

הסכם שיתוף

בלפור 58 בת-ים

פרויקט
"בלפור 58"

רונאל פישר, נרי ושות' – עורכי דין

2009

רינתה השקעות בע"מ
ח.פ. 6-306631-51

מאסט טרייד תקשורת
בע"מ (2003)

פרוייקט "בלפור 58" בת- ים

חסכם שיתוף במקרקעין לרכישה ובניה משותפת

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 26 בחודש 10 2009

בין:

הצדדים הבאים, בינם לבין עצמם

רינתה השקעות בע"מ

ה.ג.

ה.ח.

ה.ד.

ה.ב.

ה.א.

ה.ו.

ה.ז.

ה.ח.

ה.ט.

ה.י.

ה.יא.

ה.יב.

שם	ת.ז. / ח.פ.	כתובת	טלפון ופקס	סוג היחידה	החלק היחסי בפרוייקט
1. רינתה השקעות בע"מ	ח.פ. 6-306631-51	רינתה השקעות בע"מ	052-8618610		
עייני שי קורצמן	513066316	מאסט טרייד תקשורת בע"מ (2003)	054-7777777		
2. מאסט טרייד תקשורת (2003) בע"מ	513430736	מאסט טרייד תקשורת בע"מ (2003)	054-7777777		
עייני שלום ברדה					
3. צ'אצ'יה כפורה אינה צ'אצ'יה ש"י	05447784 / 032915316	הגן 13, יזרעאל, חולון, 5855	054-6460836 / 03-6820526		
4. בית חגרה בניין	3.6883558	יזרעאל 13, יזרעאל	050-6762996 / 077-4070100		
5. סמית זונץ	033444468	הגן 13, יזרעאל	0544602325		
6. אריאל אסתר	051717049	סניף 11	03-6121151 / 072-2575827		
7. אילן ביטנס	054566455	דלתא 28, תל אביב	050-2220599		
8. אריאל מלון	004265449	הגן 13, יזרעאל	03-5515039 / 050-6233001		
9. אריאל מלון	059041263	האגודה 15, תל אביב	052-3554466 / 03-9636661		
10. רות גינת רותי מנצי	040447880 / 034173302	הגן-קוק 85, תל אביב	057-8152126 / 057-2346050		
11. בית גינת רותי	02476678	הגן 13, יזרעאל	052778327 / 5515481		
12. טו כח כח	33443497	טו כח	054117977 / 034297333		
13. סמית זונץ סמית זונץ	057286638 / 057229112	הגן 13, יזרעאל	050-2347992 / 050-8242222		

רינתה השקעות בע"מ
מאסט טרייד תקשורת בע"מ (2003)
צ'אצ'יה כפורה אינה צ'אצ'יה ש"י
בית חגרה בניין
סמית זונץ
אריאל אסתר
אילן ביטנס
אריאל מלון
אריאל מלון
רות גינת רותי מנצי
בית גינת רותי
טו כח כח
סמית זונץ סמית זונץ

ר.ל
ר.נ

רשימת

		052-24444362	01 תל אביב 13-0000 55377	053353501	התקן 101	.33
		052-3133373	תל אביב רמת השרון	313329723	שרותי הלקוחות	.34
		0523-420400 07-8554571	תל אביב רמת השרון	69921904/5	תל אביב	.35
		08-971410	תל אביב רמת השרון	024132151 0241-97446	התקן 101 תל אביב	.36
		0543977339	תל אביב רמת השרון	062977939	תל אביב	.37
		057-7313100	תל אביב רמת השרון	059616045 0297229720	ישראל תל אביב	.38
		0511-4444473 03-5535816	תל אביב רמת השרון	250911004	תל אביב	.39
		0546500642 03-5067094	תל אביב רמת השרון	059008981	תל אביב	.40
		054-4667714 052-6200468	תל אביב רמת השרון	058722782 059025701	תל אביב רמת השרון	.41
		053-8489096	תל אביב רמת השרון	03/687080	תל אביב	.42
		052-7301372 03-6574793	תל אביב רמת השרון	050000046 042184998	תל אביב רמת השרון	.43
		054-2406727 054-8181085	תל אביב רמת השרון	0305539833 050168038	תל אביב רמת השרון	.44
		0504900083 054-22288	תל אביב רמת השרון	013158823 016425654	תל אביב רמת השרון	.45
		054-3317014	תל אביב רמת השרון	028010502	תל אביב	.46
		050-6023539	תל אביב רמת השרון	28477685	תל אביב	.47
		0545-559501	תל אביב רמת השרון	004714887	תל אביב	.48
	1.444.	0548000700 (8712)	תל אביב רמת השרון	306396997 306396392	תל אביב רמת השרון	.49
		050-7968084	תל אביב רמת השרון	04866147 02871693	תל אביב רמת השרון	.50
		0506363041	תל אביב רמת השרון	260561244	תל אביב	.51

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

ר.ל

		054 6410548	1 / 1 / 1	8253346	אח"כ / 1514	52
--	--	-------------	-----------	---------	-------------	----

ר.ע
 ר.נ
 ר.פ
 ר.ה
 ר.ל
 ר.ג
 ר.א
 ר.ב
 ר.ד
 ר.ה
 ר.ו
 ר.ז
 ר.ח
 ר.ט
 ר.י
 ר.כ
 ר.ל
 ר.מ
 ר.נ
 ר.ס
 ר.ע
 ר.פ
 ר.ק
 ר.ר
 ר.ש
 ר.ת
 ר.י
 ר.כ
 ר.ל
 ר.מ
 ר.נ
 ר.ס
 ר.ע
 ר.פ
 ר.ק
 ר.ר
 ר.ש
 ר.ת

הואיל: ועל המגרש, כהגדרתו להלן, חלות התכניות, כהגדרתן להלן, אשר לפיהן ניתן לבנות על המגרש את הפרויקט כהגדרתו להלן;

והואיל: והתכנית המפורטת (תוכנית בי/461) החלה על המגרש מעניקה זכויות בנייה להקמת בניין מגורים בן 18 קומות מעל קומת הקרקע וכן זכויות להקמת החלק המסחרי כהגדרתו להלן במפלס רח' בלפור.

והואיל: וצדדים 1-2 הביעו את כוונתם למכור ליתר הצדדים 3-52 את החלק היחסי במגרש כשאליו צמודות הזכויות לבניה למגורים בלבד על-פי התביע ולהישאר כבעלים של החלק הנותר במגרש אשר אליו צמודות זכויות הבניה המיועדות למסחר.

והואיל: והצדדים 3-52 מעוניינים במשותף לרכוש את החלק במגרש המהווה את החלק המיועד למגורים כהגדרתו להלן במגרש כל אחד לפי חלקו היחסי במגרש, כפי שמצוין לעיל לצד שמו של כל אחד מן הצדדים ובכפוף לקביעה סופית של שמאי כמפורט להלן, וכן לבצע חלוקה רעיונית ביניהם של היחידות למגורים הניתנות להקמה על המגרש בכפוף לתכניות סופיות שיאושרו על ידי הועדה המקומית;

והואיל: ולאחר רכישת החלק המיועד למגורים מתוך המגרש כל הצדדים להסכם זה לרבות צדדים 1 ו 2 מעוניינים לבנות במשותף על המגרש פרויקט בדרך של בניה עצמית בהתאם לתשריט רעיוני המציב להסכם זה שיכלול חלק המיועד למגורים בו ייבנה בניין מגורים בן 18 קומות ו-50 יחידות דיור, וחלק המיועד למסחר שיבנה מתחת לחלק המיועד למגורים, במפלס רח' בלפור, כהגדרתם להלן וכן לבצע חלוקה רעיונית ביניהם של היחידות הניתנות להקמה על הקרקע בכפוף לתכניות סופיות שיאושרו על ידי הועדה המקומית;

והואיל: וטרם תוכנן הפרויקט באופן סופי ונכון למועד חתימת חוזה זה קיים תכנון רעיוני בלבד. כך שחלוקת היחידות והמבנים בפועל ותכנון זכויות הבניה תעשה אך ורק לאחר רכישת הממכר על ידי כל אחד מצדדים 3-52 ועריכת תכניות מפורטות לבניין על ידי האדריכל, תוך ביצוע איזון שמאי של חלקו היחסי של כל צד בקרקע ובעלויות הבניה הכל לפי היחידות שיאושרו בפועל על ידי רשויות התכנון בחיתר הבניה ושלפיהן ייבנה הפרוייקט;

והואיל: והצדדים כולם חפצים להסדיר ביניהם את בנייתו המשותפת של הפרויקט בשיטה של בניה עצמית, החל משלב גיוס יועצי תכנון וניהול לתכנון הפרויקט, ממשיך בחוצאת מכרזים לגיוס קבלן מבצע, וגומר בהשלמת בניית קומת המסחר, החלק המיועד למגורים והיחידות בו ומסירתן לצדדים ואת חלוקת השימוש הייחודי בהם;

והואיל: וחברי הקבוצה הסכימו כולם לקבוע את האופן, הכללים והתנאים של ניהול הפרויקט, מימונו, תכנונו ובנייתו, השימוש ביחידות וייחודן של היחידות לצדדים, דרכי השימוש ברכוש המשותף, רישום הבניין כבית משותף, חלוקת כל הוצאות רכישת החלק המיועד למגורים מתוך המגרש בין הצדדים 3-52, ניהול ובניית הפרויקט ביניהם, קביעת עקרונות לנשיאה הוצאות תחזוקת הבית המשותף לכשייבנה והכל בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו;

ר.ע
 ר.נ
 ר.פ
 ר.ה
 ר.ל
 ר.ג
 ר.א
 ר.ב
 ר.ד
 ר.ה
 ר.ו
 ר.ז
 ר.ח
 ר.ט
 ר.י
 ר.כ
 ר.ל
 ר.מ
 ר.נ
 ר.ס
 ר.ע
 ר.פ
 ר.ק
 ר.ר
 ר.ש
 ר.ת

ר.ע

ר.ע

ר.ע

מאמץ טכני הקשורה
2003 בע"מ

רשות השקעות בע"מ
ת.פ. 6-306651-51

יו"ר רובינ

ר.ש
ר.ר

השמאית עדינה גרינברג אשר תנסה להגיע לשומה מוסכמת עם פו כלכלה והנדסה.

ג. היה ושני השמאים הני"ל לא הגיעו לשומה מוסכמת בנוגע לשיעורן היחסי של הזכויות כאמור, יועבר העניין לשמאי מכריע שייקבע ע"י השמאים הני"ל.

"אחוז ההשתתפות"

חישוב משוקלל באחוזים של חלקו של כל אחד מהצדדים בפרויקט בעלויות הבנייה והנלוות, שייקבע, כמפורט בהסכם זה להלן, על פי קביעת השמאי מטעם הקבוצה.

ביחידות המגורים לצורך חישוב שטחה של כל יחידה רעיונית וכן שטח הבניין, יחושבו שטחי כל יחידה רעיונית נטו, כולל ממ"ד, בתוספת מחצית משטחי המרפסות. אחוז ההשתתפות יתוקן בהתאם למאפייניה של כל יחידה, לפי האיוון השמאי, כמפורט להלן.

"שטח רצפות"

שטח הרצפות נטו הכולל של כל היחידות בבניין (כולל ממ"ד ומחצית שטח מרפסות היחידות).

נספחים 3

3.1 הנספחים המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומותנאים הינם כדלקמן:

נספח א' - נספח חלוקה רעיונית, טרם תכנון בפועל של הבניין, הכולל את תלקו היחסי הראשוני של כל צד בקרקע על פי התכנון הרעיוני של הבניין וכן היחידה אותה בחר לבנות עבורו בפרויקט ביחד עם ההצמדות לאותה יחידה.

נספח א'1 - עלויות רכישת הממכר על ידי כל צד להסכם זה מבין צדדים 52-3 בהתאם לחלקו היחסי במגרש.

נספח ב' - הוראות תקנון תכנית ב/461 התלה על המגרש, על נספחיה.

נספח ג' - נסח רישום ביחס למגרש מלשכת רישום המקרקעין.

נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר ליועצים המשפטיים.

נספח ה' - נוסח יפוי כח נוטריוני לטובת הועד המפקח.

נספח ו' - הסכם שכר טרחת נאמנים.

נספח ז' - בקשה לרישום הערת אזהרה.

3.2 למונחים הנזכרים בנספחים להסכם זה תהיה אותה המשמעות שניתנה להם בהסכם זה, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

הצהרות הצדדים 4

הצדדים להסכם זה מצהירים בזאת כדלקמן:

4.1 כי ראו את המגרש וביקרו בו, בסמוך לפני חתימת הסכם זה, ובדקו פיזית, משפטית ותכנונית את המגרש ואת סביבתו הקרובה, את מסמכי התכנון על תנאיהן ואת נספחיהן, וכי תינם מכירים את כל התכנונות החלות והוראותיהן, ומצאו את כל הני"ל מתאימים לצורכיהם. על כל פנים, מוותרים הצדדים בזה על כל טענה בדבר אי התאמה בכל עניין הקשור בהסכם זה.

ה.ק
ר.ש
ר.ר
ה.י
ה.א
ה.ב
ה.ג
ה.ד
ה.ה
ה.ו
ה.ז
ה.ח
ה.ט
ה.י

7/5
7/17

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

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

ריון שני

7.0
7.1
7.2
7.3
7.4
7.5
7.6
7.7
7.8
7.9
7.10
7.11
7.12
7.13
7.14
7.15
7.16
7.17
7.18
7.19
7.20
7.21
7.22
7.23
7.24
7.25
7.26
7.27
7.28
7.29
7.30
7.31
7.32
7.33
7.34
7.35
7.36
7.37
7.38
7.39
7.40
7.41
7.42
7.43
7.44
7.45
7.46
7.47
7.48
7.49
7.50
7.51
7.52
7.53
7.54
7.55
7.56
7.57
7.58
7.59
7.60
7.61
7.62
7.63
7.64
7.65
7.66
7.67
7.68
7.69
7.70
7.71
7.72
7.73
7.74
7.75
7.76
7.77
7.78
7.79
7.80
7.81
7.82
7.83
7.84
7.85
7.86
7.87
7.88
7.89
7.90
7.91
7.92
7.93
7.94
7.95
7.96
7.97
7.98
7.99
7.100

- 4.2. כי לא קיבלו מצגים כלשהם ממי מוצגדים האחרים ואו מכל גורם אחר בכל עניין שהוא הקשור בהסכם זה, ואם קיבלו ודאי שמצגים אלו נכדקו על ידם כראות, ולא יחייבו כל גורם שהוא בגין נתינתם.
- 4.3. כי ברורים ונהירים להם האחריות, הסיכונים והזיכיונים הנלווים לרכישה משותפת של הממכר ולבנייתו המשותפת של הבניין, בשיטת של בנייה עצמית, לרבות אי-חלולו של חוק הממכר (זירות) (הבטחת השקעות של רוכשי זירות), התשליה-1974 על רכישת הממכר ואו ביצוע הבניה, וכל אלו יחולו עליהם בלבד.
- 4.4. כי ידוע וברור להם כי במועד חתימת הסכם זה טרם בוצע תכנון של הפרויקט וטרם נערכה התקשרות כלשהי עם מתכנן או עם קבלן ואלו ייבחרו כמפורט להלן.
- 4.5. כי ידוע וברור להם כי חלוקת היחידות בוצעה טרם תכנון הבניין על ידי אדריכל במסגרת היתר בניה, אלא על בסיס פריסה רעיונית של היחידות הבניין, וכי בהתאם לפריסה זו יתבקש האדריכל שייבחר לתכנן את הבניין, אם כי חלוקתן המדויקת של היחידות תבוצע עם תכנון הבניין, בהתחשב בדרישות הרשויות ובתנאים להוצאת היתר בניה לבניין והצדדים מוותרים על כל טענה בהקשר זה.
- 4.6. כי הינם בעלי היכולת הכלכלית והאמצעים לעמוד בתנאי הסכם זה, וכי הובהר להם כי לאור התחייבויות הקבוצה יחד ולחוד, יינקטו סנקציות חמורות בגין אי עמידה בתשלומים השונים במועדם, עד כדי ביטול הרכישה מול הצד המפר ומכירת חלקו של המפר בממכר לאחרים (לצורך זה אף מופקד יפוי כוח בלתי חוזר בידי היועצים המשפטיים).
- 4.7. הצדדים להסכם זה מצהירים כי אין כל מניעה מכל מין וסוג שהוא להתקשרותו של כל אחד מהם בהסכם זה ואו לקיום אילו מהתחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.
- 4.8. כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה אינן ממצות את כל התחייבויותיהם כלפי הפרויקט, שאר הצדדים, הנאמן, הבנק וכל גורם אחר, וכי הן יתווספו להתחייבויותיהם לפי כל הסכם אשר יחתם בקשר עם הפרויקט.

רכישת הממכר

- 5.1. בכפוף לגיבושה של קבוצה לרכישת החלק המיועד למגורים מתוך המגרש בשלמותו, ממנים צדדים 3-52 את הנאמן בשם הקבוצה ומורים לו להתקשר עם הצדדים 1-2 בהסכם לרכישת החלק המיועד למגורים מתוך המגרש, למעט הזכויות לבניית קומת המסחר (להלן: "הסכם הרכישה"), ולרכישתו של חלקו היחסי של כל אחד מחברי הקבוצה כמצוין בנספח א-1 במחיר שלא יעלה על סכום עלויות רכישת חלקו היחסי של כל צד כמצוין בנספח א-1, במועדים הקבועים בו, כאשר סכום זה כולל בתוכו את שכר טרחת המשווק כנקוב בסעיף 11 להלן, ולחתום בתור נאמן או מיופה כוח על פי חוק השליחות ויפוי הכח שניתן ליועצים המשפטיים, על כל ההסכמים והמסמכים הנדרשים לשם רכישת החלק המיועד למגורים מתוך המגרש. הצדדים מורים לנאמן ומנחים אותו באופן בלתי חוזר לחתום על הסכם הרכישה כמיופה כוח מטעמם. לשם ביצוע הפעולות הכלולות בהסכם זה יחתום כל אחד מחברי הקבוצה על יפוי כח בלתי חוזר לטובת הנאמן המסמך אותו לבצע את כל הפעולות הכלולות בחוזה זה והנובעות מימנו.
- 5.2. למען הסר ספק, למחיר חלקו היחסי של כל אחד מיחיד צדדים 3-52 לא תתווסף תוספת מע"מ כלשהי. ככל שיכול מע"מ על העסקה הוא ישולם ע"י צדדים 1-2 בלבד, בעלי הקרקע.
- 5.3. במעמד חתימת חוזה זה יפקיד כל אחד מחברי הקבוצה בידי הנאמן תשלום ראשוני על חשבון רכישת המגרש בסך הקבוע והמפורט בנספח א-1, אשר ממנו ימשוך הנאמן חלק יחסי לפי שיעור חלקו היחסי הקבוע בנספח א' לחוזה זה של כל אחד מחברי הקבוצה, לטובת מימון תשלום ראשון עבור רכישת הקרקע ויתר תשלומי רכישת חלק המגרש המיועד למגורים כאמור לעיל.

5
5.1
5.2
5.3
5.4
5.5
5.6
5.7
5.8
5.9
5.10
5.11
5.12
5.13
5.14
5.15
5.16
5.17
5.18
5.19
5.20
5.21
5.22
5.23
5.24
5.25
5.26
5.27
5.28
5.29
5.30
5.31
5.32
5.33
5.34
5.35
5.36
5.37
5.38
5.39
5.40
5.41
5.42
5.43
5.44
5.45
5.46
5.47
5.48
5.49
5.50
5.51
5.52
5.53
5.54
5.55
5.56
5.57
5.58
5.59
5.60
5.61
5.62
5.63
5.64
5.65
5.66
5.67
5.68
5.69
5.70
5.71
5.72
5.73
5.74
5.75
5.76
5.77
5.78
5.79
5.80
5.81
5.82
5.83
5.84
5.85
5.86
5.87
5.88
5.89
5.90
5.91
5.92
5.93
5.94
5.95
5.96
5.97
5.98
5.99
5.100

7.0
7.1
7.2
7.3
7.4
7.5
7.6
7.7
7.8
7.9
7.10
7.11
7.12
7.13
7.14
7.15
7.16
7.17
7.18
7.19
7.20
7.21
7.22
7.23
7.24
7.25
7.26
7.27
7.28
7.29
7.30
7.31
7.32
7.33
7.34
7.35
7.36
7.37
7.38
7.39
7.40
7.41
7.42
7.43
7.44
7.45
7.46
7.47
7.48
7.49
7.50
7.51
7.52
7.53
7.54
7.55
7.56
7.57
7.58
7.59
7.60
7.61
7.62
7.63
7.64
7.65
7.66
7.67
7.68
7.69
7.70
7.71
7.72
7.73
7.74
7.75
7.76
7.77
7.78
7.79
7.80
7.81
7.82
7.83
7.84
7.85
7.86
7.87
7.88
7.89
7.90
7.91
7.92
7.93
7.94
7.95
7.96
7.97
7.98
7.99
7.100