

תוספת שנייה להסכם פינוי בינוי

שנערכה ונחתמה בתל אביב יפו ביום ____ לחודש _____ שנת 2016

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: "הסכם פינוי בינוי" או "ההסכם החתום");

והואיל ובין הבעלים לבין היזם נחתמה / תיחתם תוספת מספר 1 להסכם פינוי בינוי;

והואיל והיזם והבעלים הסכימו ביניהם לבצע תיקונים נוספים בהסכם החתום 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 מההסכם החתום לכל דבר ועניין.
- 1.3. מובהר בזאת, כי ככל שלא שונו במפורש ובאמצעות תוספת זו איזה מהוראות ההסכם החתום, הרי שהוראות ההסכם החתום 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 ההסכם החתום ונספחיו, תגברנה הוראות תוספת זו.
- 1.6. למעט השינויים בתוספת זו להלן, כל תנאי ההסכם החתום ימשיכו ויחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין.

2. הגדרות – סעיף 1

2.1. בהגדרת "הדירה החדשה" או "דירת התמורה", יתווספו המילים הבאות: "(4) ממ"ד, שייחשב אחד מחדרי הדירה החדשה".

3. התנאים המתלים – סעיף 4

3.1. סעיף 4.1.2.4 יתווסף בסיפא: "על אף האמור לעיל, וככל ויתנהלו הליכים משפטיים, לרבות הליכי ערר, ערעור וכיו"ב, בעקבות החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב מיום 27.7.16, אזי הליכים אלה לא ייחשבו כ"הליכים משפטיים" המאריכים את המועדים להתקיימות התנאי המתלה על פי הוראות סעיף זה, והם יבואו במניין הימים הקבועים להתקיימות התנאים המתלים".

4. הצהרות והתחייבויות הבעלים – סעיף 5

4.1. סעיף 5.11.5 בסופו יירשם כדלקמן: "על אף האמור לעיל, ככל והועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב (או גוף התכנון המוסמך לכך) לא תקבל החלטה על הפקדת התכנית למתחם עד ליום 28.6.2019, אזי הבעלים יהיו רשאים על פי שיקול דעתם, למחוק את הערות האזהרה שיירשמו לטובת היזם לפי הסכם זה ולצורך כך ב"כ הבעלים מוסמך לעשות שימוש בייפוי הכח למחיקה שניתן לו ע"י היזם בד בבד למסירת הבקשות לרישום הערות האזהרה. ב"כ הבעלים יעביר לב"כ היזם הודעה בכתב על כוונתו לבצע מחיקת הערה כאמור, 5 ימים מראש".

5. הצהרות והתחייבויות היזם – סעיף 6

5.1. סעיף 6.4 בשורה השישית לאחר המילה: "מטעמו" יירשם: "וכל נותני השירותים הנדרשים לפרויקט ללא יוצא מן הכלל". ובשורה השביעית לאחר המילה: "ההיטלים" יירשם "ו/או המיסים החלים על היזם לפי הסכם זה".

6. פינוי הדירה המקורית – סעיף 7

6.1. סעיף 7.1 פסקה שנייה שורה חמישית, יימחקו המילים: "או הופקד בידי ב"כ הבעלים מכתב מהבנק המלווה כי כנגד פינוי הדירות הקיימות באותו מתחם הבנק מתחייב להמציא לב"כ הבעלים את הערבות הבנקאית וערבות דמי השכירות".

6.2. סעיף 7.2 פסקה ראשונה שורה רביעית יתווסף בסיפא: "על אף האמור לעיל, בעלי הדירות המתגוררים במתחם, אשר במועד הפינוי גילם 80 שנה ומעלה, ושלגביהם לא ניתן יהיה לספק פתרון של בינוי-פינוי על פי ובהתאם להוראות ההסכם החתום, כאמור, יהיו זכאים לכך שכנגד פינוי הדירה המקורית וקיום כל יתר הוראות הסכם זה היזם ירכוש עבורם על חשבונו דירת מגורים חדשה אחרת בשכונת נוה שרת, אשר תהיה בשווי שלא יפחת משווי הדירה החדשה כהגדרתה בהסכם זה (להלן בתוספת זו: "הדירה החדשה שירכוש היזם"), וזאת מבלי שיחולו עלויות כלשהן על הדייר לרבות הוצאות כגון מס שבח בגין מכירת הדירה הישנה ליזם ו/או מס רכישה בגין רכישת הדירה החדשה שירכוש היזם וכל מס אחר ו/או הוצאה אחרת שתחול על הדייר בגין עסקה זו, ובלבד שאותם בעלים יפעלו לצורך קבלת כל הטבה ו/או הפחתה ו/או הקלה ו/או פטור שניתנים להם על ע"פ כל דין, כך שניתן יהיה להפחית באופן המקסימאלי את החבות במסים המושטים על היזם".

7. תקופת הפינוי וערבות דמי השכירות – סעיף 8

7.1. סעיף 8.8 פסקה חמישית יתווסף בסיפא: "היזם מתחייב להשלים את סכום החלק שחולט מהערבות כאמור לעיל תוך 14 ימי עסקים מקבלת הודעה בכתב בדבר ביצוע החילוט".

