

פרויקט "מתחם הפארק" בחדרה

בנייה קבוצתית

הסכם שיתוף

אוגוסט 2012

- 1.3 התחייבויות וזכויות המשתתפים על פי הסכם שיתוף זה, הינן ביחד ולחוד לכל דבר ועניין.
- 1.4 הנספחים המצורפים להסכם זה הינם חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.5 נספחי ההסכם הינם הנספחים כדלקמן:

- נספח "א" - העתקי עדכני של נסח רישום מקרקעין.
- נספח "ב" - תשריט המגרש.
- נספח "ב-1" - העתק תשריט הזכויות בפרויקט הכולל, במסגרתו מתוחם שלב א' בצבע "צהוב" ושלב ב' בצבע "אדום".
- נספח "ג" - העתק התכנית (על נספחיה).
- נספח "ד" - העתק טבלת ההקצאה והאיזון אשר צורפה לתכנית והמשקפת את הזכויות במקרקעין.
- נספח "ה" - טבלת החלוקה, אליה יצורף מסמך עלויות פרטני של כל אחד מהמשתתפים, עליו יחתום כל משתתף בנפרד.
- נספח "ו" - נוסח יפוי הכח לטובת היועצים המשפטיים.
- נספח "ז" - נוסח יפוי הכח לטובת הנציגות.
- נספח "ח" - תכניות הבניין.

2. הגדרות

למונחים להלן, תהא המשמעות המובאת בצידי:

2.1 "המקרקעין" - חטיבת קרקע, הידועה בהתאם לתכנית, כהגדרתה להלן, כמגרש מס' 2023 (להלן: "המגרש") וכחלק מחלקה 4 שבגוש 10402, שבמתחם "הפארק" בחדרה.

העתק עדכני של נסח רישום המקרקעין והעתק תשריט המגרש אשר צורף לתכנית, מצורפים להסכם זה ומסומנים בהתאמה **כנספחים "א" ו- "ב"**.

יצוין בהקשר זה, כי לענין הגדרת המונח "המקרקעין", יחשבו המקרקעין עצמם אף אם ישתנה מספרם ואו תינתן להם בעתיד זהות אחרת.

2.2 "התכנית" - א. תכנית חד/1200 (להלן: "תכנית חד/1200");
 ב. תכנית חד/1200 א';
 ג. תכנית חד/1200 ב'.

אשר נכון למועד חתימת הסכם זה עומדות בתוקפן, וכן כל תכנית אחרת אשר חלה ביחס למקרקעין.

העתק תקנון תכנית חד/1200 כאמור, על נספחה

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the name "א.ב.ג." at the top and various initials and numbers (e.g., 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9) along the side.

מגדלי דוד
 תשע"א ב"מ
 ח.מ. 514562702

Handwritten signature and initials.

Handwritten notes at the bottom right, including "א.ב." and "ב.ג."

(לרבות העמוד הראשון, העמוד הרלוואנטי וכן העמוד האחרון מטבלת ההקצאה והאיזון אשר הוכנה על ידי השמאי גדי דגני, אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית, כהגדרתה להלן, ביום 9.11.2004 ואשר צורפה לתכנית (להלן: "טבלת ההקצאה"), מצורפים להסכם זה ומסומנים בהתאמה כנספחים "ג" ו- "ד".

6,044/22,380 תלקים מהמקרקעין, המשקפים בהתאם לטבלת ההקצאה, את מלוא זכויותיה של המוכרת במגרש.

החלקים המפורטים דלעיל, משקפים יחדיו את מלוא זכויות הבעלות הבלעדיות המשויכות לבעלת הזכויות במקרקעין (כהגדרת מונח זה להלן) והמגרש ואשר נרכשו / ירכשו על ידי המשתתפים במסגרת הסכם הרכישה.

הסכם אשר נחתם / ייחתם בין המשתתפים לבין בעלת הזכויות במקרקעין (כהגדרת מונח זה להלן), לפיו רכשו / ירכשו המשתתפים יחדיו, כל אחד על פי חלקו היחסי במקרקעין, מאת בעלת הזכויות במקרקעין, את הממכר, המהווה את מלוא הזכויות להקמתו של הפרויקט, כהגדרת מונח זה להלן.

מגדלי דוד תשע"א בע"מ, מ.ת. 2-450220-51, אשר הינה בעלת הזכויות הבלעדיות להירשם כבעלים של הזכויות במקרקעין, וכי נכון למועד עריכת הסכם זה, לא הושלמה מלאכת רישום הזכויות על שמת.

הפרויקט אשר יוקם בשטח המקרקעין, ואשר יכלול זכויות להקמתם של: שני בניינים, הכוללים 48 יחידות דיור וכן 48 מקומות חנייה, לכל הפחות, אשר יהיו כמותם וכקבוע על פי התקן הרלוואנטי בעניין זה, וכן 48 מחסנים תקניים הצמודים ליחידות הדיור, והכל בהתאם לחלוקה שלחלן:

א. הקמתו של בניין אחד, אשר יכלול 24 יחידות דיור, בתוספת מחסנים הצמודים ליחידות הדיור (ככל ואכן יבנו מחסנים מסגרת הפרויקט), וכן מקומות חנייה אשר יהיו כמותם וכקבוע על פי תקן מקומות החניה ועל פי הדין, או מחצית מכלל מקומות החנייה אשר ניתן יהיה לחקים במסגרת הפרויקט הכולל ולפי

2.3 "הזכויות במקרקעין"

2.4 "הסכם הרכישה"

2.5 "בעלת הזכויות במקרקעין"

2.6 "הפרויקט הכולל"

מגדלי דוד
תשע"א בע"מ
51-450220-51

ל.ד.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including names like "גדי דגני" and "מגדלי דוד", and various initials and numbers.

2.1

Handwritten notes and initials at the bottom right.

הגבוה מביניהם) (להלן יחדיו: "שלב א");

ב. הקמתו של בניין נוסף, אשר יכלול 24 יחידות דיור, בתוספת מחסנים הצמודים ליחידות הדיור ככל ואכן יבנו מחסנים במסגרת הפרויקט), וכן מקומות חנייה אשר יהיו כמותר וכקבוע על פי תקן מקומות החניה ועל פי הדין, או מחצית מכלל מקומות החנייה אשר ניתן יהיה להקים בפרויקט הכולל (להלן יחדיו: "שלב ב");

העתק תשריט הזכויות בפרויקט הכולל, במסגרתו מתוחסם שלב א' בצבע "צהוב" ושלב ב' בצבע "אדום", מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ב-1".

להסרת הספק יודגש, כי מקומות החנייה יהיו במסגרת חניון עילי בלבד.

2.7 "הפרויקט"; - שלב א' בלבד, אשר יוקם על חלק משטח המגרש, המיוחד על פי החלוקה כמפורט בתשריט דלעיל, להקמתו של שלב א'.
"הבניין" ו-
"המבנה"

2.8 "תכניות הפרויקט" ו/או "תכניות הבניין" - תכניות רעיוניות, ראשוניות ובסיסיות, להקמתו של הבניין על שטח המגרש, אשר קיבלו / יקבלו את אישור הרשויות המוסמכות לכך, כנדרש לצורך קבלתו של היתר הבניה להקמתו של הפרויקט, ואשר יתכן ותעודכנה ו/או תשתננה בהתאם לדרישות העירייה, הנציגות, הוועדה המקומית, האדריכל ו/או המפקח, הכל כהגדרת מונחים אלה להלן.

תכניות הבניין מצורפת להסכם זה ומסומנת כנספח "ח".

2.9 "האדריכל" - משרד האדריכלים - גיורא גור, אשר עובר למועד חתימת הסכם זה הכין וערך את תכניות הפרויקט, ואשר בהתאם להחלטת הנציגות, יקשר עם המשתתפים לשם מתן שירותי האדריכלות לפרויקט, הכל כמפורט בהסכם זה להלן.

