

תוספת רביעית להסכם פינוי בינוי

שנערכה ונחתמה בתל אביב יפו ביום _____ לחודש _____ שנת 2017

בין:

החוכרים או בעלי הזירות בבניין מספר _____

ברח' _____, תל אביב-יפו.

שפריטחים מפורטים בנספח "1"

(ביחד ולחוד יקראו להלן: "הבעלים" או "הדייר")

מצד אחד;

לבין:

פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ, ח.פ. 51-400259-1

מרחוב בן גוריון 1 (בסר 2), בני ברק, 6113101

באמצעות ה"ה מר אורן שמני ת.ז. 29704038

המורשה לתת ולתת חייב בשמה

(שתקרא להלן: "היזם")

מצד שני;

הואיל ובין הבעלים לבין היזם נחתם / ייחתם הסכם פינוי בינוי בקשר עם המתחם כהגדרתו בהסכם (להלן: "ההסכם החתום");

והואיל ובין הבעלים לבין היזם נחתמה / תיחתם תוספת מספר 1 להסכם פינוי בינוי (להלן: "תוספת מס' 1") וכן נחתמה / תיחתם תוספת מספר 2 להסכם פינוי בינוי (להלן: "תוספת מס' 2"); וכן נחתמה / תיחתם תוספת מספר 3 להסכם פינוי בינוי (להלן: "תוספת מס' 3");

ההסכם החתום, תוספת מס' 1, תוספת מס' 2 ותוספת מס' 3 ייקראו להלן: "הסכם פינוי בינוי"

והואיל והיזם והבעלים הסכימו ביניהם לבצע תיקונים נוספים בהסכם פינוי בינוי בהתאם להוראות תוספת זו;

והואיל והצדדים מעוניינים להעלות על הכתב את המוסכם ביניהם;

לפיכך הוצאה, תותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא לתוספת זו מחווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2. תוספת זו מחווה חלק בלתי נפרד מהסכם פינוי בינוי לכל דבר ועניין.
- 1.3. מובהר בזאת, כי ככל שלא שונו במפורש ובאמצעות תוספת זו איזה מהוראות ההסכם החתום, הרי שהוראות הסכם פינוי בינוי ימשיכו לחול במלואם ויחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, בשינויים המחויבים לפי תוספת זו.
- 1.4. מוסכם כי ככל שלא שונתה במפורש בתוספת זו משמעותם של מונחי ההסכם החתום, הרי שמשמעות המונחים האמורים תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם החתום.
- 1.5. במקרה של סתירה בין הוראות תוספת זו לבין הוראות הסכם פינוי בינוי החתום ונספחיו, תגברנה הוראות תוספת זו.
- 1.6. למעט השינויים בתוספת זו להלן, כל תנאי הסכם פינוי בינוי ימשיכו ויחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין.

2. התנאים המתלים – סעיף 4

- 2.1. סעיף 4.1.4 – בסיפא יתווסף: "מוסכם כי ככל והיזם יימחל על התנאי המתלה הרביעי, אזי במקרה בו עד למועד מסירת הודעת הפינוי (כהגדרתה בסעיף 7.1 להלן), לא ימצא היזם את אישורי המיסים החלים על הדיירים בקשר עם עסקה נשוא הסכם זה, ימצא היזם לבי"כ הבעלים ערבות מסים בסך בשקלים השווה לסכומי המיסים על פי שומה עצמית שיערוך יועץ המס מטעם הבעלים, ששכרו ישולם על ידי היזם. ערבות זו תישא:

בתוקף עד להמצאתם לידי ב"כ הדיירים, של אישור שלטונות המס בגין פטור או תשלום עבור עסקה זו, לכל דירה ודירה מדירות הבעלים".

2.2. בסעיף 4.4. שורה שנייה, המילים: "יהיו רשאים הדיירים להודיע ליזם על ביטול הסכם זח"י יימחקו ובמקומם יירשם: " יהיו רשאים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתם בחוק חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 מבעלי הזכויות במתחם ו/או במקטע בר ביצוע, להודיע ליזם על ביטול הסכם זה, להסרת ספק מובהר כי לאחר חלוף התקופה המפורטת בהוראות ס"ק 4.4 זה, זכות הביטול האמורה תגבר על אפשרותו של היזם למחול על איזה מהתנאים המתלים כאמור בס"ק 4.2 לעיל."

