

חלקה	תת חלקה	שם החוכר/ים ו-ת.ז.	תאריך	חתימה	אימות חתימה
424	1	אוחיון חווה- 022295919 אוחיון מרדכי- 058458027			
424	2	איזנברג חיה- 05801691			
424	3	סמדגיה גרר אלבר- 012984555 סמדגיה מרטין מארי- 04P123578			
424	4	רוזנבאום יחיעם ת.ז. 059686089			
424	5	קוברט דניס- 1216738 קוברט אלכסנדרו- 726199			
424	6	בינייב אלברט- 312821812 בינייב רדמילה- 317244564			
424	7	זנגול ישראל ת.ז. 208575167			
424	8	בראונשטיין אליק- 308654102 בראונשטיין מילה- 308654128			
424	9	טורצינסקי בוריס- 305821233			
424	10	שילמן אפרים- 307668970 שילמן גלינה- 307669010			
424	11	מצגר תרצה ת.ז. 054767843 דרעבי אמציה ת.ז. 55504344 רגואן נאווה ת.ז. 052914611			
424	12	נתן אפרת- 032311318			

			וישניוב יורי- 319650214 וישניוב ילנה- 319650255	13	424
			יונסקו יולנדה ברנרדה- 15736093	14	424
			עמית ענת- 5356022	15	424
			בלוקה פרץ- 064628100	16	424
			קוברט פליק- 6726197 קוברט אלכסנדרו- 067261990	17	424
			ארוילי אבלין- 070917547	18	424
			סופר גיא- 060956000	19	424
			כהן סטיווראט- 011459963	20	424
			גוילי יעקב- 4123492 גוילי מאסו- 561944	21	424
			קק"ל	22	424
			רומאני חיים- 056814064	23	424
			פלדמן צבי- 057108417	24	424
			פומין ויקטור- 308650753	25	424
			רגב שניר ת.ז. 301438990 ורגב בת אל ת.ז. 200865343	26	424

			גלט חנה ת.ז. 050486109 סולומון רחל ת.ז. 065831281 וגרוסמן שושנה ת.ז. 006547517	27	424
			רצאבי שירן- 037110632	28	424
			חיים נעים- 022948962 חיים מוריס- 056681935 ניסן אורנה- 058644139 ניסן אורנה- 058644139 חיים אברהם- 023976251	29	424
			זיו קלינסקי עדה- 310534680	30	424
			אפרתי תקוה- 7263113	31	424
			קק"ל	32	424
			איונוב ולדיסלב- 306650227	33	424
			הררי ערן ת.ז. 029084175 והררי שגית ת.ז. 029605839	34	424
			לזריאן דינה-לבנה- 6945034	35	424
			מעודה רחמים- 050321199 מעודה דפנה- 050690924	36	424
			יצחק סלמן- 049442718 יצחק דוד- 051289130	37	424
			בניאמינוב איגור ת.ז. 311843130	38	424
			סאייג מרים- 054683727	39	424

			חגיבי שלמה- 41549668	40	424
			לוי ידין- 025513763 לוי דקלה- 025080920	41	424
			נופדגי רחל- 5221815	42	424
			זיגלוב סטניסלב- 317152973 זיגלוב אירינה- 317153054	43	424
			שטרן מיכאל נואל- 2601580	44	424
			נופדגי יצחק- 037097573	45	424
			גבהריאן יפה- 27901909 גבהריאן רם- 22990501	46	424
			בן ציון שולה- 061965034	47	424
			שרעבי יהושע- 375473	48	424
			לזר לימור- אליזבט- 029365533 צברי אבלין- 076402833 לזר דוד- גיורגי- 027473297	49	424
			אמברבר למלם- 307084368 אמברבר אנדלהו- 309606085	50	424
			לקס יוסף- 286377 לקס מרים- 372513	51	424
			גלוסקין יבגניה- 310232533 גלוסקין מיכאל- 310232497	52	424
			ברטפלד אדוארד- 305858417 ברטפלד עינבל- 303973424	53	424

			כרמי אורי- ת.ז 068032598	54	424
			מזרחי אברהם- 5335612	55	424
			גרוס דבורה- 054597570	56	424
			פנחסוב אדוארד- 308672450	57	424
			שרמה שרה- 058344409	58	424
			דיאמנט אלן- 016432734 דיאמנט שירין- 01717499	59	424
			רובין דניאלי לאה- 2780609 רובין אלון- 22408736	60	424
			כהן בני- 069399244 כהן ערן- 040704231	61	424
			גורדון אסתר- 032156440	62	424
			בר טל מרים- 065723975	63	424
			מסעוד יהודית- 141623378 מסעוד יהודית- 141623378 מסעוד יהודית- 141623378 מסעוד שרונה- 024379356	64	424
			משה אילנה- 055022149	65	424
			רצון אור ישראל - 308192772	66	424
			לוי מנשה יורם- 024236606	67	424

