

מאגנס קונסטרוקציה והקונסטרוקציה
(2003)

יזמת השקעות בע"מ
51-506631-05

כ"ח וספט

6.5 החלק במגרש של כל משתתף וכן אחוז ההשתתפות של כל משתתף ייקבע באופן סופי רק לאחר אישור התכנון הסופי של הבניין והיחידות והמפרטים הטכניים הסופיים, כפי שייבחר בהחלטת הקבוצה, והכנת האיזון השמאי.

6.6 האיזון בין בעלי היחידות למגורים יבוצע על ידי שמאי שימונה על ידי הוועד המפקח והנאמן, ככל האפשר השמאי יפז כלכלה והנדסה והצדדים מתחייבים לפעול לפי קביעתו. סטייה בשטח היחידה בין נספח החלוקה לבין התכנון הסופי עד לשיעור של 5% לא תהווה סטייה לצורך הסכם שיתוף זה ולא יבוצע כל שינוי במחויבות הצדדים בעקבותיה. במקרים של סטייה בשטח איזה מהיחידות מעבר ל- 5%, תבוצע התחשבות למן המייר הראשון בהתאם לחוות דעת שמאית. יחד עם זאת, לא יבוצע כל איזון ביחס לשינוי בשטח ההצמדות. האיזון הכספי יבוצע אך ורק על דרך של הגדלת או הקטנת אחוז ההשתתפות בעלויות הבנייה והנלוות כהגדרת מונחים אלו לעיל ולהלן, לגבי כל משתתף, לפי קביעתו הסופית והמחייבת של השמאי. התחשבות על פי האיזון השמאי, המתייחס לחלק היחסי של כל צד במגרש, יבוצע על בסיס מחיר המגרש בלבד.

6.7 ככל שהתאמות החלק היחסי במגרש יחייבו משתתף כלשהו בתשלום מס שבת, מס רכישה או כל מס או היטל אחר, יהיה כל משתתף אחראי אישית לכל תשלום כאמור וישלם אותו ישירות לרשויות המוסמכות, במועד החוקי לביצוע התשלום.

6.8 החיוב הכספי הסופי של כל אחד מחברי הקבוצה יהיה לפי חלקו בעסקה כפי שהוא יעודכן בהתאם לאיזון השמאי החדש, וכל משתתף מתחייב לשלם מיד על פי דרישת הוועד המפקח את סכום הפרש הכספי כתוצאה משינוי חלקו היחסי, אם יהיה הפרש כזה, תוך 21 יום מיום הודיעה.

ככל שהתאמות החלק היחסי יחייבו משתתף כלשהו בתשלום מס שבת, מס רכישה או כל מס או היטל אחר, יהיה כל משתתף אחראי אישית לכל תשלום כאמור וישלם אותו ישירות לרשויות המוסמכות, במועד החוקי לביצוע התשלום.

בנייה עצמית

7.1 בכוננת הצדדים לבצע בניה עצמית לבניית הבניין, על כל הנובע מכך, לרבות תכנון הבניין, תשלום ליועצים ולמומחים, תשלום האגרות וההיטלים, הוצאות מכרזים לביצוע הבניין ומימון קבלן בהתאם וכיו"ב - כל הדרוש לשם השלמת הבנייה עד לרמת גמר מלא וסופי וקבלת תעודת גמר מרשות התכנון.

בניית היחידות תעשה בהתאם למפרט טכני גבוה כמקובל באזור וכפי שייקבע על ידי הוועד המפקח, בעצה אחת עם יועצי התכנון וחברת הניהול והפיקוח. חלק המפרט הטכני המתייחס לחלק המסחרי יאושר ע"י חבר הוועד המפקח שהינו נציג צדדים 1-2.

7.2 הצדדים ישאו בכל עלויות הבניה והנלוות בהתאם לאחוז ההשתתפות כפי שייקבע על ידי השמאי מטעם הקבוצה ולתיקון שיבוצע בו על ידי השמאי, והם מנחים באופן בלתי חוזר את הנאמן, הוועד המפקח, היועצים המשפטיים והבנק המלווה לבצע את חלוקת העלויות לפי אחוז ההשתתפות שייקבע.

כל צד יידרש להעמיד את כל הסכומים הדרושים לתשלום חלקו בעלויות הבניה והנלוות, עם התקדמות הבנייה ולפי צורכי הפרויקט, כפי שייקבע על ידי חברת הניהול והפיקוח והוועד המפקח.

לשם ההמחשה, אם אחוז ההשתתפות של צד כלשהו הינו 2.5% ועלויות הבניה והנלוות של הפרויקט הסתכמה כדי 10,000,000 ₪, אזי חלקו של אותו צד במימון עלויות הבניה והנלוות יעמוד על סך של 250,000 ₪.

(Handwritten notes and signatures on the left margin)
 6.5
 6.6
 6.7
 6.8
 7
 7.1
 7.2

(Handwritten notes and signatures on the right margin)
 7
 7.1
 7.2

(Large handwritten notes and signatures at the bottom of the page)

חונ' רפ"ת

7.3 הובהר לצדדים כי אחוז ההשתתפות הינו לב ליבו של הסכם זה, והם מסכימים באופן בלתי חוזר לשיעורו ולתיקון בו לפי האיזון השמאי, ומתחייבים לשלם את אחוז ההשתתפות שנקבע להם מכל עלויות הבנייה והנלוות. הצדדים בדקו לפני ולפנים את אחוז ההשתתפות טרם חתימתם על הסכם זה, ובכל מקרה, לא תהא למי מהצדדים, כל טענות ואו מענות מכל סוג שהוא בגין כך.

7.4 מודגש בזאת, כי היות והקבוצה מבצעת הן את הרכישה והן את מימון הבנייה והעלויות הנלוות ביתד ולחוד, יהיו הצדדים מחויבים לשאת בכל התשלומים למימון עלויות הבנייה והנלוות, במועדים שיקבעו לכך בהסכמים השונים שיחתמו בין הקבוצה לגורמים הרלבנטיים (יועצי תכנון, קבלן וכיו) וללא כל איחור, תוך נקיטת סנקציות חריפות כנגד המפרים התחייבות זו.

