ויעודכנו אחת לשנה.

הובלה

- היזם יספק לבעלים אשר מתגוררים בעצמם בדירה הנוכחית בפועל (הם או קרובי משפחה), אולבעלים המשכירים דירה מרוהטת, שירותי הובלה באמצעות חברה לצורך פינוי מיטלטלי הבעלים ורכושם מהיחידה הנוכחית לדירה אחרת במרחק של עד 50 ק"מ מהיחידה הנוכחית, ובחזרה הם בעצמם ליחידה העתידית, ובלבד כי מדובר בחברה מנוסה בהעברת תכולת דירות ובתנאי כי לחברה כל הביטוחים הנדרשים והנהוגים ובתנאי כי הינה פועלת בהתאם להוראות כל דין. לחלופין יהיו הבעלים זכאים לקבל מאת היזם, לפי שיקול דעתו של היזם, עבור הוצאות הפינוי לכל כיוון (כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת ההסכם ע"י הדייר הראשון), כמו כן, במקרה הצורך יקבלו הבעלים דמי הובלה כאמור לדירה חלופית נוספת אחת, במהלך תקופת הבנייה כהגדרתה להלן.
- הבעלים המתגוררים בפועל ביחידות הקיימות, יהיו זכאים לשירותי תיווך באיתור נכס חלופי בתקופת המעבר, היזם יתקשר עם המתווך וישלם לו ישירות.

שכר טרחת ב"כ הבעלים ומפקח מטעם הבעלים (סעיף 4)

היזם ישלם את שכר טרחת ב"כ הבעלים ושכ"ט ב"כ הפקח מטעם הבעלים בהתאם להסכמי שכ"ט המצורפים להסכם.

רישום (סעיף 4)

היזם יישא בעלות רישום הבניין בו ימצאו הדירות החדשות כבית המשותף

תקציב תיקונים לבניינים

ממועד חתימת הרוב הדרוש, היזם יעמיד מימון לסיוע בתחזוקת הבניינים עד למועד הפינוי בסך כולל אחד פעמי של עד 25,000 ₪ לכל בניין במתחם.

לליווי פיננסי מקובל מחמת חוסר רווחיות / העדר כדאיות כלכלית. לעניין זה, היעדר כדאיות כלכלית, משמעה הפחתת רווחיות היזם מתחת ל-18% בהתאם לחוות דעת שמאי מטעם היזם אשר תוצג לשמאי המוסכם.

- לא התקבלו הסכמות הבנקים ו/או צדדים שלישיים שלטובתם רשומה משכנתא ו/או הערה ו/או כל זכות נוגדת/מעכבת על זכויות הבעלים אך לאחר שחלפו לפחות 90 ימים מיום הפנייה אליהם לקבלת הסכמה ו/או חתימה על מסמכים רלוונטיים.

ליווי פיננסי לפרוייקט (סעיף 18)

היזם מתחייב להתקשר עם בנק מלווה כהגדרתו לעיל בהסכם ליווי פיננסי "סגור" לפרוייקט למטרת הבטחת מימון ביצוע הפרוייקט ולמתן הבטחות לבעלים ע"י הסכם זה, זאת כתנאי לשעבוד זכויות הבעלים ביחידה הנוכחית ובמקרקעין, לפינוי היחידה הנוכחית ולביצוע עבודות בניה כלשהן במקרקעין.

ערבויות (סעיף 18)

הבעלים יקבלו את הערבויות הבאות:

- ערבות חוק המכר

ערבות חוק המכר שימציא היזם לבעלים תהיה ערבות בנקאית דיגיטלית או מקורית מהבנק המלווה ו/או מבנק יחד עם קרן מימון ו/או פוליסת ביטוח ו/או ערבות מחברת ביטוח לפי סעיפים (1)2 או (2)2 לחוק המכר (הבטחת השקעות), בנוסח שיהיה נהוג בליווי פרויקטים של בניה ובכל מקרה בנוסח שאינו נחות מנוסח ערבות בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) בסכום השווה ל-100% משווי הדירה העתידית (לרבות מרכיב הקרקע ומע"מ) במועד מסירת הבטוחה כפי ששווי זה ייקבע על ידי שמאי הבנק המלווה בדו"ח האפס.

- ערבות דמי השכירות

במועד הפינוי וכתנאי לפינוי היחידה הנוכחית, ימסור היזם לידי הנאמנות של ב"כ הדיירים ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן להבטחת תשלום דמי השכירות שעל היזם לשלם לבעלים בהתאם להוראות ההסכם.