			יחיאל עופר- 58639675	68	424
			ברקסון סראפינה- 2693306 ברקסון סימה(סראפינה)- 02693306	69	424
			כהן יעקב- 030789294 כהן זיווה- 007921588	70	424
			קרחלב ניקולאי- 314201591 קרחלב פולינה- 314201641	71	424
			נגר איתי – 027233600 ונגר מירב ת.ז 038350385	72	424
			עיני יעקב- 052062098 עיני עליזה- 057225948	73	424
			סיטי עמליה- 7014076 סיטי עמליה- 070140769	74	424
			עובדיה אהרן- 033409731 עובדיה סמדר- 038305074	75	424
			קק"ל	76	424
			שפיקי רחים- 3856531 שפיקי מלכה- 856532	77	424
			צברי יוסף- 003790037	78	424
			אזובל משה- 5127554 אזובל רותי- 5639097	79	424
			גבע מודי- 058711557	80	424
			פלד גאולה- 030392864 פלד יאיר- 051192300	81	424

			סטינגר שלמה- 6917262 סטינגר סופי- 6917272	82	424
			מרקוביץ מינה- 6914107	83	424
			פלדמן ליליה- 013343751 קמיע אמיל- 013343744	84	424
			ללאזרי פרנגיס- 01541653	85	424
			שטרן חיים- 28573335 ויספיש (שטרן) נועה- 025178583	86	424
			חיים שרון- 027152966 חיים חן- 040322356	87	424
			קוטלר מיכאל- 022863690	88	424
			סלומון אביעד- 032541153 סלומון שלומית- 301352910	89	424
			זלוטגורה אורי – 025729476 ולויתן נועה ת.ז. 038322400	90	424
			דרמר יאיר ת.ז 028716827 דמרר אורלי יהודית 032042459	91	424
			הרשקוביץ סדי- 6919519	92	424
			עמר אלירן- 039722947	93	424
			רייכמן דליה- 6752576	94	424
			סוזנה ברינהולץ- 067343277	95	424

			סולמה יהודית- 041047697 סולמה יהודית- 041047697 סלע יצחק- 052725124 סלע יעקב- 056438908	96	424
			טרכטר תומר- 38279949	97	424
			ברוך תומר 211905682	98	424
			שמעיה חיים- 041396656	99	424
			יפת ענבל ת.ז. 041863960	100	424
			הרץ יהודית- 026769281	101	424
			רותם יהודית- 042440750	102	424
			וידא אנדור- 6569984 וידא רוזה- 6569985	103	424
			שמש מיכל מרסל- 27809318	104	424
			פלד עידן- 039867965	105	424
			בלאו ברוך חיים- 015413461	106	424
			מרחבי יואב- 003890456	107	424
			כהן צבי- 591163 כהן יוכבד- 591161	108	424
			וייס לאה- 067950907	109	424

			ויגמן מרי- 026966077	110	424
			קופרמן רייזה- 026087940	111	424
			פלד דיקלה- 033536376	112	424
			שהרבני דוד- 22311450	113	424
			קרפיטיאן אידה- 311761803	114	424
			אשול אבשלום- 056689987 אשול אוסנת- 056385107	115	424
			נגאר מיכאל- 055612097 נגאר צפורה- 058266099	116	424
			טבת יפה- 4515524 טבת יעקב- 727926	117	424
			דניאל פרץ- 309960862	118	424
			שמש דוד- 7265973 שמש מלכה- 5164701	119	424
			ריטשליד ארז פרדו- 055881783	120	424
			בן צבי שרה- 003619129	121	424
			הוכמן פני ולנטינה- 011249109	122	424
			רומנו אליהו- 7745751 רומן לידיה- 666441	123	424

			טל סימה- 009717711 חתוכה חיה אהובה- 050047497	124	424
			כהן חנה- 165301	125	424
			כביר עופר- 059568436	126	424
			שמש דוד- 061666566 שמש ליאת - 039724489	127	424
			סטאניצקי חיים אהרן- 038584926 סטאניצקי אסתר מתי- 033815135	128	424
			נברו שושנה- 026741033 ישרים אלישבע- 067749325 מאיר ישרים(ע"ר)-עמותה- 580431708	129	424
			קרואני שי נעה - 208601906	130	424
			אפרימוב נינה- 310543657	131	424
			לוי סגלית- 023895568 לוי רחמים- 058645268	132	424
			לינדר שלומית- 010386159	133	424
			קרדליק יצחק- 893347 קרדליק בתיה- 6540882	134	424
			מנשה מיכל- 56122682	135	424
			אבונה אמבט- 327412185	136	424
			בוגדן פטרו יון- 017543174 אלפנט אוה אקטרינה- 017676560	137	424

