

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום _____ לחודש _____ שנת 2012

בין:

ה"ה כמפורט ברשימה המסומנת – נספח א' 1
(להלן: "המשתתפים")

מצד אחד

לבין:

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
(להלן: "הבנק")

מצד שני

הואיל וכל אחד מהמשתתפים הנם בעלי זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 24, בגוש 10782 והנמצאים ברח' פיק"א 27 בחיפה (להלן: "המקרקעין");

הואיל ובכוונת המשתתפים לבצע מיזם משותף לבניית בניין המיועד למגורים בן 6 קומות, הכולל 17 יחידות דיור, עד למצב גמר מלא של כל השטחים הציבוריים וקבלת טופס 4 (תעודת אכלוס) ותעודת גמר לכלל חלקי הפרויקט (המקרקעין על כל אשר ייבנה עליו (ייקרא להלן: "הפרוייקט");

הואיל ובין כל המשתתפים נחתם הסכם שיתוף שעותק מצולם תתום הימנו מצורף להסכם זה **כנספח א'2** (להלן: "הסכם השיתוף") ואשר דווח לרשויות מיסוי מקרקעין בצירוף דיווח על תכנון מס החייב בדיווח בגין התארגנות קבוצת הרכישה;

הואיל והמשתתפים מינו על פי הסכם השיתוף ועל פי ייפוי כח מיוחד את ה"ה **ניקי רוזנצוויג ת.ז.** **016863169**, **עובדיה זולב ת.ז. 055931018** ו**מר אהוד פירוזי ת.ז. 013304183**, לשמש כנציגות (להלן: "הנציגות") אשר תפקידיה יהיו, בין היתר, לרכז ולנהל את ביצוע הפרויקט מטעם המשתתפים, לפקח על נותני השירותים השונים ועל קצב התקדמות הבנייה לאשר חשבונות ותהא מוסמכת מטעמם של המשתתפים, לעשות בשמם ובמקומם פעולות שונות וביניהן, מתן הוראות למשיכת כספים מחשבון ההלוואה של כל אחד מהמשתתפים בהתאם להתקדמות קצב הבנייה ובכפוף לאמור להלן בהסכם זה ולשם כך אף יחתמו המשתתפים על ייפוי כח בלתי חוזרים לטובת הנציגות;

הואיל והמשתתפים חילקו ביניהם את השטחים בפרוייקט בהתאם למצוין בנספח א של הסכם השיתוף;

הואיל והמשתתפים פנו אל הבנק בבקשה כי יעניק לכל המשתתפים (להלן כולם: "מקבלי המימון") אשראים כספיים/מסגרות אשראי אשר ישמשו את מקבליהם למימון עלות הבנייה והוצאות נלוות של השטחים המיועדים להם בפרוייקט - כל משותף לפי חלקו היחסי (להלן: "סכומי האשראי"), כמפורט בדו"ח האפס שנערך על ידי **גרניט הנדסה לתעשיית מיום 8.8.2011** (להלן: "דו"ח האפס") המצ"ב להסכם זה **כנספח ב'**.

הואיל והבנק נענה לבקשת המשתתפים והסכים להעמיד לכל מקבל מימון, אשר יאושר על ידי הבנק אשראי כספי למטרות האמורות בדוח האפס לעיל, על פי חלקו היחסי בעלות בניית השטח המיועד לו כמפורט **בנספח ג'** להסכם זה, ולמטרות אלו בלבד וזאת בסכום, במועד ובתנאים כפי שהוסכם בין הצדדים ובהתאם לתנאים המפורטים להלן בהסכם זה. החשבון אשר ייפתח על ידי כל משותף ייקרא להלן: "חשבון ההלוואה";

הואיל והבנק התנה הסכמתו להעמדת סכומי האשראי למקבלי המימון בעמידת המשתתפים בדרישות ובקריטריונים של הבנק, לרבות קבלת בטוחות לשביעות רצונו לרבות שעבוד הזכויות במקרקעין לטובת הבנק, והמשתתפים מצהירים כי הסכימו להעמדת הבטוחות לטובת הבנק, הכל כמפורט להלן בהסכם זה;

הואיל ובסניף ראשי חיפה (006) של הבנק נפתח חשבון מיוחד שמספרו _____ על שם חברי הנציגות באמצעותו תנוהל על ידם הפעילות הקשורה בפרויקט (להלן: "החשבון המיוחד");

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק מהותי ובלתי נפרד ממנו.

ב. להלן רשימת נספחי ההסכם:

- נספח א'1 – רשימת המשתתפים.
- נספח א'2 – הסכם השיתוף.
- נספח ב' – דו"ח האפס.
- נספח ג' – נספח החלוקה.
- נספח ד' – ייפוי כח לנציגות.
- נספח ה' – נספח תנאי אשראי.
- נספח ו' – מפרט ביטוחים.
- נספח ו'1 – אישור על קיום ביטוח.

2. הצהרות המשתתפים

- א. כי הסכם השיתוף שנחתם בינם לבין עצמם מחייב אותם לכל דבר ועניין, וכי הסכם השיתוף יירשם בלשכת רישום המקרקעין כתנאי להעמדת מימון על פי הסכם זה וכי הוא יישאר בתוקף עד להשלמת הליכי רישום הבית המשותף בבוא העת ומעבר להסכם זה לא נערך כל מסמך נוסף בין המשתתפים.
- ב. כל התכניות והמפרטים של הפרוייקט ייערכו בהתאם להיתרי הבנייה, הרשיונות ו/או האישורים שהוצאו ו/או שיוצאו על ידי הרשויות המוסמכות ובהתאם לכל דין וכי לא יוכנסו שינויים לגבי ייעוד השימוש בפרוייקט ללא קבלת אישור הבנק מראש ובכתב.
- ג. בניית הפרוייקט תבוצע אך ורק באמצעות קבלן/ים רשום/ים בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט-1969, מורשה/ים לביצוע עבודות קבלניות כנדרש לביצוע הפרוייקט, אשר אושרו על ידי הבנק מראש ובכתב, וכן באמצעות ספקים אמניים ובעלי מקצוע אחרים ברמה מקצועית גבוהה, בעלי סיווג מתאים לביצוע עבודות הבנייה. נוסחו של ההסכם שייחתם בין המשתתפים ובין הקבלן/ים יובא לאישור מראש שבכתב של הבנק וזאת מבלי שיהא בכך כדי להטיל התחייבות ו/או אחריות מכל מין וסוג שהוא על הבנק ו/או על מי מטעמו כלפי המשתתפים ו/או מי מהם ו/או כלפי הנציגות ו/או כלפי צד ג' כלשהו.
- למען הסר ספק, מובהר כי עבודות להשלמת בניוי בפנים היחידות בפרוייקט, מעבר לנקוב במפרט שצורף לחוזה עם הקבלן, תבוצענה על ידי כל משתתף, בגין חלקו היחסי בפרוייקט, מכספי הון עצמי, וכי בכל מקרה עבודות אלו לא ימומנו על ידי הבנק, והמשתתפים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה שהיא בקשר לכך כלפי הבנק.
- ד. אין תלויה ועומדת נגד מי מהמשתתפים בקשה כלשהי למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או מפרק (זמני או קבוע) ו/או הוגשה מטעמם ו/או נגדם בקשה לפשיטת רגל וכן שלא הוצא נגדם צו למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או מפרק זמני ו/או לא תלויה ועומדת בקשה לפתיחת הליכי שיקום ו/או להקפאת הליכים ו/או לא מתנהלים נגדם הליכים משפטיים כלשהם.

ה. כי יש בידם את ההון העצמי הדרוש לשם ביצוע הפרויקט וזאת בהתחשב במסגרות האשראי שיוקצו להם על ידי הבנק לביצוע הפרויקט ע"פ הסכם זה, אף במקרה שעלות הפרויקט תגדל מעבר לעלות הצפויה על פי דוח האפס. המשתתפים מתחייבים לשלם מאמצעיהם העצמיים ולפעול לכך כי גם יתר המשתתפים ישלמו מאמצעיהם העצמיים אשר אינם קשורים בפרויקט, כל סכום החורג מסכום ההוצאות המתוכנן וזאת מיד לכשתיווצר חריגה כאמור.