8 ייחוד יחידות הבניין בין הצדדים

8.1 במעמד חתימת הסכם שיתוף זה מחלקים ביניהם הצדדים רעיונית את היחידות שניתן להקים על המגרש, בהתאם לחלקיהם במקרקעין ולפי המפורט בנספח החלוקה.

על אף האמור, ידוע לצדדים כי החלוקה מבוצעת טרם תכנון המגרש ומבלי שנערכו והוגשו תכניות לרשויות, וממילא מבלי שאושרו. החלק בעסקה של כל משתתף יקבע באופן סופי לאחר קבלת היתר הבניה. מובהר בזאת כי ייתכן ויחולו שינויים בחלקו במגרש של כל צד, והצדדים מוותרים בזאת על כל טענה ואו תביעה בגין השינויים האמורים ובלבד שיערכו האיזונים בין המשתתפים, כאמור בסעיף 6 לעיל.

הצדדים ינחו את אדריכל הפרויקט לשאוף לתכנן את הבניין בהתאם לחלוקה ביניהם.

עם זאת, ידוע לצדדים כי התכנון המדויק, שטחי היחידות, מיקומן המדויק של היחידות על פני הקומות ומאפייני היחידות ייקבע אך ורק לאחר תכנון הבניין וקבלת היתר בנייה (ועל בסיס התכניות המאושרות יבוצע איזון שמאי, כמפורט לעיל).

8.2 לצדדים 1-2 מוקצים כל הזכויות שייבנו בחלק המסחרי בהתאם לתוכניות הסופיות שיאושרו לבניה וכן זכות ל-15 חניות במפלס רחוב בלפור, ככל שיאושר חניות כאמור, וכן שטחי השירות הצמודים לזכויות המסחריות לפי כל זין.

8.3 הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת כי הודע להם כי מחוץ לשטחים שהוצמדו ליחידתם במפורש בהתאם לנספח א' להסכם זה, ומעבר לשטחים המשותפים שנועדו באופן ברור ו/או על-פי דין לשמש את כלל הדיירים (כגון חדר מדרגות, מעליות וכיו"ב), אין לצדדים כל זכות לכל רכוש אחר, ורכוש זה יוצמד בהתאם לקבוע בנספח א לגבי כל אחד מחברי הקבוצה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהירים הצדדים כי אין להם כל חלק, מעבר למוצמד ליחידתם בנספח החלוקה, לרבות במרתפי החנייה, בזכויות בנייה נוספות ועתידיות ובגגות הבניין (אשר יוצמדו ליחידות הגג) ובחלקים האחרים שבו.

8.4 מובהר בזאת כי לאחר סיום בניית הבניין ובכפוף לקיום התחייבויות הצדדים להסכם, יהא רשאי כל צד להסכם לנהוג ביחידתו מנהג בעלים ולהחזיק ביחידתו בחזקה ייחודית.

8.5 ידוע לצדדים והם מאשרים בזאת כי תלוקת החניות שייבנו בבניין יחולקו באופן שראשית תוצמד חנייה לכל אחת מן היחידות בחלק למגורים כאשר בשל דרישות תקנון התכניות ליחידות ששטחן (ללא ממייד ומרפסת) הינו מעל 120 מ"ר תוצמדנה 2 חניות צמודות אחת לשנייה. עודפי החניות תוגרלנה בין חברי הקבוצה אשר ביקשו להשתתף בהגרלה לחניה נוספת. מיקומי החניות יקבעו בכפוף להוראות רשויות התכנון לגבי החניות שתוצמדנה לצדדים 1-2 בחלק המסחרי בבניין, באמצעות הגרלה שתיערך בין הצדדים להסכם זה באופן שקודם יוגרל סדר הבחירה ובהתאם לסדר הבחירה שעלה בגורל יבחר כל אחד מחברי הקבוצה את מיקום החנייה מתוך החניות בכפוף לזכות בחירה ראשונה של בעלי היחידות שמעל 120 מ"ר. לצדדים 1-2 תהא הזכות לקבל עד 15 חניות סמוכות זו לזו קרובות לכניסה מופרדות על ידי מחסום מן

Handwritten notes on the left margin, including initials and numbers like 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, and various symbols.

Handwritten notes on the right margin, including initials and numbers like 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, and various symbols.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'Rafael' and 'Rafael'.

מאגנט ע"י י"ד הקשורה
2003 בע"מ

רשימת השקעות בע"מ
ת.ג.פ.ס. 51-306631

17/11/03

20
27
החניות למגורים במרתף החנייה העליון ככל שלא יאושרו להם חניות במפלט קומת המסחר על ידי רשויות התכנון. סדר בחירת החניות של הדירות שמעל 120 מ"ר ייערך לפי סדר יורד של שיעור החלק היחסי במגרש לכל יחידה כאמור.

2.6. לאחר בחירת החניות ומיקומן יתבקש השמאי מטעם הקבוצה לערוך איזון של אחוז ההשתתפות או של עלויות הבנייה והוצאות כתוצאה מכך שליחידה מסויימת הוצמדה יותר מחנייה אחת (למעט הדירות שמעל 120 מ"ר כאמור) והתוספת או האיוון באחוז ההשתתפות בעלויות הבנייה בין הצדדים.

2.7. ככל שיתוכננו מחסנים על ידי האדריכל הרי שאלו יוגרלו בין בעלי יחידות למגורים בלבד בהגורלה של בחירת פתק מסומן על ידי כל חבר קבוצה כאמור בכפוף לתשלום תוספת עלות בנית המחסן כפי שייקבע על ידי השמאי מטעם הקבוצה.

מוסדות הקבוצה

9. הצדדים מסכימים בזה לכונן את המוסדות המפורטים להלן בקשר לביצועו של הסכם זה.

9.1 אסיפה כללית

9.1.1. האסיפה הכללית הינה אסיפת כל הצדדים להסכם זה. האסיפה הכללית רשאית לקבל כל החלטה בכל הדרוש לביצוע הוראות הסכם זה. מבלי לפגוע בכלליות האמור, רשאית האסיפה הכללית לדון מחדש בהחלטות הוועד המפקח, לשנותן ו/או לבטלן, ובתנאי שלא יהיה בכך בכדי לפגוע בהחלטות של הוועד המפקח שכבר בוצעו, בחלקן או בשלמותן.

9.1.2. עם קבלת הודעה מהיועצים המשפטיים ובמועד שייקבע בה ושלא יקדם מחלוף חמישה ימי עסקים ממועד מתן ההודעה, תתכנס הקבוצה לאסיפה כללית ראשונה.

9.1.3. באסיפה כללית יהווה קוורום חוקי נוכחותם של צדדים שלהם לפחות 51% משטח הרצפות (לא כולל מרפסות אך כולל ממדיים). אם כעבור חצי שעה ממועד כינוס האסיפה הכללית לא נוכח קוורום חוקי כפי שנקבע לעיל, תהיה האסיפה הכללית חוקית בכל מספר של נוכחים, וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל הצדדים להסכם זה.

9.1.4. החלטות האסיפה הכללית, לרבות האסיפה הכללית הראשונה, תתקבלנה בהחלטות רוב, כאשר כל יחידה תיחשב לקול אחד. לצדדים 1-2 שיעור קולות השווה ל-5 קולות. במידה והבעלות ביחידה תהא של יותר ממשותף אחד, לרבות בני זוג, יספר קולם כקול אחד. היה מי מהצדדים 3-52 מחזיק בזכויות ביותר מיחידה אחת, יהיה זכאי לקול אחד בגין כל יחידה שבבעלותו.

9.1.5. הצדדים יהיו רשאים לייפות בכתב את כוחו של גורם כלשהו, לרבות מי מחברי הקבוצה, להצביע בשמם.

9.1.6. במהלך האסיפה הכללית הראשונה תבחר הקבוצה 3 חברים לוועד המפקח וכן ממלא מקום אשר מתוכם נציג אחד הינו מבין צדדים 1-2. חברי הוועד המפקח יהיו אחראים, בעצה אחת עם חברת הניהול והפיקוח (שתבחר מיד לאחר בחירת הוועד), על ניהול כל הדרוש לשם הקמת הפרויקט עבור הקבוצה, לרבות הבנייה וכל הנלווה לה במישרין או בעקיפין ופיקוח על כך.

9.1.7. כל אסיפה כללית רשאית להחליף את חברי הוועד המפקח או חלק מהם, למעט נציג צדדים 1-2, ובלבד שהדבר הועמד על סדר יומה של אותה אסיפה. עד לבחירת וועד מפקח חדש ימשיך הוועד המפקח לכהן לכל דבר ועניין.

2.6
2.7
2.8
2.9
2.10
2.11
2.12
2.13
2.14
2.15
2.16
2.17
2.18
2.19
2.20
2.21
2.22
2.23
2.24
2.25
2.26
2.27
2.28
2.29
2.30
2.31
2.32
2.33
2.34
2.35
2.36
2.37
2.38
2.39
2.40
2.41
2.42
2.43
2.44
2.45
2.46
2.47
2.48
2.49
2.50
2.51
2.52
2.53
2.54
2.55
2.56
2.57
2.58
2.59
2.60
2.61
2.62
2.63
2.64
2.65
2.66
2.67
2.68
2.69
2.70
2.71
2.72
2.73
2.74
2.75
2.76
2.77
2.78
2.79
2.80
2.81
2.82
2.83
2.84
2.85
2.86
2.87
2.88
2.89
2.90
2.91
2.92
2.93
2.94
2.95
2.96
2.97
2.98
2.99
2.100

2.1

2.2

2.3

2.4

2.5

2.6

2.7

2.8

2.9

2.10

2.11

2.1
2.2
2.3
2.4
2.5
2.6
2.7
2.8
2.9
2.10
2.11
2.12
2.13
2.14
2.15
2.16
2.17
2.18
2.19
2.20
2.21
2.22
2.23
2.24
2.25
2.26
2.27
2.28
2.29
2.30
2.31
2.32
2.33
2.34
2.35
2.36
2.37
2.38
2.39
2.40
2.41
2.42
2.43
2.44
2.45
2.46
2.47
2.48
2.49
2.50
2.51
2.52
2.53
2.54
2.55
2.56
2.57
2.58
2.59
2.60
2.61
2.62
2.63
2.64
2.65
2.66
2.67
2.68
2.69
2.70
2.71
2.72
2.73
2.74
2.75
2.76
2.77
2.78
2.79
2.80
2.81
2.82
2.83
2.84
2.85
2.86
2.87
2.88
2.89
2.90
2.91
2.92
2.93
2.94
2.95
2.96
2.97
2.98
2.99
2.100

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

9.1.8 האסיפה הכללית, היא בלבד תקבע את זהותו של הקבלן, לפי ההצעות שיוכאו ויומלצו בפניה כמפורט להלן.

9.1.9 למי מנציגי הוועד המפקח ו/או לבעלים של 20% משטח הרצפות, שיבקשו זאת, ו/או לנאמן, תהא זכות לכנס את האסיפה הכללית בהודעה בכתב בת 7 ימים מראש, תוך פירוט העניין שיוכא על סדר יומה של האסיפה. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תינתן על ידי הנאמן ו/או הוועד המפקח, תיעשה בכתב (בפקס, בדואר אלקטרוני, או בדואר רשום) לכל אחד מהצדדים על פי הפרטים שנמסרו על ידו במעמד החתימה על הסכם זה או לכתובת אחרת עליה הודיע בכתב אותו צד לנאמן ו/או לוועד המפקח.

9.1.10 הנאמן, בעצמו או באמצעות נציג מטעמו, יזומן לכל ישיבת האסיפה הכללית וידאג לרישום פרוטוקולים שיכללו בקצרה את דיוני האסיפה הכללית ואת ההחלטות שהתקבלו בה. חתימת חברי הוועד על גבי הפרוטוקול ייחשב כהוכחה מכרעת בין חברי הקבוצה לתוכנו. הנאמן יהא רשאי לשמוע הערות מחברי הוועד לגבי רישום הפרוטוקול ולתקן תוכנו לאחר שמיעת וקבלת ההערות.

9.1.11 צד אשר לא שילם תשלום כלשהו אשר נדרש ממנו ו/או לא חתם על מסמך כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא קיים חיוב כלשהו מחיוביו שלפי הסכם זה, לא יהיה זכאי לזמן אסיפה כללית, להשתתף בבחירת חברי הוועד המפקח ולא יהיה זכאי להיבחר כחבר בוועד המפקח. היה והצד הנ"ל מכהן כחבר בוועד המפקח, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן ממלא המקום.

9.1.12 כמו כן, צד אשר הוכרו כפושט רגל ו/או שהוגשה כנגדו בקשה לפשיטת רגל ו/או מונה כונס לנכסיו ו/או שהורשע בעבירה שיש עימה קלון, לא יהיה זכאי לכהן כחבר הוועד המפקח. היה והצד הנ"ל כבר מכהן כחבר הוועד המפקח, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן ממלא המקום.

9.2 הוועד המפקח

9.2.1 הוועד המפקח יפעל בנאמנות בעבור הצדדים, ועבורם בלבד, לשם שמירת האינטרסים של כל הצדדים, בשיתוף פעולה עם הנאמן, חברת הניהול והפיקוח, אדריכל הפרויקט, מנהל הפרויקט והיועצים השונים, וידווח לכל הצדדים מעת לעת על התקדמות הבנייה והצורך בהזרמת כספים לחשבון הבנייה.

9.2.2 לוועד המפקח תהיינה כל הסמכויות בקשר עם ניהול הבנייה והפיקוח עליה, והכל בעצה אחת עם חברת הניהול והפיקוח, אדריכל הפרויקט והיועצים השונים, והכל בעבור הקבוצה ועבורה בלבד.

9.2.3 מוצהר ומוסכם בזאת כי כל החלטות של הוועד המפקח, וכל פעולה מפעולותיו בכל הנוגע להסכם זה, להסכם הליווי עם הבנק המממן, להסכמים ולמסמכים שיש לחתום עליהם לביצוע הסכם זה, לרבות הקמת הבניין וכל עניין הקשור בו, מכירת או העברת חלקו לשעבר של צד שהסכם זה בוטל לגביו עקב הפרתו על ידו, התקשרות עם בנקים, קבלנים, בעלי מקצוע, ספקים, נותני שירותים, ומינוי רואה חשבון ו/או מנהל חשבונות, כל אלה יחייבו את הצדדים ללא תנאי וסייג והם מאשרים מראש פעולותיו אלה של הוועד המפקח.

9.2.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, סמכויות הוועד המפקח תהיינה לרבות אלו המפורטות להלן:

9.2.4.1 למנות, בסמוך לאחר בחירתו, את חברת הניהול והפיקוח.

9.2.4.2 למנות יועצי תכנון ובעלי תפקידים שונים, אשר יוצעו ויאושרו על ידי חברת הניהול והפיקוח ואדריכל הפרויקט, ככל הדרוש לשם ביצוע תכנון הפרויקט, קבלת אישורי הרשויות השונות, וכל הנלווה לכך.

Handwritten notes and signatures in the bottom half of the page, including a large signature on the right and various initials and numbers on the left and bottom.

מאגנט, כולל תיקון תקשורת
(2003) בע"מ

רילנדו השקעות בע"מ
ח.פ. 6-300057-51

מ/ו ופכ"ק

20
11

9.2.4.3 לפקח על חברת הניהול והפיקוח, ולוודא פיקוח של חברת הניהול על אדריכל הפרויקט, והיועצים השונים, ולוודא קצב התקדמות סביר לבניית הבניין.

9.2.4.4 לוודא הוצאת מכרז או הזמנה לקבלת הצעות להתקשרות עם קבלן בהתאם לנוסח הזמנה וחומר תכנוני שיונפקו על ידי אדריכל הפרויקט, ולקבל לכל הפחות 3 הצעות מקבלנים מבצעים בעלי סיווג מתאים ברשם הקבלנים ובעלי ניסיון ואיתנות פיננסית מוכחים תוך הפקדת ערבויות מקובלות להבטחת ביצוע הבנייה.

9.2.4.5 לחתום על ההסכמים העיקריים בין הקבוצה לבין הקבלן המבצע, לאחר שזה האחרון אושר בהחלטת האסיפה הכללית, וכל ספק אחר בקשר עם הבנייה.

9.2.4.6 לפקח, בעצה אחת עם הנאמן, על הקבלן, חברת הניהול והפיקוח ואדריכל הפרויקט, בכל הנוגע להוצאות בניית הבניין וקצב התקדמות הבנייה.

9.2.4.7 לאשר את ההוצאות הנדרשות מידי פעם בפעם ואת התשלומים שיש לשלם בגין הפרויקט. הוצאות הקבלן המבצע לא יאושרו אלא אם כן אושרו קודם לכן על ידי חברת הניהול והפיקוח בהתאם לקצב התקדמות הבניה ולאבני הדרך לביצוע התשלומים אשר ייקבעו בהסכם עם הקבלן. כל הוצאה שתאושר ותשולם על ידי הוועד המפקח תדרוש קבלת אישורו מראש של הנאמן כי הינה תואמת את ההסכמים עם היועצים והמתכננים השונים ו/או עם הקבלן.