2.10 "יחידות דיור"; "יחידות הדיור"; "הדירה" - כל אחת מהדירות הרעיוניות בבנין כפי שמפורט בתכניות הבנין.

מגדלי דגן
תשע"א צ"מ
514502202

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the name "איתן" and various initials and dates.

Handwritten notes and a signature on the right margin.

Additional handwritten notes and signatures at the bottom of the page.

אגרות והיטלים, עלויות החברה המפקחת וכן כל הוצאה ואו תשלום ואו מס ואו היטל כלשהו הנדרש בקשר עם הקמת הבנין ואו רישומו במסגרת בית משותף, וכן כל תשלום הנדרש כדי להוציא הסכם זה לפועל.

(א) טבלה אשר הוכנה על ידי השמאי, כהגדרתו להלן, הכוללת במסגרתה את חלוקת יחידות הדיור הקיימות בתכניות הבניין (במסגרת הפרויקט), בין המשתתפים, בכפוף לאישור תכניות הפרויקט, בהתאם לחלקו היחסי של כל אחד מן המשתתפים בפרויקט, ובהתאם לאחוז ההשתתפות, כהגדרתו להלן.

העתק טבלת החלוקה, מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ה".

(ב) מסמך עלויות פרטני עבור כל אחד מהמשתתפים, עליו יחתום כל משתתף בנפרד, במסגרתו תפורטנה חלקו של אותו המשתתף בעלויות הפרויקט, בנוסף אשר יצורף להסכם זה אף הוא כנספח "ה".

חישוב משוקלל ב- % של חלקו של כל אחד מהמשתתפים במקרקעין ובזכויות במקרקעין, בעלויות הבניה, בפרויקט וכיוצא"ב, בהתאם לחלקו היחסי של שטח ברוטו של כל יחידה (רעיונית), ביחס לכלל שטחי הבנין, הקבוע במסגרת טבלת החלוקה.

משרד עורכי הדין פישר בכר חן וול אוריון ושות', מרחוב דניאל פריש 3, תל אביב, אשר עימם - במקביל לחתימתם המשותתפים על הסכם זה, יתקשרו המשתתפים בהסכם למתן שירותים משפטיים, במסגרתו יוסדרו השירותים המשפטיים אשר יוענקו על ידי היועצים המשפטיים לטובת המשתתפים, בכל הקשור להקמת הפרויקט, כמפורט שם.

משרד השמאים - ירון ספקטור, אשר עובר למועד חתימת הסכם זה, ביצע את הפעולות המיוחדות לו, בהתאם להוראותיו של הסכם זה וכן יבצע את שירותי השמאות כמפורט בהסכם זה.

בהקשר זה יצוין, כי נכון למועד חתימתו של הסכם זה ולצורך ארגון המשתתפים לרכישת הזכויות במקרקעין, הוכן על ידו דו"ח "ס", במסגרתו נכללה גם טבלת החלוקה.

2.22 "טבלת החלוקה"

2.23 "אחוז ההשתתפות"

2.24 "היועצים המשפטיים" ואו "עורכי הדין"

2.25 "השמאי"

מזכיר ד"ר חש"מ מ"מ 514502202

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature at the top and various initials and numbers below.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the name K.B.

2.26 "החברה" - החברה הכלכלית לפיתוח חדרה, אשר אמונה על ביצוע פעולות הפיתוח ועריכת הפרצלציה במקרקעין ואו כל מי מוסמך מטעמה אשר יהא אמון על האמור.

2.27 "המארגן" - המארגן אשר ריכז יחדיו את המשתתפים לצורך רכישת הזכויות במקרקעין, לשם הקמת הפרויקט.

2.28 "הסכם רכישה שלב ב'" - הסכם אשר נחתם / ייחתם (ככל ואכן ייחתם בפועל) בין המשתתפים לבין בעלת הזכויות במקרקעין, במסגרתו ירכשו רוכשי זכויות אחרים (לשלילת המשתתפים אשר התקשרו על בעלת הזכויות במסגרת הסכם הרכישה), כל אחד על פי חלקו היחסי במקרקעין, מאת בעלת הזכויות במקרקעין, את הממכר כהגדרתו בהסכם רכישה שלב ב', אשר יתייחס לרכישתו של שלב ב' (מתוך הפרויקט הכולל).

2.29 "הסכם שיתוף על" - הסכם שיתוף וחלוקה, אשר ייחתם בד בבד במועד חתימת הסכם זה, בין המשתתפים מצד אחד, כבעלי הזכויות להקמת שלב א', לבין בעלת הזכויות במקרקעין מצד שני, כבעלת הזכויות (בשלב זה), להקמת שלב ב' - במסגרתו יוסדרו בין היתר, השיתוף והחלוקה בין הצדדים הנ"ל, ביחס להקמתו של הפרויקט ונשיאה בעלויות ביחס לשטחים משותפים וכיוצ"ב, כמפורט שם. בהקשר זה יצוין, כי אף במקרה בו לא תתבצע מכירת זכויות בעלת הזכויות ביחס לשלב ב' (במסגרת הפרויקט הכולל), הרי שבעלת הזכויות מחויבת (בהתאמה), במסגרת הסכם שיתוף על, בכל התחייבויותיה כמפורט שם, לרבות אפשרת הקמת שלב א'.

מארגן
תש"א בע"מ
574502202

3 תכלית הסכם השיתוף

תכליתו של הסכם שיתוף זה, הינו הסדרת ההתקשרות בין יחדי המשתתפים, אשר מהווים למעשה שותפים (כל אחד על פי חלקו היחסי), תוך ביצוע ייחוד רעיוני של היחידות הנלחנות להקמה על המגרש במסגרת שלב א', וזאת בטרם ביצוע תכנון סופי של הפרויקט.

4 הצטרות והתחייבויות המשתתפים

המשתתפים וכן כל אחד מהמשתתפים, מתחייב ומצהיר בזאת כי:

Handwritten notes and signatures at the top left of the page.

Handwritten notes and signatures in the left margin.

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page.

Handwritten notes and signatures at the bottom center of the page.

א.ר. כ.ר.
א.ר. כ.ר.
א.ר. כ.ר.

4.1 בסמוך למועד חתימת הסכם זה ראו את התכנית, את המגרש, המקרקעין והבנין, וביקרו בהם, בדקו באופן פיסי, משפטי ותכנוני, וכן את סביבתם הקרובה, וכי הינם מכירים את התכנית, לרבות בכל הקשור לתשלומים המיוחדים והספציפיים אשר ישלמו הן לעירייה ולמוסדותיה והן לחברה המפתחת, ומצאו את כל הני"ל, מתאימים לצרכיהם. עוד בהקשר זה יצוין, כי עובר למועד חתימת הסכם זה, הוכן על ידי השמאי דו"ח "אפס" במסגרתו פורטו העלויות הצפויות לשם הקמת הפרויקט, תוך ביצוע חלוקה יחסית כלפי כל אחד מהמשתתפים ושיעור נשיאתו בעלויות אלו.

להסרת הספק יובהר, כי בחתימתם על הסכם זה, מצהירים ומאשרים המשתתפים, כי אין ולא תהא להם כל טענה ואו תביעה בדבר אי התאמה בכל עניין הקשור בהסכם זה.

4.2 קראו, הבינו והובהרו להם כל הוראות התכנית, הסכם הרכישה, הסכם שיתוף על, הסכם זה וכל יתר ההסכמים עליהם חתמו כלל המשתתפים, וכי לא תהא להם כל טענה ואו תביעה בעניין זה.