ו. כי המקרקעין נקיים מכל משכנתא, שעבוד, עיקול או זכות של צד ג' כלשהי ולמיטב ידיעתם גם מכל מפגע סביבתי, ואין מניעה לשעבדם לטובת הבנק בשעבוד מדרגה ראשונה.

ז. כי ידוע להם שלא תתאפשר העברת זכויות על ידי מי מהמשתתפים במהלך ביצוע הפרויקט ועד להשלמתו המלאה וקבלת טופס 4 ותעודת גמר לכלל חלקי הפרויקט ואכלוס הפרויקט, אלא באישור הבנק מראש ובכתב.

ח. המשתתפים מינו וייפו את כוחם של חברי הנציגות לפעול בשמם ובמקומם לרבות לצורך מתן הוראות בלתי חוזרות לבנק, לשם משיכת כספים מחשבון ההלוואה שנפתח/ייפתח בבנק לכל משתתף והעברתם לחשבון המיוחד עד לגובה מסגרת האשראי לפי שיקול דעתם הבלעדי. **הוראת חברי הנציגות תחשב כמתן הוראה כדין.**

ט. כי על פי הוראות הסכם השיתוף ועל פי פרוטוקול האסיפה הכללית של הקבוצה מיום 24.07.2011 נקבע כי זכויות החתימה בחשבון המיוחד תהיינה של שניים מחברי הנציגות, שהינם כיום **ניקי רוזנצוויג ת.ז. 016863169, עובדיה דולב ת.ז. 055931018 ומר אהוד פירוזי ת.ז. 013304183** (ו/או חתימתו של מי שיחליפו אותם ע"פ ההוראות הקבועות בהסכם השיתוף) (להלן: "זכויות החתימה"). מבלי לגרוע מן האמור, בחתימתם על הסכם זה מאשררים המשתתפים את הסכמתם לזכויות החתימה בחשבון המיוחד כאמור. מובהר, כי כל משיכת כספים מהחשבון המיוחד תעשה בחתימת **שניים מחברי הנציגות** כאמור, לאחר שהבנק קיבל את אישורו של המפקח בלבד, ללא צורך בכל אישור אחר.

י. כי מסרו ויימסרו לבנק כל מידע ו/או מסמך מהותי בקשר לפרויקט ו/או למקרקעין מיד עם גילוי על ידם.

יא. ידוע למשתתפים כי, בין היתר, על סמך ההצהרות המפורטות לעיל יסכים הבנק להעמיד האשראי בתנאים כמפורט להלן.

2. הנציגות:

א. המשתתפים מצהירים כי בהתאם להוראות הסכם השיתוף ובאמצעות ייפוי כח מיוחד מכל אחד מהמשתתפים הסמיכו את הנציגות לפעול בשמם ובמקומם בכל דבר ועניין הנוגע למקרקעין ולפרויקט, לרבות לגבי הנושאים הנוגעים לאשראים שיוענקו למקבלי המימון עפ"י הסכם זה, וכל אחד מהמשתתפים מאשר מראש כי לא תהיה לו כל טענה או תביעה כנגד הבנק בגין כל מעשה או הימנעות ממעשה אשר תבצע הנציגות בכל דבר ועניין הנוגע לאשראים ולהלוואה שיקבל מקבל המימון מהבנק עפ"י הסכם זה. העתק נוסח ייפוי הכת מצורף להסכם זה ומסומן **כנספח ד'**.

ב. **מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק א' דלעיל** מסמיכים בזאת המשתתפים את הנציגות ונותנים בזאת לנציגות הוראה בלתי חוזרת לפעול בשמם ובמקומם ולבצע כל פעולה בקשר עם הפרויקט והסכם זה, בין היתר, כדלקמן:

1) לבצע כל פעולה בחשבונות ההלוואה של מקבלי המימון אשר קיבלו בפועל מימון מן הבנק ו/או אשר זכאים לקבל מימון מן הבנק ובכלל זה ליתן הוראה לבנק להעביר מכספי ההלוואה של כל אחד ממקבלי המימון לחשבון המיוחד את הסכומים הנדרשים לשם הקמת

הפרוייקט, לרבות תשלום לגורמים שונים עבור רכישת המקרקעין, הבנייה ועלויות נלוות. מוסכם, כי הוראת הנציגות תחשב כמתן הוראה כדין.

2) לפרוע כל חוב שיגיע ממקבל מימון כל שהוא ו/או במקומו.

3) להחליף משתתף וכן למכור את זכויותיו של משתתף שאינו מקיים התחייבויותיו כלפי הבנק ו/או לבצע במקומו כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו כלפי הבנק בקשר עם הפרוייקט.

ג. כל מקבלי המימון מצהירים ומתחייבים שלא לתת לבנק הוראה נוגדת או אחרת לכל הוראה בכתב אשר תינתן לבנק על ידי הנציגות. הוראה בכתב של חברי הנציגות לבנק תהיה עדיפה על כל הוראה אחרת ו/או על כל הוראה נוגדת של כל משתתף.

בנוסף, מובהר, מודגש ומוסכם בזאת כי שום משתתף לא יהיה זכאי להעלות כלפי הבנק ו/או מנהליו ו/או עובדיו ו/או באי-כוחו טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג, בגין כל מעשה ו/או פעולה, ו/או הימנעות מפעולה אשר נעשו על פי הוראות חברי הנציגות.

ד. כי על אף כל הוראה אחרת בהסכם השיתוף ו/או בכל מסמך אחר מוסכם, כי ככל שהמשתתפים יבקשו להחליף את הנציגות, ו/או מי מחבריה, תהיה זהותו של הנציג החליף כפופה לאישור הבנק מראש ובכתב.

4. ביצוע הפרוייקט

א. המשתתפים קיבלו היתר בנייה מלא לפרוייקט ביום 12.09.2011. המשתתפים מתחייבים להתחיל בבניית הפרוייקט בתוך 30 יום ממועד קבלת היתר הבנייה (להלן: "מועד תחילת ביצוע הבנייה").

ב. המשתתפים מתחייבים בזאת לדאוג לכך כי ביצועו של הפרוייקט יימשך בקצב הדרוש להשלמתו המלאה, וזאת בתוך 18 חודשים ממועד תחילת ביצוע הבנייה.

ג. המשתתפים ו/או הנציגות מתחייבים למסור הודעה בכתב לבנק אם הם סבורים שעשוי לחול עיכוב בביצוע הפרוייקט. ההודעה תכלול פרטים בדבר סיבת העיכוב, תקופת העיכוב הצפויה, הנזקים הקיימים ו/או הצפויים לפרוייקט והשפעתו על השלמתו ועל עלותו הכוללת.

ד. המשתתפים מתחייבים כי הפרוייקט יבוצע בהתאם לתכניות ולמפרטים שהוצגו ו/או יוצגו על ידם למפקח כהגדרתו להלן ובהתאם לכל היתרי הבנייה, הרשיונות והאישורים שניתנו ו/או יינתנו על ידי הרשויות המתאימות ועל פי הדין והם מתחייבים בזאת שלא לבצע שום שינוי ו/או תיקון מהותי בתוכניות ו/או בהיתר הבנייה שיתקבל לפרוייקט מבלי שתינתן לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב.

5. מינוי מפקח

א. המשתתפים מינו כמפקח את גרניט הנדסה לתעשייה (להלן: "המפקח"). אשר יפקח על עבודות הבנייה בפרוייקט, לרבות ניהולו וביצועו הפיננסי על כל שלביו.

ב. המשתתפים מתחייבים לדאוג לכך שהמפקח יעביר דיווחים תקופתיים לדרישת הבנק בעניין היקף ההשקעות אשר בוצעו בפרוייקט מזמן לזמן והתקדמות הפרוייקט בהתאם לתכניות, למפרטים, להיתרי הבניה ו/או לכל רישיון אחר ובהתאם להוראות כל דין, וכן מתן הערכת שווי הפרוייקט כגמור, לרבות עדכון הבנק בכל מהלכי התכנון וקבלת האישורים לביצוע הפרוייקט (להלן: "דוח המפקח"), וזאת מבלי שיהא בכך כדי להטיל התחייבות ו/או אחריות מכל מין וסוג שהוא על הבנק ו/או על מי מטעמו כלפי המשתתפים ו/או מי מהם ו/או הנציגות ו/או צד ג' כלשהו.