			בלי רומן - 309549947	138	424
			שהרבני אכרם - 4822251 דינה לולו - 7/822201 רחמים מתנה - 8425062	139	424
			לוי יחזקל - 02854582 לוי (מנצור) שרונה - 025618455	140	424
			רצאבי צבי - 054876495 רצאבי עופרה - 057416372	141	424
			משה ליטל - 301637278 ומשה נתנאל ת.ז. 300603339	142	424
			צוקרמן אלון - 038715892	143	424
			לפה אהרון יהודה - 204108260 לפה שרה שושנה - 312516495	144	424
			שווץ נאוה - 028729994 שווץ בוריס - 310508825	1	425
			אורלוב אורטל - 302438627 אורלוב דניס 322150319	2	425
			שם טוב סנאנס רחל - 22983621 שם טוב חיים - 55439046	3	425
			ברונשטיין אוה - 306765421 סלוצקי זינה - 303411813	4	425
			מלול אלי אליעזר - 038308516 מידן אלונה - 033145376	5	425
			קושמרו פנחס - 201408226	6	425
			שהם יואב - 059132514 שהם שולי - 024090862	7	425

			דרנובסקי שרית- 034020909	8	425
			יצחייק שלום דרורי- 024832131	9	425
			אהרוני מאיר- 071839567 אהרוני שרה- 051957868	10	425
			רומני דוד- 022299887 רומני חיה- 023085194	11	425
			קק"ל	12	425
			רוזין אלינה- 317039832	13	425
			לימואי ישראל- 066443300 לימואי אסתר- 200898922	14	425
			לנקרי אושר- 036899227	15	425
			רודיאנוב מיכאל- 319344743	16	425
			יעקב יוסף 59129171 יעקב לטיפה- 141771	17	425
			בינישתי איתן- 34288316	18	425
			גורביץ אלה- 306016759	19	425
			גרינברג אהובה 005761838	20	425

			חרזי זאב- 004401089	21	425
			אברגל דזי- 4756461 אברגל אלי- 7660131	22	425
			גולדברגר אלוי- 305147027 גולדברגר מור- 301807806	23	425
			הייטנר אלון - 029310943	24	425
			רחמים חתון- 7443853 רחמים צלח- 387231/ז	25	425
			החברה הממשלתית עירונית לשיקום משכנות עוני פת בעמ	26	425
			גרמידר מרק- 310375837	27	425
			פבלוצקי אלכסנדר- 304002991 שוהם אריה- 62714449 שוהם ורה- 069220192	28	425
			זהבי ברנשטיין גליה- 029634813 ברנשטיין אייל- 029314739	29	425
			פיסרבסקי ולדימיר- 312617004	30	425
			אליהו פנינה- 079212866	31	425
			בנדרסקי מרה- 015947849 בנדרסקי דניאל- 017444290 בנדרסקי מרה- 15947849 דובוב טטיאנה- 301927489	32	425
			סכנובסקי אלכסנדר- 307091512 סכנובסקי סבטלנה- 307091736 סכנובסקי אלכסנדר- 307091512	33	425

			סכנובסקי סבטלנה- 307091736		
			כץ שאול – 026821595 קרישפין אלונה- 026821603 הייטנר אורן 024232084	34	425
			בן עמי דורית- 034246371	35	425
			שמביחו אבי 033534314 שמחיבו גילי 052703899 שמביחו בוחניק נעמה רחל 300395787	36	425
			ועקנין נאוה- 059169300 לוי יעקב דרורי- 023099906	37	425
			וולובסקי רוזליה- 310291927	38	425
			רבינוביץ מרדכי- 3002211 רבינוביץ צופיה- 0386331	39	425
			שקרשי מרסל- 376282 שקרשי מאיר- 7376283	40	425
			הלל רחל- 361101	41	425
			אולינסקי ארקדי- 304064256 אולינסקי יבדוקיה- 304064272	42	425
			ברך זינובי- 306744111 ברך זינאידה- 306744194	43	425
			ילנציוק נונה- 317405033	44	425
			בובר גלינה גילה- 311637656 בובר קלבדיה- 311637722	45	425
			קק"ל	46	425