- ערבות מיסים

ככל ובמועד פינוי הדירות טרם הומצאו לב"כ הבעלים אישורי מס שבח בגין העסקה והיזם יבחר לבצע את הפרוייקט, היזם ימסור לידי הנאמנות של ב"כ הדיירים ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן, להבטחת כל תשלומי מס השבח ומס הרכישה החלים על פי דין על הדיירים בגין ההתקשרות נשוא הסכם זה ושעל פי חוזה זה חלים על היזם (להלן: "ערבות המיסים") ("מיסי הבעלים") ככל שיהיו חיובים כאלה.

- ערבות בדק

עם קבלת טופס 4 לפרוייקט, היזם ימסור לב"כ הדיירים ערבות בדק שתהא ערבות בנקאית אוטונומית, אשר תהיה ניתנת למימוש בבת אחת או לשיעורין, בשיעור השווה ל-2% מעלות הבניה של היחידה החדשה של הבעלים צמודה למדד תשומות הבניה. לעניין זה עלות הבניה משמעה כלל העלויות לבניית היחידה החדשה של הבעלים בהפחתה של עלות הקרקע, משפטיות, שיווק, מימון ובתוספת מע"מ.

ערבות הבדק תופקד ע"י היזם בידי ב"כ הדיירים במועד מסירת היחידה החדשה, וכנגד השבת ערבות השכירות.

- ערבות הרישום

היזם ימסור לב"כ הבעלים ערבות רישום שתהא ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 2,500 (אלפיים חמש מאות) ש"ח במכפלת מס' הדירות של הבעלים בצירוף ייפוי כוח מטעם היזם המאפשר את השלמת רישום הבית המשותף עבור דירות היזם וזאת להבטחת רישום הבית המשותף וייחוד זכויות הבעלים לדירה החדשה.

- ערבות למימון הליכים משפטיים

בסמוך לאחר שייחתמו הסכמי פינוי בינו עם הרוב המינימאלי מכלל הדיירים בכל המתחם יפקיד היזם בידי ב"כ הדיירים ערבות בנקאית אוטונומית בסכום של 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים) לכל המתחם. סכום ערבות זו יהיה מיועד למימון הוצאות הדיירים במתחם בהליך משפטי שינהלו הדיירים כנגד היזם.

פינוי הדירות (סעיף 17)

עם קבלת היתר הבניה ובכפוף לרישום משכנתא בפועל לטובת הבנק המלווה, והמצאת ערבות חוק המכר, ערבות דמי השכירות ערבות המיסים וערבות לניהול הליכים משפטיים, ימסור היזם לבעלים הודעה כי עליו לפנות את המקרקעין בתוך 90 יום ממועד קבלת הודעת הפינוי.

בגין כל יום איחור במסירת החזקה ביחידה הנוכחית לידי היזם, מעבר ל- חמישה הימים הראשונים, ישלמו הבעלים שטרם מסרו את החזקה ביחידה הנוכחית ליזם פיצוי מוסכם בסך 1,000 ₪ ליום עבור כל יום מהיום החמישי לאיחור בפינוי וסך של 3,000 ₪ עבור כל יום איחור נוסף עד מועד הפינוי בפועל, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים ליזם לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

ביטוח (סעיף 29)

היזם מתחייב כי קודם למועד תחילת עבודות ועד למועד סיום ביצוע העבודות ו/או מסירתן בפועל (המאוחר מבניהם), יערוך - בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מבצע שייבחר על ידו - ביטוח עבודות קבלניות המבטח את העבודות.

מפקח מטעם הבעלים (סעיף 13)

הנציגות תמנה מפקח מטעם הבעלים בעלות של תעלה על האמור בהסכם על חשבון היזם.

היזם יעדין את מפקח הבעלים, באופן שוטף בדבר הליכי הוצאת ההיתר הננקטים על ידו וימסור לו כל מסמך סביר שיתבקש על ידו בקשר לכך.

מפקח הבעלים יהיה מוסמך לבדוק את המפרטים ותכניות הדירה, את תכניות היתרי הבניה, את ביצוע עבודות הבניה ע"י היזם והתאמתן להתחייבויות, קצב התקדמותו, אופן ביצועו, טיבן, טיב החומרים והאביזרים וכן ילווה את בעלי היחידות בהליך מסירת היחידות החדשות והרכוש המשותף. לצורך ביצוע תפקידו יהיה רשאי מפקח הבעלים לבקר באתר הבניה בתיאום מוקדם עם מנהל הפרויקט מטעם היזם.

היזם ומנהל הפרויקט מטעמו ישתפו פעולה עם מפקח הבעלים.