ג. המשתתפים מתחייבים לסייע ולאפשר למפקח ו/או לשולחו להיכנס בכל עת לאתר הפרוייקט ולכל מקום ממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים אחרים לביצוע הפרוייקט, ולספק לו מיד לפי

ד. הבנק יהיה רשאי בכל עת לדרוש הוספת ו/או החלפת המפקח לפי שיקול דעתו במפקח במפקח/ים אחרים, שיהיו מקובלים על הבנק וזאת מבלי שיהא בכך כדי להטיל התחייבות ו/או אחריות מכל מין וסוג שהוא על הבנק ו/או על מי מטעמו כלפי המשתתפים ו/או מי מהם ו/או הנציגות ו/או צד גי כלשהו. החלפת המפקח על פי יזמת הנציגות טעונה הסכמה בכתב ומראש של הבנק. כל מפקח אחר, שימונה לפרוייקט ייתן לבנק ולחברי הנציגות מידע מלא ככל שיידרש על ידו.

ה. המשתתפים מסמיכים בזה, את כוחו של הבנק למסור למפקח מידע על היתרות בחשבונות ההלוואה שנפתחו על שמם בקשר עם הפרוייקט, לרבות יתרות החוב הנובעות מאשראי שקיבלו מקבלי המימון המובטחים על ידי בטחונות חיצוניים לפרוייקט, וכן על החשבון המיוחד.

ו. אין באמור בסעיפים דלעיל על פיהם מוקנית לבנק האפשרות לבדוק עניינים הקשורים בפרוייקט לרבות היתרי בנייה, רשיונות ואישורים למיניהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי בקשר עם הפרוייקט, לרבות טיב הפרוייקט, קצב התקדמותו, אופן ניהולו, אופן ביצועו לרבות בטיחות העבודה בפרוייקט ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

ז. הבנק יהיה רשאי אך לא חייב, למנות מפקח מטעמו, על חשבונו ולצרכיו (להלן: "מפקח הבנק"). ידוע למשתתפים והם מסכימים לכך כי מפקח הבנק, ככל שימונה, ימונה מטעם הבנק למטרותיו ולצרכיו בלבד וכי אין בעצם מינויו או אי מינויו של מפקח הבנק כדי להטיל אחריות ו/או התחייבות כלשהי של הבנק ו/או של מפקח הבנק כלפי הקבוצה ו/או המשתתפים ו/או כלפי צד שלישי אחר כלשהו בגין כל דבר ועניין הקשור לפרוייקט ולבנייתו. כן מובהר ומוסכם על המשתתפים כי אין בעצם מינוי מפקח הבנק כדי להפוך את הבנק לבנק מלווה של הפרוייקט.

ח. המשתתפים מתחייבים בזאת ליתן למפקח וכן לכל בעל מקצוע אחר שיועסק על ידם הוראה בלתי חוזרת לשתף פעולה עם הבנק, ולמסור לו לאלתר כל תוכנית ו/או חשבון ו/או דיווח ו/או כל מסמך או מידע אחר שימצא הבנק לנכון לדרוש, לצורך בדיקותיו, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי להטיל התחייבות ו/או אחריות מכל מין וסוג שהיא על הבנק כלפי הקבוצה ו/או מי מהמשתתפים ו/או כלפי הנציגות ו/או כלפי הקבלן ו/או כלפי צד שלישי כלשהו.

ט. מובהר בזה, כי אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי מקבלי המימון משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט. מקבלי המימון מצהירים כי ידוע להם שעליהם להסדר, אם רצונם בכך, את מנגנוני ההגנה על כספם באופן ישיר כלפי כל צד מעורב בבנייה והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות כלשהי שעלולה לנבוע כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

י. בהתאם להתקדמות הפרוייקט, תומצאנה לבנק דרישות תשלום מאת הנציגות, כשהן מלוות בדוח המפקח כהגדרתו בסעיף קטן ב' לעיל. עם קבלת דרישות התשלום ודוח המפקח כאמור ואישורם ע"י הבנק, יעמיד הבנק בתוך 10 ימי עסקים, את המימון שנדרש מחשבונות ההלוואה של מקבלי המימון, על פי חלקם בדרישת התשלום של הנציגות ויעבירם לחשבון המיוחד. חברי הנציגות יהיו רשאים למשוך כספים מתוך החשבון המיוחד בהתאם לתקציב הפרוייקט ועל פי סעיפיו וזאת אך ורק לצורך ביצוע תשלומים לספקים ולגורמים שונים עבור הבנייה לרבות לשם תשלום עבור עלויות נלוות אגרות עירייה, היטל השבחה, שכ"ט עו"ד, תכנון ופיקוח ועלויות נלוות. ההמחאות תוצאנה רק לפקודת הגורמים הנ"ל.

6. הענקת אשראי למימון הבנייה

א. בכפוף לאישור עקרוני של הבנק להעמיד סכומי האשראי לכל אחד מהמשתתפים, בכפוף לקיום כל ההתחייבויות על פי הסכם זה, בכפוף להמצאתם ורישומם כדון של כל הבטוחות כמפורט בסעיף 6 להלן ובכפוף לחתימה על כל המסמכים הנדרשים ע"י הבנק, הבנק יעמיד אשראי למקבל מימון בפרוייקט אשר יהיה מעוניין בקבלתו, לצורך ההשקעה בבניית השטח המיועד לו, כל אחד על-פי חלקו היחסי בפרוייקט כמפורט **בנספח ג'**, והכל על פי הקריטריונים והתנאים בהתאם למכתב

- הבנק המצ"ב **בנספח ה'** להסכם זה.
- סך כל האשראי שיועמד למקבלי המימון לא יעלה בכל זמן ועד לסיום הפרוייקט על סכום של **7,255 א' ₪**.
- ב. כאמור בנספח ה' המצ"ב, סך כל האשראי יינתן בחלקים, כאשר כל חלק לא יפחת מסך של 60,000 ₪ לכל מקבל מימון ויוזרם לחשבון ההלוואה, ומשם ישוחררו התשלומים על פי קצב התקדמות הבניה ובהתאם לדוחות הביצוע שיוגשו ע"י המפקח עד לגמר הפרוייקט וקבלת טופס 4.
- ג. לבקשת מקבלי המימון, מוסכם בזאת כי סכום האשראי המהווה את הבצ"מ הנוסף (סך של 556,000 ₪) יוזרם לחשבון ההלוואה מראש, וייסגר בפיקדון. סכום זה ישמש לתשלום הפרשי הצמדה לקבלן המבצע ולתשלום הלוואות של מקבלי מימון שלא שולמו במועדן לבנק, עד לסך של 100,000 ₪.

מובהר כי הבנק אינו חייב להעמיד אשראי נוסף כלשהו מעבר לסכום הנקוב לעיל, וזאת אף אם הפרוייקט לא הושלם מכל סיבה שהיא.

מעוצב:תבליטים ומספור

ד. מודגש כי לא תחול חובה על שום משתתף שאינו חפץ בכך לקבל אשראי מן הבנק, ובלבד שיעביר את חלקו בעלויות הפרוייקט לחשבון המיוחד במועדים הנדרשים, ואם לא יפעל כאמור תינתן הוראה מהנציגות להעברת חלקו היחסי מחשבון ההלוואה לחשבון המיוחד. אולם מודגש כי כל מקבלי המימון יחתמו על מסמכי פתיחת חשבון ההלוואה, מסמכי ההלוואה והבטוחות וכל יתר המסמכים שיידרשו על ידי הבנק, בנוסח ובתנאים שידרוש הבנק, לרבות שעבוד זכויות המשתתפים במקרקעין ובפרוייקט לטובת הבנק. כן מובהר, כי מתן הוראת חיוב של הנציגות בשם המשתתף לרבות פירעון כל חוב שיגיע מהמשתתף ו/או במקומו יחייבו את המשתתף ויחשבו לכל דבר ועניין כאילו ניתנו על ידו.