4.3 ברורים להם האחריות והמשמעויות לרכישה משותפת של הזכויות במגרש ולבנייתו המשותפת של הבנין, בשיטה של בניה קבוצתית בדרך עצמאית, וכל אלו יחולו עליו בלבד, כל אחד לפי חלקו היחסי, כמפורט בטבלת החלוקה.

4.4 חלוקת היחידות בוצעה טרם תכנון הפרויקט באופן סופי על ידי האדריכל, וכי התכנון המובא במסגרת תכניות הפרויקט, הוכן על בסיס אישורם העירוני (בלבד) של הרשויות המוסמכות לכך, ובהתחשב בכך שבהתאם להסכמות על בעלת הזכויות בקשר עם רכישת הזכויות במקרקעין, יומצא על ידי בעלת הזכויות במקרקעין – בקשה לתשלום אגרות כנדרש לשם הפקתו של היתר הבניה להקמת הפרויקט, וכי בהתחשב בדרישות ובהוראות הרשויות ובתנאים הנדרשים להוצאת היתר הבניה להקמת הפרויקט, והמשתתפים מוותרים על כל טענה זה כלפי משנהו בהקשר זה.

ככל ויחול שינוי בין תכנית הפרויקט וטבלת החלוקה, לבין תכניות הבנין אשר יצורפו להיתר הבניה, ובהתאם להחלטתו וקביעתו של השמאי בעניין זה, הרי שיבוצע על ידי השמאי איוון כללי בין המשתתפים, והמשתתפים מתחייבים בזאת לפעול על פי קביעתו, על כל המשתמע מכך.

4.5 ידוע להם, כי מימושו וביצועו של הסכם זה ומימוש זכויותיהם במגרש, כל אחד מהמשתתפים לפי חלקו היחסי, מחייבים שיתוף פעולה מלא, וביצוע מלוא הוראות הסכם זה, הסכם הרכישה וכל הסכם אחר בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט, כולן ככתבן וכלשונו (להלן יחדיו: "ההסכמים"), וכי אי ביצוע הוראה מהוראות ההסכמים על ידי מי מהמשתתפים, כולם או חלקם, תסכל את האפשרות למימוש הסכם זה והדבר יהווה הפרה יסודית ועיקרית של הוראות הסכם זה, על כל הכרוך, הנובע והמשתמע מכך.

עוד מצהירים המשתתפים, כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה אינן ממצות את כל התחייבויותיהם השונות ביחס לפרויקט ולהקמתו, וזאת אף אם התחייבויות אלו לא מופיעות במפורש במסגרת הסכם זה.

4.6 הינם בעלי היכולת הפיננסית, לעמוד בכל תנאי והוראות הסכם זה, וכי הובהר להם והובא לדיעתם, כי לאור התחייבות כלל המשתתפים, יחד ולחוד, יינקטו סנקציות חמורות בגין

ת.ק.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.

ת.ק. 51450/202
 ח.ר.

(Handwritten mark)

א.ר. כ.ר. א.ר. כ.ר.

אי עמידה בתשלומים השונים, במלואם ובמועדם, כמתחייב במסגרת הסכם זה, לרבות ביטול הרכישה מצידו של המשתתף המפר, ומכירת חלקו של המשתתף המפר לצד ג', ולצורך כך, בין היתר, אף מופקד יפוי כח בלתי חוזר אשר ניתן על ידי כל אחד מיוחדים המשתתפים, בידי היועצים המשפטיים, לטובת היועצים המשפטיים וכן אף לטובת הנציגות.

נוסחי יפוי הכח לטובת היועצים המשפטיים והנציגות, מצורפים להסכם זה ומסומנים בהתאמה כנספחים "ו" – "ז".

4.7 ידוע להם כי תנאי בסיסי והכרחי להשתתפותו של כל אחד מיוחדים המשתתפים בהסכם זה, הינו אישורו של הבנק המממן, להעניק אשראי לאותו המשתתף, הכל כמפורט בסעיף 11 להלן. מוסכם בזאת, כי אי אישורו של הבנק המממן את מי מיוחדים המשתתפים, מהווה מצידו של אותו המשתתף, הפרה יסודית של הסכם זה, ומבלי לגרוע מיתר הוראותיו של הסכם זה, תחולנה בהתאמה אף הוראות סעיף 4.6 דלעיל לענין עשיית שימוש ביפוי הכח כאמור.

4.8 בסמוך לאחר חתימת הסכם זה, ובכפוף להוצאתו של היתר הבניה, יפעלו המשתתפים במשותף לצורך הקמתו של הפרויקט, כפי שיפורט ויוסכם בהסכם למתן שירותי בניה אשר יחתם בין כל המשתתפים לבין הקבלן, וזאת בהתאם לתכניות הבנין.

4.9 הם לא יפעלו לסכל הסכם זה ו/או לעכב את תכנונו ו/או הקמתו של הבנין לרבות על ידי הוצאת צו מניעה ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד משותף אחר להסכם זה ו/או כנגד הקבלן ו/או כנגד הנציגות ו/או כנגד המארגן ו/או כנגד החברה המפקחת ו/או כנגד היועצים המשפטיים ו/או כנגד כל גורם אחר הקשור בפרויקט ובהקמתו ואשר אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או בביצוע בניית הבנין, אלא אם החלטה לנקוט בפעולות כאמור או בחלקן התקבלה ברוב של לפחות 80% (שמונים אחוזים) מהמשתתפים, במסגרתה של האסיפה הכללית.

4.10 כל אחד מהמשתתפים מתחייב כי באם יוטל על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי ההסכמים שייחתמו בקשר עם המגרש והבניין - שעבוד, עיקול, צו או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו הקפאת הליכים, צו פרוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין, הוא יפעל להסירם ו/או לבטלם תוך 15 (חמישה עשר) יום ממועד הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה, מצידו של אותו המשתתף, ותחולנה הוראות הסכם זה.

4.11 הם מתחייבים אחד כלפי משנהו, לחתום ללא דיחוי על כל המסמכים הנדרשים, לרבות בקשות שונות ולעשות כל פעולה, להמציא כל אישור שעשייתו ו/או המצאתו דרושים או מועילים לביצוע הסכם זה לתכנונו לרישוי ולקמתו של הפרויקט, והכל בהקדם האפשרי.

Handwritten notes and signatures at the top left of the page.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the word 'חוק'.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the word 'מגדולי דיוני'.

Official stamp: מגדולי דיוני, תשע"ז, 514502202, with handwritten initials.

Handwritten signature at the bottom right of the page.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.

תלקם היחסי של המשתתפים בבנין 5.

5.1. יחידות הדיור חולקו בין יחידי המשתתפים באופן ובמתכונת המפורטים להלן:

5.1.1. השמאי ביצע את הקצאת השטחים בבנין על פי תכניות הבנין, וקבע ופירט בטבלת החלוקה, את אחוזי ההשתתפות ואת הקצאת הזכויות למשתתפים בהתאם לחלקו היחסי של כל משתתף בפרויקט, והכל תוך שימת לב, בין היתר, לשטח כל יחידה, מיקומה, ולהצמדות שהוצמדו לה.

בהקשר זה יצוין, כי במסגרת עבודתו של השמאי כאמור, שקלל השמאי את כל ההוצאות הצפויות בפרויקט, לרבות בגין תכנון, הפקת היתרים, ביצוע וכו'.

5.1.2. על טבלת החלוקה שהוכנה על ידי השמאי /או על כל עדכון לטבלת החלוקה, לא יהיה כל ערעור.

5.2. לכל דבר ועניין, יתחלקו, יחויבו ויזוכו יחידי המשתתפים בינם לבין עצמם בקשר לבנין, כפי שיעור חלקם היחסי בפרויקט, בהתאם לטבלת החלוקה.

