

נספח להסכם לפינוי ובינוי

שנערך ונחתם ב_____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2018

בין: בעלי היחידות בבניין שברחוב השלם 12-הטייסים 5, ברמת גן, חלקה 232 גוש 6142 כמפורט ברשימה המצורפת להסכם, כל אחד לגבי יחידתו הקיימת, ובעלי זכויות משותפות ביחידה אחת, ביחד ולחוד ביניהם;
(להלן: "**הבעלים**" או "**הדייר**")

מצד אחד:

לבין: תדהר התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515287258
מרחוב התדהר 14 רעננה

(להלן: "**היזם**")

מצד שני:

הואיל: והבעלים מעוניינים לבצע פרויקט פינוי בינוי במתחם הנ"ל והיזם מעוניין לבצע את הפרויקט;

והואיל: והבעלים החלו לחתום על חוזה לביצוע הפרויקט האמור (להלן: "**ההסכם**");

והואיל: והצדדים הסכימו על שינויים לנוסח החוזה כמפורט להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה כדלקמן:

1. מוסכם כי "כדאיות כלכלית" בהסכם משמעה: רווחיות ליזם בפרויקט העולה על 20%, לפי דוח אפס.
2. בכפוף לאישור העירייה ורשויות התכנון, היזם יפעל לכך כי החזית הראשית של הדירות הקיימות תישמר בדירות החדשות – כלומר כי בעלים של דירות קיימות שפונות לכיוון הטייסים יקבלו דירות חדשות הפונות בחזיתן העיקרית לכיוון הטייסים ובעלי דירות דירות קיימות שפונות לרחוב שלם יקבלו דירות חדשות הפונות בחזיתן העיקרית לרחוב שלם.
3. מובהר כי זכות הביטול האמורה בסעיף 6.1 תעמוד ליזם עד למועד הפינוי כהגדרתו בהסכם, בכפוף לסעיף 12.10.
4. התנאי המפסיק בסעיף 31.6 יחול רק במידה וטרם פונו הדירות בפרויקט.
5. בסעיפים 7.34 ו-7.42 יתוקן נספח ט' לנספח ז'.
6. בסעיף 7.47 ימחקו המילים "אך לא רק".
7. על אף האמור בסעיף 12.3 להסכם, לא יראו את הבעלים כמפר ובלבד שפעל כדלקמן:

(א) הבעלים יודיע ללא דיחוי ליזם באמצעות עו"ד הבעלים על כל חשש לפיו המחזיק בדירה לא יפנה במועד שנדרש לכך ;

(ב) הבעלים כלל בהסכם השכירות סעיף המאפשר פינוי בהתראה מוקדמת של לפחות 90 יום, וההתראה המוקדמת לפינוי נמסרה במועדה ;

(ג) הבעלים כלל בהסכם השכירות סעיף לפיו השוכר יהא אחראי כלפי היזם לכל הנזקים העולים מאי פינויו, באופן אשר יקים ליזם עילת תביעה כנגד הדייר ;

(ד) הבעלים או מי מטעמו הגיש בתוך 7 ימי עסקים תביעה לפינוי מושכר כנגד המחזיק/ים בדירה.

8. בסעיף 11.11 יימחקו המילים: **"מוסכם כי בכל מקרה היזם הוא זה שיכריע בחילוקי דעות אלו"**

9. לסעיף 13.1 יובהר כי בתום כל שנת שכירות יודיע השמאי אם ישנה עליה בדמי השכירות ויקבע את שיעור העליה ככל שישנה כזו. למרות האמור לעיל מוסכם בזאת כי במידה ודמי השכירות אשר משולמים בפועל לא יעלו בתום שנת השכירות, אזי לא יידרשו הצדדים לעדכון קביעת השמאי, ודמי השכירות יוותרו כפי שהיו בשנה החולפת

10. בסעיף 13.2 להסכם יתוקנו המילה "דייר" ויוחלפו במילה "בעלים" במקום בו הן מופיעות.

11. הסכום הקבוע בסעיף 13.5 יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן באופן שככל שתחול עליה (בלבד) במדד הידוע ביום חתימת ההסכם העיקרי ביחס למדד הידוע במועד התשלום, יוסף ההפרש לסכום שישולם עבור ההובלה.

12. בעלים אשר בבעלותו יותר מיחידה אחת בבניין יהיה זכאי לבחור יחידות צמודות בבניינים החדשים, והיזם יתחשב בסעיף זה בתכנון היחידות החדשות.

13. לעניין המחסנים :

(א) ככל שלא יבנו מחסנים כמספר היחידות במתחם, אזי יחולקו המחסנים בהתאם ליחס המתקבל מחלוקת מספר דירות יזם במספר דירות הבעלים (נכון למועד עריכת ההסכם : 3.5 :1).

(ב) חלוקת המחסנים בין הבעלים תהיה באמצעות הגרלה.

(ג) ב"כ הבעלים יעביר ליזם את רשימת הבעלים הסופית 60 יום לאחר ביצוע ההגרלה.

(ד) האמור בסעיף זה יחול לעניין יחידות המגורים בלבד.

14. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם. בכל מקרה של סתירה בין נספח זה לבין ההסכם, יגברו הוראותיו של נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

היזם

באמצעות המורשה לחתום מר

ת.ז.

הבעלים

כולם באמצעות עו"ד אילן יונש עפ"י יפויי כח

בלתי חוזרים