			קק"ל	47	425
			חי אלה – 309754190 חי אריה - 059217273	48	425
			גלוס מרינה - 017295403	49	425
			ווייס שמשון- 054688353 ווייס אסתר צעריל- 056166218	50	425
			ליריסמן מיכאל- 319454278 ליריסמן פרידה- 319454302	51	425
			ליברצ'וק מיכאל- 313069320 ליברצ'וק טטיאנה- 313069338	52	425
			שלו אדית- 067904656	53	425
			שלמה הלך- 057172116	54	425
			דוד דן- 5093663	55	425
			גולדברק ולדימיר- 316639103 קריבושייב גולדברק 316639145 סטלינה-	56	425
			פיירמן (יוסרה) שרה- 6931041	57	425
			משה אורית- 022794986	58	425
			סובולב אלכסנדר- 321373474 סובולב ליודמילה- 321373482	59	425
			ויפליך גיא יהושע- 204078133	60	425

			הלל תמר- 386325	61	425
			ברדוגו יואב אליעזר- 029042397 ברדוגו מירב- 025320433	62	425
			אקשטיין דב- 57421992 אשקטיין ענב- 58645656	63	425
			ריסלר מרכוס- 6760701 רוסלר פרדי- 6760705	64	425
			בן בשט עדה - 053462032	65	425
			פלחובסקי בלה- 042772988	66	425
			גרמידר אדוארד- 310375761 גרמידר ולנטינה- 310375811	67	425
			בלזר ליאור- 046112157	68	425
			איתן דוד- 5187295	69	425
			מזור יוסף עופר – 023000409 מזור עינת - 029086758	70	425
			ברוק טניה- 317104925	71	425
			קרמר ארטור - 067907303	72	425
			לויין אולג- 309165421 לויין אולג- 309165421 לויין אולג- 309165421	73	425
			קמינצקי מרים לאה- 1446925	74	425

			כהן משה- 058882002 שריתי כהן שרית כהן- 023823040	75	425
			סולומון צחי- 025367236 סולומון קרן- 025581984	76	425
			זינדני אורה- 3029724	77	425
			רויסטצר ראיסה- 309534568 רויסטצר סולומון- 308815240	78	425
			אגרנוב מלצר צפורה ת.ז. 058251497	79	425
			גואטה ערן- 042838631	80	425
			קושלין פייביש- 014475081	81	425
			עומר טל רות- 058126723	82	425
			מישוריס לב- 314368481 מישוריס טטיאנה- 316755933	83	425
			עמארה ששון- 5489709 דוד אילן – 029424009 מחלב אילנית 025365149 זבולון שדה 067271981 מלול גיל 200899136 זבולון מאור מנשה 203829593 זבולון חן 313382756 זבולון רון 315140855	84	425
			הרב שרה- 05875539	85	425
			שודרייך אורנה 065831299	86	425
			מדמון הדסה- 056591639	87	425

			בן נון רינה זינה - 304376361	88	425
			דבוש לירז 301143574	89	425
			חסיד שרה- 050226752	90	425
			אוניה זהבית- 5567763	91	425
			צאיק משה- 2840401	92	425
			קק"ל	93	425
			רוט רחל- 067484378 רוט ארוין- 068271477	94	425
			ששון יעקב 47971916 ששון רחל 71420418	95	425
			נופדגי יניב- 036052165 נופדגי נעמה- 041850082 נופדגי יצחק- 302533914	96	425

תוספת להסכם פינוי בינוי

שנחתמה בין הצדדים ביום _____ בחודש _____ בשנת 2021

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, ח.פ. 52-002117-1
מרח' הירדן 1א, איירפורט סיטי 7019900

ב י ן:

(להלן: "היזם/החברה")

על ידי מורשי החתימה והמוסמכים לחתום בשמה ומטעמה

1. _____ ת.ז. _____,

2. _____ ת.ז. _____,

(להלן: "החברה/היזם")

מצד אחד;

ל בין: כל הדיירים הרשומים כחוכרים/בעלים של הדירות ב- 10 הבניינים לפי פירוט כדלקמן: הבניינים בכתובת מינץ 1, מינץ 3, מינץ 5, שפרינצק 2, שפרינצק 4, שפרינצק 6, הנרייטה סולד 1, הנרייטה סולד 3, הנרייטה סולד 5 והנרייטה סולד 7, כולם בחלקות מס' 424 ו-425 בגוש 6388 בפתח תקווה, וכמפורט בטבלה הרצ"ב כנספח א' לתוספת זו (להלן: "המקרקעין");

(אשר ייקראו ביחד להלן: "הבעלים" ולחוד "יחיד/הבעלים")

מצד שני;

הואיל וחלק מהבעלים במקרקעין, חתמו על הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין (להלן: "הסכם הפינוי בינוי" ו"הפרויקט", בהתאמה);

והואיל והצדדים מעוניינים לקבוע שינויים בהסכם הפינוי בינוי, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בתוספת זו;

לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא לתוספת זו, כמו גם נספחיה, מהווים חלק בלתי נפרד מהתוספת ומהסכם הפינוי בינוי.