ה. כל האשראים וההלוואות יינתנו למקבלי המימון באופן ובתנאים כאמור בנספח ה' להסכם זה וכאמור במסמכי הבנק, ומקבלי המימון יחתמו על כל המסמכים הקשורים להעמדת האשראי ושיעבוד זכויותיהם במקרקעין ובפרוייקט לבנק, על הסכם זה ונספחיו ותשלום עמלות והוצאות לבנק על פי התנאים שסוכמו עמו. האשראים וההלוואות כאמור שיוענקו למקבלי המימון מיועדים אך ורק לצרכי הפרוייקט.

ו. מודגש כי משתתף שלא ינצל את זכותו לקבל הלוואה מסוימת לצורך העברתה לחשבון המיוחד במועד שייקבע על ידי הנציגות, לא יהיה רשאי לנצלה במועד מאוחר יותר ויתרת מסגרת האשראי העומדת לרשותו תקטן בהתאמה, באופן אוטומטי, אלא אם נתן הבנק את הסכמתו וזאת ללא צורך בהסכמת יתר המשתתפים.

7. בטוחות

כערובה לתשלום המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו מאת מקבלי המימון ושאר התחייבויותיהם על פי הסכם זה, וכתנאי להעמדת סכומי האשראי, יעמיד כל משתתף או יגרום לכך שיועמדו לטובת הבנק הבטוחות כאמור להלן, בנוסח המקובל בבנק, אשר יירשמו על חשבונו ועל אחריותו של המשתתף במרשמים הרלוונטיים:

- א. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין שתירשם לטובת הבנק על ידי כל המשתתפים, שהנם הבעלים הרשומים של המקרקעין כשהיא נקייה מכל זכות של צד ג' כלשהו (להלן: "**המשכנתא הכללית**"). נוסח שטר המשכנתא והתנאים המקובלים לו, יהיו כמקובל בבנק.
- ב. רישום משכנתאות בדרגה ראשונה לטובת הבנק על זכויות כל אחד מהמשתתפים, כשהן נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או הערה ו/או כל זכות צד ג' אחרת, בגין גובה האשראי הקיים למשתתף באותה עת בהתאם לספרי הבנק לרבות ריביות, עמלות, הוצאות וכו' בגין בניית חלקו היחסי

הפרטניות"). נוסח שטר המשכנתא

בפרויקט (להלן: "המשכנתאות

והתנאים המיוחדים לו יהיו כמקובל בבנק.

ג. רישום הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין, בד בבד עם רישום המשכנתאות לטובת הבנק כמפורט לעיל.

ד. שעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת הבנק על החשבון המיוחד וכן על חשבונו של כל משתתף שייפתח בקשר עם הפרוייקט וכן שעבוד על כל הכספים, השיקים וניירות ערך בחשבונו שלו. נוסח מסמכי השעבוד יהיה כמקובל בבנק.

המשתתפים מצהירים כי שעבוד החשבון המיוחד וחשבונו המשתתפים לטובת הבנק כאמור לעיל, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות כלשהי ואין בו כדי להוות התחייבות מצד הבנק כלפי המשתתפים לפיקוח על הנעשה בחשבון המיוחד ו/או בחשבונו המשתתפים ו/או על הוראות הנציגות שיינתנו בקשר אליו.

ה. רישום שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, לטובת הבנק, על זכויות כל המשתתפים מכוח הסכם השיתוף ברשם המשכונות או רשם החברות בהתאמה. נוסח מסמכי השעבוד יהיו כמקובל בבנק.

ו. רישום שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק, ביחס לזכויות המשתתפים כלפי הקבלן על פי ההסכם שייחתם בין המשתתפים לבין הקבלן שייבחר על ידי המשתתפים, ואשר זהותו תאושר מראש ובכתב על ידי הבנק, ברשם המשכונות ו/או רשם החברות בהתאמה.

מובהר, כי אי רישום השעבוד כאמור מהווה הפרה יסודית של הסכם זה. המשתתף מאשר כי ידוע לו שתנאי להעמדת ההלוואות על חשבון מסגרות האשראי על ידי הבנק על פי הסכם זה עבור ביצוע תשלומים לקבלן לצורך ביצוע הפרוייקט, הינו רישום השעבוד כאמור בפועל, והמשתתפים מוותרים בזאת באופן סופי ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה כלפי הבנק בכל הקשור לכך. נוסח מסמכי השעבוד יהיה כמקובל בבנק.

ז. הסבת ערבות ביצוע שיוציא הקבלן לטובת הנציגות בקשר עם ביצוע הפרוייקט, שסכומה יעמוד על שיעור שלא יפחת מ- 5% מתמורת החוזה שייחתם עם הקבלן (כולל מע"מ), לטובת הבנק.

ח. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, של פוליסות הביטוח של הפרוייקט שתוצאנה על ידי הקבלן ו/או המשתתפים ברשם המשכונות ו/או רשם החברות בהתאמה, וציון הבנק כמבוטח וכמוטב בלעדי על פי פוליסות הביטוח, וכן הכללת סעיף בפוליסות הביטוח בדבר שעבוד לטובת הבנק ובדבר העדר יכולת לבטלן ו/או לשנותן לרעה מבלי לקבל את אישור הבנק. נוסח מסמכי השעבוד יהיה כמקובל בבנק.

ט. המצאת אישור הקבלן והאדריכל, קבלני המשנה, היועצים השונים וכל יתר בעלי התפקידים הקשורים בפרוייקט עמם התקשרה ו/או תתקשר הקבוצה, לפיו הם מוותרים על זכויות הקיזוז ו/או העיכובן שיכולות לעמוד לזכותם במבנים ו/או במקרקעין ו/או בפרוייקט ו/או בעבודות ו/או במסמכים ו/או בכל זכות אחרת בקשר לפרוייקט לטובת הבנק וכן בדבר התחייבותם לשתף פעולה עם הבנק בכל מקרה של מימוש זכויות המשתתפים במקרקעין על ידי הבנק.

י. עורכי הדין המייצגים את המשתתפים ימציאו לבנק אישורם כי לא יאשרו העברת זכויות של מי ממקבלי המימון במקרקעין ללא קבלת אישור מראש ובכתב של הבנק וכי עם רישום בית משותף תיוחד המשכנתא ליחידה של אותו משתתף.

יא. מקבל מימון אשר ינצל את זכותו לקבלת אשראי מן הבנק, יהיה השטח המיועד לו משועבד גם לאחר השלמת בניית הפרוייקט. על השטח הנייל תירשם משכנתא ראשונה בסכום המהווה סכומן הכולל של ההלוואות אשר קיבל אותן מקבל מימון מהבנק. משכנתא זו תיוחד לאותו שטח אשר יירשם על שמו של מקבל המימון כאמור. ניתן טופס 4 ונפרע האשראי על ידי מקבל המימון, יאשר הבנק בכתב כי המשכנתא הכללית שנרשמה על מלוא הזכויות של כלל המשתתפים במקרקעין

זכויות המשתתף בפרויקט אינה ו/או כל שעבוד אחר שנרשם על חלה על חלקו של אותו משתתף שפרע את חובו לבנק, וכן תוסר (ו/או לא תירשם אם לא נרשמה עד אותה עת) המשכנתא הפרטנית שנרשמה על זכויותיו של אותו משתתף ביחס לחלקו במקרקעין כאמור.