9.2.4.8 לוודא מתן הוראה מצד חברת הניהול והפיקוח לחברי הקבוצה על הסכומים הדרושים לשם מימון עלויות הבנייה והנלוות ועל מועד תשלומם לפי קצב התקדמות התכנון והבנייה ובהתאם להסכמים שיחתמו מול היועצים והספקים השונים ולוודא קיום הוראה זו ע"י כל חברי הקבוצה.

9.2.4.9 לקבל החלטות בקשר עם קידום תכנון והקמת הפרויקט, לרבות: תכנון והקמת הבניין וכל עניין הקשור בהם (אך למעט החלטות לשינויים תכנוניים ביחידות עצמן או בחלק המסוחר), קבלת היתרי בניה, מכירת או העברה של צד שהסכם זה בוטל לגביו עקב הפרתו על ידו, חתימה עם הבנק על ההסכם להעמדת מימון לפרויקט, רישום הבניין כבית משותף לרבות על הבקשות למיניהן ותשריטים, לייחוד הערות אזהרה וביטול, לקביעת הרכוש המשותף, להצמדת שטחים ליחידות, לחתימה על הסכם ניהול עם חברת הניהול, לרישום תקנון מוסכם ולחתימה על כל שאר המסמכים הדרושים או שיידרשו בכל הקשור לרישום הבניין כבית משותף.

9.2.4.10 לפעול ככל הדרוש לשם הוצאה לפועל של הסכם זה ולנקוט כל פעולה שתידרש לצורך כך.

9.2.4.11 קביעה של הוועד המפקח בכל אחד מהנושאים האמורים לעיל תהיה סופית ולא ניתנת לערעור.

9.2.5 חבר ועד מפקח אשר לא יופיע ל- 3 ישיבות רצופות - תפקע חברותו בוועד המפקח ובמקומו יכהן ממלא המקום.

9.2.6 כל החלטות הוועד המפקח תתקבלנה ברוב קולות החברים הנוכחים בישיבה. קוורום חוקי של ישיבת חברי הוועד המפקח ייחשב באם יהיו נוכחים בה כל חברי הוועד המפקח. לא נוכח קוורום חוקי כאמור, לא תתקבלנה כל החלטות באותה ישיבה,

Handwritten notes and signatures in the left margin, including the number 3.0 and various initials.

Handwritten number 7.5 in the right margin.

Handwritten notes and signatures in the bottom left margin, including the number 14 and various initials.

Handwritten notes and signatures in the bottom right margin, including the number 14 and various initials.

חן וספי

ש.ו

נ.ר

ד.ק

ר.ו

ה.ר

א.ב.
ב.ג.
ג.ד.
ד.ה.

ז.ו

ח.ז.
ט.ח.

ק.ב

ק.ג.
ק.ד.
ק.ה.

ק.ו.
ק.ז.

ק.ח

ק.ט.

ק.י.

ק.יא.

ק.יב.

ק.יג.

למעט החלטה בדבר קיום ישיבה נוספת של הוועד המפקח. לא יהיה נוכח קוורום חוקי בישיבה שנועדה כאמור וכן בישיבה נוספת לאחריה שנועדה כאמור, ייבחרו חברי הוועד המפקח, שנכחו באותן ישיבות, ממלא מקום מתוך חברי הקבוצה לחבר הוועד המפקח שלא הופיע לישיבות כאמור. החלטות הוועד יכול שתתקבלנה בכתב ובלבד שחתמו עליה כל חברי הוועד, למעט על שיקים או חיוב חשבון הבנייה שלגביהם יקבעו זכויות החתימה של הוועד המפקח כמוגדר להלן.

9.2.7 מובהר, כי חברי הוועד המפקח לא יהיו זכאים לשכר כלשהו בגין פועלם מכוח הסכם זה, ופעולותיהם ייעשו בנאמנות עבור הקבוצה, ועבודה בלבד.

9.2.8 כל צד הנבחר לחבר הוועד המפקח מודע ומסכים לכך כי הוא משמש כמופנה כוח של הצדדים, ומתחייב לפעול בתום לב ולטובת הקבוצה בלבד. כל אחד מהצדדים מוחל ומותר בזאת מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הוועד המפקח ו/או מי מחבריו ו/או הנאמן, ומסכים כי יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו כי הסכמת חברי הוועד המפקח והנאמן לשמש בתפקידים מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר וועד מפקח ו/או הנאמן שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה.

9.2.9 הצדדים ישפו, כל אחד באופן יחסי לפי אחוז ההשתתפות, את חברי הוועד המפקח והנאמן, בגין כל סכום שאלו יאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות שנדרשו לשלם באופן אישי במסגרת תפקידים תחת הסכם זה. שיפוי זה יכלול גם הוצאות שכר טרחה משפטי אשר שולם. שיפוי זה לא יחול על פעולה שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה.

9.2.10 עוד מובהר מפורשות, כי אף אחד מחברי הוועד המפקח או מחברי הקבוצה לא יפיק רווחים אישיים ו/או עמלות מספקים ו/או קבלנים ו/או כל נותני שירותים אחרים בקשר עם הפרויקט.

9.2.11 הוועד המפקח יפיק חותמת של "הוועד המפקח של הבנין ברחוב בלפור 58 בת-ים".

9.2.12 התימתם המשותפת של שני חברי הוועד המפקח בצירוף החותמות הנ"ל, תחייב את הוועד המפקח ואת כל הצדדים להסכם זה לכל דבר ועניין, בכל הקשור לביצוע החלטות אשר התקבלו על ידי הוועד המפקח.

