

תוספת לחוזה תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש זמנהוף 29,31 ת"א (להלן: "החוזה")

אשר נערכה ונחתמה ברמת גן ביום

1. תוספת זו מהווה חלק מהותי ובלתי נפרד מההסכם שנחתם בו זמנית, כאשר בכל מקרה של סתירה האמור בתוספת יגבר.

2. הצדדים מאשרים את מודעותם לעובדות שלהלן ואת התחייבויותיהם שלהלן:

(1) חברת רחוב זמנהוף 29 בע"מ חפ' / 510059512 נמחקה.

(2) חברת רחוב זמנהוף 31 בע"מ חפ' / 510059504 מחוסלת מרצון.

(3) אין קורולציה בין בעלי זכות החכירה הרשומים כיום בלשכת רישום המקרקעין של כל אחת מהחלקות לבין בעלי המניות הרשומים ברשם החברות טרום המחיקה לגבי חברת רחוב זמנהוף 29 בע"מ וטרום חיסולה מרצון של חברת רחוב זמנהוף 31 בע"מ לבין הטוענים כיום לזכאותם להירשם כבעלים של זכויות החכירה בתוקף, שההתקשרות בחוזה נעשית איתם ועם החברות, יתכן שקיימים פסולי דין, אנשים הסדירו ירושות, מתנות וטרם רשמו זכויותיהם.

(4) לאמור בסעיפים (1) – (3) לעיל יש השלכה לענין היכולת של היזם לקבל ליווי בנקאי לפרויקט ולעמוד בכל דרישות הבנק המלווה כפי שתהיינה בעת אישור הליווי ולעצם יכולתו של היזם למכור דירות ולדרישות הבנק בין היתר בנוסף להסדרת רישום הזכויות שתקופות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין תוארכנה לשביעות רצון הבנק (ככל שהחכירות לא ימחקו ויוסבו לבעלות טרום קבלת הליווי הבנקאי) ו/או הסדרת רישום בעלות ותהיה קורולציה בין הטוענים לזכאותם להירשם כבעלי הזכויות בדירות כפי שיהיו בעת קבלת הליווי שיהיו רשומים הן בלשכת רישום המקרקעין והן ברשם החברות הכל בהתאם לדרישות הבנק באותה עת ולשביעות רצון הבנק המלווה.

3. על מנת ליעל את קידום הפרויקט כאשר גם הליכי התכנון אורכים זמן – מוסכם כי מבלי לגרוע מהצורך למלא אחר הכתוב בסעיף 1 (1) – 1 (4) יקודם בינתיים ההליך התכנוני.

4. על מנת שיקודם גם הטיפול בנושאים המפורטים בסעיף 1 (1) – 1 (4) – הצדדים מתחייבים לשתף פעולה זה עם זה ולצורך זה בין היתר חותמים הבעלים על יפויי הכח הבלתי חוזרים המצורפים המייפים את כוחם של ב"כ הצדדים (כ"א בנפרד) לטפל ולקדם הנ"ל וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויותיהם של הבעלים כאמור בסעיף 6 להלן. יודגש כי יפוי הכוח הינו אך ורק לקידום ההליך התכנוני.

5. כל עוד לא יוסדר הנ"ל לשביעות רצון הבנק המלווה – ידחו בהתאמה המועדים שבחוזה.

6. הבעלים מתחייבים להשלים את רישום זכויות החכירה התקפות שלהם הן בלשכת רישום המקרקעין והן רישומם כבעלי מניות בפנקס רשם החברות לא יאוחר מאשר תוך 6 (ששה) חודשים מיום חתימת החוזה ובאופן שלא יעכב את קבלת הליווי העתידי. למען הסר ספק: כל אחד מיחיד הבעלים יפנה לעו"ד שטיפל ברישום הזכויות על שמו. הבעלים יהיו להסתייע גם בשירותיו של עו"ד אילן יונש שיסייע להם. סעיף זה מהווה סעיף יסודי בחוזה. כל חבות במס, לרבות מס שבח ומס רכישה והיטל השבחה, אם חלילה יחולו בגין הסדרת רישום הזכויות של הבעלים, הן בלשכת רישום המקרקעין והן ברשם החברות, תחול על הבעלים ותשולם על ידם. ליזם בלבד זכות להאריך מועד זה.

7. מובהר בזאת כי היזם קיבל על עצמו את המחויבויות לענין תשלומי השבחה ומע"מ ודמי שכירות בהסתמך על הצהרות והתחייבויות הבעלים ויחול האמור בסעיפים 3.8 ו-17.19 להסכם, הן ביחס לבעלי זכויות החכירה והן ביחס לחברות, והחברות מסכימות כי יחול עליהן האמור בסעיפים הנזכרים לעיל.

8. ככל שיתברר כי ההצהרות הנ"ל כמפורט בסעיף (5) לעיל אינן נכונות ו/או אינן מדויקות לגבי אותו יחיד בעלים שאינו זכאי ישתתף היזם בסה"כ תשלומי מס שבח לכל הפרויקט לכל הבעלים ביחד על סך של 1 (מיליון) ₪. ואילו לגבי מע"מ והיטל השבחה ככל שיתברר שסכומם עולה על 7,000,000 ש"ח (שבעה מיליון ₪) יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ובמקרה זה לא תהיה לצד מהצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי אותם יחידים בעלים שהשלימו את התחייבויותיהם כאמור בסעיף 6 לעיל ובין היתר היו פטורים או הסדירו את תשלום מס השבח.

9. מוסכם על הבעלים במידה שידרש תשלום מס שבח עבור אחד הבעלים כי לא יראו בכך העדפה של אותו יחיד שבפועל ישולם מס השבח בגינו ובעצם השקיפות של הנושא הנ"ל מקובל על הצדדים ומוסכם עליהם. מוסכם כי מס השבח במקרה זה ישולם ע"י מי מטעמו של היזם כנגד רכישת חלקו היחסי בבעלות מהחברה בתמורה לתשלום המס ובעלי זכויות החכירה נותנים את הסכמתם הבלתי חוזרת לכך (לא יפריעו ולא ימנעו מימוש אפשרות כזו) ע"י היזם ו/או מי שהיזם יורה, ובלבד שהתמורות הקבועות לבעלים לפי ההסכם לא יפגעו.

10. היזם יהיה זכאי להוסיף חתימתו לאחר חתימת לא פחות מ-80% מבעלי הזכויות ולאחר שהסדירו את התחייבויותיהם המפורטות בסעיף 6 לעיל. לשיקול דעתו של היזם אם לחתום קודם, וכמובן שטרם חתימתו ההסכם אינו מחייב אותו כלל.

11. כל בעלים יהיה רשאי לפנות ליזם בבקשה לשדרג או לשנמך את הדירה המגיעה לו על-פי ההסכם. היזם ישיב לבעלים שפנה אליו בצירוף הצעת מחיר (תוספת או זיכוי, לפי העניין).

12. למען הסר ספק, ככל שניתן יהיה לבנות מחסנים נוספים על אלו של בניין 31, יקבלו אותם דיירי בניין 29 בעדיפות ראשונה.

13. על אף האמור בהסכם העיקרי, הרכוש המשותף ימסר רק לאחר שנמסרה הודעה לקבלת הדירה החדשה לפחות ל-40% מהדירות בבניינים וחלפו 14 הימים לקבלת הדירות הללו.

14. על אף האמור בסעיף 9.6 למפרט המצורף להסכם, תישא החברה ב-75% מההוצאות ולא ב-50%.

15. סעיף 51 למפרט המצורף להסכם המכר מבוטל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:
