

הסכם שיתוף

שנחתם בתל-אביב ביום 31 בחודש יוני 2010

בין:

כל הצדדים המפורטים בשולי הסכם זה, בינם לבין עצמם, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

והצדדים מעוניינים להתארגן במטרה לרכוש במשותף את "המגרש" (וכלל הזכויות הגלומות בו) כמשמעו להלן, ולהקים במגרש את "הפרוייקט", כמשמעו להלן;

הואיל

ובמסגרת הפרוייקט מעוניינים הצדדים לבנות במשותף את "הבניין" כמשמעו להלן, בשיטה של בנייה עצמית, החל משלב גיוס יועצי תכנון, הוצאת היתר בניה, בחירת קבלן מבצע וכלה בהשלמת הבניין, חלוקת היחידות, מסירתן לצדדים, רישום הבניין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין ורישום היחידות על שם הצדדים;

והואיל

והבניין תוכנן ברמה ראשונית, ותכנון מפורט ייעשה אך ורק לאחר רכישת המגרש ועריכת תוכניות מפורטות לפרוייקט;

והואיל

וברור ונהיר לצדדים, כי המגרש שבכוונתם לרכוש אינו מבונה, וכי אינם רוכשים דירת מגורים גמורה או דירה "על הנייר", וכי אין בעת חתימת הסכם זה כל יזם ו/או קבלן ביצוע ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו אשר התחייב למכור להם יחידה גמורה כלשהי ו/או לבנות עבורם יחידה ו/או דירה כלשהי בבניין ו/או במגרש;

והואיל

והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את האופן, הכללים והתנאים של ניהול הפרוייקט לרבות רכישת המגרש, תכנון ובניית הפרוייקט, אופן חלוקת כל הוצאות ניהול והקמת הפרוייקט בין הצדדים, מטרת השימוש ביחידות וייחודן לצדדים, רישום הפרוייקט כבית משותף, דרכי השימוש ברכוש המשותף, וכל עניין אחר הנוגע ו/או קשור לביצוע הפרוייקט וליחסי השיתוף בין הצדדים, הכל בהתאם להוראות הסכם שיתוף זה ונספחיו;

והואיל

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה כדלקמן:

מבוא וכללי

1.

1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

1.2. כותרות הסכם זה נערכו לשם התמצאות כללית בלבד ואין לתת להן כל משמעות בפרשנות ההסכם.

רשימת נספחים

1.3.

נספח א' - הכולל, בין היתר, את פרטי הצדדים, היחידה המיועדת לכל אחד מן הצדדים, ההצמדות המיועדות לו, פרוט "החלק בעסקה" ו-"אומדן ראשוני של העלות המשוערת של היחידה" וכן חלקו היחסי בתמורה הנקובה בהסכם סיחור האופציה של כל אחד מהם.

נספח ב' - העתק נסח רישום מקרקעין.

נספח ג' - תשריט המגרש

נספח ד' - כתב הזמנה ליועצים המשפטיים.

נספח ה' - יפוי כח בלתי חוזר ליועצים המשפטיים.

נספח ו' - יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לנציגות אשר ייחתם ע"י היועצים המשפטיים לאחר מינוי הנציגות בתוקף סמכויותיהם על פי יפויי הכח נספח ה' להסכם זה.

נספח ז' - טבלת פירוט היחידות בפרוייקט

למונחים הנוכרים בנספחים להסכם זה תהא אותה משמעות שניתנה להם בהסכם זה, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

הגדרות

2.

בהסכם זה תהיה לכל אחד מהמונחים הבאים, המשמעות הנקובה לצידו, כדלקמן:

הצדדים להסכם זה.

2.1 "הצדדים" ו/או "הקבוצה"

חתימה - ר.ת.	חתימה - ר.ת.	יחידה
א.ק	א.ק	901
א.ק	א.ק	902
א.ק	א.ק	903
	א.ק	904
	א.ק	1001
	א.ק	1002
	א.ק	1003
	א.ק	1004
	א.ק	1101
א.ק	א.ק	1102
א.ק	א.ק	1103
א.ק	א.ק	1104
א.ק	א.ק	1201
		1202
א.ק		1203
א.ק	א.ק	1204
א.ק	א.ק	1301
	א.ק	1302
	א.ק	1303
	א.ק	1304
	א.ק	1401
א.ק	א.ק	1402
א.ק	א.ק	1403
	א.ק	1404
א.ק	א.ק	1501
א.ק	א.ק	1502
א.ק	א.ק	1601
א.ק	א.ק	1602
א.ק	א.ק	1603
א.ק	א.ק	1604
א.ק	א.ק	1801
א.ק	א.ק	1802
	א.ק	1901
	א.ק	1902

א.ק 1503

א.ק 1504

חתימה - ר.ת.	חתימה - ר.ת.	יחידה
	א.ק	101
א.ק	א.ק	102
א.ק	א.ק	103
		104
א.ק	א.ק	201
	א.ק	202
	א.ק	203
		204
	א.ק	301
א.ק	א.ק	302
	א.ק	303
א.ק	א.ק	304
א.ק	א.ק	401
א.ק	א.ק	402
	א.ק	403
	א.ק	404
א.ק	א.ק	501
	א.ק	502
א.ק	א.ק	503
א.ק	א.ק	504
	א.ק	601
	א.ק	602
א.ק	א.ק	603
א.ק	א.ק	604
	א.ק	701
	א.ק	702
	א.ק	703
	א.ק	704
א.ק	א.ק	801
	א.ק	802
א.ק	א.ק	803
	א.ק	804

- 2.2 "המקרקעין / המגרש" חלק מחלקה מספר 98 בגוש 10574 המסומנים כמגרש 98/1/2 בתב"ע.
- 2.3 "התב"ע" כל התכניות (ארציות, מחוזיות ומקומיות) שבתוקף החלות על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות תוכנית בניין עיר חד/מק/1061 ט'.
- 2.4 "הבניין" בניין מגורים שייבנה במסגרת הפרוייקט על המגרש, ואשר על פי זכויות הבנייה המוקנות על פי התב"ע, ועל פי כוונת הצדדים, יכל עד 77 יחידות דיור על פני כ-20 קומות מעל קומת עמודים, וכן חנייה אחת צמודה ליחידת דיור (בהתאם להיתר הבניה), שטחי קרקע, רכוש משותף וכיוצ"ב.
- 2.5 "הפרוייקט" הקמת והשלמת הפרוייקט, לרבות רכישה משותפת של המגרש, תכנון והקמת הבניין על המגרש, לרבות התקשרות עם יועצים שונים לתכנון הבניין וליווי הקמתו, הוצאת היתר בניה לבניית הבניין ותשלום כל האגרות וההיטלים הכרוכים בכך, בחירת קבלן מבצע לבניית הבניין, התקשרות עם הקבלן המבצע בהסכם הזמנת שירותי בניה, הקמת הבניין, יחוד היחידות שתיבנינה בבניין לצדדים, רישום בית משותף בלשכת רישום המקרקעין על שם הצדדים, ורישום היחידות על שם הצדדים.
- 2.6 "היחידה" אותה היחידה מבין היחידות בבניין, לרבות החניה/ות ו/או המחסן ו/או הרכוש המשותף הצמודים לה, ואשר הזכויות בה יוקנו לאותו הצד שבחר בה, כמפורט בנספח א' להסכם זה, ובתנאי שאותו הצד יקיים את כל התחייבויותיו שלפי הסכם זה.
- 2.7 "היועצים המשפטיים" עורכי הדין ממשד עמית פולק מטלון ושות', מרחוב יצחק שדה 17 בתל-אביב, המתמנים על ידי הצדדים להעניק להם את השירותים המשפטיים בקשר עם הפרוייקט, בהתאם לכתב הזמנה נספח ד' להסכם זה;
- 2.8 "הנאמן" מספר עו"ד ממשד היועצים המשפטיים, והם: עוה"ד משה מטלון ו/או גל אורן ו/או ענת שטרנליב מולכו ו/או עפרה כהן ו/או עופר וילוז'ני ו/או רנית קסוס, אשר יהיו מיופי כוח הצדדים ונאמניהם לצורך ביצוע עניינים הנזכרים בהסכם זה.
- 2.9 "חשבון הנאמנות" חשבון בנק אשר ייפתח ע"י הנאמן בבנק הפועלים, ואשר אליו יופקדו התמורה בגין המקרקעין וסיחור האופציה ושאר התשלומים כמפורט בהסכם זה וממנו יבוצעו תשלומים לשם רכישת המגרש מבעליו, תמורת סיחור האופציה וחלקו משכ"ט היועצים המשפטיים.
- 2.10 "חברת הפיקוח" החברה עימה יתקשרו הצדדים לאחר חתימת הסכם זה, ובכפוף לרכישת המגרש ע"י הקבוצה לשם קבלת פיקוח הנדסי.
- 2.11 "אדריכל הפרוייקט" האדריכל עימו יתקשרו הצדדים לאחר חתימת הסכם זה, ובכפוף לרכישת המגרש ע"י הקבוצה.
- 2.12 "הקבלן המבצע" קבלן אשר ייבחר על ידי הקבוצה בסמוך להשלמת תכנון הבניין, כמפורט בהסכם זה אשר יהא קבלן רשום בפנקס הקבלנים כד"ן, ורישיונו יהא מסוג וסיווג המתאים לבניית הפרוייקט.
- 2.13 "הבנק" בנק מסחרי ו/או גוף פיננסי אשר ייבחר על ידי הנציגות (כמשמעה להלן) לשם מתן משכנתאות לכלל חברי הקבוצה, למימון הקמת הפרוייקט.
- 2.14 "חשבון הבנק" או "חשבון הקבוצה" חשבון הבנק אשר ייפתח בבנק על ידי הנציגות עבור הקבוצה לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על הקבוצה לשם הקמת הפרוייקט לרבות תשלומים לכל היועצים והמתכננים, תשלום כל האגרות וההיטלים הדרושים להקמת הפרוייקט, תשלומים לקבלן וכל הדרוש לשם השלמת הבניין והפרוייקט.
- 2.15 "האסיפה הכללית" אסיפת כל הצדדים להסכם זה.
- 2.16 "הנציגות" פורום של שלושה מחברי הקבוצה, אשר ייבחר כמפורט בהסכם זה להלן, ואשר ירכז את סמכויות הניהול והפיקוח של הפרוייקט, והכל כמפורט בהסכם זה להלן.
- 2.17 "החלק" חישוב משוקלל באחוזים של חלקו של כל אחד מהצדדים בפרוייקט, אשר

נקבע על פי הערך הכספי המשוער של עלות הקמת יחידתו המיועדת, ביחס לערך הכספי המשוער הכולל של עלות הקמת כל היחידות המיועדות להיבנות במסגרת הפרוייקט, כמפורט בנספח א' להסכם זה. החלק בעסקה אינו סופי ועשוי להשתנות, כמפורט בהסכם זה להלן לרבות כל עדכון שיערך בו (אם יהא צורך בכך) כאמור בסעיף 7 להלן.

בעסקה"/"החלק היחסי"

- 2.18 "החלק היחסי במגרש" חישוב משוקלל ב-2% של חלקו של כל אחד מהצדדים במגרש, וזאת בהתאם להוראות הסכם זה. האחוזה היחסי במגרש יקבע במועד מימוש האופציה ורכישת הזכויות במגרש.
- 2.19 "נציגות הבית המשותף" הנציגות שתיבחר ע"י הצדדים עם אכלוס הפרוייקט (קבלת "טופס 104"), בהתאם להוראות סעיף 65 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- 2.20 "מנהל כספים" מנהל כספים ו/או יועץ מומחה בתחום הכספים אשר הנציגות תשכור את שירותיו ויסייע בידי הנציגות בניהול הצדדים הכספיים של הפרוייקט לרבות ניהול חשבון הקבוצה אצל הבנק.
- 2.21 "הסכם סיחור האופציה" ההסכם לסיחור האופציה מאת בעלי האופציה לצדדים החתומים על הסכם זה.

3

הצהרות והתחייבויות הצדדים

כל אחד מהצדדים מאשר, מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 3.1 כי ביקר במקרקעין, במגרש ובסביבתם, ובדק את מיקומם, מצבם ואת כל התכניות החלות עליהם ועל סביבתם (לרבות תכניות מתאר ותכניות מפורטות), וכן בדק ומצא לשביעות רצונו המלאה את מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני, בדק וקרא בעיון את התב"ע והתנאים למתן היתר לבניה במגרש ואת אפשרויות הניצול של המגרש על פי התב"ע וכן קרא בעיון ובחן את הסכם שיתוף זה על כל נספחיו ומצא את כל אלה לשביעות רצונו המלאה ומתאימים למטרותיו, ואין ולא תהא לו כל טענה בדבר אי התאמה ו/או פגם ו/או מום ביחס למגרש ו/או למקרקעין לרבות בקשר למצבם ו/או אפשרויות ניצולם.
- 3.2 כי לאחר שבחן ובדק לשביעות רצונו המלאה והמוחלטת את כל ההיבטים העסקיים, העובדתיים, התכנוניים והמשפטיים הכרוכים במקרקעין ובמגרש וברכישת הזכויות במגרש, ברצונו להתקשר בעסקה לרכישת הזכויות במגרש ביחד עם הצדדים האחרים להסכם זה.
- 3.3 כי ברורים וידועים לו האחריות, הסיכונים והסיכויים הנלווים להתקשרותו בהסכם זה, ובכלל זאת לרכישת המשותפת של המגרש ולבנייתו המשותפת של הפרוייקט והבניין בשיטה של בניה עצמית.
- 3.4 כי לא קיבל מצגים כלשהם ממי מהצדדים האחרים ו/או מכל גורם אחר בכל עניין שהוא הקשור בהסכם זה, ואם קיבל, הרי שמצגים אלו נבדקו על ידו כיאות, ולא יחייבו כל גורם שהוא בגין נתינתם.
- 3.5 כי בתוקף היות הצדדים להסכם זה קבוצה של שותפים, התחייבויותיו והתחייבויות יתר חברי הקבוצה על פי הסכם זה, ו/או כל הסכם שייחתם ביחס לפרוייקט, לרבות כלפי כל צד ג' הקשור ו/או שיהא קשור לפרוייקט, חינוך ויהיו ביחד ולחוד, אלה במקום בו נקבע במפורש אחרת, ואין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.
- 3.6 כי יש בידיו את מלוא האמצעים לשם קיום התחייבויותיו שלפי הסכם זה, ואין כל מניעה, משפטית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו על פיו.
- 3.7 כי בכל ולא ישלם במלואו ובמועדו סכום כלשהו מהסכומים אשר עליו לשלם בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, ו/או כל הסכם ו/או התחייבות שייחתמו על ידי הקבוצה ביחס לפרוייקט, יחוזה הדבר הפרה יסודית של הוראות הסכם זה, ויינקטו נגדו סנקציות חמורות, לרבות ביטול כל זכויותיו לפי הסכם זה, ובכלל זאת מכירת חלקו במגרש לצד שלישי אחר.
- 3.8 כי התחייבויותיו על פי הסכם זה אינן ממצות את כל התחייבויותיו כלפי הפרוייקט, יתר הצדדים, הבנק, הנאמן, היועצים המשפטיים וכל גורם אחר, וכי יתווספו להתחייבויותיו על פי הסכם זה התחייבויות נוספות, לפי כל הסכם ו/או התחייבות שייחתמו בעתיד בקשר עם הפרוייקט ו/או לפי כל חובה ו/או חיוב עתידיים לפי כל דין.
- 3.9 כי במעמד חתימת הסכם זה, יחתום על הסדר שכ"ט עם היועצים המשפטיים, בהתאם לנוסח המצ"ב בנספח ד' להסכם זה, והוא מתחייב לפעול על פיהם.

רכישת המגרש

4

4.1. עם חתימת הסכם זה על ידי כל צדדיו, ינהל הנאמן בשם כל הצדדים ועבורם מו"מ לרכישת המגרש, אל מול בעל האופציה לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין, בתמורה שתיקבע במו"מ (להלן: "תמורת רכישת המגרש"). עם החתימה על הסכם סיחור האופציה ורכישת האופציה, יחתום הנאמן בשם הצדדים על כל ההסכמים והמסמכים הנדרשים לשם רכישת המגרש. ברם, להסרת ספק, הנאמן לא יחתום על ההסכם לרכישת המגרש, אלא אם הופקדו בידי הנאמן, קודם לכן, מלוא תמורת רכישת המגרש בין אם על ידי הצדדים להסכם (במזומן ו/או ממסרים דחויים) זה ובין אם על ידי הבנק המממן. בחתימתם על חוזה זה, מסמכים ומנחים הצדדים את הנאמן באופן בלתי חוזר, לפעול כאמור. לשם ביצוע כל האמור, לעיל חותם כל צד להסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת הנאמן, בהתאם לנוסח המצ"ב **כנספה ה'** להסכם זה. למעט אם יסכימו כל הצדדים להארכת המועד, היה ולא ייחתם הסכם מכר עד ליום 01/06/2011 תתבטל במועד זה הרשאת הנאמן לחתום על הסכם המכר, יפוי הכח יושב ליועצים המשפטיים ויושבו לצדדים הסכומים שהופקדו על ידם בחשבון הנאמנות בצירוף פירות השקעתו בפיקדון (לאחר כיסוי הוצאות חשבון הנאמנות, אך למעט סך של 1,500 ₪ מכל אחד מיחידה הצדדים שישאר בידי היועצים המשפטיים לניכוי הוצאות טיפול), ועם קבלתו לא יהיו לצד כלשהו כל טענות מכל מין וסוג שהם כלפי היועצים המשפטיים ו/או הנאמן ו/או כלפי כל מי שפעל בנושא.

