

מסירת היחידה על ידי הקבלן לכל אחד מהמשתתפים תעשה לאחר אישור המפקח הפיננסי כי אותו משתתף שילם את כל המגיע ממנו על פי הסכם זה ועל פי חלקו בעסקה, בהתאם לדו"ח הביצוע הסופי.

9.3.16. כאמור, המשתתפים פוטרים ומשחררים בזאת את הנציגות וחבריה מכל אחריות לכל נזק מכל סוג שהוא שיגרם למי מהם, אם יגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מתדל של הנציגות ו/או חבריה, למעט אם נעשו חלילה בודון, והם מתחייבים כי ישפו, באופן מידי, כל אחד על פי חלקו היחסי כמפורט בטבלת העלויות, את חברי הנציגות, וזאת בגין כל סכום אשר יאלצו לשלם ברמה האישית, בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות, במסגרת תפקידם כחבר נציגות.

9.3.17. הנציגות תפעל להפיק חותמת אשר תישא את השם: "נציגות פרויקט קבוצת הפארק" או כל שם אחר, לפי החלטת הנציגות (להלן: "חותמת הנציגות").

9.4. ייעוץ משפטי ומתן יפוי כח בלתי חוזר

9.4.1. המשתתפים ממנים בזאת את עורך הדין לשמש כיועץ המשפטי בכל הקשור להסכם זה ולכל ההסכמים הנובעים ממנו, לרבות כל ההסכמים עם היועצים ונותני השירותים לפרויקט, להקמת הבניין ורישומו כבית משותף וייחוד הדירות.

בנוסף, כל העברת זכויות במסגרת הקמת הבניין, בין המשתתפים לבין צדדים שלישיים, תעשה באופן בלעדי באמצעות עורך הדין בלבד, בהתאם להוראות ההסכם למתן שירותים משפטיים אשר ייחתם בין המשתתפים לבין עורך הדין, כמפורט להלן. עוד מוסכם על המשתתפים, כי עורך הדין יהא רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בדבר הצורך בהסכמה, כך שכל העברת זכויות תצטרך להתבצע בכפוף לקבלת הסכמתו מראש ובכתב - זאת על מנת לוודא את האמור, ועל מנת שעורכי הדין, בבוא היום, יוכלו לבצע את מלאכת רישום הפרויקט כבית משותף, ויחזיקו בידיהם את כל המסמכים הדרושים לכך.

9.4.2. עורך הדין לא ייצג את מי מהמשתתפים בכל ספסוף בינו לבין משתתף אחר ו/או באופן פרטני את מי מהמשתתפים אל מול צדדים שלישיים. כל אחד מהמשתתפים מאשר בזאת, כי עורך הדין יהיה מוסמך לפעול, בהתאם לסמכויות המוקנות לו (לרבות מכח יפוי הכח אשר ניתן לו במסגרת הסכם זה), כנגד מי מהמשתתפים שיפר הסכם זה על פי הוראות הנציגות.

9.4.3. כל משתתף יחתום על הסכם למתן שירותים משפטיים ועל יפוי כח בלתי חוזר לטובת עורך הדין, בהתאם לנוסח יפוי הכח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח "י".

מגדלי תדיר  
תש"א בע"מ  
574502202 פ.ח.

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

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the word "לפי" and various initials and dates.

9.4.4. בחתימתם על הסכם זה ועל יפוי הכח לטובת עורך הדין כאמור, מסמכים המשתתפים את עורך הדין לפעול באופן בלעדי בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי הסכם זה ועל פי הסמכויות המפורטות ביפוי הכח כאמור, לרבות בקשר להעברת זכויות על ידי המשתתפים כמפורט במסגרת הסכם זה.

10. רישום בית משותף

10.1. המשתתפים או חליפיהם, מסמיכים בזאת את עורך הדין לפעול מיד לאחר השלמת בניית הבנין, ובכפוף להוראות הסכם זה, לרישום בית משותף ביחס למגרש ו/או לתיקון צו הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

10.2. לשם רישום הבית המשותף, יפעל עורך הדין לרישום תקנון לבית המשותף ויכלול בו הוראות המסדירות את היחסים בין בעלי הדירות בבנין ו/או מי מטעמם, וכן הסדרים וחובות בקשר לאחזקה ובדק של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידה מסוימת, זכויות שימוש בשטחי הבנין, חניה/יות, מעבר/ים, שמירת זכויות בניה וכיו"ב, וכן רשום זיקה/ות הנאה כלשהם בחלקה/ות כחלקה/ות כפופה/ות ו/או נהנית/ות וכן רישום הפקעות לצורכי ציבור, ככל שידרשו לעשות, וכן הוראות בדבר איסור התקנת ו/או הצבת מכשירים ו/או אנטנות סלולאריות, והכל כמתחייב מהוראות הסכם זה ונספחיו, היתר הבניה ו/או התכנית החלה על המקרקעין ובהתאם לחוק.