5.3. היות והזכויות בבנין חולקו בין המשתתפים לפי חלוקה רעיונית של יחידות הדיור הניתנות להקמה במסגרת הפרויקט, הכפופות לאישורן של רשויות התכנון עד למועד הפקתו של היתר הבניה, ידוע להם כי יתכן ויהיו שינויים בתכנון הבנין וביחידות שיאושרו.

המשתתפים מצהירים כי סטייה בשטח יחידה עד לשיעור של 5% (חמישה אחוזים), מכל סיבה שהיא לא תהווה סטייה לצורך הסכם שיתוף זה ולא יבוצע כל שינוי בעקבותיה. במקרה של סטייה של מעל 5% (חמישה אחוזים), תבוצע התחשבות בין המשתתפים החל מהמ"ר הראשון, בהתאם לטבלת החלוקה שתיערך על ידי השמאי, והצדדים מתחייבים לפעול בהתאם לקביעתו.

במקרה כאמור, החיוב הכספי של כל אחד מהמשתתפים, יהיה בהתאם לאחוז ההשתתפות, כפי שיעודכן, בהתאם לטבלת החלוקה שתועדכן על ידי השמאי.

כל אחד מיחידת המשתתפים מתחייב לשלם בתוך 14 (ארבעה עשר) יום מקבלת דרישה על כך, כל תשלום הנדרש ממנו, אם וככל שיחולו הפרשים כתוצאה מעדכון טבלת החלוקה, בכל מקרה שכזה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

כמו כן, מובהר כי ככל שההתאמות כאמור תחייבנה את המשתתפים, כולם או חלקם, בתשלומים לרשויות המס ו/או יהווה חיוב בכל היטל ו/או אגרה אחרת, הם יהיו אחראים אישית לשלם את מלוא התשלומים במלואם ובמועדם, באופן שלא יהא בו כדי לעכב את תכנון והקמת הבנין ומימוש הוראות הסכם זה. להסרת הספק מובהר בזאת, כי כל מס ישיר או עקיף שיחול בקשר עם המקרקעין ו/או רכישת הזכויות במקרקעין ו/או ארנונה ו/או היטל לרבות היטל השבחה עתידי, ככל שיחולו (בהתאם להוראות הסכם הרכישה), יוטל על כל המשתתפים, כל משתתף בהתאם לחלקו היחסי של כל משתתף.

מגדולי דוד
תשע"א ע"מ
574502202

Handwritten signature and notes at the top left.

Handwritten notes on the left margin: חוק, כ"ב, א, 10/10, (א), 1.10, 2.

Handwritten signature on the left margin.

Handwritten notes on the left margin: 20, 28, 20.

Handwritten notes on the left margin: 5.10, 70, 100.

Handwritten signature and notes on the left margin.

Handwritten notes on the left margin: 70, 7.

Handwritten notes at the bottom: 100, 100, 100, 100.

Handwritten signature at the bottom right.

5.4. הזכויות של כל אחד מהמשתתפים, בהתאם לטבלת החלוקה, או בהתאם לטבלאות המעודכנות, כמפורט בסעיף 5.3 דלעיל, תיוחדנה לתזקתו ולבעלותו הבלעדית ולא תהיינה למי מהמשתתפים כל זכות שהיא באילו מתלקי הפרויקט אשר יוחסו לכל אחד מיחיד המשתתפים האחרים.

6. בניה קבוצתית בדרך עצמית

6.1. בכוונת המשתתפים לבצע בניה קבוצתית בדרך של בנייה עצמית (אשר תבצע כולה באמצעות הקבלן המבצע) של הבנין, על כל המשתמע מכך, לרבות תכנון סופי של הבנין, תשלום ליועצים מקצועיים ומומחים, תשלום אגרות והיטלים, הוצאת מכרזים לביצוע הבנין, מינוי יועצים מקצועיים ומינוי קבלן מבצע בהתאם וכיו"ב – כל הדרוש לשם השלמת הבניה עד לרמת גמר מלא וסופי, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

6.2. בניית היחידות תבצע בהתאם למפרט טכני אשר יוכן ויערך בעצה אחת עם יועצי התכנון והחברה המפקחת האחראים לכך, בכפוף לאישורה ולפיקוחה של הנציגות.

6.3. המשתתפים יישאו בכל עלויות הבניה בהתאם לאחוז ההשתתפות וטבלת החלוקה, והמשתתפים מנחים באופן בלתי חוזר את השמאי, הנציגות והבנק המממן לבצע את חלוקת עלויות הבניה בהתאם לאחוז ההשתתפות ובהתאם להוראות הסכם זה להלן.

6.4. המשתתפים מצהירים, כי ידוע להם כי אחוז ההשתתפות הינו מעיקרו של הסכם זה, והמשתתפים מסכימים באופן בלתי חוזר לשיעורו ולתיקון בו לפי איזון שמאי שיערך, ככל שיערך, בהתאם להוראות סעיף 5.3 לעיל, בהתאם להוראות הסכם זה, ומתחייבים לשלם את אחוז ההשתתפות שנקבע להם מכל עלויות הבניה, ביחס לכלל התשלומים שידרשו.

כאמור, המשתתפים בדקו לפני ולפנים את אחוז ההשתתפות טרם חתימתם על הסכם זה, ובכל מקרה, לא תהא למי מהם, כל טענות ואו דרישות מכל סוג שהוא בגין כך.

6.5. מקומות חניה ומחסנים

6.5.1 מוסכם בזאת, כי ככל ושבמסגרת הפרויקט יוקם חניון אשר ישמש את המשתתפים, ואשר עלויות בנייתו תחולנה על המשתתפים, בהתאם לאחוזי ההשתתפות ובהתאם לחלקם היחסי במקרקעין ובפרויקט, הכל לפי העניין, אזי הצמדת מקומות החניה לכל אחד מהמשתתפים, תהא כמפורט בטבלת החלוקה, בה מסגרת "העמודה" המתאימה, יצוין מספר מקום החניה והמחסן על פי התשריט המצורף להסכם זה כחלק מתכניות הבנין.

6.5.2 מוסכם בזאת, כי ההוראות האמורות בסעיף דלעיל, תחולנה בהתאמה אף ביחס למחסנים אשר יוקמו, ככל ויוקמו במסגרת הפרויקט.

6.5.3 ידוע למשתתפים, כי המארגן במסגרת גיבושם של המשתתפים והמרו"מ לסגירת התנאים המסחריים מול כל אחד מיחיד המשתתפים, ישייך מקום חנייה אחד או יותר, לכל אחד מהמשתתפים – על פי שיקול דעתו של המארגן. המשתתפים מאשרים בזאת כי לא תהא להם כל טענה ואו תביעה כלפי המארגן ואו מי מטעמו, בקשר לכך.

Handwritten signature and notes at the top left.

Handwritten notes and initials on the left margin.

Handwritten notes and initials at the bottom left.

Handwritten notes and a stamp at the bottom right.

Handwritten notes and initials at the bottom center.

2.7
2.8
[Handwritten signature]

ביצוע תשלומים 7.

כל אחד מיחידת המשתתפים מתחייב לשאת בעלויות הדרושות לצורך הקמת הבנין במועדן וכדלקמן:

7.1 תשלום עבור תכנון והקמת הבנין

7.1.1 המשתתפים מצהירים, מאשרים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר לשאת בכל הוצאה ו/או תשלום כפי שתורה הנציגות ו/או בהוצאות מכל סוג שהוא, הקשורות ו/או הכרוכות ו/או הנוגעות בביצוע הסכם זה, וכן להסכמים הנלווים להסכם זה.

כל משתתף יישא באמור לעיל על פי אחוז ההשתתפות ו/או על פי חלקו בפרויקט בהתאם לטבלת החלוקה, על פי העניין, וזאת תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום שהנציגות תודיע לו על כך.