יב. משתתף אשר לא ינצל את זכותו לקבלת אשראי מן הבנק, יהיה זכאי לקבל מהבנק מכתב כוונות לפיו עם סיום בניית השטח המיועד לו וקבלת טופס 4 לפרויקט, המשכנתא הכללית ו/או כל שעבוד אחר שנרשם על זכויותיו בקשר לפרויקט לא יחול על חלקו במקרקעין ועל השטח המיועד לו. לאחר קבלת טופס 4, יבטל הבנק את הערת האזהרה הפרטנית ו/או המשכנתא הפרטנית שנרשמה לטובתו על זכויותיו של אותו משתתף אשר לא קיבל הלוואות על חשבון מסגרות אשראי מהבנק או משתתף אשר פרע את האשראי שקיבל, ובתנאי שזכויות הבנק ביתרת המקרקעין לא ייפגעו וכן ינפיק לבקשת המשתתף מכתב החרגה לפיו זכויותיו של אותו משתתף במקרקעין מוחרגות מכל שעבוד לטובת הבנק.

יג. הבטוחות והשעבודים המפורטים לעיל ו/או כל בטחון ו/או שעבוד נוספים שיעשו לטובת הבנק יהיו בלתי תלויים ונפרדים זה מזה ללא כל קשר ו/או זיקה ביניהם. אי יצירת שעבוד ו/או מתן בטוחה כלשהי אין בהם ולא יהיה בהם כדי לפגוע ו/או להפחית ו/או לגרוע מתוקפם המלא של כל בטוחה ו/או שעבוד שנעשו ו/או יעשו לטובת הבנק בגין הפרויקט ו/או בקשר אתו ו/או כדי לפגוע באפשרות המימוש ביחד או לחוד של כל בטוחה ו/או שעבוד שנעשו ו/או ניתנו לבנק כמפורט לעיל.

יד. המשתתפים מתחייבים להמציא לבנק בטוחות נוספות ו/או להחליף בטוחות, לשביעות רצון הבנק, וזאת מפעם לפעם ומיד לפי דרישתו הראשונה של הבנק ולא יאוחר מ- 45 יום מהמועד בו נדרשו בכתב לעשות כן, בכל מקרה בו יחול שינוי לרעה בבטוחות ו/או בשוויון ו/או שינוי לרעה ביחס שבין שוויון כבטוחה, על בסיס מקדמי בטחון ואמות מידה כפי שייקבעו על ידי הבנק מעת לעת, לבין סכומי החוב או שקיים חשש סביר כי יחול איזה מהשינויים הנ"ל, ו/או קיימת סיבה אחרת המתייבת את המשתתפים להמצאת בטוחות נוספות ו/או להחלפת בטוחות, לרבות עקב גילוי מפגע סביבתי, הכל לפי החלטת הבנק, לפי שיקול דעתו. האמור בסעיף זה יחול אף אם מלכתחילה לא נדרשו המשתתפים להמציא לבנק בטוחות כלשהן.

"שינוי לרעה בבטוחות" – לרבות כל מקרה אשר לדעת הבנק פוגע או עלול לפגוע באופיין או בתוקפן של איזה מהבטוחות, בין היתר קרות אחד או יותר מהאירועים המפורטים בסעיף בדבר פירעון מיידי, ביחס למי שהינו צד לאיזה מהבטוחות שהבנק מחזיק או יחזיק בהן, כולל צד לשטר שניתן לבנק כבטוחה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים לבנק על פי כתב זה ו/או כל מסמך אחר בחתימת המשתתפים ו/או הנציגות ו/או כל דין, לרבות זכות הבנק להעמיד לפירעון מיידי את סכומי החוב, במקרים בהם הבנק זכאי לכך.

8. ביטוח

א. הנציגות ו/או המשתתפים מתחייבים בזה לגרום כי הקבלן הראשי יבטח את הפרויקט בביטוח קבלני בשלבי הבנייה והבנק יהיה מוטב ומבוטח בו ולאחר השלמת הבנייה יבטח כל מקבל מימון יחידתו הוא כנגד הסיכונים המקובלים ובערכים התואמים את ערך הפרויקט, מזמן לזמן.

ב. הקבלן הראשי ומקבלי המימון יתחייבו, לפי העניין, להמציא לבנק עותקים של פוליסות הביטוח, כולל סעיף שעבוד, וזאת בתוך 30 ימים מן היום בו תחל הבנייה בפרויקט (הקבוצה) ותוך 30 ימים מן היום בו תימסר החזקה ביחידה (לכל מקבל מימון).

לא יקבל הבנק העתק מפוליסת הביטוח בצירוף סעיף השעבוד תוך 30 הימים כאמור, יהיה הבנק רשאי, אך לא חייב, לבטח את הפרויקט בעצמו, על פי שיקול דעתו הבלעדי ולחייב את הנציגות או את מקבל המימון, לפי העניין, בכל התשלומים וההוצאות הכרוכות בכך.

- ג. הנציגות ומקבלי המימון, לפי העניין, ידאגו כי הקבלן הראשי יתמיד בביטוח הפרויקט וישלם את הפרמיות כסדרן. הנציגות תגרום כי הקבלן הראשי ו/או מקבל המימון ימציאו לבנק, לפי העניין, מיד עם דרישתו הראשונה של הבנק את כל הקבלות והאישורים הקשורים לביטוח הפרויקט ולתשלומים כנ"ל.
- ד. המשתתפים מצהירים שידוע להם ומוסכם עליהם כי היה ומי מהם לא יבצע איזה מהתשלומים האמורים בסעיף זה, יהא הבנק רשאי אך לא חייב, לבצעם במקומו ולחייבו בסכומים כנ"ל, בתוספת ההוצאות שיגרמו לבנק, מיד עם תשלומם.
- ה. הבנק לא יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות הקבלן ועובדיו וכל אדם אחר הנמצא בשירותיו ו/או בשירות המפקח ולרבות כל צד שלישי הקשורים ו/או הנובעים במישרין ו/או בעקיפין מביצוע הפרויקט.
- ו. מצ"ב **נספח ו'** מפרט הביטוחים לפרויקט הבנייה המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומהפוליסה שתוצא ע"י הקבלן אשר עליה להיות תואמת לאמור בנספח זה.

5. פירעון מיידי של האשראי שהועמד למקבלי המימון

- מבלי לפגוע בכלליות הוראות הסכם זה ו/או כל הסכם או מסמך שיחתם בין הבנק למקבלי המימון, ובכפוף לחוראות כל דין, יהיה הבנק רשאי בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, ולאחר מתן ארכה בת 30 יום, להפסיק לאלתר את המשך מתן המימון למקבלי המימון וכן להעמיד לפירעון מיידי את מלוא הסכומים אשר יגיעו אותה עת ממקבל המימון לבנק, לרבות הסכומים שזמן פירעונם טרם הגיע, ומקבל המימון מתחייב לשלם את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לבנק ממנו. כמו כן יהיה הבנק רשאי לאחוז בכל האמצעים שימצא לנכון לגביית אותם סכומים ולממש את הבטוחות שהומצאו לו.
- א. אם מקבל המימון יפר או לא יקיים תנאי כל שהוא מתנאי הסכם זה, וההפרה או אי הקיום לא תוקנו על ידו בתוך 30 יום מהיום בו הודיע לו הבנק על כך.
- ב. אם ימונה כונס נכסים ו/או יינתן צו קבלת נכסים על חלקו של מקבל המימון בפרויקט ו/או על כל חלק מרכושו ואלו לא יבוטלו בתוך 45 יום מיום הטלתם.
- ג. אם יוטל עיקול ו/או תינקט פעולת הוצאה לפועל על חלקו של מקבל המימון בפרויקט בסכום העולה על 40,000 ש"ח ו/או על בטוחה מהבטוחות שנמסרו על ידו לבנק, ואלו לא יבוטלו בתוך 45 יום מיום הטלתם.
- ד. אם יתקבל צו ו/או החלטה של רשות שיפוטית מוסמכת האוסרת על הבנק לשחרר כספים ממסגרת האשראי של המשתתף, לרבות אך לא רק צו עיקול ואלו לא יבוטלו בתוך 45 יום מיום הטלתם.
- ה. אם מקבל המימון יגר בתשלום סכום כלשהו אשר יגיע ממנו לבנק על פי הסכם זה מעל ל- 30 יום.
- ו. אם הוגשה בקשת פשיטת רגל נגד משתתף או מטעמו או אם הוכרז המשתתף פושט רגל והבקשה ו/או ההכרזה לא בוטלו תוך 45 יום ממועד הגשת הבקשה או מתן ההכרזה.
- ז. אם המשתתף ילך לעולמו (ח"ו"ח) או יהפוך לחייב מוגבל אמצעים או יוכרז כפסול דין או אם ימונה לו אפוטרופוס.
- ח. אי ביצוע הביטוח כמפורט בסעיף 8 לעיל.
- ט. אם ארע אירוע מהאירועים המנויים בסעיף 10 להלן המאפשרים לבנק להפסיק את מימון הפרויקט.