10.3. המשתתפים ישאו, כל אחד על פי אחוז ההשתתפות, בכל ההוצאות, האגרות וההיטלים שיחולו בגין רישום הבית המשותף.

10.4. המשתתפים יחתמו על כל מסמך ו/או בקשה ו/או תשריט ו/או תקנון הנדרשים לשם רישום בית משותף, ובמידה ולא יעשו כן יחתמו המסמכים דלעיל על ידי הנציגות או על ידי עורכי הדין, על פי יפוי כח.

10.5. מוסכם על המשתתפים, כי יחידת הדיור של כל אחד מהמשתתפים והשטחים אשר יוצמדו לכל אחת מיחידות הדיור, לרבות הקירות החיצוניים, תרשם כיחידת משנה השייכת לו בלעדית.

10.6. עורך הדין יכין נוסח תקנון בית משותף (בהתאם להוראות הסכם זה), אשר יאושרר על ידי הנציגות, ויוגש לאישור המפקח על רישום הבתים המשותפים.

10.7. ברישום הבית המשותף ובכל הקשור לכך יפעל עורך הדין, והוא יהיה רשאי לעשות שימוש בסמכויותיו כאמור ביפוי הכוח הבלתי תוזר המצורף להסכם זה ומסומם נספח "ז".

10.8. אם מסיבה כלשהי לא ניתן יהיה לרשום בית משותף, יחולו הוראות הסכם זה על מערכת היחסים שבין המשתתפים.

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

Vertical handwritten notes and signatures along the left margin.

Handwritten notes and a circular stamp on the right side of the page.

Handwritten signature at the bottom right of the page.

11. מימון בנקאי ודרישה לתשלום הון עצמי

11.1 מוסכם על המשתתפים, כי לצורך רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט, יבחר בנק מממן, אשר הינו בנק מסחרי אשר יעניק את ההלוואות ליחיד המשתתפים, הכל בהתאם להוראות ההסכם המימון הבנקאי אשר יחתם בין המשתתפים לבין הבנק המממן.

11.2 המשתתפים מצהירים, כי הינם עומדים בתנאים לקבלת משכנתא על ידי בנק מסחרי, וכי בדקו זאת טרם התקשרותם בהסכם זה. יובהר, כי המשתתפים מתחייבים להעמיד לטובת הבנק המממן, את כל הערבויות והביטחונות ככל שידרשו לשם קבלת מימון מאת הבנק המממן. עוד יובהר בהתאם לאמור בהסכם זה, כי תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה, הינו אישור של כל אחד מיחיד המשתתפים, על ידי הבנק המממן, על כל המשתמע מכך.

בהקשר זה מוסכם על המשתתפים, כי משותף אשר לא יאשר על ידי הבנק, יחויב למכור את זכויותיו במקרקעין, וזאת בתוך פרק הזמן אשר יועמד לו על ידי הנציגות. במידה ולא יעשה כן, ימכרו זכויותיו על ידי הנציגות, כמפורט בסעיף 16 להלן.

11.3 לשם מימון התמורה (למעט סך השווה לתון העצמי אשר נדרשו לשלם), בגין רכישת הזכויות במגרש ועל פי הוראות הסכם הרכישה, ואו התשלומים הנדרשים להקמתו של הבנין על פי הסכם זה, לרבות התשלומים הנדרשים לשם רכישת המגרש, יחתום כל אחד מהמשתתפים להסכם זה, תוך ולא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים ממועד דרישתו הראשונה ובכתב של הנציגות, על כל המסמכים שיידרש לצורך קבלת מימון מאת הבנק המממן, פתיחת תיק הלוואה בעבורו, לרבות על מסמך הוראה בלתי תוזרת, יפוי כוח נוטריוני לטובת הבנק המממן, אישורי בן / בת זוג, והכל כפי שיקבע על ידי הבנק המממן ובהתאם להוראות הסכם זה וכל ההסכמים הקשורים ואו הנובעים ממנו.

יובהר, כי התחייבויות המשתתפים המפורטות בהסכם זה לעיל ולהלן, ובהסכם הרכישה, לרבות לשאת בכל עלויות רכישתם של המקרקעין ובעלויות תכנון, רישוי, הקמתו ורישומו של הבנין, אינה תלויה בחתימה על הסכם מימון כאמור.

11.4 מסגרת האשראי שתקבע בהסכם עם הבנק המממן תכלול את ההוצאות שיידרשו בקשר עם רכישתם של המקרקעין ותכנון והקמת הבנין ובהיקף שיסוכם עם הבנק המממן.