דרישות להעברת כספים אשר יועברו למשתתפים, כל אחד על פי חלקו היחסי כאמור, יועברו לאחר אישור הנציגות לחשבון מיוחד אשר יפתח על שם הנציגות, וזאת לצורך ביצוע הסכם זה בבנק המממן (להלן: "החשבון המיוחד").

7.1.2 בכפוף להוראות כל דין, כל תשלום ותשלום שעל כל אחד מהמשתתפים לשלם לפי הסכם זה יעשה על ידי הפקדה בחשבון המיוחד.

7.1.3 היה ויוטלו תשלומי חובה כלשהם מכל מין וסוג שהוא, ולרבות מסים כלשהם, הנובעים ממשותף ספציפי, לרבות מס רכישה בגין רכישת חלקו במקרקעין והקמת הבנין, יישא אותו שותף בעצמו בתשלום החובה וחבות המס הנוספת החלה עליו.

7.2 מע"מ בגין כל תשלום הנזכר בהסכם זה ו/או מכוח כל הסכם אחר הקשור לפרויקט, אם וככל שיחול, יתווסף לכל תשלום ויחול על המשתתף המשלם, כפי שיעורו מעת לעת, עם ביצוע התשלום בפועל, הכל בהתאם לחלקו בטבלת החלוקה על פי אחוז ההשתתפות.

7.3 המשתתפים מצהירים ומאשרים בזאת, כי ידועה, ברורה ונהירה להם, בין כולם ביחד ובין כל אחד לחוד, החשיבות הקרדינאלית והיסודית בביצוע התשלומים וההוצאות כאמור בהסכם זה, במלואם, במועדם וכסדרם.

לפיכך, מצהירים, מאשרים ומסכימים בזאת המשתתפים, כולם ביחד וכל אחד לחוד, כי חל איסור מוחלט להימנע ו/או מלעכב ביצוע תשלום ו/או הוצאה כלשהי, בין במעשה ובין במחדל, תהא אשר תהא הסיבה לכך.

ח.ק
כ.כ
ז.ז
ל.ל
ו.ו
ז.ז
ח.ח
ט.ט
י.י
כ.כ
ל.ל
מ.מ
נ.נ
ס.ס
ת.ת
י.י
כ.כ
ל.ל
מ.מ
נ.נ
ס.ס
ת.ת

101
מועדני דוד
תשע"א בע"מ
514502202

7.4 כל אחד מהמשתתפים מוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל טענה ו/או טעם של עיכוב כל תשלום ו/או הוצאה כאמור וכן על הזכות לקזוז כנגד כל סכום הנתבע על דיו ועל הזכות לנכות ממנו. ויתור זה יהיה תקף אף אם ככל ותהיה למי מהמשתתפים טענה, דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא, כנגד הנציגות ו/או כנגד כל משתתף בהסכם זה.

פיגר אחד מהמשתתפים בביצוע תשלום. כלשהו כמפורט בהסכם זה ו/או בכל חלק ממנו, הוא מתחייב בזאת לשאת ולשלם את מלוא התשלום, בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת ריבית פיגורים, בשיעור 12% (שניים עשר אחוזים) לשנה, מחושבת מהמועד בו היה על המשתתף המאחר בתשלום לשלמו ועד לתשלום בפועל, וזאת כפיצויים מוסכמים, מוערכים וקבועים מראש בגין הנזק שנגרם לועד ו/או למשתתפים האחרים בגין הפיגור בתשלום.

אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מהתחייבויות המשתתפים להעביר תשלומים במועדים ומעובדות היות אי התשלום, כולו או חלקו, במועדו ו/או שלא במועדו, הפרה יסודית מהותית של הסכם זה.

7.5 מוסכם בזאת על המשתתפים כי סעיף 7 זה הינו סעיף יסודי ועיקרי של הסכם זה והפרתו תהווה הפרה יסודית, חמורה ומהותית, עליה תחולנה הוראות סעיף 16 להסכם זה להלן.

8. ייחוד היחידות בין המשתתפים

8.1 כאמור, במעמד חתימת הסכם שיתוף זה, מייחדים המשתתפים לכל אחד מיחידו המשתתפים, באופן רעיוני, את היחידות העתידיות אשר תוקמנה במסגרת הפרויקט, בהתאם לחלקו של כל משתתף במקרקעין.

המשתתפים ינחו את האדריכל, לשאוף ולתכנן את הפרויקט, עד כמה שניתן, בהתאם לאמור בטבלת החלוקה ועל בסיס תכניות הפרויקט.

בהקשר זה יודגש ויובהר, כי ידוע למשתתפים, כי תכנית הבניין מבוססות על התכניות אשר ביחס אליהן נתקבלנה מאת הרשויות המוסמכות לכך, הבקשה לתשלום אגרות לצורך הפקת היתר הבניה, אך שטחי היחידות, מיקומן המדויק על פני הקומות בבנין ומאפיינן, יקבע סופית אך ורק לאחר קבלת היתר בניה להקמת הפרויקט.

8.2 כל אחד מהמשתתפים להסכם זה, מצהיר ומאשר, כי ברצונו לייחד את יחידות הדיור בהתאם לטבלת החלוקה, אחוז ההשתתפות ובהתאם לתכניות הפרויקט.

8.3 כל אחד מהמשתתפים מצהיר, כי אין לו חלק נוסף מעבר למוצמד ליחידת הדיור ומפורט בטבלת החלוקה, לרבות בחניון, בזכויות בניה נוספות ובגגות הבנין ו/או בחלקיו האחרים.

8.4 למרות האמור לעיל, מוסכם ע"י כלל המשתתפים, כי השטחים העיקריים ושטחי השירות העודפים בפרויקט, ככל שיהיו (לרבות בהתאם להוראות הדין), יוצמדו למשתתפים בעלי הזכויות ביחידות הגג (באופן שווה) ואלו יהיו זכאים לנצל את הזכויות בכפוף לקבלת

מגדל דוד
תע"מ 514502202/ב.ה

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the word "הסכם" (Agreement) and various initials and scribbles.

אישור הרשויות המוסמכות לכך ובלבד שלא יעכבו את הפקתו של היתר הבניה ואו את הבניה ואו את אכלוס הפרויקט.

8.5 כל אחד מהמשתתפים, מותר, לטובת המשתתפים האחרים על זכויות מכל מין וסוג שהוא בקשר לכל אותן יחידות דיור ואו שטחים אחרים אשר אין לו זכויות שימוש וחוקה ייחודיים ובלעדיים בהן, וזאת ללא כל תמורה ובהתאם להוראות הסכם זה.

8.6 כל אחד מהמשתתפים, מתחייב כלפי משנהו, לחתום ללא דיחוי על כל המסמכים הנדרשים, לשם ייחוד כל אחת מיחידות הדיור על שם מי מהמשתתפים בהתאם לטבלת החלוקה ואחוז ההשתתפות.

8.7 מוסכם בזאת בין המשתתפים, כי לאחר אכלוסן של היחידות הרעיוניות, כל אחד מהמשתתפים יהיה רשאי לנהוג מנהג בעלים ללא כל הגבלה ואו סייג מכל מין וסוג שהוא ביחידה שיוחדה לו, בכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף לכל דין רלוואנטי.