10. הפסקת מימון הפרוייקט ופירעון מידי של האשראי שהועמד לכל מקבלי המימון

מבלי לגרוע בסעדים הנוכרים בכל מסמך אחר שנחתם או ייחתם לטובת הבנק בקשר עם העמדת המימון לפרוייקט ו/או לפי כל דין, הבנק יהיה רשאי בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן להפסיק לאלתר את מימון הפרוייקט ולדרוש ממקבלי המימון את פירעונם המידי של כל הסכומים המגיעים מהם לבנק. כן יהיה הבנק רשאי לתפוס את אתר הפרוייקט ו/או למנות מנהל מיוחד ו/או כונס נכסים מטעמו הבנק לניהולו לצורך השלמתו, ו/או לממש הבטוחות שהומצאו לו:

- א. אירע אחד האירועים המנויים בסעיף 9 לעיל, לגבי 2 או יותר מקבלי מימון בפרוייקט, בו זמנית.
- ב. אירע אחד האירועים המנויים בסעיף 9 לעיל, לגבי מקבל מימון אחד אשר סך כל מסגרת האשראי שאושרה לו ע"י הבנק עומדת על סך של 800,000 ₪ ומעלה.
- ג. אם מקבל מימון אחד או יותר בפרוייקט צבר סכום פיגור העולה על 12,000 ₪, בכפוף למתן ארכה בת 30 יום, כאמור בסעיף 9 לעיל.
- ד. אם תתגלה חריגה מתקציב הפרוייקט כאמור בדוח 0 או על פי הסכם זה והחריגה לא אושרה על ידי הבנק בכתב ומראש.
- ה. אם לא יתקבל היתר בנייה התואם את תוכנית הפרוייקט כפי שהוצגה בדוח האפס לרבות מספרן של יחידות הדיור ולרבות אי אישורן של כל יחידות הדיור המבוקשות בהליך של הקלה.
- ו. אם לא החל ביצוע הפרוייקט במועד הקבוע בהסכם זה, או אם חל עיכוב בביצועו, באופן שלא יאפשר סיומו במועד הנקוב בהסכם זה.
- ז. אם יתברר למפקח כי חלה סטייה מהותית מהמפרט הטכני, התוכניות והמפרטים של הפרוייקט, או אם יתברר כי היו חריגות בלתי מאושרות מהיתרי הבנייה ו/או מרשינות ו/או מאישורים אחרים כלשהם ו/או מהוראות כל דין, והסטייה או החריגה לא תוקנה תוך 30 יום ממועד דרישתו של המפקח.
- ח. אם פג תוקפו של הרשיון בדבר היותו של הקבלן או הקבלנים המועסקים על ידי נציגות הקבוצה לביצוע הפרוייקט קבלן רשום בפנקס הקבלנים.
- ט. אם תופסק העבודה בפרוייקט או חלק ניכר ממנה למשך 60 ימים או יותר למעט מסיבות של כח עליון ו/או עקב מצב חירום ו/או מלחמה ו/או עקב שביתה כללית בענף הבניה.
- י. אי ביצוע הביטוח כמפורט בסעיף 8 לעיל.
- יא. אם חברי הנציגות ישתמשו בכספי החשבון המיוחד שלא למטרות הפרוייקט.
- יב. מובהר כי אם הנציגות או מי מחבריה יפעלו באופן שאינו תורם לביצוע הפרוייקט ו/או להשלמתו, לפי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק, הבנק יהא רשאי לדרוש את החלפת הנציגות ו/או מי מחבריה, וזאת בתוך תקופה שלא תעלה על 30 יום (להלן בסעיף זה: "תקופת ההודעה") כל עוד לא הוחלפה נציגות ו/או מי מחבריה לשביעות רצון הבנק, בתוך תקופת ההודעה, הבנק יהיה רשאי אך לא חייב להפסיק את מימון הפרוייקט ו/או העמדת ההלוואות על חשבון מסגרות האשראי למי מהמשתתפים ו/או לנקוט בכל פעולה אחרת שתראה לו לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- יג. בכל מקרה בו לדעת הבנק על פי שיקול דעתו המקצועי, קיים סיכון בהמשך העמדת ההלוואות על חשבון מסגרות האשראי בנסיבות שנוצרו בין המשתתפים לבין עצמם, בין המשתתפים לבין הנציגות, בין המשתתפים לבין הקבלן ו/או לבין מי מהיועצים ו/או צד ג' כלשהו.

11. מימוש הבטוחות

א. מימוש הבטוחות, בנסיבות המפורטות בסעיף 9 לעיל בלבד, אם יעשה, יעשה בכפוף לאמור במסמכי פתיחת חשבון, מסמכי החלואה והשעבודים שייחתמו על ידי כל המשתתפים. אולם מוסכם בזה כי הבנק יממש את הבטוחות שנוצרו לטובתו בנסיבות המפורטות בסעיף 9 לעיל בלבד, בכפוף לאמור להלן:

(1) הבנק ישלח למקבל המימון שלא קיים את התחייבויותיו לבנק (להלן: "המפר") מכתב התראה ובו דרישה לקיים את התחייבויותיו לבנק תוך 30 (שלושים) יום ממועד משלוח כתב ההתראה. העתק מהמכתב ישלח לנציגות.

(2) לא קוימה ההתחייבות שהופרה כלפי הבנק על ידי המפר במועד כאמור לעיל, יאפשר הבנק לנציגות לפנות לשאר המשתתפים על מנת שירכשו את זכויותיו במקרקעין של המפר. על הבנק לתת אישורו לרכישת זכויות המפר על ידי המשתתף והגדלת מסגרת האשראי שתועמד לו. רכש אחד מהמשתתפים שאושר על ידי הבנק את חלקו של המפר יהיה עליו לחתום לטובת הבנק על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע העברת הזכויות והחובות בקשר למקרקעין על שמו. אם הנציגות תבקש להעביר את זכויות המפר לצד שלישי שאינו נמנה על המשתתפים יהא עליו לקבל את אישורו המוקדם של הבנק, ועל הרוכש יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק, לרבות טופס פתיחת חשבון החלואה, יצירת השעבודים, קבלת האשראי, והעברת זכויות וחובות המפר על שמו. כמו כן מותנה אישורו של המשתתף החלופי כאמור בכיסוי כל יתרות החלואות שנטל המפר מהבנק וכל מסגרות האשראי והחובות שלו כלפי הבנק, לרבות בגין פירעון מוקדם.

ב. לא המציאה הנציגות לבנק תוך 60 יום ממשלוח מכתב ההתראה רוכש אחר במקום המפר לשביעות רצונו של הבנק כאמור, יהיה הבנק רשאי להעמיד לפירעון מידי את החלואות על חשבון מסגרות האשראי שניתנו למפר, לסרב להעמיד החלואות על חשבון מסגרת האשראי של המפר ולנקוט בפעולות למימוש הבטוחות של אותו מפר באופן מיידי, ובין היתר, להורות לנציגות להסב את זכויות והתחייבויות המפר לבנק או לכל מי שהבנק יורה, וזאת מכח יפוי הכח שבידם, ו/או למנות כונס נכסים ומנהל על חלקו של המפר וזאת מבלי שתוטל עליו תובה לנמק את החלטתו.