8. התמורה לבעלים בגין פינוי הדירה המקורית – סעיף 9

8.1. סעיף 9.2.3 סיפא ינוסח מחדש כדלקמן: "כך תוקצה ע"י היוזם חניה אחת תת קרקעית לכל דייר. בנוסף, לכל דייר הנמנה עם קבוצה ג' ו-קבוצה ד', יקצה היוזם מחסן שגודלו לא יפחת מ- 4 מ"ר, ולכל דייר הנמנה עם קבוצה ה', יקצה היוזם מחסן שגודלו לא יפחת מ- 8 מ"ר. היוזם רשאי להרחיב את טווח הקומות בהן יוקצו הדירות ע"פ שיקול דעתו הבלעדי (אולם לא פחות מקומה 4). החניות והמחסנים יוקצו לדיירים במועד בו יוקצו הדירות החדשות לדיירים".

9. מיסים ותשלומים – סעיף 18

9.1. סעיף 18.3 יימחק ובמקומו יירשם סעיף 18.3 חדש כדלקמן:

"היוזם יפעל לאישור הפרויקט כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי בהתאם להוראות הפרק החמישי (4) "פינוי בינוי" לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), אשר יהיה בו כדי לפטור את הבעלים מתשלומי מיסים בגין עסקה זו,

וזאת למעט החריגים הקבועים בסעיף 49 כב (ב) לחוק מיסוי מקרקעין: (1) העברה בין קרובים בפטור ממס לפי חוק מיסוי מקרקעין בתקופה של 24 חודשים קודם למועד חתימת הסכם זה. (2) יחיד בעלים המחזיק למעלה מיחידת מגורים אחת במתחם כהגדרת מונח זה בחוק מיסוי מקרקעין. (3) ששיעור האחזקות של כל אחד מיחיד הבעלים ביחידה המקורית לא זהה לשיעור אחזקתו בדירה החדשה (להלן ביחד: "**החריגים לפטור**").

במידה ומי מבין יחיד הבעלים יכנס לאחד מהחריגים לפטור, מתחייב אותו יחיד בעלים להשתמש בכל הטבה ו/או הפחתה ו/או הקלה שניתנת לו על פי כל דין כך שניתן להפחית באופן המקסימאלי את החבות במסים בגין עסקה זו (להלן: "**הטבת המס של הבעלים**"), אולם מובהר כי יתרת המס לתשלום שתחול על מי מבין יחיד הבעלים לאחר השימוש בהטבת המס של הבעלים בגין מכירת הדירה בפרויקט, ככל שישנה, תחול על אותו יחיד בעלים.

על אף האמור לעיל, במידה ובמועד החתימה על הסכם זה מי מבין יחיד הבעלים מחזיק ברשותו שתי יחידות מגורים במתחם והוא ו/או מי מבני משפחתו מתגורר באחת מהדירות במתחם, אזי מוסכם כי אותו יחיד בעלים יפעל לצורך קבלת כל הטבה ו/או הפחתה ו/או הקלה ככל שניתנת לו על ע"פ כל דין, כך שניתן יהיה להפחית באופן המקסימאלי את החבות במסים בגין דירתו השנייה במתחם (להלן: "**הטבת המס של הבעלים בגין דירת מגורים שנייה**"), אולם מובהר כי יתרת המס לתשלום ביחס לדירה השנייה כאמור שתחול על מי מבין יחיד הבעלים לאחר השימוש בהטבת המס של הבעלים בגין דירת מגורים שנייה (ככל שיעשה שימוש בהטבת מס זו), תחול ותשולם על ידי היוזם בעוד הבעלים יהיה פטור מתשלומי מיסים בגין כך. למען הסר כל ספק במקרה בו מי מיחיד הבעלים הינו בעל זכויות ביותר משתי דירות במתחם ו/או הוא או מי מבני משפחתו כלל אינם גרים במתחם, לא יישא היוזם בכל תשלום מסים שיחולו על אותו יחיד בעלים בגין הסכם זה.

בנוסף, במידה והבעלים יעביר את זכויותיו בדירה המקורית לאחר, ללא תמורה, החל ממועד חתימת הסכם זה, באופן שיהא בהעברה זו כדי לשלול את הפטור ממס ליוזם, בהתאם להוראות הפרק החמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין ותקנותיו, אזי מתחייב הבעלים לשאת בכל חבות מס השבח בגין הסכם זה, ביחס לדירה המקורית כאמור לעיל.

מובהר כי במקרה בו היוזם ידרש לפעול לקבלת הטבת המס של הבעלים, הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היוזם, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הטבת המס של הבעלים, והוא מסמך בזאת את ב"כ הבעלים לעשות שימוש לצורך זה

בייפוי הכוח מטעם הבעלים. ב"כ הבעלים יודיע לבעלים, בכתב ומראש, על כוונתם לעשות שימוש ביפוי הכח מטעמים (הבעלים) לצורך האמור לעיל.

9.2. עוד מובהר כי במידה והיזם ימחל על קיום התנאי המתלה הרביעי להסכם זה בדבר הכרזת המתחם בהתאם להוראות הפרק החמישי (4) "פינוי בינוי" לחוק מיסוי מקרקעין ויעמוד על קיום ההסכם, אזי יתרת מס השבח ו/או הרכישה לתשלום שתחול על מי מבין יחידי הבעלים בגין מכירת הדירה בפרויקט, ככל שישנה, תחול על היזם".

9.3. סעיף 18.7 - יירשם: "מבוטל".

9.4. סעיף 18.8 - יירשם: "מבוטל".

10. מבלי לגרוע מהאמור בהוראות הסכם הפינוי בינוי והתוספות, מוסכם בין הצדדים כי הוראות סעיף 19 (על כל תתי סעיפיו) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו – 2016, יחולו על הסכם זה.

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