1.2. אלא אם נאמר אחרת בתוספת זו, תהא למונחים בתוספת זו המשמעות הנתונה להם בהסכם הפינוי בינוי.

1.3. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה, זו משמעות וכיוצא באלה בין הוראה שבהסכם הפינוי בינוי לבין הוראה בתוספת זו, תהא ההוראה הקבועה באופן מפורש בתוספת זו עדיפה על כל הוראה אחרת בהסכם הפינוי בינוי.

1.4. תוספת זו מכילה ומבטאת את כל הסכמות הצדדים שנוצרו לאחר חתימת הסכם הפינוי בינוי. כל התחייבויות ו/או מצגים בדבר תוספת זו, שנעשו או שניתנו על ידי הצדדים לפני מועד חתימת תוספת זו ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בתוספת זו או בהסכם הפינוי בינוי, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בין הצדדים לפי הסכם הפינוי בינוי ו/או תוספת זו, לגרוע מהם או לשנותם והצדדים לא יהיו קשורים בהם.

1.5. לא יהיה כל תוקף לשינוי כלשהו בהסכם הפיננסי בינוי ובתוספת זו, אלא אם כן השינוי נערך בכתב ונחתם כדין על ידי כל הצדדים.

2. הסכמות והתחייבויות

2.1. מוסכם בין הצדדים, כי היזם ערך ביום 27.4.2021 כנס בעלים נוסף, לשם קידום הפרויקט וגיבוש תוספת זו (להלן: "הכנס הנוסף").

היזם מתחייב כי בכל עת יהיה מטעמו מנהל פרויקט ייעודי לפרויקט אשר יהיה אמון על הקשר עם בעלי הדירות, מתן מענה מהיר ויעיל בכל סוגיה, וידוא עמידה ביעדים ובלוחות הזמנים ועוד ובנוסף, 4 אנשי שטח יעודיים מטעמו, שיפעלו לטובת החתמת הבעלים, ויפעלו במתחם הפרויקט על בסיס יום יומי (בנוסף למנהל הפרויקט) ובכלל זה – טלפונים לבעלים הדירות לתיאומי פגישות / חתימות, הגעה פיזית לבתים של בעלי הדירות במתחם, הגעה פיזית לבעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם.

2.2. היזם מתחייב כי ימנה באופן מידי חוקר פרטי לאיתור כתובות בעלים שטרם אותרו, וישא במלוא שכרו בהתאם להצעת המחיר שנתקבלה מהחוקר הפרטי, המצורפת בזאת כנספח א'.

2.3. היזם מתחייב כי ימנה יועצת חברתית אשר תהיה בקשר עם הבעלים לשם הכנת סקר חברתי, ככל שיידרש, לטובת קידום התכנית בותמ"ל.

2.4. היזם מתחייב לעדכן, בכתב, את חברי הנציגות אחת לשבועיים בנוגע לסטטוס התקדמות חתימות הבעלים, התקדמות ההליך התכנוני וכן כל התפתחות נוספת.

2.5. היזם מתחייב כי ימסור עדכון לבעלים, בנוגע לסטטוס הפרויקט, בכתב, אחת לרבעון קלנאדרי, באמצעות מיילים ו/או וואטסאפ ו/או SMS. בנוסף מתחייב היזם לשלוח לבעלים עדכון שוטף במידת הצורך ככל ויהיו התפתחויות חשובות.

2.6. למיטב ידיעת הצדדים חברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 (להלן: "א.ב. התחדשות"), החתימה חלק מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם פיננסי בינוי (להלן: "הסכם א.ב."). היזם מתחייב כי עד ליום 28.7.2021, יעביר לנציגות ולבאי כח הנציגות הודעה בלתי חוזרת בכתב מאת א.ב. התחדשות [החתומה כדין על ידי א.ב.] לפיה הסכם א.ב. וכל ההסכמים עליהם חתמה א.ב., או כל מי מטעמה ו/או בשמה, מול מי מהבעלים במתחם, בטלים ומבוטלים. על אף האמור לעיל מוסכם כי ככל שהסכם א.ב. לא בוטל בתום המועד כאמור והיזם פעל בשקידה ראויה והציג אסמכתאות בכתב כי עשה כן, יוארך המועד עד ליום 28.9.2021.

2.7. לא יאוחר מיום 10.6.2021, ישלח היזם לעיריית פתח תקווה מכתב מפורט ביחס לפרויקט, להיותה החברה היזמית המקדמת את הפרויקט והסטטוס התכנוני, במטרה להגיע להסכמות עם העירייה ביחס להסרת צווי הבית המסוכן שהתקבלו ביחס לאלו מהבניינים במתחם. במידה וידרשו פעולות נוספות היזם יבחן את המשמעויות ויסייע ככל הניתן להסרת הצווים ותיקון הליקויים.

- 2.8. מובהר כי היזם יפעל לפי דרישת "קשיש" (כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006), בהתאם להוראות סעיף 6(2) לחוק זה. היזם יתחייב לפעול על פי דרישת "קשיש" בהגדרתו בחוק הנ"ל, רק וככל שדרישות אלו יזכו את היזם ואת הקשיש בהטבות המס על פי התיקון לחוק.
- 2.9. בסעיף 5.1 – התנאי המתלה הראשון (חתימת רוב מיוחס מהבעלים) – ימחקו המילים: "תוך 12 חודשים מהמועד שבו חתם ראשון הבעלים על הסכם זה, יחתמו 80% מהבעלים המהווים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרת מונח זה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, על הסכם זה", ויוחלפו בפסקה הבאה: "עד ליום 28.7.2021, יחתמו 50% מבעלי הדירות (לא כולל דירות בבעלות ו/או חכירה של מדינת ישראל לרבות קרן קיימת לישראל ובעלים החתומים על הסכם מול א.ב. ורשומה בגינו הערת אזהרה לטובת א.ב.) על הסכם זה ועל התוספת לו. בנוסף, עד ליום 28.9.2021, יחתמו 80% (רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרת מונח זה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006) מבעלי הדירות (כולל דירות בבעלות ו/או חכירה של מדינת ישראל לרבות קרן קיימת לישראל ובעלים החתומים על הסכם מול א.ב.) על הסכם זה ועל התוספת לו".
- 2.10. בסעיף 5.3 – תמחקנה המילים: "תוך 48 חודשים מהמועד הקובע, תפורסם התב"ע המקומית למתן תוקף באופן המאפשר את בניית דירות היזם ודירות התמורה לבעלים על פי הסכם זה ובכפוף להוראותיו. מוסכם כי אך ורק במקרה בו יידרש היזם לשוב ולפנות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, לצורך הגשת תכנית לאיחוד וחלוקה במקרקעין, יוארך מועד זה ב-18 חודשים בלבד" ובמקומן יירשם: "תוך 20 חודשים שימנו החל מיום 28.4.2021 תאושר התב"ע החדשה".
- 2.11. בסעיף 5.4- התנאי המתלה הרביעי, יימחקו המילים: "יחול עד ולא יאוחר מ-18 חודשים", ויוחלפו במילים: "וכן לאישור תכנית העיצוב האדריכלית בהתאם לתב"ע, יחול עד ולא יאוחר מ-27 חודשים".
- בסיפא של סעיף 5.4 יתווספו המילים: "על אף האמור לעיל, ככל שרשויות התכנון יאשרו את קידום תכנית העיצוב האדריכלית במקביל לקידום ההיתר, תקוצר התקופה כאמור ל-24 חודשים ממועד פרסום התב"ע".
- 2.12. סעיף 5.8 – יבוטל
- 2.13. סעיף 6.1 – יתווסף בסיפא: "בסמוך למועד קבלת הליווי יתחיל היזם לעדכן מעת לעת את הנציגות וכלל בעלי הדירות בדבר מועד הפינוי הצפוי ויוציאו על כך פרסומים תכופים, הן בדוא"ל, הן באתר האינטרנט של הפרויקט והן בכל דרך אחרת שיבחר כדי לאפשר לכלל בעלי הדירות להיערך מספיק זמן מבעוד מועד".
- 2.14. סעיף 6.24 – ימחק המשפט: " בסך כולל של עד 3,000 ש"ח לכל כיוון (סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן לפי המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה). לחילופין, לנציגות הבעלים תהא שמורה הזכות לדרוש מהיזם לספק" ובמקומו יירשם: "היזם יספק לבעלים, על חשבונו, ".
- 2.15. בסעיף 6.25 – במקום " התשלום בגין" יירשם: "שירות".

2.16 סעיף 6.27 – יימחק.

2.17 יתווסף סעיף 6.27 חדש:

2.17.1 "מוסכם כי לבעלי הדירות אשר יעמדו בקריטריונים הבאים, במצטבר, ישתתף היזם בדמי ועד בית/דמי ניהול בסך חודשי נוסף של עד 100 ₪ לחודש מעבר לדמי ועד בית/דמי ניהול המשולמים ביחס לדירה הקיימת במועד הפינני (בכפוף להצגת אסמכתא בגין ההפרש) וכן בדמי ארנונה בסכום שלא יעלה על 25% מהארנונה המשולמת בגין הדירה הקיימת במועד הפינני (בכפוף להצגת אסמכתא בגין ההפרש), עבור כל דירה, כשסכומים אלו צמודים למדד הידוע במועד קביעת דמי השכירות:

2.17.1.1 בעלי הדירות יתגוררו בעצמם במתחם במשך 12 חודשים לפחות שקדמו למועד פינני דירתם הקיימת.

2.17.1.2 הדירה החלופית אליה יעברו לאחר פינני דירתם הקיימת, תהיה שוות ערך ככל הניתן לדירה הקיימת (הן מבחינת גודל, מס' חדרים וכד') ובשכונה שוות ערך ככל הניתן למתחם בה מצוי הדירה, זוגמת שכונת פגיה, שעריה, מרכז העיר, כפר גנים א, עמישב וכד'.

קביעת "שוות ערך" כאמור תעשה על ידי בא כח הבעלים, מפקח הבעלים, נציגי היזם, ושמיא שייקבע להערכת שווי וניקוד דירות הבעלים, ויבוסס על הנכסים הקיימים של הבעלים, שכונת המגורים, גודל/שטח הנכס הקיים וכד'.

2.17.2 במידה ומי מהבעלים זכאים להנחות בארנונה, מכל סיבה שהיא, מתחייב הוא לממשן ככל הניתן ולהציג ליזם אסמכתאות בעניין, ובלבד שהמימוש כאמור לא ישית על אותו בעלים התחייבויות ו/או פעולות בלתי סבירות.

2.17.3 על אף האמור בסעיף 6.6 להסכם, מוסכם כי במקרים בהם מי מבעלי הדירות המתגורר במתחם, יתקשה או שלא יהיה מסוגל למצוא דירה חלופית על פי הקריטריונים שנקבעו בסעיף 2.17 לעיל, החברה תסייע באיתור דירה חלופית לשכירות וביחס למקרים מיוחדים, [כדוגמת קשישים, בעלי מוגבלות ו/או נכות] החברה תסייע גם באמצעות העמדת שרותי תיווך במקרה שיידרש לכך.

2.17.4 מוסכם כי ככל ומי מבעלי הדירות עשה כל מאמץ סביר והסתייע ביזם ובמתווך מטעם היזם כמפורט לעיל לצורך איתור דירה חלופית העומדת בקריטריונים אלו, אך בשל חוסר היצע לא איתר דירה חלופית כזו ויאלץ לשכור דירה חלופית אשר אינה עומדת בקריטריונים האמורים בסעיף 2.17.1.2 לעיל, יישא היזם בדמי ארנונה (בכפוף להצגת אסמכתאות מתאימות) גם בסכום שיעלה על 25% מהארנונה המשולמת בגין הדירה הקיימת במועד הפינני ולכל היותר בסך נוסף של 400 ₪ מעבר למה ששילם בדירתו הקיימת, כשסכומים אלו צמודים למדד הידוע במועד קביעת דמי השכירות.

2.17.5 בתקופת הפינני מנהל הפרוייקט מטעם היזם ומנהלת קשרי הדיירים מטעם היזם יסייעו בתהליך פינני הדיירים ויבצעו מעקב צמוד על תהליך הפינני ומעבר לדיור החלופי.