11.5 בהסכם החלוואה עם הבנק המממן יוגדר חלקו של כל משותף במסגרת האשראי, לפי אחוזי ההשתתפות, וכן יוגדרו אופן ושלבי השימוש באשראי שיועמד על ידי הבנק המממן, בהתאם להוראות הסכם זה.

בהקשר זה מובהר, כי דרישות הבנק המממן כמפורט בסעיף 11 זה, יכול ויכללו שעבוד כלל זכויות המשתתפים במקרקעין, ולפיכך יחויב כל משותף לשעבד את זכויותיו במקרקעין כשהן נקיות מכל חוב, עיקול ואו שעבוד הכל כמפורט בסעיף 11 זה.

Handwritten notes and signatures in the top left corner, including the number 2.8 and a large signature.

Handwritten notes and signatures in the middle left margin, including the number 2.8 and several initials.

Handwritten notes and signatures in the bottom left margin, including the number 3.8 and a large signature.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the number 2.8 and several initials.

Official stamp and handwritten notes in the bottom right corner, including the number 514502202 and the name 'מגדלי דוד'.

11.6 כל משתתף מתחייב בזאת לשלם מהונו העצמי סכום שלא יפחת מהסכום שיקבע על ידי הבנק המממן ולהעמיד את כל הבטוחות שידרשו על ידי הבנק המממן, וכי רק לאחר ביצוע התשלום הנ"ל, תינתן לו על ידי הבנק המממן האפשרות לקבל מימון עבור ביצוע תשלום יתרת התמורה על פי הסכם הרכישה וביצועם של התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת במידה וככל שהדבר יידרש על ידי הבנק המממן.

11.7 מובהר ומוסכם בזה, כי כל אחד מהמשתתפים יחתום על כל המסמכים כאמור בסעיף קטן 11.1 לעיל וכן לחדש חתימות מעת לעת על פי דרישת הבנק המממן, וזאת אף אם אין בכוונתו ליטול מהבנק המממן מימון לשם ביצוע תשלומיו וחייביו כאמור לעיל וישא בכל ההוצאות, העמלות והתשלומים שידרוש הבנק המממן לרבות בגין עמלת פתיחת תיק ועמלת ניהול לפי אחוז החשתתפות וחלקו במקרקעין (במקרה של מימון רכישת המקרקעין שנרכשו על ידי אותו משתתף).

11.8 לאחר החתימה על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק המממן, יהיה כל אחד מהמשתתפים רשאי, אך לא חייב, לקבל הלואאה במסגרת האשראי שיוקצב לו כאמור לעיל.

11.9 כל משתתף מודע לכך, כי חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן הינה הכרחית להבטחת ביצועו של הסכם זה, ולפיכך, אם לא חתם משתתף כלשהו על מסמך כנ"ל, אפילו הוא לא נזקק למימון מהבנק המממן, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

11.10 המשתתפים מתחייבים שלא למשכן /או לשעבד זכויותיהם במקרקעין /או זכויותיהם שלפי הסכם זה לטובת צד ג' כלשהוא, זולת הבנק המממן. ככל וירשם שעבוד / משכון שלא לטובת הבנק ביחס לזכויות של מי מחברי הקבוצה, מתחייב אותו חבר קבוצה להסיר את השעבוד / משכון בהתאם למועדים הקבועים לכך דלעיל.

11.11 כל המשתתפים מסכימים במפורש ומודעים לכך, כי כל זכויותיהם במקרקעין ימושכנו, בין היתר בדרך של משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המממן, ובהתאם לכך הם מתחייבים לבצע את כל הנדרש לצורך זה.

כל אחד מהמשתתפים יהיה אחראי לפרוע את ההלוואה אשר תועמד לו על ידי הבנק המממן בהתאם לתנאיה, לרבות כל סכום אשר נמשך לפי הוראות סעיף 11.12 להלן, כולל ריבית, הפרשי הצמדה וכל סכום אחר אשר ייזקף על ידי הבנק המממן לחובתו, במועדים ובתנאים שיקבעו לכך בהסכם ההלוואה של אותו משתתף עם הבנק המממן.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אי עמידה של מי מהמשתתפים בפירעון ההלוואה שתועמד לו על ידי הבנק המממן כאמור, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה מצידו, על כל המשתמע מכך, ובמקרה זה, יחולו הוראות סעיף 16 להלן.

מודלי דוד  
תשע"א כ"ב  
514502202 ת.פ.