8.8 כל אחד מהמשתתפים יהיה רשאי לבקש לבצע ביחידת הדיור אשר הוקצתה לו כאמור לעיל, שינויים ואו תוספות במפרט הטכני של יחידת הדיור, ואשר אינם נזכרים במפרט הטכני כפי שייסוכם עם הקבלן המבצע של הפרויקט, בתנאי שהשינויים והתוספות על המפרט הטכני יתאימו לתכניות הבנין ויהיו בכפוף לכל דין רלוואנטי, לרבות לחוק התכנון והבניה, ולא יפגעו בחזיתות הבנין ולא יפגעו ואו יעכבו את בניית והשלמת הבנין, השגתו של טופס 4 ואו תעודת גמר לבנין ואת רישום הבנין כבית משותף, ובתנאי שתחילה המשתתף המבקש, יגיע להסכמה בכתב עם הקבלן בדבר תשלום עלותם של השינויים ואו התוספות, ובדבר משך ביצועם.

9. מוסדות בבנייה הקבוצתית

המשתתפים מכוננים בזאת את המוסדות המפורטים להלן בקשר לביצועו של הסכם זה.

9.1 האסיפה המייסדת

9.1.1 בסמוך ככל שיתאפשר לחתימת הסכם שיתוף זה על נספחיו על ידי כל המשתתפים ולשכלולו של ההסכם, תתקיים אסיפה מייסדת, בהשתתפות לפחות 50% מהמשתתפים (להלן: "האסיפה המייסדת").

9.1.2 ההודעה על קיום אסיפה מייסדת תימסר לכל המשתתפים על ידי היועצים המשפטיים ואו על ידי היועץ, כהגדרתו בהסכם היועץ (להלן: "היועץ"), אשר ייחתם בין כל אחד מהמשתתפים לבין היועץ, וזאת מקביל לחתימת הסכם זה, והן תשלחנה באמצעות דוא"ל או בפקס, על פי בחירתו של הגורם המודיע כאמור.

9.1.3 באסיפה המייסדת ייבחר וימונה על ידי המשתתפים להסכם "ועד פעולה" אשר ימנה 3 (שלושה) חברים מבין המשתתפים להסכם זה (לעיל ולהלן: "הנציגות"). הנציגות כאמור תהא חלק מהנציגות הכוללת של הפרויקט הכולל, כמפורט בהסכם שיתוף על.

מגדלי דוד
תשע"א בע"מ
514502202
ח.ה

Handwritten signature and scribbles at the top left.

Handwritten notes and signatures in the left margin, including 'ח.ק', 'כ.כ', 'ג.ג', 'ד.ד', 'ה.ה', 'ו.ו', 'ז.ז', 'ח.ח', 'ט.ט', 'י.י', 'כ.כ', 'ל.ל', 'מ.מ', 'נ.נ', 'ס.ס', 'ע.ע', 'פ.פ', 'צ.צ', 'ק.ק', 'ר.ר', 'ש.ש', 'ת.ת', 'י.י', 'כ.כ', 'ל.ל', 'מ.מ', 'נ.נ', 'ס.ס', 'ע.ע', 'פ.פ', 'צ.צ', 'ק.ק', 'ר.ר', 'ש.ש', 'ת.ת'.

Handwritten notes and signatures in the left margin, including 'ב.ב', 'ג.ג', 'ד.ד', 'ה.ה', 'ו.ו', 'ז.ז', 'ח.ח', 'ט.ט', 'י.י', 'כ.כ', 'ל.ל', 'מ.מ', 'נ.נ', 'ס.ס', 'ע.ע', 'פ.פ', 'צ.צ', 'ק.ק', 'ר.ר', 'ש.ש', 'ת.ת'.

Handwritten notes and signatures at the bottom left, including 'ז.ז', 'ח.ח', 'ט.ט', 'י.י', 'כ.כ', 'ל.ל', 'מ.מ', 'נ.נ', 'ס.ס', 'ע.ע', 'פ.פ', 'צ.צ', 'ק.ק', 'ר.ר', 'ש.ש', 'ת.ת'.

9.1.4 חברי הנציגות ייבחרו ברוב קולותיהם של המשתתפים באסיפה המייסדת כאמור:

9.1.5 החלטות המשתתפים במסגרת האסיפה המייסדת, תתבצעה ברוב קולות של הנוכחים באסיפה.

9.2 האסיפה הכללית, סמכויותיה החלטותיה ופעולותיה

9.2.1 האסיפה הכללית הינה אסיפת כל הצדדים להסכם זה.

9.2.2 בסמכותה של האסיפה הכללית לקבל כל החלטה בהתאם לסמכויות המוקנות לה על פי הסכם זה, כמפורט להלן.

מבלי לגרוע מסמכויותיה של האסיפה הכללית כמפורט להלן, רשאית האסיפה הכללית, בכפוף לכינוסה כמפורט בהסכם זה, לדון מחדש בהחלטות הנציגות, לשנותן או לבטלן (כולן או חלקן), לרבות ביצוע שינוי בסמכויותיו של הנציגות (כמפורט להלן) ובתנאי שלא יהא בכך בכדי לפגוע בהחלטות הנציגות אשר בוצעו זה מכבר, בחלקן או בשלמותן.

9.2.3 בהתאם לשיקול דעתו של היועץ ו/או של הנציגות (בהתאם להוראות הסכם זה), או לבקשת מחצית מהמשתתפים לפחות, יזומו המשתתפים לאסיפות כלליות (לעיל ולהלן: "האסיפה הכללית").

הזימון לאסיפות הכלליות יעשה על ידי הנציגות ו/או על ידי גורם אחר מטעמה, בהודעה מראש לכל המשתתפים בכתב, בדואר אלקטרוני, או בדואר רשום (על פי בחירת הגורם המודיע), אשר תשלח לפחות 14 (ארבעה עשר) ימים מראש לכל אחד מהם, על פי כתובתו כמפורט בשולי הסכם זה או לכתובת אחרת עליה הודיע אותו משותף, בכתב, לנציגות.

9.2.4 באסיפה הכללית, יהווה קוורום חוקי, המהווה לפחות 51% מהמשתתפים.

9.2.5 לא נכחו באסיפה הכללית מספר משתתפים המהווים מנין חוקי כמפורט לעיל, כעבור שעה מהמועד שנועד לכינוס האסיפה הכללית, תידחה האסיפה הכללית למועד חדש (להלן: "האסיפה הנדחית").

ככל ובחלוף חצי שעה ממועד כינוס האסיפה הנדחית, לא נוכח מניין חוקי כפי שנקבע כאמור לעיל, תהיה האסיפה הנדחית חוקית בכל מספר נוכחים וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל המשתתפים להסכם זה.

9.2.6 מובהר בזאת, כי כל בעלי זכויות ליחידת דיור אחת, יהיו זכאים לקול אחד בכל הצבעה באסיפה המייסדת ובאסיפה הכללית, אף אם מדובר בבני זוג או במס' משתתפים החולקים את הזכויות באיזו מהיחידות הפרויקט.

Handwritten signature and notes at the top left.

Handwritten notes on the left margin, including the word 'חוק' (Law).

Handwritten notes and a signature on the left margin.

Handwritten notes and a stamp on the right margin. The stamp includes the text: 'מנדטורי דוד', 'תשע"א ב"מ', '514502202 ס.מ'.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.

9.2.7 החלטות האסיפה הכללית, תתקבלנה בהחלטות רוב של הנוכחים באסיפה, בהתאם לשיעור המינימום לקיום האסיפה הכללית, כנקוב בסעיף 9.2.4 דלעיל.

9.2.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, סמכויות האסיפה הכללית יכללו את אלה המפורטות להלן:

9.2.8.1 החלפת חברי נציגות.

בהקשר זה יצוין, כי עד לכניסתו לפעילות של חבר הנציגות החדש, ימשיך חבר הנציגות המוחלף לשמש בתפקידו.

9.2.8.2 בחירת זהותו של הקבלן המבצע, לרבות בהתאם לעקרונות הקבועים לכך בחסכם זה לעיל ולהלן.

בהקשר זה יצוין, כי הנציגות תחתום, בשם המשתתפים ועבורם, על הסכם עם הקבלן, ככל שהדבר ידרש.

9.2.8.3 קבלת החלטה כי התנהלות בכל הקשור לנושא ו/או עניין ספציפי, יהא בסמכותה של האסיפה הכללית, לרבות שלילת סמכויות מהנציגות ו/או האצלת סמכויות נוספות.

9.2.8.4 דיון בהחלטות אשר הנציגות ראתה לנכון כי ידונו במסגרת האסיפה הכללית.

9.2.8.5 אשרור זהותו של הבנק המממן, אשר נבחר על ידי הנציגות (כמפורט להלן).

9.2.8.6 לפטר חבר נציגות אשר לא הגיע למספר פגישות של הנציגות, וזאת לאחר שברור שהיעדרות חבר הנציגות מפריע לתפקודו השוטף של הנציגות.

9.3 הנציגות, סמכויותיה, החלטותיה ופעולותיה:

9.3.1 המשתתפים מסמיכים באופן מוחלט ובלתי חוזר את הנציגות לפעול כנציגם כגוף המנהל והמבצע של הסכם זה וכל ההסכמים הנובעים ממנו ו/או הקשורים אליו, וחיא תהא מוסכת לקבל ולבצע כל החלטה הדרושה לשם כך, והכל ככל שלא מדובר בהחלטה הנוגדת את החלטות האסיפה הכללית.

9.3.2 הנציגות תפעל בנאמנות עבור המשתתפים, לשם שמירת האינטרסים של כל המשתתפים, בשיתוף פעולה עם האדריכל, הקבלן, השמאי והיועצים המקצועיים, ותדווח למשתתפים מעת לעת על התקדמות הבניה ועל הצורך בהזרמת כספים לשם מימון עלויות הבניה לחשבון המיוחד.

Handwritten notes and signatures at the top left of the page.

Vertical handwritten notes on the left margin.

Handwritten numbers 2.8 and 7.0 on the left margin.

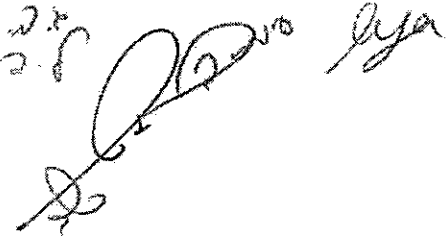
Handwritten numbers 3.1 and 2.7 on the left margin.

Large handwritten signature or scribble on the left margin.

Handwritten numbers 2.8 and 2.7 at the bottom left.

Handwritten signatures and initials at the bottom center.

Handwritten signature and stamp at the bottom right, including the number 514502202.


Handwritten notes: 2.8, 2.8

9.3.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.3.1 לעיל, סמכויות הנציגות יכללו גם את אלה המפורטות להלן:

9.3.3.1 מינוי החברה המפקחת.

9.3.3.2 מינוי יועצים מקצועיים, אשר יאושרו על ידי החברה המפקחת, אשר יפעלו לקבלת אישורי כל הרשויות השונות להקמת הפרויקט.

9.3.3.3 בחירת זהותו של הבנק המממן (בכפוף לקבלת האשרור לכך על ידי האסיפה הכללית, כאמור דלעיל) והבאת המלצתה של הנציגות בפני האסיפה הכללית.

9.3.3.4 פיקוח מטעם של המשתתפים, באמצעות החברה המפקחת, על הקבלן שיבחר, בהתאם להוראות הסכם זה להלן, במהלך ביצוע הבניה.

9.3.3.5 אישור עלויות הבניה.

בהקשר זה יצוין, כי התשלומים לקבלן לא יאושרו אלא אם כן אושרו קודם לכן על ידי החברה המפקחת וכן ע"י המפקח הפיננסי.

כמו כן, תפקידה של הנציגות בעניין זה יכלול אישור ביצוע ההוצאות הנדרשות מידי פעם בפעם ואת התשלומים אשר יש לשלם בגין הפרויקט.

9.3.3.6 קבלת החלטות בכל הנוגע לתכנון ולהקמת הפרויקט, ובין היתר: תכנון והקמת הבנין וכל עניין הקשור בו, לרבות קבלת היתר בניה, מכירה או העברה של צד אשר הסכם זה בוטל עימו בהתאם להוראות הסכם זה, חתימה עם הבנק המממן על הסכם להעמדת מימון הפרויקט (לרבות חתימה אל מול הבנק המממן על כל המסמכים הנדרשים מצידו, מתוקף תפקידם כנציגות), ארגון רישום הפרויקט כבית משותף, לרבות המצאת התשריטים, ייחוד הערות אוהרה וביטולן, קביעת רכוש משותף, הצמדת שטחים ליחידות וכיוצא"ב.


9.3.3.7 אישור תכניות בניה ומפרטי מכר וכן שינויים ככל ויידרש, בהתאם לשיקול דעתם.

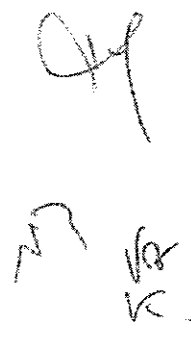
9.3.3.8 מינוי רו"ח מבקר, כמפורט להלן.

9.3.3.9 זימון אסיפות כלליות.

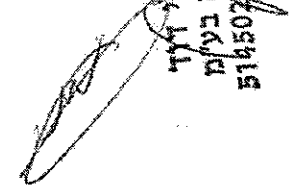
ח.ק
2.8
2.8
א.ל.
2.8
2.8
2.8
2.8

3.5
2.8
2.8


2.8




2.8
3.1
2.8
א.ל.
א.ל.

51450/2021 ח.ת.
רשמי ב"ע"מ
מועד קבלת


9.3.3.10 ייצוג המשתתפים במו"מ ככל שידרש, אל מול הגורמים השונים.

9.3.3.11 ניהול מו"מ בשם של המשתתפים אל מול הבנק המממן.

9.3.3.12 לפעול ככל הדרוש לשם הוצאה לפועל, על הצד הטוב ביותר, של הוראות הסכם זה ולנקוט בכל פעולה אשר תידרש לצורך כך.

9.3.3.13 מתן אישור (פורמאלי בלבד), ביחס להעברת זכויות ביחידות הבנין, כמפורט בסעיף 15 להלן.

9.3.3.14 לצורך אישור זהותו של הקבלן המבצע על ידי האסיפה הכללית כמפורט בסעיף 12.1.2 להלן, מוקנית בזאת לנציגות הסמכות לקביעת מנגנון בחירתו של הקבלן המבצע.

9.3.3.15 כל הפעולות אשר לא נקבעו במפורש במסגרת הסכם זה כי הן בסמכותה של האסיפה הכללית, תהיינה בסמכות שירות לנציגות.

9.3.3.16 כל הסמכויות המוקנות לה מכח הסכם זה, לרבות לפעול בהתאם לסמכויות המוקנות לה מכת יפוי הכח אשר ניתן / ינתן לה, במקרה של הפרת הסכם זה על ידי מי מהמשתתפים, לרבות מכירת זכויותיו במקרקעין, מחיקת הבטוחה אשר ניתנה לו וכיוצא ב.

9.3.4 הנציגות תקיים את ישיבותיה מעת לעת כפי שתמצא לנכון, לרבות ישיבות טלפוניות. כל אחד מהמשתתפים להסכם זה יהא רשאי להשתתף בישיבות הנציגות אולם מעמדו יהיה, מעמד של משקיף בלבד.