3. הצהרות והתחייבויות הבעלים - סעיף 5

3.1. סעיף 5.8 בשורה השלישית, לאחר המילים: "הסכמי שכירות" יתווסף: "חדשים, שיחתמו לאחר אישור התכנית".

4. נציגות הבעלים - סעיף 5.10

4.1. יתווסף סעיף 5.10.6 כדלקמן:

"בסמוך למועד בחירת הנציגות על ידי הבעלים יוגדרו על ידי ב"כ הבעלים והנציגות סמכויות הנציגות ובלבד שלא יעמדו בסתירה להוראות הסכם זה.
כן מובהר כי הבעלים פוטרם את הנציגות ואת ב"כ הדיירים מכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, בגין כל מעשה ו/או מחלל של חברי הנציגות, לרבות רשלנות של מי מבין חברי הנציגות, שנעשו שלא בתיאום עם ב"כ הדיירים".

5. הערת אזהרה - סעיף 5.11

5.1. סעיף 5.11.7 בסיפא של הפסקה השנייה במקום המילים: "סעיף 5.3 לעיל" יירשם: "סעיף 5.3 פסקה שנייה לעיל".

6. פינוי הדירה המקורית - סעיף 7

6.1. סעיף 7.4 בסיפא יתווסף: "על אף האמור לעיל, מוסכם, כי ככל והדירה המקורית מושכרת לצד ג' (להלן בס"ק זה: "השוכר") והדייר פעל בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שנתן הדייר לשוכר הודעת פינוי מוקדמת ופעל בשקידה ראויה לפינוי השוכר מהדירה המקורית לרבות מתן יפוי כח ליזם לנקיטת חליכים משפטיים לפינוי השוכר בדירה, לא פונה השוכר את הדירה המקורית, לא יראו בדייר כמי שהפר הסכם זה והדייר לא יחויב בפיצוי הקבוע בס"ק 7.4 זה וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד הדייר בגין כך, מוסכם כי בגין כל תקופת עיכוב ככל ותיגרם עקב כך, יוארך המועד הניתן ליזם לצורך עמידה בהתחייבויותיו לפי הסכם זה באותו משך תקופה שבשל העיכוב נמנע ממנו לבצע את התחייבויותיו כאמור".

6.2. סעיף 7.7 בסיפא יתווסף: "מבלי לגרוע מן האמור לעיל מוסכם כי במקרה של ביטול כאמור בס"ק זה והשבת הדירות לידי הבעלים, יישא היזם החל מיום מתן הודעת היזם על ביטול סופי של ההסכם, בשכר הדירה כקבוע בסעיף 8 להלן וזאת עד לחלוף 60 ימים מיום מתן ההודעה כאמור, כן מוסכם כי היזם יישא בעלויות הובלת ואריזת תכולת הדירה בחזרה לדירה המקורית".

7. תקופת הפינוי - סעיף 8

7.1. סעיף 8.1 במקום המילים: "החל ממועד פינוי הדירה הקיימת" יירשם: "החל ממועד הפינוי בפועל".

7.2. בסיפא של סעיף 8.3 יתווסף כדלקמן:

להסרת ספק מובהר כי התחשבות השמאי בכך ש"הדירה המקורית נמצאת בסמוך למתחם הנבנה על ידי היזם" כאמור לעיל, משמעותה כי על אף העובדה שבמועד הערכת השווי של השמאי, מתחמים סמוכים אחרים החלו בהליכי פינוי ו/או הריסה ו/או בנייה על ידי היזם, יעריך השמאי את שווי הדירה במצבה טרם החלת הליכי הפינוי ו/או הריסה ו/או בנייה על ידי היזם".