מפקח הבעלים יעץ לבעלי הזכויות במקרקעין, אך לא תהא לו כל סמכות להורות ליזם הוראה שהיא בקשר לבניה.

שינויים ללא תוספת תשלום

הבעלים רשאים לבקש ולקבל שינויים פנימיים ביחידה החדשה ללא כל תוספת תשלום ככל שמדובר בשינויים בתכנון הפנימי בלבד, ובלבד שבקשה חתומה בכתב לביצוע השינוי האמור, על גבי תשריט היחידה החדשה, תוגש לקבלן המבצע תוך חודשיים ממועד ובלבד שטיב הבניה לא יעלה על הכמות המוגדרת של שטחי וחומרי הבניה המוגדרים מלכתחילה בתוכניות שתימסרנה לקבלן המבצע ו/או במפרט הטכני הסופי.

הבעלים רשאים להזמין שינויים פנימיים ביחידה החדשה שאינם פטורים מתשלום על פי תכנית שתוגש על ידם לא יאוחר מהמועד שנקבע בהסכם בתנאי שמדובר בשינויים אשר לא יפגעו באינסטלציה הכללית, בחשמל, במערכות ובקונסטרוקציית המבנה, וכן בתנאי שלא ישונה מיקום העמודים והפתחים החיצוניים של דירת הבעלים ושינויים אלה אינם טעונים תיקון של היתר הבניה או מהווים חריגת בניה ולא יהיה בהם כדי לעכב את המהלך הרגיל של ביצוע הבניה של חלקים בבניין שאינם היחידה העתידית ושאינם מחייבים חומרים מיוחדים או העסקת בעלי מקצוע מיוחדים אשר אינם מועסקים באתר דרך קבע.

קבלן הביצוע לא יהיה חייב לבצע כל שינוי או תוספת לדירה החדשה לאחר שכבר ביצע את העבודה או הזמין את החומרים או אם השינוי או התוספות כרוכים בפירוק ו/או הריסה כלשהי לשם ביצוע השינוי הנדרש.

התשלום עבור שינויים כאמור ישולם בעת הזמנתם על פי מחירון דקל שינויי דיירים בהנחה של 5%.

הבעלים יהיו זכאים לעד חמש שעות ייעוץ עם אדריכל ו/או מעצב פנים במימון היזם.

מסירת הדירה החדשה (סעיף 24)

- היזם מתחייב להשלים את בנית היחידה החדשה בהתאם להוראות הסכם זה תוך 60 חודשים מיום תחילת ביצוע עבודות הבניה כשהיא ראויה למגורים, ניתנת לאכלוס וחופשית משעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי.
- איחור שלא יעלה על שלושים יום במועד המסירה מכל סיבה שהיא, לא יחשב כהפרת הסכם על ידי היזם ולא יזכה את הבעלים בתרופה כלשהי.
- **"השלמת היחידה החדשה"** משמעותה כל אלה במצטבר:
קבלת "טופס 4" המאפשר אכלוס לבניין בו מצויה הדירה, חיבורו של הבניין החדש והדירות החדשות בחיבור של קבע למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז, התקשורת והטלפון, השלמת בנית היחידה החדשה בהתאם לתוכניות למפרט ולהוראות הסכם זה, מתן אפשרות גישה סבירה ובטוחה להולכי רגל ולכלי רכב, לרבות לחניות וליתר ההצמדות לדירה, וכשכל מערכות הבניין החדש תקינות ופועלות כסדרן לרבות מעלית אחת לפחות פועלת כסדרה.
- היזם יודיע לבעלים בכתב על מועד המסירה שיהיה, לאחר 45 יום לפחות ממועד ההודעה, והבעלים או מי שימונה על ידם בכתב, חייב להגיע לדירת הבעלים במועד המסירה ולקבל את החזקה בדירת הבעלים לידיו.
- במעמד מסירת הדירה יערך ע"י הצדדים פרוטוקול, ובו יצוין מצב היחידה החדשה וכל אי התאמה, אם תהיה לדעת הבעלים/ המפקח מטעם הבעלים, בין הוראות חוזה זה לבין האופן בו נבנתה הדירה. היזם יציין בפרוטוקול כל הערה שיעיר הבעלים וכל דבר שידרוש תיקון. הפרוטוקול יחתם ע"י הצדדים. חתימת הבעלים על הפרוטוקול מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידיו.
- היזם יתקן את הליקויים, הפגמים ואי ההתאמות שאינם גורמים מאפשרות מגורים סבירה שיצוינו בפרוטוקול המסירה, תוך זמן סביר ממועד המסירה, תלוי באופי ליקויים האמורים. פגמים/ליקויים דחופים שמונעים שימוש סביר בדירה יתוקנו באופן מיידי.
- מטרת מסירת הדירה לבעלים תחשב הדירה כמושלמת והבעלים יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה ליקויים, או יותרו עבודות השלמה לבצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר בדירה. אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה האם הדירה ראויה למגורים לצורך מסירתה לבעלים כאמור, יכריע בכך המפקח הפוסק, כהגדרתו בסעיף 37 להלן והכרעתו תחייב את הצדדים, בלא שיוכלו הם לערער עליה בכל דרך ואופן שהוא.