9.2.13 כספים מחשבון הבנייה יימשכו בהתאם להרכב החתימות כאמור, וכן לאחר שהבנק קיבל את אישורו של הנאמן בכתב לפיו התקבלו האישורים המתאימים לביצוע התשלום, לרבות אישור חברת הניהול והפיקוח. בנוסף, לוועד תהא סמכות להוציא ערבויות בנקאיות מחשבון הקבוצה ככל שייקבע כך בהסכמי התקשרות עם ספקים, קבלנים ויועצים או ככל שמתחייב מול הרשויות.

9.2.14 כל צד מתחייב לחתום, בתוך 30 יום ממועד מינוי הוועד המפקח, על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת הוועד המפקח בנוסח המצ"ב כנספת ד' להסכם זה.

9.2.15 הוועד המפקח ידאג להנפקת דוחות מסודרים, באמצעות חברת הניהול והפיקוח, לחברי הקבוצה, לפחות אחת ל- 3 חודשים, בגין התקדמות הפרויקט, ומאזן הפרויקט.

9.2.16 הוועד המפקח יהיה אחראי על ניהולו של חשבון הבנייה, יכון, באמצעות חברת הניהול והפיקוח, לפחות אחת ל- 6 חודשים, דו"ח מסודר על מצב חשבון הבנייה במועד הדיווח, התשלומים שבוצעו בתקופת הדו"ח לכל אחד מהגורמים השונים, ולנפיק הודעות מסודרות בדבר הצורך בביצוע ותשלומים כלשהם על ידי הקבוצה.

9.2.17 ניהול חשבון הבנייה וכל ההתקשרויות שתבצע הקבוצה מול יועצים וספקים שונים, יבוצעו בשקיפות מלאה, וכל אחד מחברי הקבוצה יהיה זכאי לקבל כל מידע רלבנטי בקשר לכך.

ק.יב

ק.יג

ק.יד

ק.טו

ק.טז

ק.יז
ק.יח
ק.יט
ק.כ
ק.כא
ק.כב
ק.כג
ק.כד
ק.כה
ק.כו
ק.כז
ק.כח
ק.כט
ק.ל

מאסט מלידה תשע"ח
2018 בע"מ

רמתה השקעות בע"מ
ח.ד. 51-206631-6

מ/ת וסכת

ר.ו
ר.ר

9.2.18 כל הכספים שיופקו בחשבון הבנייה יושקעו באופן שיוחלט על ידי הוועד המפקח, וייחשבו על פירותיהם (או הפסדיהם) ככספי הקבוצה, אשר ישמשו אותה למימון הבנייה והעלויות הנלוות.

ר.ו

9.2.19 לכל חבר בקבוצה הזכות לדרוש מחברי הוועד ולקבל ולעיין בכל מסמך הקשור בחוזה זה ו/או הנובע מימנו לאחר מתן התראה של 48 שעות ובכתב מראש.

ה.ר

9.3 יועצים משפטיים

ה.ר

9.3.1 הצדדים ממנים בזאת את משרד רונאל פישר, נרלי ושותי' - עורכי דין כיועצים המשפטיים בכל הקשור בהסכם זה ולביצוע הפרויקט.

ה.ר
ה.ר

9.3.2 היועצים המשפטיים יוסמכו לטפל בכל ענייניה המשפטיים של הקבוצה ומכלי לגרוע מכלליות האמור, בהגשת הצעה לרכישת הממכר ורישומו על שם כל אחד מחברי הקבוצה, עריכת הסכמי התקשרות עם יועצי תכנון, אדריכלים, מפקחים וקבלן, וכן ברישום בית משותף.

ה.ו

9.3.3 למען הסר ספק היועצים המשפטיים לא ייצגו את מי מהצדדים בכל סכסוך בינו לצד אחר או לבין הוועד המפקח, למעט ייצוג הוועד המפקח והקבוצה כנגד כל צד שלא יקיים את הוראות הסכם זה. הובהר וידוע לצדדים כי היועצים המשפטיים מייצגים חלק מהצדדים בנושאים אשר אינם קשורים בהסכם זה, והצדדים מוותרים על כל טענה כנגד היועצים המשפטיים בגין כך.

ה.ר
ה.ר

9.3.4 כל צד מתחייב לתת במעמד החתימה על הסכם זה, או בסמוך לכך, על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת היועצים המשפטיים, בהתאם לנוסח יפוי הכוח המצויב כנספח ג' להסכם זה וכן על הזמנת שירותים משפטיים המצויב כנספח ו' להסכם זה.

ה.ר
ה.ר
ה.ר

9.3.5 למען הסר ספק מודגש כי ליועצים המשפטיים מוקנית הסמכות המפורשת והמיוחדת להעביר את הזכויות במגרש של כל צד אשר סירב למלא אחר הוראות הסכם זה ו/או הנובע מהן לרבות ובמיוחד התייצבות בבנק לשם הסדרת אישור מסגרת אשראי אצל הבנק, לבטל את חברותו בקבוצה ואת התקשרותו בהסכם זה ו/או להחליפו בחבר אחר במקומו. לא ייעשה שימוש בסמכות זו לאחר חתימת כל הצדדים להסכם זה על מסמכים שיידרשו ע"י הבנק לצורך אישור הלוואות לכל אחד מחברי הקבוצה.

ה.ר

9.3.6 במימוש סמכויותיהם של היועצים המשפטיים לפי יפוי הכוח הנ"ל, הם יפעלו בהתאם להוראות שיקבלו מפעם לפעם מהוועד המפקח ו/או מהאסיפה הכללית.

ה.ו

9.3.7 הוראות סעיפים 9.2.8 ו- 9.2.9 יחולו בהתאמה על פעולות היועצים המשפטיים בהתאם להסכם זה.