ג. מובהר, כי כל ניסיון למנוע מהבנק מכירת זכויות המפר לצד ג' כלשהו, על ידי מי מהמשתתפים האחרים, ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה על ידי המשתתפים. מובהר, כי במקרה של מימוש הבטוחות ביחס למפר כאמור, יהיה הבנק זכאי ללא צורך בהסכמת מי מהמשתתפים האחרים בקבוצה, למכור ו/או להעביר ו/או להסב את זכויותיו של המפר במסגרת מימוש הבטוחות שניתנו לו להבטחת החלואות שניתנה לאותו משתתף על חשבון מסגרת האשראי. מוסכם ומוצהר, כי המפר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנציגות ו/או הבנק ו/או יתר המשתתפים בגין כל מעשה ו/או מחדל שלהם בקשר לאמור בסעיף זה.

ד. מובהר כי מימוש הבטוחות עקב התקיימות הנסיבות המפורטות בסעיף 10 לעיל, יעשה בהתראה של 30 ימים מראש ובכתב לנציגות בלבד, ואינו כפוף להוראות סעיפים 11א-ג' שלעיל.

יובהר כי ככל שניתנו למשתתפים על פי הוראות הסכם זה תקופות פרטניות לתיקון אירועי ההפרה, כמפורט בסעיף 10 לעיל, הן לא יתווספו לתקופת ההתראה כאמור ברישא לסעיף זה לעיל, אלא ייכללו בתקופת ההתראה כאמור וייספרו כשהן חופפות זו לזו.

ה. מובהר כי מימוש הבטוחות עקב אי המצאת משתתף חלופי, כמפורט בסעיף קטן ב' שלעיל, יעשה באופן מיידי, ואינו כפוף להוראות סעיפים א' – ג' שלעיל.

12. העברת הזכויות

א. הנציגות ו/או המשתתפים לא יהיו רשאים להסב הסכם זה, כולו או מקצתו ו/או להעביר לאחרים, כל זכות ו/או התחייבות על פיו, בין במישרין ובין בעקיפין, אלא אם תקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.

- ב. המשתתפים מצהירים ומתחייבים בזאת כי לא יעבירו, לא ימכרו, לא יסבו ולא ישעבדו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, את זכויותיהם במקרקעין ובפרויקט לצד שלישי כלשהו כל עוד לא נסתיים הפרוייקט, לא ניתן טופס 4 ותעודת גמר לפרוייקט ולא נמסרה לכל אחד מהם החזקה ביחידתו, ללא קבלת אישור הנציגות והבנק מראש ובכתב, ועל פי התנאים שייקבעו על ידם. וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הבנק לסרב לביצוע העברה בכלל ו/או להתנותה בתנאים, על פי שיקול דעתו הבלעדי, בגין הסכמתו לביצוע ההעברה ככל שתאושר.
- ג. הבנק יהיה רשאי בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי להסב ולהעביר לגוף כלשהו את כל או חלק מזכויותיו על פי הסכם זה מבלי שיהיה חייב לקבל את הסכמת הקבוצה ו/או מקבלי המימון, ובלבד שזכויות מקבלי המימון על פי הסכם זה ועל פי מסמכי החלואה שנחתמו על ידו לא תיפגענה.

13. ויתורים

ויתור מצד הבנק על הפרה קודמת או על אי קיום קודם של אחת או יותר מהתחייבויות הנציגות ו/או התחייבות הקבוצה ו/או מקבלי המימון כלפי הבנק לפי הסכם זה לא יחשב כצידוק להפרה נוספת או אי קיום נוסף של תנאי או התחייבות כלשהם. הימנעות הבנק משימוש בזכות כלשהי הניתנת לבנק על פי הסכם זה או על פי כל מסמך אחר או על פי כל דין לא תפורש כויתור על אותה זכות. שום ויתור מצד הבנק, פשרה או הסדר אחר עם הנציגות ו/או עם מקבלי המימון לא יחייבו את הבנק אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים.

14. ספרי הבנק

א. כל הרישומים בספרי הבנק וחשבונותיו יהיו נאמנים על הנציגות ועל מקבלי המימון, וישמשו הוכחה לכאורה כלפיהם לכל פרטיהם. צילומים או העתקים מרישומי הבנק ישמשו בכל עת כהוכחה לכאורה לנכונות כל הפרטים הנקובים בהם.

בכתב זה:

"ספרי הבנק" - כולל אף כל ספר, רישום, פנקס, דף חשבון, הסכם, כתב התחייבות, ערבות, שטרות, כרטיס, גליון, העתק מכל אחד מאלה, סליל, אמצעי כלשהו לאיחסון נתונים לצרכי מחשבים אלקטרוניים וכן אמצעי אחר כלשהו לאיחסון ומאגר נתונים.

"רישום" - כולל כל רישום או העתק של רישום או העתק בכתב יד, בין שנרשם במכונת כתיבה ובין שנרשם או הועתק בדרך של הדפסה, שיכפול, צילום (לרבות מיקרו פילם) או באמצעות מכשיר מכאני חשמלי או אלקטרוני או באמצעי רישום של מחשבים אלקטרוניים או בכל אמצעי אחר של רישום.

15. עמלות והוצאות:

(1)

א. בגין מימון הפרוייקט כמפורט בהסכם זה, הבנק יגבה עמלת ליווי פיננסי כמפורט בפרק 3 לתעריפון הבנק ליחידים ולעסקים קטנים.

ב. הוסכם בין הצדדים כי שיעור העמלה שייגבה מכל אחד ממקבלי המימון הנו 0.9% מתקציב הפרוייקט.

ג. מובהר כי לא תיגבה ממקבלי המימון עמלת פתיחת תיק בנוסף לעמלה הני"ל.

(2) פרט לעמלה האמורה, יישאו מקבלי המימון בעמלות ניהול חשבון הפרויקט, ככל שיידרשו כמפורט בתעריפון הבנק וכן בכל הוצאה אחרת נוספת הכרוכה ברישום הביטחונות הנדרשים וכן בכל שאר העמלות הרלוונטיות בהתאם לפעולות המבוצעות על ידם בהתאם לתעריפון הבנק.

(3) כל העמלות וההוצאות בהן יחויבו מקבלי המימון ישולמו על ידם ממקורותיהם העצמיים.

16. שונות

- א. כותרות הסכם זה נוסחו לשם הנוחות בלבד ואין להיעזר בהן בפירוש כתב זה.
- ב. לצורך קיום הוראות הסכם זה מוותרים הצדדים על זכותם לסודיות בנקאית ומאשרים בזאת לבנק לחשוף בפני הנציגות ו/או בפני היועצים המשפטיים ו/או בפני המפקח ואו בפני חברת הניהול (אם מונתה) ו/או בפני מי מטעמם את המידע המצוי ברשותו באשר להתקשרותם עם הבנק, גובה חובם לבנק וכל מידע רלוונטי אחר המצוי בידי הבנק והקשור ליום התקשרותם עם הבנק.
- ג. הסכם זה יחייב את כל המשתתפים ואת מקבלי המימון, יורשיהם לרבות כונס נכסים ו/או מפרק, אם ימונו להם, וכל מי שיבוא מכוחם או במקומם כדין.
- ד. כל שינוי של הסכם זה לרבות תוספת לו, חייב להיעשות בכתב ולהיחתם על ידי הבנק ועל ידי המשתתפים או הנציגות.
- ה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות כל אגרת חוב, הסכם משכון ושעבוד ו/או כל מסמך אחר שחתמו ו/או שיחתמו על ידי מקבלי המימון, יגברו הוראות הסכם זה.
- ו. מקום השיפוט בקשר עם הסכם זה וכל הקשור והנובע ממנו נקבע אך ורק בבית משפט באחת מהערים ירושלים, תל אביב-יפו, באר שבע או נצרת, הקרוב ביותר למקום בו שוכן סניף הבנק בו מתנהל החשבון המיוחד, ואולם הבנק יהיה רשאי לנקוט בהליכים משפטיים בכל בית משפט שבאזור שיפוטו שוכן הסניף.
- ז. כתובת הצדדים לצורכי כתב זה:
הבנק: רחוב מונטיפיורי 39, תל-אביב.
הנציגות: אצל עו"ד נשיץ ברנדס, ושות' עורכי דין, מרחוב תובל 5 תל אביב.
מסירה לנציגות כאמור, תיחשב מסירה למשתתפים ו/או מקבלי המימון בכל דבר ועניין.
- ח. כל הודעה, דרישה, העתק חשבון וכל מסמך אחר שהוא של צד אחר למשנהו לפי הסכם זה תשלח במכתב רשום לפי הכתובות דלעיל או תימסר ביד במשרדו של הצד המקבל בשעות העבודה הרגילות כנגד אישור קבלתה. הודעה שנשלחה בדואר רשום תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור 72 שעות מעת מסירתה בדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשתתפים

הבנק

אישור:

אנו הח"מ, _____, הנציגות שמונתה על ידי המשתתפים, מאשרים בזאת קבלת זוראות המשתתפים לפעול בשמם בהתאם להוראות הסכם המימון דלעיל, ואנו מתחייבים בזאת לפעול בשם המשתתפים בהתאם להוראותיו.

