

16.9.2017

בס"ד

לכבוד נציגות מתחם 12,

לבקשתכם וכהמשך לגיבוש ההסכם, להלן סיכום תמציתי של עקרי הסכם שגובש וללא סעיף התמורה.

הסכם שגובש - סיכום עקרי הדברים

1. תשלום ההוצאות הכרוכות בפרויקט (סעיף 4), בין היתר:
 - א. כלל היועצים הנדרשים ואשר התבקשו על ידי הנציגות כגון: מהנדס לפיקוח (מינימום של 250 א'), יועץ ביטוח, שמאי, מודד וכדומה
 - ב. כלל המיסים (סעיף 18) והתשלומים הנדרשים כגון: ביטוח, אגרות והיטלים, ערבויות, מס רכישה ומס שבח (בהתאם ועד לתקרות מס התמורה), הוצאות תביעה לדיירים סרבנים ושיפוי לחוכרים, חיבור היחידות החדשות, טיפול טכני בהסדרת הרישום לזכויות חכירה ועוד
2. התחייבות ללוחות זמנים (סעיף 6) 40¹ חודשים להוצאת היתר בניה ו36 חודשים לטופס 4 ממועד חתימת הדייר הראשון. התחייבות זאת היא לא טרוואלית שכן המשמעויות עברנו הינו הקצאת מרבית המשאבים וסדרי עדיפות של חברתנו לפרויקט זה.
3. דמי שכירות, הובלה והוצאות מעבר (סעיף 16)
 - א. תשלום דמי שכירות מלאים בהתאם לקביעת שמאי מוסכם וכמובן (בהתאמה לאזור ירושלים, שכן במקרה הצורך יתכן ונצטרך "להוסיף" דמי שכירות לדיירים שימצאו דירה באזור יקר יותר)
 - ב. 2 ערבויות על סך דמי השכירות ל3.3 שנים, לכל בעל דירה. ערבות אוטונומית לשנה וערבות שכירות משלימה לשאר התקופה. הערבות תוארך מעת לעת עד לאכלוס הדיירים
 - ג. דמי השכירות יעודכנו כלפי מעלה בלבד בכל שנה, ע"י שמאי מוסכם
 - ד. שירותי הובלה ואריזה ובמקרה הצורך 2 מעברים!
 - ה. תשלום ראשון 6 חודשיים מראש! ושאר התשלומים כל רבעון!
 - ו. תשלום דמי תיווך במקרה הצורך.

¹ במכתב המקורי דובר על 36 חודשים

ז. **תשלום בגין תשלומי חובה** (ארנונה, חשמל, מים וכו') מרגע הפינוי ועד למסירת

הדירה

ח. **הוראות ברורות ונוקשות לאופן ולוחות הזמנים לתשלומים**, כגון:

תשלום לכלל בעלי הדירות ללא קשר אם הם משכירים דירה חלופית או לא,

התראה של 7 ימים! ולאחר מכן שחרור ערבות אוטונומית של דמי השכירות.

ט. **תשלום דמי שכירות 3 חודשיים מלפני מועד הפינוי**, וכ3 חודשיים לאחר מועד

החזרה במידת הצורך.

4. בטחונות

א. **בנק מלווה** ובלבד שיהיה תאגיד בנקאי ישראלי (לא חברת ביטוח ו/או מוסד פיננסי

שאינו בנק המאושר עי בנק ישראלי) שאינו בנק איגוד, מסד

ב. ערבויות (סעיף 19):

• **ערבות חוק המכר**

• **ערבות מיסוי**

• **ערבות אוטונומית**

• **ערבות שכירות**

• **ערבות בדק**

• **ערבות למימון הליכים משפטיים**

ג. מכירת דירות יזם (סעיף 29):

• עדיפות ל**בחירת** דירות לבעלי המתחם על פני מכירת דירות היזם

• הבטחת הזכויות המקרקעין של בעלי הדירות הקיימות עד לקבלת היתר

בניה, הסכם לווי ומתן בטוחות

• אציין שבסעיף זה טמון משמעיות כספיות ותזרימיות גדולות מאוד

ד. **עמדת ערבויות כתנאי לפינוי הדירה!** (סעיף 17)

5. חברת ניהול והוצאות בית משותף (סעיף 32) –

תשלום בעבור חברת הניהול של הבניין העתידי למשך עשר שנים לבעלי הדירות

הקיימות.

6. מפרט טכני – ראה מסמך נפרד וחתום

נספח

7. פעילות אל מול רשויות התכנון

- א. חתירה לקידום ושינוי התב"ע ללא התחייבות מצד בעלי הדירות
- ב. הכרות ופעילות שוטפת אל מול הגורמים הרלוונטיים – וועדות, עיריית ירושלים, חברת מוריה וכדומה
- ג. הגדלת היחידות למתחם וכן ולאחר מכן פרוטוקול רשמי של הוועדה למתחם 12 על בחינת הכלכליות של הפרויקט בין שמאי מטעמנו לשמאי הוועדה המחוזית.

8. לוחות הזמנים "ורצינות" – עד כה עמדנו בלוחות הזמנים שהתחייבנו.

- גיבשנו הסכם כולל תוך 90 יום! . דרש מאיתנו לתשלום מקדמה של 150 א' ש"ח, שעות עורך דין, שעות עובדים כו' וזאת לאחר שהתחייבנו במכתב תמורה ותנאים פננסיים לפני שנכנסו להליך משפטי של קיום משא ומתן

9. הכרות מעמיקה עם בעלי המתחם

- א. קיום פגישות אישיות, לפחות פעמיים, עם בעלי הדירות, פגישות וישיבות עם הוועדים השונים, דיווחים שוטפים בשנה האחרונה וכדומה
- ב. הכרות אישית, "רצונות" /הבנה מעמיקה בדרישות ליציאה לפרויקט, בעיות אישיות, נתונים טכניים, מצב משפטי וכדומה

10. שיתוף הנציגות בתמהיל ותכנון