ה.ו

10 מימון הפרויקט וחשבון הבניה

ה.ו

10.1 מובהר בזאת כי עם רכישת הממכר, בכוונת הצדדים, באמצעות הוועד המפקח, לבחור את הבנק, אשר הינו בנק מסחרי אשר ייתן משכנתאות לכל חברי הקבוצה, לפי הסכם ביניהם בנוסח שיוסכם בין הבנק, היועצים המשפטיים והוועד המפקח, ואשר ייחתם על ידי הוועד המפקח בשם כל הצדדים. עבור אותם חברים שאינם נעונוניים בהלוואות למימון עלויות הבנייה, יעניק הבנק גיבוי פיננסי ופתיחת מסגרת אשראי שתמומש רק במקרה ותשלומים החלים עליו לא שולמו על ידיו. בתמורה להזנקת גיבוי פיננסי לכלל חברי הקבוצה יהא על כל אחד מחברי הקבוצה לשלם לבנק סכום עמלה קבועה ומוגדרת מראש.

ה.ו
ה.ו

ה.ו

ה.ו

ה.ו

ה.ו

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including names like 'ה.ו', 'ה.ר', and 'ה.א.', along with various initials and dates.

7/5

Handwritten signature

משרד האוצר

מאטט טויך תקשורת
2003 בע"מ

לינת השקעות רע"מ
הגבר ס-306631

יוני 2003

ר.ש
ר.נ

10.2. מסגרת האשראי שונקבע בהסכם החלואה ונכלול את הוצאות הפרויקט בהיקף שהוא מקובל על הבנק.

ר.ש

10.3. הצדדים מצהירים בזאת כי הינם עומדים בתנאים לקבלת משכנתא על ידי בנק מסחרי, וכי בדקו זאת טרם הונקשרותם בהסכם זה. הצדדים מתחייבים להעמיד לטובת הבנק את כל הערבויות והבטיחותות שיידרשו לשם מתן משכנתא ו/או מסגרת כאמור. עוד מובהר בזה כי אישור כל אחד מחברי הקבוצה על ידי הבנק הינו מעיקרי הסכם זה ותנאי יסודי שלו, על כל המשתמע מכך. צד אשר לא יאושר על ידי הבנק יחויב למכור את זכויותיו במגרש בתוך פרק זמן קצר שיועמד לו על ידי הוועד המפקח, ובמידה ולא יעשה כן יימכרו זכויותיו על ידי הוועד המפקח, כמפורט בהוראות סעיף 17.2 להלן.

ר.נ

ר.ש
ר.נ
ר.נ

10.4. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת להתייצב מיידית, ולא יאוחר מתום 5 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה לעשות כן על ידי הנאמן, הוועד המפקח או חברת הניהול והפיקוח, בפני הבנק ולספק את כל האישורים והמסמכים שיידרשו על ידי הבנק לשם פתיחת מסגרות אשראי לאותו צד, ולשלם כל תשלום שיוסכם בין הוועד המפקח לבנק בהקשר זה. האמור תקף גם במידה ואין בכוונת צד ליטול מהבנק מימון לשם ביצוע תשלומיו לפי הסכם זה, שאז תיפתח מסגרת אשראי בלבד כאמור בסעיף 10.1 להלן. לאחר החתימה על כל המסמכים אשר יידרשו על ידי הבנק, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי (אך לא חייב) לקבל החלואה במסגרת האשראי שיוקצב לו כאמור. כל צד מודע לכך כי חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק הינה הכרחית לשם קבלת מימון מלווה לפרויקט. לפיכך, צד אשר יימנע מלחתום על מסמך כלשהו, אפילו לא נזקק הוא ללווי הבנק, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה ויחולו לגביו הוראות סעיפים 16 ו-17 להלן. אם יבחר מי מהצדדים ליטול מימון כאמור מבנק או גורם פיננסי אחר שאינו הבנק, מתחייב אותו צד לפתוח חשבון בבנק כמותנה לעיל, ומבלי למעט מהתנאים והוראות שפורטו לעיל, מתחייב אותו צד שלא למשכן ו/או לשעבד את חלקו במגרש ו/או זכויותיו לפי הסכם זה לטובת אותו בנק או כל גורם פיננסי אחר.

ר.ש
ר.נ
ר.נ

ר.ש

10.5. כל הצדדים מסכימים במפורש ומוזעים לכך כי ההסכם בין הקבוצה לבנק יכלול הוראת לפיה המגרש וזכויותיהם של הצדדים בפרויקט ישועבדו במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק להבטחת האשראי שיוקצה להקמת הפרויקט, ביחד ולחוד עם חברי הקבוצה האחרים. לשם ביצוע רישום המשכנתא, מסמיכים הצדדים את חברי הוועד המפקח ו/או את היועצים המשפטיים לחתום בשמם על כל המסמכים הנדרשים לשם כך.

ר.ש

ר.נ

ר.נ

ר.נ

ר.נ

10.6. מבלי לפגוע בהתחייבויות הצדדים המפורטות לעיל, כל אחד מהצדדים מסמיך בזאת את חברי הוועד המפקח ו/או את היועצים המשפטיים, לחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק, לממש בשמו ועבורו את כל הזכויות על פי ההסכם עם הבנק, לרבות ומבלי למעט - לבקש ולקבל במקומו מהבנק החלואות ו/או אשראים, וכן למשוך במקומו כספים מחשבונו בבנק לחשבון הבניה, על חשבון האשראים כאמור, ובאופן כללי, לממש כל זכות הנתונה לו על פי ההסכם הנ"ל. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת שלא לתת לבנק הוראה הנוגדת הוראה שתניתן כאמור על ידי הוועד המפקח.

ר.נ

ר.ש

אין בהסמכת חברי הוועד המפקח ו/או היועצים המשפטיים כאמור לעיל כדי לפטור צד להסכם זה מהתחייבותו כאמור בסעיף זה לעיל.

ר.ש

10.7. כל אחד מהצדדים יהיה אחראי לפרוע את החלואה שתועמד לו כאמור לעיל בהתאם לתנאיה, לרבות כל סכום אשר נמשך לפי הוראות סעיף 10.6 לעיל, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, הוצאות וכל סכום אחר, שיוקף על ידי הבנק לחובתו, במועדים ובתנאים שייקבעו לכך בהסכם החלואה של אותו צד עם הבנק.