הנציגות

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת את חתימת ה"ה _____, המהווים את הנציגות שמונתה על ידי המשתתפים, על האישור דלעיל.

זאריך:

חתימה

נספח א' 1 - רשימת המשתתפים:

חתימה	ת.ז.	שם	
	300213220	פירוזי דור	1
	56229222	חסקין אילת	2
	055900690	שקד יעקב	3
	56459951	שקד איה	4
	302344239	בן אמוץ דניאל	5
	513160622	ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ	6
	021657143	אבוקרט אופיר	7
	033994468	עמוס טוניק	8
	011143534	פרנס לטל	9
	049785447	ביטון מרים	10
	055931018	עובדיה דולב	11
	017877838	ונונו אלי אליוט	12
	051620755	גרוף דינה	13
	023963309	עפר עידן	14
	013304183	פירוזי אהוד	15
	055385785	פירוזי מלכה	16
	21565718	פירוזי סיון	17
	069992873	סילבנה דור	18
	051685808	רוזנצוויג ענת	19
	016863169	רוזנצוויג ניקי	20

נספח ה' – תנאי אשראי

פרוייקט להקמת 17 יח"ד ברח' פיק"א 27 בחיפה

א. עפ"י דוח אפס מיום 08/08/2011 שנערך על ידי גרניט הנדסה לתעשייה (להלן: "דוח האפס"), עלות הפרוייקט הינה סך של **12,795,000 א' ₪**.

עלות הפרוייקט כאמור לעיל, מורכבת מרכיבי העלויות כדלהלן:

1. עלות רכישת המקרקעין (בתוספת עמלת מארגן ששולמה) בסך של 4,709,000 א' ₪

2. הוצאות כלליות בסך של 2,521,000 א' ₪*

3. בנייה ישירה בסך של 5,565,000 א' ₪.

(*) כולל בצ"מ נוסף בשיעור 10%

כל הוצאה או תשלום שאינם נכללים באומדן עלויות הפרוייקט על פי דוח האפס ו/או התוספת לדוח האפס, ישולמו ע"י המשתתפים בנפרד, בהתאם לחלקם היחסי ממקורותיהם העצמיים.

ב. הבנק הסכים להעמיד למקבלי המימון מסגרות אשראי בסך כולל של **7,255,000 א' ₪**.

ג. סך כל האשראי יינתן בחלקים, כאשר כל חלק לא יפחת מסך של 60,000 ₪ לכל מקבל מימון ויזרם לחשבון ההלוואה, ומשם ישוחררו התשלומים על פי קצב התקדמות הבניה ובהתאם לדוחות הביצוע שיוגשו ע"י המפקח עד לגמר הפרוייקט וקבלת טופס 4.

ד. לבקשת מקבלי המימון, מוסכם בזאת כי סכום האשראי המהווה את הבצ"מ הנוסף (סך של 556,000 ₪) יזרם לחשבון ההלוואה מראש, וייסגר בפיקדון. סכום זה ישמש לתשלום הפרשי הצמדה לקבלן המבצע ולתשלום הלוואות של מקבלי מימון שלא שולמו במועדן לבנק, עד לסך של 100,000 ₪.

ה. כל מקבל מימון, ייבדק ויאושר מראש ע"י הבנק לצורך קבלת מסגרת אשראי למימון הקמת היחידה המיועדת לו בפרוייקט, זאת, בהתאם לחלקו היחסי בעלויות הפרוייקט כמפורט בהסכם השיתוף, ובכפוף לכך ששיעור המימון לכל מקבל מימון לא יעלה על 57% מאומדן עלות היחידה שלו, כולל חלקו במקרקעין.
* למען הסר ספק, כל מקבל מימון יכול ויאושר בשיעור מימון שונה ולפי שיקול דעתו של הבנק.

ו. מימון הבנק יתחיל רק לאתר שתושלם השקעת שיעור ההון העצמי ע"י מקבלי המימון עפ"י חלקם היחסי ובהתאם לדרישת הבנק.

תנאי האשראי:

סוג ההלוואה ושיעור הריבית עליה:

בכפוף להוראות כל דין ו/או מגבלה אשר חלה ו/או תחול בקשר עם מתן הלוואות בריבית פריים, ההלוואה תינתן כהלוואת גישור ל- 3 שנים בשיעור פריים + 2%. ההלוואה תישא 35 תשלומי ריבית שוטפים בלבד והתשלום ה- 36 והאחרון יהא בגין קרן+ריבית. המשתתפים מצהירים כי נמסר להם כי בהתאם להוראות הפיקוח על הבנקים, קיימות מגבלות למתן הלוואות לדירור בריבית משתנה (הלוואות בריבית פריים וכן הלוואות ששיעור הריבית בהן עשוי להשתנות במהלך תקופה קצרה מתמש שנים ממועד אישורה).

בהתאם לכך ההלוואות ו/או כל חלק מהן תבוצענה בהתאם למסלול פריים ובתנאים דלעיל רק בכפוף לכך שלא תהיה מניעה כלשהי מבחינת הדין ו/או הוראות הפיקוח על הבנקים לביצוע במסלול זה כאמור.

ח. בטחונות:

כמפורט בפרק הבטוחות – סעיף 7 להסכם המסגרת.

ט. עמלות והוצאות:

(1)

א. בגין מימון הפרויקט כמפורט בהסכם זה, הבנק יגבה עמלת ליווי פיננסי כמפורט בפרק 3 לתעריפון הבנק ליחידים ולעסקים קטנים.

ב. הוסכם בין הצדדים כי שיעור העמלה שייגבה מכל אחד ממקבלי המימון הנו 0.9% מתקציב הפרויקט.

ג. מובהר כי לא תיגבה ממקבלי המימון עמלת פתיחת תיק בנוסף לעמלה הנ"ל.

(2) פרט לעמלה האמורה, יישאו מקבלי המימון בעמלות ניהול חשבון הפרויקט, ככל שיידרשו כמפורט בתעריפון הבנק וכן בכל הוצאה אחרת נוספת הכרוכה ברישום הביטחונות הנדרשים וכן בכל שאר העמלות הרלוונטיות בהתאם לפעולות המבוצעות על ידם בהתאם לתעריפון הבנק.

(3) כל העמלות וההוצאות בהן יחויבו מקבלי המימון ישולמו על ידם ממקורותיהם העצמיים.

י. העברת כספים:

כספי ההלוואה לכל מקבל מימון יועברו לחשבון המיוחד (ח-ן הפרוייקט) של הקבוצה בבנק הבינלאומי הראשון בע"מ **סניף ראשי חיפה (006)** מס ח-ן-_____, על פי הוראת נציגות הקבוצה ובצירוף דוח המפקח כמפורט בסעיפים 5ב' ו- י' להסכם המסגרת. ידוע לנציגות הקבוצה כי על הוראות העברת הכספים להגיע לבנק לפחות 10 ימים לפני תאריך התשלום המבוקש.

יא. יודגש כי כל התנאים המפורטים לעיל, מהווים נספח להסכם המסגרת בלבד ואילו כל יתר התנאים המפורטים בהסכם המסגרת אשר נספת זה מצורף לו, יעמדו בתוקפם. ובכל מקרה של סתירה יגבר האמור בנספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשתתפים

הבנק