תיקונים ואחריות (סעיף 25)

היזם אחראי לתיקון ליקויים שיתגלו בדירות הבעלים וברכוש המשותף, במשך תקופת הבדק ותקופת האחריות הקבועות בחוק המכר.

רישום הע"א לטובת היזם (סעיף 21)

- לאחר חתימת 20% מהבעלים במתחם על הסכם זה, היזם יהא רשאי לרשום הערה לטובתו על היחידה הנוכחית בגין התחייבות לעשיית עסקה.
- הבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך ולעשות את כל הדרוש לשם מתן אפשרות לרישום הע"א בהקדם האפשרי.
- כתנאי לרישום הערת האזהרה לטובת היזם כאמור לעיל, יפקיד היזם בידי ב"כ הדיירים יפוי כח ופרוטקול נטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה.
- ב"כ הדיירים יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח לשם ביטול הערות האזהרה בכפוף להוראות הסכם זה וככל שלא יתקיימו התנאים המתלים, בכפוף למשלוח הודעה בכתב בידי ב"כ הבעלים בת 45 יום ליזם ולב"כ היזם המתריעה על הכוונה למחוק את הערת האזהרה.
- ככל שכתוצאה מעיכוב ברישום הערת אזהרה לטובת היזם כתוצאה ממעשה או מחדל של הבעלים יחולו עיכובים בביצוע חיובי היזם לא יחשב הדבר להפרה של הסכם זה היזם יודיע לב"כ הבעלים בכתב מה היא הסיבה לעיכוב, יצרך אסמכתאות להודעתו, ויפרט את משך העיכוב הצפוי ככל וידוע לו.

העברת זכויות ע"י הדיירים (סעיף 33)

הבעלים יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם ביחידה הנוכחית ובמקרקעין לצד ג' ובלבד שהנעבר יחתום על ההסכם ועל כל נספחיו על חשבונו ובאחריותם של הבעלים או הנעבר ויטול על עצמו את כל התחייבויות הבעלים בהסכם זה, וימציאו את כל יתר המסמכים הנדרשים לידי ב"כ היזם. העברה כאמור לרבות כל ההיבטים המשפטיים, המיסויים והארגוניים שלה יהיו באחריות הבעלים בלבד. העברה כאמור לאחר שעבוד לבנק המלווה תהייה טעונה הסכמתו של הבנק.

היזם מתחייב לחתום על כתב הסכמה, לצורך רישום הזכויות ע"ש הנעבר ו/או שיעבוד הזכויות לטובת הבנק, בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת הבקשה בכתב, ובכפוף לקיום כל התנאים המפורטים.

הבעלים ישלמו את כל המיסים החלים על פי דין, לרבות מס שבח והטל השבחה בגין מכירת זכויות כאמור ככל ויחולו.

- האמור לעיל הם עיקרי תנאי ההסכם וככל ויהיה צורך אלו יתורגמו לשפות אחרות.
- להסרת ספק, נקודות אלו עקרוניות בלבד ואין מחייבות אלא רק ההסכם שייחתם עם היזם בניסוחו הסופי.
- במסגרת הכנס שיערך, יינתנו הסברים נוספים ותתאפשר הצגת שאלות.

מנהלת דיירים

מנהלת דרום" בע"מ, ח.פ. 517147153
שכתובת ברח' ביאליק 4 גבעת שמואל
רחוב ישפה 3 אשקלון טלפון: 0534991868

ב"כ יזם

עוה"ד חן לבנת ו/או יעל זדה חסיד ו/או ג.פ. ו/או כל עו"ד משרדם,
מהגן הטכנולוגי מלחה בנין אלון א' קומה 2 ירושלים

ב"כ דיירים

עוה"ד אורי אלדוף וכפיר עמירה ו/או מי מטעמם מרחוב רקפת 19 ב',
אשקלון.

יזם

חברת ברגר פוינט בע"מ ח.פ. 516447893

מנהלת עירונית

קרית גת



הגן הטכנולוגי מלחה, ירושלים

9876* | פקס 02-9915044 | office@berger-n.co.il | berger-n.co.il