ר.ש

ר.נ

10.8. עם קבלת החזקה ביחידה, מתחייב כל צד שלקח החלואה אן אשראי מהבנק (בעצמו או על ידי הוועד המפקח) לסלק את החלואה שקיבל מהבנק, או לרשום משכנתא ספציפית על יחידתו לטובת הבנק בסכום ובתנאים כפי שייקבעו בינו לבנק.

ר.ש

ר.נ

ר.נ

ר.נ

ר.נ

ר.נ

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including names like 'ר.ש', 'ר.נ', and 'ר.נ' along with various initials and dates.

מאסר, סוכר, מקלודת
2003 בע"מ

רשות השקעות בע"מ
53-306631-6

יוני וסניח

ר.ש
ר.ר

10.9. הצדדים מתחייבים לפרוע את ההלוואה במועדה ומצהירים במעמד החתימה על הסכם זה כי יוכלו לעשות כן. הצהרה כאמור של כל צד הינה מעיקרי הסכם זה ותנאי יסודי שלו, על כל המשתמע מכך.

ר.פ

10.10. בחתימתם על הסכם זה נותנים הצדדים הוראה בלתי חוזרת לבנק, להעביר לוועד המפקח ו/או לנאמן כל מידע ו/או נתון הדרוש לוועד לשם פיקוח על פירעון ההלוואה על ידי מי מהצדדים. כמו כן בחתימתו על הסכם זה, נותן כל צד לקבוצה ולוועד המפקח, את האפשרות לבצע תשלום כלשהו במקום סכומים שבפיגור אצלו ולרשום הערת אזהרה ו/או משכון על מתן סכומים אלו, וזאת מבלי לגרוע מכל הסנקציות המפורטות בהסכם זה להלן.

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

10.11. עם מסירת היחידות, במידה ויוותרו כספים כלשהם בחשבון הבניה, יושבו אלה לצדדים, כל אחד לפי אחוז החשתתפות המיוחס לו, בהתאם לאמור בסעיף 13.4.1 להלן.

10.12. הועד המפקח ביחד והיועצים המשפטיים ידאגו לקבלת מכתבי החרגה מותנים ו/או ייחוד ו/או צמצום השעבוד שירשם על כלל הזכויות במגרש מאת הבנק באופן שלהלן:

10.12.1. מכתב החרגת השעבוד לגבי אותם צדדים אשר לא ניצלו את מסגרת האשראי.

10.12.2. מכתב הסכמה לייחוד משכנתאות לכל יחידה על-פי הסכומים שלוהו כל צד מן הבנק, באופן שהמשכנתא שתירשם תחול רק על היחידות שהוקצו לאותו צד ולא על יתר חלקי המקרקעין ו/או המגרש.

10.13. בנוסף לאמור לעיל מובהר בזאת כי אף משתתף, בין אם נטל הלוואה או אשראי מאת הבנק המלווה ובין אם לאו, לא יוכל לשעבד את חלקו במגרש לטובת בנק אחר.

11. שטר המשווק

ר.ב
ר.ג
ר.ד
ר.ה
ר.ו
ר.ז
ר.ח
ר.ט
ר.י

11.1. ידוע לצדדים כי מחיר עלות רכישת הממכר המפורטת בטבלה המצורפת כנספת אי לחוזה זה כוללת את שכר המשווק בגין הטיפול בארגון חברי הקבוצה ושיוק הפרוייקט לחברי הקבוצה, ביצוע בדיקות תכנוניות והכנת תכניות רעיוניות ובהשגת הצעות מחיר ראשוניות מבנקים למימון משכנתאות לרבות ליווי הצדדים בהליכי קבלת אישור להלוואות מן הבנק, בדיקת הצעות מקבלנים, יועצים וכיו"ב.

ר.ב

11.2. הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן ולוועד המפקח להעביר למשווק את כל היתרה שתישאר בחשבון הנאמנות לאחר תשלום עבור רכישת הממכר על פי המחיר שישולם לבעלי הקרקע עבור הקרקע וזאת תוך 7 ימים ממועד שבו הופקדו תשלומי עלויות הממכר על ידי כל אחד מחברי הקבוצה. שכר המשווק הינו ההפרש שיווצר בין החלק היחסי של כל אחד מחברי הקבוצה הרשום בעלויות הממכר בנספת אי לבין החלק היחסי של כל אחד מחברי הקבוצה מתוך התשלום לרכישת הממכר שישולם לבעלי הקרקע. סכום זה יהא כולל מע"מ והמשווק ינפיק חשבונית מס לכל אחד מחברי הקבוצה עבור שכר המשווק לפי חלקו.

11.3. מובהר בזאת כי שכר המשווק לא יהא שווה לכל אחד מחברי הקבוצה ואין מחויבות של המשווק לקבוע סכומים שווים או מחושבים באופן זהה או אחיד בין חברי הקבוצה.

11.4. ידוע לצדדים והם מאשרים בזאת כי אין הנשווק קשור עם מצג כלשהו לגבי המקרקעין או המגרש, טיבו או אפשרויות ניצול הבנייה בו ועם רכישת המגרש אין ולא יהיה המשווק אחראי או קשור עם חברי הקבוצה בקשר עם ניהול הפרוייקט או בקשר עם כל מצג אחר הקשור בבנייה או בבחירת היועצים ואלו ייבחרו על ידי חברי הקבוצה על פי המנגנון הקבוע בחוזה זה בלבד. כל תפקידי המשווק יסתיימו במועד רכישת הממכר על ידי חברי הקבוצה.

ר.ב.ה

12. מועדי התשלום

18
3.10
3.10
50
ש"מ הגולותיו בנ"מ
ה.ד
ה.ה
ה.ו
ה.ז
ה.ח
ה.ט
ה.י