7.3. סעיף 8.4: בסיפא של הפסקה הראשונה יתווסף: "מובהר כי ערבות דמי השכירות תהיה בגובה דמי השכירות המגיעים לכל דייר בהתאם להוראות סעיף 8.1.2 לעיל במכפלת חודשי הבנייה כקבוע בסעיף 11.2 להלן".

בסיפא של הפסקה הרביעית יתווסף: "מוסכם כי הפחתת הערבויות כאמור בס"ק זה לעיל תתבצע רק לאחר התחלת הבנייה בפועל. כן מוסכם כי ככל והמפקח מטעם הבנק המלווה והמפקח מטעם הדיירים יאשר בכתב כי ישנו עיכוב בהתקדמות הבניה העולה על 3 חודשים, יידחה מועד הפחתת הערבויות לרבעון הבא."

8. התמורה לבעלים בגין פינוי הדירה המקורית – סעיף 9

8.1. סעיף 9.2.3 ינוסח מחדש כדלקמן:

"דירת התמורה תוקצה לבעלים החל מקומה 8 ועד קומה 13 במגדלים (בניינים חדשים בני 25-27 קומות) וכן החל מקומה 4 ועד לקומה אחת מתחת לקומת הפנטהאוז בשאר הבניינים (בניינים חדשים בני 9 קומות) במתחם או במקטע בר ביצוע, לפי שיקול דעתו של היום, בהתאם לניקוד של השמאי, כמפורט בסעיף 9.2.4 להסכם זה, ובסמך למיקום בו נמצאת הדירה המקורית ככל שניתן ובכיווני האוויר בהתאם לסעיף 9.1 לעיל, והכל בכפוף למנגנון הבחירה של הדירות החדשות, כאמור בסעיפים 9.2.7 ו-9.2.8 להלן.

כן תוקצה ע"י היום חניה אחת תת קרקעית לכל דייר. בנוסף, לכל דייר הנמנה עם קבוצה א', ב', ג ו-ד' יקצה היום מחסן שגודלו לא יפחת מ-4 מ"ר ואילו לקבוצה ה' יקצה היום מחסן שגודלו לא יפחת מ-8 מ"ר. היום רשאי להרחיב את טווח הקומות בהן יוקצו הדירות ע"פ שיקול דעתו הבלעדי (אולם לא פחות מקומה 8 או 4 כמפורט לעיל). החניות והמחסנים יוקצו לדיירים במועד בו יוקצו הדירות החדשות לדיירים".

8.2. בסיפא של סעיף 9.2.11.2 יתווסף כדלקמן:

"להסרת ספק מובהר כי הדיירים לא יישאו בשכר טרחת השמאי מטעם הדיירים ו/או בשכר טרחת השמאי המכריע אלא היום בלבד."

8.3. בסיפא של סעיף 9.2.14 יתווסף כדלקמן:

"על אף האמור לעיל מוסכם כי בהודעת היום לדיירים על בחירת דירות התמורה כמפורט בסעיף 9.2.13 לעיל, ירשום היום כי מי מבין בעלי הדירות אשר להם דרגת נכות מאושרת על ידי המוסד לביטוח לאומי ו/או משרד הביטחון של 75% ומעלה (להלן: "תעודת נכה"), ימציאו בתוך 7 ימים מיום הודעת היום כאמור, העתק מתעודת הנכה ליום ובהתאם לכך יפעל היום, ככל האפשר, להקצות לאותם בעלי תעודת נכה מספר חניות (כמספר הדירות אשר בעליהם המציאו תעודת נכה עד המועד האמור) בסמך ככל הניתן לכניסת הבניין ו/או לובי המעליות.

להסרת ספק מובהר כי ככל ועל פי הדין בעת קבלת היתר הבניה תהיה חובה להותיר חניות נכים בבניין כרכוש משותף, אזי חניות אלה יהיו בנוסף לחניות שיוקצו לדיירים בעלי תעודת נכה כמפורט לעיל."