9.3.5 כל ההחלטות של הנציגות, בכל נושא שהוא וללא יוצא מן הכלל בקשר לביצועו של הסכם זה וההסכמים הנובעים ממנו, וכל פעולה מפעולותיה בכל הנוגע להסכם זה, יחייבו את כל המשתתפים ללא תנאי וסייג והם מאשרים מראש פעולותיה אלה של הנציגות, והכל ככל שלא מדובר בהחלטה הנוגדת את החלטות האסיפה הכללית ו/או את הוראות הסכם זה.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מסמך בזאת כל אחד מהמשתתפים את חברי הנציגות שיבחרו, לחתום בשמו על כל המסמכים הדרושים לביצועו של הסכם זה, הסכם למתן שירותי בניה, יפוי כח לצד ג' לייצג את המשתתפים ולפעול בשם, והסכמים עם יועצים ומתכננים בקשר עם הקמת הבנין, ובכלל זה תכניות, בקשות, חוזים ותשריטים, ולצורך כך יחתמו המשתתפים במועד התכנסותה של האסיפה המייסדת, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת הנציגות בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ז", אשר יכלול, בין היתר: אישור לנציגות להסב את יפוי כח זה לצד ג', לייצג, לפעול ולחתום על מסמכים בשם המשתתפים, לרבות ביצוע פעולות במקרה של משתתף מפר על פי הסכם זה. ככל

ג.נ.
2.7.2

ג.נ.
2.7.2

ח.ק.
כ.כ.
כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.
כ.כ.

כ.כ.

כ.כ.

כ.כ.

כ.כ.

כ.כ. כ.כ. כ.כ. כ.כ. כ.כ.

101

מגדלי דוד
קטע"א בע"מ
14502202/9.ה

ומי מחברי הקבוצה לא יהיה נוכח באסיפה המייסדת הוא מתחייב להמציא את יפוי הכח החתום על ידו, וזאת בתוך 7 ימים ממועד קיומה של האסיפה המייסדת.

9.3.6 חברי הנציגות מתנדבים למלא את תפקידם והם לא יהיו זכאים לשכר, להטבה או להחזר הוצאות כלשהם. כל אחד ממשותפים שיבחר לשמש כחבר בנציגות, מודע ומסכים לכך כי הוא משמש מיופה כוח של המשותפים האחרים להסכם זה.

9.3.7 כל אחד מהמשותפים מוותר בזה מראש על כל טענה, דרישה ו/או תביעה כנגד מי מחברי הנציגות ובלבד שהנציגות ו/או מי מחבריו פעלו במסגרת סמכויותיו ותפקידיו של הנציגות לפי הסכם זה, והמעשה ו/או הפעולה נעשו בתום לב ושלא מתוך שיקולים אישיים ו/או זרים ו/או פסולים ו/או בלתי חוקיים.

9.3.8 משנתף אשר לא שילם תשלום כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא חתם על מסמך כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא קיים חיוב כלשהו מחיוביו שלפי הסכם זה, לא יהיה זכאי לבקש מהנציגות לזמן אסיפה כללית, להשתתף בבחירת חברי הנציגות ולא יהיה זכאי להיבחר כחבר בוועד.

היה והמשתתף הנ"ל נבחר כבר כחבר נציגות, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן כחבר נציגות, ממלא המקום, שיקבל את מרבית הקולות מבין ממלאי המקום באסיפה הכללית.

9.3.9 כל החלטותיו של הנציגות תתקבלנה ברוב קולות. קוורום חוקי הינו שלושה חברי הנציגות.

על אף האמור מוסכם בזאת, כי אף אם הקוורום אשר נכח בישיבת הנציגות כלל שני חברי נציגות בלבד, הרי שהנציגות תהא רשאית לקבל כל החלטה שהיא, בהתאם לסמכויותיה על פי הסכם זה, ובלבד שההחלטה נתקבלה ברוב קולות (שני חברי נציגות).

לא נוכח קוורום חוקי כאמור, לא תתקבלנה כל החלטות באותה ישיבה, למעט החלטה בדבר קיום ישיבה נוספת של הנציגות אשר תתכנס באותו המקום ובאותה השעה בתוך שבוע ימים (להלן: "הישיבה הנדחית").

כל מניין חברי ועד בישיבה הנדחית יהווה קוורום חוקי.

מבלי לגרוע מהאמור, הרי שחברי הנציגות יהיו רשאים למנות חבר חליפי אשר ישתתף באסיפות הנציגות, ובלבד שהדבר יצוין בפרוטוקול ישיבת הנציגות.

101

מגדלי דוד
תשע"א/נ"מ
514562207

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the word "ת.פ." and various illegible scribbles.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "B", "K", "P.K.", and "2.1)".

9.3.10 כל משתתף, אשר נבחר כחבר נציגות, מודע ומסכים לכך, כי הוא משמש כמופנה פח של יתר המשתתפים, ומתחייב לפעול בהגיונות ובתום לב לטובת המשתתפים בלבד.

9.3.11 בכפוף להוראות הסכם זה, מוסכם בזאת על המשתתפים, כי הנציגות תהא מוסמכת לנקוט בכל פעולה לצורך ביצועו של הסכם זה, לרבות חתימה על הסכמים ומסמכים הכרוכים ו/או הקשורים בביצועו ובכל עניין הכרוך ו/או הקשור בו, לרבות, התקשרות עם בנק מממן ו/או עם מוסדות פיננסיים אחרים עד לבחירתו של הבנק המממן, קבלנים, ספקים, נותני שירותים בעלי מקצוע לאחר היועצות והשוואת מחירים ובייעוץ עורך הדין, שיפוטיים וכן נקיטה בכל הפעולות הצריכות בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום הערות, הכנת ואישור תקנון מוסכם, תשריטים ורישום בית משותף, וביצוע התשלומים וההוצאות שידרשו לצורך כך.

מובהר בזאת, כי הנציגות תהא מוסמכת לחתום על כל מסמך ו/או הסכם ו/או בקשה ו/או אישור כאמור דלעיל, באמצעות מורשי חתימה מטעמה, אשר יהיו לכל הפחות, שני חברי ועד. חתימתם של שני חברי ועד, בצירוף חותמת הנציגות, כהגדרתה לחלן, יחייבו את הנציגות ואת המשתתפים לכל דבר ועניין.

9.3.12 המשתתפים מתחייבים בזאת לשפות, ביחד ולחוד את חברי הנציגות בגין כל סכום שייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות שנדרשו מי מתחברי הנציגות לשלם באופן אישי במסגרת תפקידם ופעולתם כחברי הנציגות, ובלבד ואלה נעשו שלא מתוך שיקולים זרים ו/או פסולים ו/או בלתי חוקיים.

9.3.13 הנציגות ו/או מי מטעמה, יערכו פרוטוקולים ביחס לשיבותיה של הנציגות ולהחלטות אשר יתקבלו במסגרתן.

9.3.14 עם סיום בנייתו של הבנין, יערוך המפקח הפיננסי ו/או דו"ח מבקר או גורם מוסמך אחר, שיבחר על ידי חברת הניהול והנציגות (לעיל ולהלן: "דו"ח מבקר"), ביקורת של ההוצאות הכוללות וסכום השתתפות המגיע מכל משתתף בגין עלויות הבניה בהתאם לאחוזי ההשתתפות (להלן: "הדו"ח הסופי").

הנציגות תשלח לכל אחד מהמשתתפים את הדו"ח הסופי וכל משתתף מתחייב, לאחר שניתנה בידו שהות בת 14 (ארבעה עשר) ימים, לשלם את החוב המגיע הימנו לחשבון המיוחד.

9.3.15 כל אחד מהמשתתפים אשר שילם את מלוא חלקו בתשלומים על פי הסכם זה, יהיה זכאי לקבל לזידו את החזקה ביחידת הדיור אשר יוחדה לו כאמור לעיל.

מגדלי דוד
קניין אג"מ
ת.ב. 514502202

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the word "תקן" and various initials.

Handwritten signature at the bottom right.

Handwritten initials and signatures at the bottom of the page.