25  
ס.י.ס.  
[Signature]

ח.ק.  
ח.כ.  
82  
600  
10.3  
10.8  
11.8  
11.10  
20  
20.8  
20.0  
3.10  
22  
11.1

[Signature]

12.8  
[Signatures]

הנציגות ו/או עורך הדין, יהיו רשאים לתתם בשם המשתתפים על כל המסמכים הדרושים לשם רישום כל הביטחונות לטובת הבנק, לרבות רישום המשכנתא לטובת הבנק המממן כאמור, וזאת על פי יפויי הכח (אשר נוסחם מצורף להסכם זה ומסומן בהתאמה **כנספחים "ז" ו- "ז"**), המסמיך את הנציגות לתתם בשמו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן, לממש בשמו ועבורו את כל הזכויות על פי ההסכמים עם הבנק המלווה, לרבות בקשה וקבלה במקומו מאת הבנק המממן הלוואה ו/או אשראים, וכן למשוך במקומו כספים מחשבונו בבנק המממן על תשבון האשראים האמורים, וכמו כן להעביר כספים מתוך החשבון המיוחד לקבלן ו/או למשתתפים שלישיים אם יתאפשר הדבר וככל שיתאפשר הדבר בהתאם להסכמים שייחתמו בקשר לביצועו של הסכם זה, ובאופן כללי לממש כל זכות הנתונה לכל אחד מהמשתתפים על פי ההסכם עם הבנק המממן.

בחתימתם על הסכם זה נותנים המשתתפים הוראה בלתי חוזרת לבנק המממן להעביר לידי הנציגות ו/או עורך הדין כל מידע ו/או נתון הדרוש לועד לשם פיקוח על פירעון הלוואה על ידי מי מהמשתתפים.

11.12 מבלי לגרוע מהתחייבות המשתתפים ומכל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, כל אחד מהמשתתפים מסמיך בזה באופן סופי, מלא, מוחלט ובלתי חוזר את הנציגות לפעול למען המשתתפים לפי שיקול דעתו של הנציגות, ובהתאם להוראות הסכם זה ו/או ההסכם עם הבנק המממן ו/או בהתאם לכל ההסכמים האחרים הנובעים מהסכם זה.

כל אחד מיחיד המשתתפים מותר בזאת מראש על כל טענה, דרישה ותביעה כנגד עורך הדין ו/או הנציגות ו/או היועץ, בגין כל מעשה או מחדל שלהם או של מי מהם בקשר לאמור בסעיף קטן זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, להעלות כל דרישה ולתבוע כל תביעה בקשר לכך, אלא אם כן המעשה או המחדל נעשה בחוסר תום לב.

11.13 בהתאם לאמור לעיל, כל אחד מיחיד המשתתפים, מצהיר ומתחייב, כי החובה לחתום על כל מסמכי המימון הבנקאי, כנדרש על ידי הבנק המממן, מחייבים אותו אף אם איננו מעוניין בקבלת מימון בנקאי.

11.14 כל משתתף, יהא רשאי לפרוע את הלוואה אשר לקח מאת הבנק המממן, בהתאם לתנאים המסחריים והעסקיים אשר יסגור אל מול הבנק המממן, במסגרת תיק הלוואה אשר יפתח אל מול הבנק המממן.

11.15 כל אחד מיחיד המשתתפים שלקח הלוואה או אשראי מהבנק המממן (בעצמו או על ידי הנציגות) מתחייב, כי עם קבלת החזקה ביחידת הדיור ו/או רישום הזכויות ביחידתו בלשכת רישום המקרקעין, לרבות רישום הבית המשותף, לרשום משכנתא ספציפית על יחידת הדיור כאמור לטובת הבנק המממן ולשם כך מסמיך את עורך הדין לעשות כן מיד כשהדבר יתאפשר.

11.16 בחתימתם על הסכם זה, מאשרים המשתתפים, כי יתכן ולאור דרישת הבנק המממן, תתווספנה הוראות להסכם זה או תגרענה הוראות הסכם זה, לרבות דרישה על חתימת

כ.ז  
ס.ו.  
א.ג  
א.ח

ח.ק  
ח.כ  
ח.ג  
ח.ד  
ח.ה  
ח.ו  
ח.ז  
ח.ח  
ח.ט

כ.ז  
כ.ח  
כ.ט

כ.א  
כ.ב  
כ.ג  
כ.ד  
כ.ה  
כ.ו  
כ.ז  
כ.ח  
כ.ט

כ.א  
כ.ב  
כ.ג  
כ.ד  
כ.ה  
כ.ו  
כ.ז  
כ.ח  
כ.ט

מגדלי דוד  
חש"מ א"ל ע"מ  
519507202

כ.ז  
כ.ח  
כ.ט  
כ.א  
כ.ב  
כ.ג  
כ.ד  
כ.ה  
כ.ו  
כ.ז  
כ.ח  
כ.ט

נספחים נוספים, לרבות יפויי כת, והכל בנוסח אשר יאושר וידרש על ידי הבנק המממן, וזאת מבלי שתהא להם כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

12. הקבלן

12.1 בחירתו של הקבלן - "קבלן מפתח"

12.1.1 הצדדים מסכימים כי הפרויקט יבנה באמצעות קבלן שיבצע את עבודות הבניה, עד להשלמתו ולמסירת מפתח לכל אחד מהמשתתפים (לעיל ולהלן: "הקבלן").

12.1.2 זהותו של הקבלן תקבע על פי החלטה של רוב באסיפה הכללית.

12.1.3 הצעות הקבלנים יוגשו בהסתמך על כתב הכמויות והמפרט הטכני, אשר בו יפורטו מחירי יחידה וסך כל מחירי העבודות, אך מחיר הביצוע של הבנין, על פי התכניות וכתבי הכמויות, יהיה קבוע מראש, סופי ובלתי ניתן לשינוי ("פאוסליטי").

12.1.4 הקבלנים יפרטו נוהל ובסיס לחישוב מחירי תוספות ושינויים בבניה, לרבות שדרוגים, החלפות וקיצוזים.

12.1.5 הקבלן יהא אחראי לטיב עבודות הבניה, ויחולו עליו הוראות חוק המכר (דירות), התש"לג - 1973, לעניין תקופת הבדק ותקופת האחריות, כמשמעותן בחוק כאמור.

12.1.6 הקבלן ימציא בטחונות לשביעות רצונם של הנציגות ובכפיפה לאישורו של הבנק המממן.

12.1.7 הקבלן יהא אחראי לקבלת טופס 4 המאפשר אכלוס כדין ותעודת גמר.

12.2 שינויים ביחידות הפרויקט

12.2.1 מוסכם על המשתתפים, כי כל היחידות בבנין, יבנו בהתאם למפרט הטכני, אשר יקבע על ידי האדריכל, בכפוף לאישורו של הנציגות.

12.2.2 כל השינויים אשר יתבקשו לביצוע על ידי מי מיחידי המשתתפים, יתבצעו בהתאם למנגנון אשר יקבע לצורך כך במסגרת ההסכם עם הקבלן.

13. מסירת חזקה

13.1 עם סיום בנית הבנין, ימסרו יחידות הדירור בבנין, לכל אחד מהמשתתפים אשר שילם את מלוא חלקו בהתאם לדו"ח סופי, כאמור בסעיף 9.3.14 דלעיל. לא קיים מי מהמשתתפים את התנאי הנ"ל, לא יהיה זכאי אותו משתתף לקבל את החזקה ביחידה שיועדה לו, אולם יחולו עליו כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הדירה וחלקו בבנין.

מגדלי ודד  
השע"א בע"מ  
51450/202 ח.פ.

א.כ.  
2018  
[Handwritten signature]

ח.פ.  
כ.כ.  
[Handwritten notes]

3.1  
[Handwritten notes]

2.8  
[Handwritten notes]

13.2. הנציגות, באמצעות החברה המפקחת, תזמן את כל אחד מהמשתתפים לקבלת החזקה בדירה המיועדת לו.

אם משתתף או מיופה כח מטעמו, לא הופיע במועד מסירת החזקה, הוא יזומן למועד אחר אשר יתואם עם החברה המפקחת בתוך לא יאוחר מחלוף 14 (ארבעה עשר) יום.

הית ואותו משתתף לא יגיע למועד הנדחה, יראה הדבר כאילו אותו משתתף קיבל את היחידה לשביעות רצונו המלאה, והא מייפה בחתימתו על הסכם זה את כוחה של הנציגות לקבל בשמו ובמקומו את החזקה ביחידה, וכן מצהיר כי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד הנציגות בקשר עם קבלת החזקה בדירה.

13.3. עד לקבלת החזקה ביחידה, המשתתפים מצהירים כי לא יבצעו, הן בעצמם או באמצעות אחרים, עבודות ושינויים כלשהם ביחידה, למעט עבודות שיבוצעו באישור הנציגות והקבלן.

14. שעבוד המקרקעין

המשתתפים לא יהיו רשאים לשעבד את זכויותיהם במקרקעין, אלא לטובת הבנק המממן בלבד וזאת במסגרת המימון הבנקאי.

הוראה זו הינה מעיקרו של הסכם זה והפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך.

15. העברת זכויות במקרקעין

כל עוד לא נרשם הבנין כבית משותף, כל משתתף יהא רשאי להעביר, לתת במתנה, למכור, ולעשות כל עסקה ולהקנות זכות בחלקו בפרויקט וביחידת הדיור שיוחזקה לו, אך ורק באישור בכתב של הנציגות ו/או היועץ והבנק המממן, באמצעות עורך הדין בלבד, ובתנאי שיישמרו זכויות המשתתפים האחרים על פי הסכם זה, ובכפוף להמצאת המסמכים והאישורים כדלקמן:

15.1. הסכם מכר חתום בין המעביר לנעבר, אליו יצורפו הסכם זה כנספח בלתי נפרד ומחייב, ובכפוף לכך כי הנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויותיו של המעביר על פי הסכם זה, וההסכמים שיחתמו בקשר עם בניית הבנין, וכן חתימה על כל יתר המסמכים הנדרשים על פי הסכם זה, לרבות חתימה על כל יפויי הכת הנדרשים.

15.2. באם הבניה טרם הושלמה, המשתתף הרוכש יקח על עצמו את כל התחייבויות המשתתף המוכר כלפי הבנק המממן, יחתום אצל הבנק המממן על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן וימציא את הסכמת הבנק המממן בכתב להעברה.

15.3. אישור תשלום מס רכישה, ואישורי העיריה להעברה בלשכת רישום המקרקעין, בגין רכישת החלק הרלוונטי בפרויקט, וכן כל אישורי המסים בגין העברת הזכויות מהמעביר לנעבר.

מגדל דוד  
תשלום בצ"מ  
514502202 ת.פ.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the word 'חוק' (Law) and various initials and numbers.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the name 'א.י.א.' and other illegible markings.

- 15.4 מחיקת הערת אזהרה ו/או משכנתא ככל שיהיו רשומות בלשכת רישום המקרקעין לטובת המעביר או בגינו.
- 15.5 תשלום שכ"ט עורך הדין בסך הנקוב בהסדר למתן שירותים משפטיים אשר יחתם / נחתם בין המשתתפים לבין עורך הדין, וזאת בגין טיפול עורך הדין ברישום ההעברה.
- 15.6 המשתתף המעביר קיים את כל הוראות הסכם זה ושילם את כל חיוביו עד למועד העברה.
- 15.7 חתימה כל מסמך ו/או הסכמה אחרת אשר יידרש על ידי הנציגות ו/או עורך הדין, לרבות מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יפוי כוח כאמור לעיל כפי שחתם המשתתף המעביר.

16 הפרת ההסכם ותרופות

- 16.1 בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל ההסכמים שנחתמו או יחתמו מכוחו, על ידי משתתף מהמשתתפים, יהיה רשאי כל משתתף אחר להסכם לתבוע מהמשתתף שהפר, פיצוי בגין הנזקים וההוצאות שנגרמו לאותו משתתף, בין במישרין ובין בעקיפין עקב הפרת ההסכם זה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה לנציגות הסמכות לפעול בשם המשתתפים המקיימים כנגד המשתתף שהפר הסכם זה, בהתאם לסמכויות המוקנות לה מכח הסכם זה ו/או מכח הסמכויות המפורטות ביפוי הכת אשר ניתן לטובתה.
- 16.2 אף משתתף לא יהיה רשאי לבטל הסכם זה עם הפרתו על ידי כל משתתף אחר.
- 16.3 ביצוע כל התשלומים שעל משתתף לשלם לפי הסכם זה מהווה תנאי מוקדם לרישום זכויותיו של אותו משתתף בבנין, וזאת על אף האמור בהסכם המכר או בכל הסכם אחר שבין המשתתפים.
- 16.4 מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 16.1 - 16.3 לעיל, במקרה של הפרת ההסכם על ידי מי מהמשתתפים (לעיל ולהלן: "המשתתף המפר") עורכי הדין ו/או הנציגות יהיו מוסמכים להודיע למשתתף המפר, בשם כל המשתתפים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את הפרה תוך 30 (שלושים) יום.
- לא תוקנה ההפרה עד למועד הנ"ל, רשאים הנציגות ועורך הדין על פי שיקול דעתם הבלעדי לאכוף את קיומו של ההסכם על המשתתף המפר או לבטל את ההסכם בקשר עמו מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר המשתתפים להסכם זה.
- 16.5 בוטל ההסכם על ידי הודעת הנציגות, וזאת לאחר ההתראה שניתנה כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

16.5.1 הנציגות תאפשר תחילה לשאר המשתתפים לרכוש את זכויותיו של המשתתף המפר לפני שאלו יוצעו למשתתף שלישי לכל המרבה במחיר וזאת, תוך 14 יום מיום שהזכויות הוצעו למכירה, וככל שלא נמכרו כאמור, תפעל על מנת להעביר

Handwritten notes and signatures in the top left corner.

Handwritten notes and signatures in the middle left margin.

Handwritten notes and signatures in the bottom left margin.

Handwritten mark in the middle right margin.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a stamp with the number 514507207.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.



את זכויותינו, חובותינו והתחייבויותינו של המשתתף המפר לכל מי שימצא לנכון ובתמורה ובתנאים שימצא לנכון.

16.5.2 כל הסכומים שיתקבלו מהתמורה להעברת הזכויות של המשתתף המפר כאמור לעיל יועברו לחשבון נאמנות וישמשו:

**דאשית**, לתשלום כל המסים ההיטלים והאגרות ויתר התשלומים והחובות הנובעים מהמכירה.

**שנית**, לפירעון כל חובותיו של המשתתף המפר לנציגות, לבנק המממן, ליועץ ולכל גורם אחר על פי הסכם זה, לרבות פיצויים ו/או לכל צד שלישי שהטיל עיקולים ו/או צווים ו/או שעבודים לצורך פרעון חובותיו.

**ושלישית**, להשבת כספים שהמשתתפים נאלצו לשלם כמפורט בהסכם זה עקב ההפרה.

היה ותישאר יתרה כלשהי, תועבר זו לידי המשתתף המפר.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי למשתתף המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכות לקבל את יתרת התמורה, ככל שקיימת לאחר כיסוי מלוא חובותיו ותשלום פיצויים כאמור בס"ק זה לעיל.

16.5.3 היה והתמורה שנתקבלה כאמור בסעיף 16.5.2 דלעיל לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבויותיו של המשתתף המפר, מתחייב אותו משתתף להשלים את ההפרש לא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים מיום שנדרש לכך על ידי הנציגות ו/או עורך הדין.

16.5.4 עורכי הדין ו/או הנציגות יהיו רשאים לפעול כאמור בסעיף זה ו/או לבקש כי בית המשפט ימנה כונס נכסים על זכויותיו של המשתתף המפר.

16.5.5 מי שירכוש את חלקו של המשתתף המפר, יהיה חייב, כתנאי מוקדם לתקפות הרכישה, להצטרף כמשתתף להסכם זה, וליתר ההסכמים בקשר עם בניית הפרויקט, וכן לחתום על יפויי כח לטובת הנציגות ועורכי הדין, ועל יתר המסמכים עליהם חתומים המשתתפים על פי ההסכמים האמורים, ולפי דרישת הנציגות גם על כל הסכם או התחייבות אחרים של המשתתפים, ודינו יהיה כאילו נכנס בהסכמים אלה במקום המשתתף המפר מלכתחילה.

16.5.6 הנציגות תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להמחות את סמכויותיה על פי סעיף זה לבנק המממן.

16.5.7 המשתתף המפר מוותר בזאת מראש על כל טענה, דרישה ותביעה כנגד עורך הדין ו/או הנציגות ו/או היועץ ו/או מי מהמשתתפים להסכם זה, בגין כל מעשה או מחדל שלהם או של מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל

ג.ג  
פ.פ  
ל.ל  
א.א

ח.ח  
ב.ב  
ד.ד  
א.א  
ב.ב  
ג.ג  
ד.ד

ז.ז  
ח.ח  
ט.ט  
י.י

כ.כ  
ל.ל  
מ.מ  
נ.נ

ס.ס  
ט.ט  
י.י  
יא.יא

א.א ב.ב ג.ג ד.ד ה.ה ו.ו ז.ז ח.ח ט.ט י.י יא.יא

מגזרי  
תשלום ב"מ  
14502202  
ה.ח



19.2. כל משתתף אשר ירצה לפתוח בהליכי בוררות, יודיע על כך למשתתפים האחרים במכתב רשום.

19.3. הבורר יזמן את המשתתפים תוך 10 (עשרה) ימים ויהא חייב, בהתאם לנסיבות העניין, ליתן החלטתו בתוך 30 (שלושים) ימים מיום מינויו.

19.4. הבורר יוכל להיעזר, לפי שיקול דעתו, במומחה בנושא הרלוונטי.

19.5. כל החלטותיו של הבורר תחייבנה את המשתתפים לכל דבר ועניין.

19.6. לבורר תהיה הזכות למתן פסק דין ו/או החלטה ו/או סעדים זמניים ו/או הנחיה שתראה לו, והוראות חוק הבוררות, תשכ"ח - 1968 יחולו על הבוררות שתתנהל בפניו.

19.7. הבורר יהא כפוף לדין המהותי, אך לא יהא כפוף לדיני ראיות וכללי סדר הדין האזרחי.

19.8. עד למתן החלטה מחייבת על ידי הבורר, אין למשתתף כלשהו הזכות לעכב ו/או לבטל תשלומים ו/או להשפיע בדרך כלשהי על התקדמות ביצוע הסכם זה.