9. בניית הפרויקט על ידי היום – סעיף 10

9.1. סעיף 10.3 בסיפא יתווסף:

"מוסכם כי בכפוף להשלמת התנאים המתלים ביחס לכל מתחם, היום יהא רשאי להוציא היתר בנייה בשלבים כדלקמן: (1) היום יהא רשאי להוציא היתר בנייה לכל מתחם (כהגדרתו לעיל) בנפרד ובלבד ולא יחלפו 18 חודשים בין הוצאת היתר הבנייה ביחס למתחם אחד למשנהו, (2) היום יהא רשאי להוציא היתר בנייה לכל מקטע בר ביצוע (בכל מתחם) ובלבד ולא יחלפו 12 חודשים בין הוצאת היתר בנייה ביחס למקטע בר ביצוע אחד למשנהו."

10. לוחות זמנים – סעיף 11

10.1. סעיף 11.6, שורה שמינית, לאחר המילה: "בתוספת" יירשם: "זמן סביר להתארגנות, בנסיבות העניין, שלא יעלה על".

10.2. סעיף 11.7 שורה אחרונה במקום המילים: "הבטחת השקעות" יירשם: "דירות". כן, בפסקה הרביעית יימחקו המילים: "שלח הדייר" עד "ובמקרה כאמור", ובמקומן יירשם: "בחלופ תשעת החודשים".

11. אחריות היזם לתיקון ליקויים בדירת החדשה – סעיף 13

11.1. סעיף 13.8 בסיפא יירשם: "מובחר כי ככל והחלקים ברכוש המשותף יימסרו במועדים שונים, תחל תקופת הבדק ביחס לכל חלק בנפרד".

12. מסים ותשלומים – סעיף 18

12.1. סעיף 18.3 בסיפא יתווסף: " ביחס להיטל השבחה, מוסכם כי ככל וקבלת הפטור מהיטל השבחה (בהתאם לסעיף 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון הבנייה, תשכ"ה – 1965) כפופה להוכחת מגורי הבעלים או קרובו בפועל בדירת התמורה, לא יעשה היזם שימוש בפטור זה ללא הסכמת הבעלים מראש ובכתב.

13. שעבודים, בטחונות וליווי פיננסי – סעיף 19

13.1. סעיף 19.8 בסיפא יירשם: "ככל ויידרש ימסרו הבעלים ליזם יפוי כת לצורך פנייה לצדדים שלישיים להם קיים שעבוד ו/או הערה על זכויות הבעלים, לחסרת ספק מובחר כי היזם יישא בעצמו ועל חשבונו בעלויות הטיפול הכרוכות חסרת השעבודים ו/או המשכנתאות ו/או הערות האזהרה הרשומות על זכויות הבעלים ואילו הבעלים ישתפו פעולה עם היזם לצורך כך ובלבד ולא תחול עליהם עלות כספית בגין הטיפול בכך".

14. מכירת דירות היזם – סעיף 20

14.1. סעיף 20.2 בספת הפסקה הראשונה יירשם: "כן יירשם בהסכם המכר של רוכשי יחידות היזם "כי האמור בסעיף 20 זה מהווה תוזה לטובת צד שלישי (קרי- הדיירים) ו/או מי שיבוא בנעליו".

14.2. סעיף 20.3, בסיפא יירשם: "להסרת ספק מובחר כי הוראות סעיף 26.7 ייגברו על האמור בס"ק זה".

15. מכירת דירות הבעלים – סעיף 22

15.1. סעיף 22.4.8 יתווסף בסיפא: "מובחר כי נכון למועד חתימת הסכם זה הסכום שישולם לעוה"ד המטפלים ברישום ו/או בהעברת הזכויות יהיה בהתאם לקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, או כפי שייקבע באותה העת בחוק".

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הבעלים

היזם

אישור עו"ד של היזם

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר כי ביום _____ ה"ה _____ ת.ז. _____
ו- _____ ת.ז. _____ אשר הזדהו בפני על ידי
תעודות הזהות שלעיל חתמו בפני על הסכם זה בשם _____ בע"מ (להלן: "החברה") וכי
חתימתם בתוספת שמה המודפס של החברה ו/או חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר
ועניין עוד הריני לאשר כי ביום _____ אישרו מוסדות החברה את התקשרותם בהסכם זה.

עו"ד