

# תוספת שלישית להסכם פינוי בינוי

שנערכה ונחתמה בתל אביב יפו ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2017

**בין:**

החוכרים או בעלי הדירות בבניין מספר \_\_\_\_\_

ברח' \_\_\_\_\_, תל אביב-יפו.

שפריטזהם 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 לחתום ולהתחייב 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");

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

**ההסכם החתום, תוספת מס' 1 ותוספת מס' 2 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 הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### 1. כללי

- 1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2. תוספת זו מהווה 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 ימשיכו ויחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין.

## 2. פינוי הדירה המקורית – סעיף 7

2.1. בסיפא של סעיף 7.1 יירשם: "היזם מתחייב כי החל מהמועד בו יפנו הדיירים בפועל את כל הדירות במתחם ו/או מקטע בר ביצוע ו/או בניין ספציפי, יבטח היזם את המבנים המפונים מפני אובדן ו/או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי מראש וכן יכלול פרק לביטוח אחריות מבוטחים כלפי צד שלישי בגבולות אחריות שיוסכמו בין יועצי הביטוח של הצדדים (להלן בס"ק זה: "ביטוח המבנה") וזאת עד להנפקת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כהגדרת מונח זה בסעיף 17 להסכם. לשם כך יממן היזם יועץ ביטוח לבעלים.

הוראות סעיף 17.3 ביחס לפוליסת הביטוח יחולו בהתאמה אף לביטוח המבנה.

2.2. סעיף 7.2 בשורה הראשונה לאחר המילים: "מעל גיל 70" יירשם: "ו/או בעלי דירות להם דרגת נכות מאושרת על ידי המוסד לביטוח לאומי ו/או משרד הבטחון של 75% ומעלה".

בסיפא הסעיף לאחר המילים: "גיל בעל הדירה" יירשם: "ו/או דרגת נכותו".

## 3. תקופת הפינוי וערבות דמי השכירות – סעיף 8

3.1. סעיף 8.1 שורה שלישית לאחר המילים: "דמי שכירות" יירשם: "בצמוד למדד הידוע ביום פינוי הדירה".

3.2. מוסכם על הצדדים כי במקרה בו חל סעיף 8.1.2 להסכם פינוי פינוי, קרי - הדייר מתגורר בפועל בדירה המקורית, ולמשך תקופת הפינוי בחר הדייר שלא לעבור לדירה מושכרת כאמור בסעיף 8.1.2.2 להסכם פינוי פינוי, אלא להתגורר במקום אחר במשך תקופת הפינוי, יחולו הוראות סעיף 8.1.3 סיפא, לפיהן היזם ישלם לשוכר דמי שכירות במשך תקופת הפינוי אשר ייקבעו על ידי השמאי בלבד.

3.3. עוד מוסכם על הצדדים כי במקרה בו חל האמור בסעיף 8.1.2 להסכם פינוי פינוי, והדירה המקורית של הדייר ממוקמת בבניין אשר פינוי והריסתו לא נדרשים לשם ביצוע בניין חדש במקומו (לדוגמה: בניינים 8, 10, 37 ו-39 ברחוב אחי דקר לפי התכנית הידועה ביום חתימת תוספת זו), אך למרות זאת הדייר יבקש לעבור לדירה אחרת, אזי במועד בו יתפנו מדירותיהם המקוריות כל הדיירים המאפשרים ביצוע הפרויקט במקטע בר ביצוע הכולל את הבניין בו מתגורר הדייר, לפי שיקול דעת היזם, יתפנה גם אותו דייר למשך תקופת ביצוע עבודות הפרויקט באותו מקטע בר ביצוע כאמור, ובמקרה זה יחולו כל יתר הוראות סעיף 8.1.2 להסכם פינוי פינוי על תתי סעיפיו.

3.4. סעיף 7.7 סיפא ייתווסף: "מובהר ומוסכם כי במקרה בו יבוטל ההסכם עם היזם, כאמור לעיל, מתחייב היזם להמשיך ולשלם דמי שכירות לדייר עד למועד השבת החזקה בדירות המקוריות לבעליהם כפי שהן במועד המסירה. וזאת בכפוף לכך שהיזם הסדיר את ההובלות של ציוד הדיירים לדירות המקוריות, במקרה של מחלוקת בין הצדדים ביחס למסירת הדירות המקוריות בחזרה לבעלי הדירות יפנו הצדדים לבורר המוסכם כהגדרתו בסעיף 25.1 להסכם פינוי פינוי".

3.5. סעיף 8.8 פסקה רביעית לאחר המילים: "בגין הובלה לדירה החדשה בלבד, יירשם: "וכן כי חברת ההובלה שהושכרה תהיה בעלת הביטוחים הנדרשים לצורך שירותי ההובלה".

#### 4. התמורה לבעלים בגין פינוי הדירה המקורית – סעיף 9

4.1. לסעיף 9.2.15 תתוסף פסקה נוספת בסיפא כדלקמן: "על אף האמור לעיל, הוראות סעיף זה יחולו על כלל בעלי הדירות במתחם ו/או במקטע בר ביצוע, קרי - דייר המעוניין כי דירת התמורה תמוקם בבניין אחר (לצורך הדוגמה - דייר אשר דירת התמורה שהוקצתה לו ממוקמת בבניין בין 9 קומות והוא מעוניין שדירת התמורה תמוקם בבניין בין 24 קומות) מתחייב היזם, בכפוף לאמור בפסקה השנייה לסעיף 9.2.15 בהתאמה, לאפשר לדייר להחליף את דירת התמורה בדירת תמורה חדשה שוות ערך לדירת התמורה שהוקצתה לו וזאת בתוך 7 ימים מהמועד בו הודיעו לדייר בכתב אודות ההקצאה של דירת התמורה.

#### 5. לוחות זמנים ומסירת הדירות החדשות לבעלים – סעיף 11

5.1. סעיף 11.2 בשורה 3 לאחר המילים: "לפי היתר בניה עילי" יירשם: " או לא יאוחר מתום 40 חודשים (36 חודשים + 4 חודשים) מיום תחילת ביצוע העבודות, במידה וייתן היתר בניה מפוצל".

#### 6. מפקח מטעם הדיירים – סעיף 23

6.1. סעיף 23.1 בסיפא יירשם: "במידה והבעלים לא יגיעו להסכמה בדבר זהות המפקח, אזי עוה"ד דיויד אמיד ממוקם ש. בירן ושות' ועוה"ד ארי וקסלר ממוקם ברקמן, וקסלר, בלום ושות', ובהעדרם או במקומם עוה"ד ממוקם, יקבעו את זהות המפקח.

7. יתווסף להסכם נספח "טו" – מכתב עדכון מאת עוה"ד של הדיירים שעניינו – "מועד תחילת החתמות הדיירים" מיום 30.5.2015.

#### 8. תיקון לתוספת מס' 1 להסכם

8.1. סעיף 2.1 לתוספת מס' 1 להסכם פסקה ראשונה (קבוצה א'1) יתוקן כדלקמן: במקום: "68 מ"ר" יירשם: "73 מ"ר".

8.2. סעיף 2.3 לתוספת מס' 1 להסכם יימחק ובמקומו יופיע: "בסעיף 9.2.1.4 להסכם במקום: "110 מ"ר" יירשם: "115 מ"ר".

#### 9. תיקון לתוספת מס' 2 להסכם

9.1. בסעיף 6.2 לתוספת מס' 2 להסכם יימחקו המילים: "פסקה ראשונה שורה רביעית" ובמקומם יופיע: "לאחר השורה החמישית".

**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, \_\_\_\_\_