19.9. הוצאות הבוררות, לרבות שכר המומחה האמור בסעיף 19.4 לעיל, ישולמו על ידי המשתתפים, לפי אחוזי ההשתתפות.

20. כללי

20.1. המשתתפים מתחייבים, כי הסכם זה ידווח על ידם כדין, לרשויות מיסוי מקרקעין, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, וכי ככל שרשויות המס תקבענה כי המשתתפים חייבים במס כשלהו בגין הסכם זה, הם מתחייבים לשלמו בהתאם למועדים הקבועים לכך בחוק כאמור ברישא של סעיף זה, כל אחד בהתאם לקביעת הרשויות כאמור.

20.2. כל המשתתפים ביחד וכל אחד לחוד מתחייבים לפעול במשותף ככל שידרש על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו מן הכוח אל הפועל, ובדרך המיטבית ביותר עבור המשתתפים כולם.

כמו כן, מתחייבים המשתתפים להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום כפי שידרשו על ידי הנציגות על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה בדרך המהירה והיעילה ביותר.

20.3. הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין המשתתפים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל המשתתפים לו, לאחר מועד חתימת הסכם שיתוף זה.

אף אחד מהמשתתפים לא יהא אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תכניות רעיוניות, תכניות ראשוניות, השפעה או התחייבות בעל פה או

הצהרה, מודעה, תכניות רעיוניות, תכניות ראשוניות, השפעה או התחייבות בעל פה או

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

Handwritten notes and signatures in the left margin.

Handwritten notes and signatures in the left margin.

Handwritten notes and signatures in the left margin.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a stamp with the number 514502207.

בכתב של כל מאן שהוא שהוצגו למי מהמשתתפים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים, למעט הסכם המכר על הוראותיו.

20.4. מובהר ומוסכם בזאת בין המשתתפים, כי אין בחתימתם על הסכם זה משום יצירת שותפות ביניהם במובן פקודת השותפויות (נוסח חדש), התשל"ח-1975.

כל אחד מהמשתתפים מתחייב בזאת, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש את הפסקת יחסי השיתוף שלפי הסכם זה, וזאת עד לרישום הבנין כבית משותף, וייחוד זכויותיו של כל אחד מהמשתתפים בו בלשכת רישום המקרקעין.

20.5. הוראות סעיפים 30 - 33 לחוק המקרקעין לא יחולו על יחסי השיתוף בין המשתתפים ועל הסכם זה.

20.6. כל המשתתפים מסכימים ומאשרים באופן בלתי חוזר, כי זכויותיהם בפרויקט, הינם אך ורק כמופיע בטבלת החלוקה, ובהתאם להוראות הסכם זה ואין ולא תהיינה להם כל דרישה ואו טענה להגדלת גודל יחידת הדיור או זכויות בניה נוספות כל שהן בבנין ואו בתקבולים ובתשלומים שיהיו.

20.7. המשתתפים ינהגו זה כלפי זה בהגינות ובתום לב, ויהיו חייבים בחובת נאמנות זה כלפי זה וכי יעשו את כל הדרוש, הנחוץ והמועיל בצורה המהירה והיעילה ביותר, בהתאם לנסיבות, לביצוע הסכם זה.

20.8. הסכם זה מסכם ומגבש את כל ההסכמות בין המשתתפים ועם חתימתו אין ולא יהיה כל תוקף לכל ויתור, הקלה, ארכה או הסכמה לשנות הוראה מהוראותיו של הסכם זה, אלא אם כן הדבר ייעשה בכתב ויירשם בלשכת רישום המקרקעין.

20.9. בהתאם לאמור בסעיף 11.6 דלעיל מוסכם בזאת על כל המשתתפים, כי לרבות בהתאם לדרישת הבנק המממן, יתכן וידרשו תוספות של הוראות ואו השמטה של הוראות מהסכם זה. על כן, במקרה כאמור, מתחייבים המשתתפים לתתם על כל מסמך ואו תיקון ואו תוספת להסכם שיתוף זה, בהתאם לדרישה הראשונה מהם.

20.10. המשתתפים מאשרים בזאת, כי התארגנותם במסגרת קבוצת שותפים אשר תרכוש יחדיו את הזכויות במקרקעין וכן תקים יחדיו את הפרויקט, הינה בערבות הדדית בין כלל המשתתפים, יחד ולחוד.

מגדל דן  
תע"מ צ"מ  
514502202

כ.ד.  
כ.ד.

כ.ד.  
כ.ד.  
כ.ד.  
כ.ד.  
כ.ד.  
כ.ד.  
כ.ד.

כ.ד.  
כ.ד.  
כ.ד.

כ.ד.  
כ.ד.  
כ.ד.  
כ.ד.  
כ.ד.