- 2.18. בסעיף 9 – הפסקה הראשונה המתחילה במילים: "בתמורה למכירת הממכר" ומסתיימת במילים: "יהיה לכל הפחות 105 מ"ר", תמחק ותוחלף בפסקה הבאה: "בתמורה למכירת הממכר, יהיה זכאי כ"א מהבעלים לקבל דירת מגורים חדשה, כאשר שטח הדירה החדשה יהיה בהתאם לשטח הדירה הנוכחית של אותם בעלי זכויות בדירה הנוכחית כיום, בתוספת 12 מ"ר. למען הסר ספק, מובהר, כי שטח הדירות החדשות, כולל את שטח הממ"ד. לכל דירת בעלים חדשה יוצמדו: מרפסת שמש בשטח כמפורט להלן, חניה אחת קונבנציונלית (שלא במכפיל או במתקן חניה מכאני) ומחסן בשטח כמפורט להלן".
- 2.19. בסעיף 9.1.1 – יימחקו המילים: "לצורך סיווג לטיפוסי הדירות כפי שנמנו דלעיל". בנוסף, יימחקו המילים: "אך בכל מקרה שטחה לא יפחת מ-10 מ"ר" ויוחלפו במילים: "בשטח של כ- 12 מ"ר (אך לא פחות מ-10 מ"ר)".
- 2.20. בסעיף 9.1.3 – יימחקו המילים: "בשטח שלא יפחת מ-6 מ"ר", ויוחלפו במילים: "בשטח של 4-6 מ"ר".
- 2.21. בסעיף 9.3.8 – בסוף הפסקה הראשונה, לאחר המילים: "ובלבד שהדירה טרם נמכרה לצד ג' או שנוהל לגביה מו"מ עם צד ג'", יתווספו המילים: "למען הסר ספק מובהר, כי במקרה בו בעלים יבקש לשדרג את דירת התמורה לה הוא זכאי, לדירה בעלת שווי גבוה יותר, יקבל אותו יחיד בעלים הנחה בת 7% (שבעה אחוזים) על ההפרש שבין מחיר מחירון היזם לדירת תמורת הבעלים, לבין מחיר מחירון היזם לדירה המשודרגת".
- 2.22. היזם יקים קרן תחזוקה, בהתאם וככל ונדרשת על פי הוראות סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 (ככל שיהא בתוקף באותו מועד), עבור הבעלים הזכאים בהתאם לחוק זה (ככל שיהיו), או בהתאם להוראות התב"ע החדשה, בכל הקשור לנשיאה בהוצאות הבית המשותף (ככל שתהיינה). מיסים שיחולו בגין קרן התחזוקה, יחולו וישולמו על ידי אותם בעלים זכאים. על אף הקבוע בחוק זה, מוסכם כי קרן התחזוקה תשולם לבעלים הזכאים, בתשלום מראש ל-6 חודשים קדימה.
- 2.23. מבלי לגרוע מהוראות הסכם הפינוי בינוי, לרבות מסעיף 17.2 להסכם הפינוי בינוי, ככל שהיזם לא יעמוד במועדים אשר צוינו בתוספת זו על הארכותיהם וככל שהיזם לא פעל בשקידה ראויה לעמידה במועדים אלה, תמסור הנציגות ליזם הודעה בת 30 יום מראש ובכתב לתיקון העיכוב כאמור. ככל שהיזם לא עמד במועד שפורט בהודעת הנציגות כאמור, תעמוד לנציגות הבעלים האפשרות לבטל את הסכם הפינוי בינוי וזאת מבלי לגרוע מסעיפים 4.3, 5.10 ו-5.17. להסכם הפינוי בינוי וכן מבלי לגרוע מזכות היזם לדרוש השבת הוצאות שהוציא בקשר לפרויקט מאת יזם ו/או יזמים אחרים שיקדמו, ככל שיקדמו, פרויקט על המקרקעין.

2.24. על אף האמור לעיל ולהלן מובהר, כי ככל שהיזם פעל בשקידה ראויה ויידרש להארכת המועדים אשר צוינו בתוספת זו ו/או בהסכם הפינוי בינוי, תהיה רשאית הנציגות להאריך את המועדים כאמור. הנציגות מתחייבת לשקול בתום לב את הארכת המועדים כאמור.

3. נקודת יציאה

על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם הפינוי בינוי ובכלל (לרבות על אף האמור בסעיף 5.9 להסכם הפינוי בינוי) ועל אף האמור בסעיפים 2.232.24 לעיל וכהוראה גוברת, מוסכם כי במידה והיזם לא יעמוד באחד או יותר מהיעדים הקבועים בסעיף 2.9 עד למועד הקבוע בכל אחד מהם, לנציגות הבעלים תינתן האפשרות, על פי שיקול דעתם הבלעדי, לממש את נקודת היציאה ולבטל את התקשרות עם היזם בשם כל הבעלים, באופן שהסכם הפינוי בינוי והתוספת יהיו בטלים ומבוטלים ביחס ליזם וכל הבעלים.

במקרה של מימוש הזכות כאמור, ליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הנציגות ו/או כנגד מי מבעלי הדירות החתומים על ההסכם ו/או התוספת ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם. עם זאת מוסכם כי במקרה בו לאחר מימוש זכות היציאה, יתקשרו בעלי הדירות עם יזם אחר, תהיה ליזם הזכות, כנגד הצגת אסמכתאות, לקבל מאותו יזם אחר (וממנו בלבד) החזר הוצאות ישירות (לא כולל תקורות וכד') שהוציא היזם כחלק מקידום המתחם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם

הנציגות והבעלים
כמפורט בנספח א'

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזה את חתימת החברה כדלקמן:
____ בע"מ ("החברה") חתמה על תוספת זו באמצעות _____, ת"ז _____, מורשה חתימה מטעמה וכי חתימתו בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה.

עו"ד, _____