4.2. מבלי לגרוע מן האמור, לדרישת הנאמן, יחתום כל צד להסכם זה, בעצמו, על כל מסמך ו/או שטר הכרוכים ברכישת המגרש, וזאת מיד לכשיתבקש לכך ע"י הנאמן.

4.3. לאחר רכישת המגרש, ידווח על כך הנאמן לרשויות המס, והצדדים מתחייבים לשאת בתשלומי מס הרכישה, כל אחד לפי חלקו בגין רכישת המגרש. מבלי לגרוע מן האמור מתחייב בזאת כל צד, לשלם לא יאוחר מ 21 ימים מיום שיידרש לכך על ידי הנאמן ו/או מנהל הכספים, כל תוספת שתהא, אם תהא, בסכום מס הרכישה ("הפרש המס"). ידוע לכל צד להסכם זה, כי איחור בתשלום מס הרכישה בגין חלקו בתמורת המגרש לעומת המועד הקבוע לעיל, יביא לאיחור בתשלום מס הרכישה החל על הקבוצה כולה, ובמקרה כאמור, מתחייב כל צד לשאת בכל הוצאה ו/או קנס שיגרמו ו/או שיוטלו על הקבוצה על ידי רשויות המס, מיד עם דרישתן הראשונה של רשויות המס.

5. **תכנון הפרוייקט, שינויים וסטיות**

5.1. בחתימתם על הסכם זה מאשרים הצדדים, כי ניתנה להם ההזדמנות לפנות ולקבל כל ייעוץ ו/או הסבר מאנשי מקצוע מטעמם לרבות אדריכל המתמחה בפרוייקט מסוג הפרוייקט נושא הסכם זה, וזאת בכל הקשור לתכנון האפשרי של הפרוייקט וחלקם בו.

5.2. לאחר רכישת המגרש ובחירתה של הנציגות, ימונה על ידי הנציגות אדריכל הפרוייקט, אשר יקדם את תכנון הפרוייקט מעבר לתכנון הראשוני, עד תכנון סופי ותכנון מפורט ובהמשך תטפל הקבוצה, באמצעות הנציגות ובסיוע חברת הפיקוח, בהוצאת היתר בניה לפרוייקט.

5.3. אדריכל הפרוייקט יונחה ע"י הנציגות לשאוף לתכנן את הבניין והפרוייקט בהתאם לתכנון הראשוני. ברם, היות וכאמור, נכון למועד חתימת הסכם זה, קיים תכנון ראשוני בלבד לפרוייקט, על פיו ערכו הצדדים בנייה את החלוקה של היחידות הניתנות להקמה על המגרש, והיות ונכון למועד חלוקה זו, טרם נערך תכנון סופי ומפורט לפרוייקט, טרם ניתן אישור הרשויות וטרם נתבקש/ניתן היתר בנייה מוסכם על הצדדים וברור להם כי יתכן ויהיו שינויים ו/או סטיות בפרוייקט ו/או בתכנון הפרוייקט ו/או ביחידות (לרבות מיקומן ו/או שטחן ו/או צורתן ו/או כל מאפיין אחר בהן) ו/או בהצמדות (לרבות סוגן ו/או כמותן ו/או שטחן ו/או מיקומן וכיוצ"ב) שיאושרו בסופו של דבר, לעומת התכנון הראשוני, לרבות עקב דרישת הרשויות ו/או מוסדות התכנון ו/או מוסדות הרישוי ו/או הרשות המקומית (להלן ביחד: "השינויים ו/או הסטיות" או כל הטיה דומה). לאף אחד מן הצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג, כלפי מאן דהוא, בגין השינויים ו/או הסטיות.

5.4. אדריכל הפרוייקט, בשיתוף עם הנציגות, יבצע את השינויים והסטיות הנדרשים בתוכניות והתכנון הסופי שיקבע על ידי האדריכל והנציגות, וכפי שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות, יחייב את כל הצדדים להסכם זה.

6. **"החלק בעסקה" והזכויות מכוחו**

6.1. לכל צד מן הצדדים חלק יחסי בפרוייקט, כמפורט **בנספה א'**, אשר נקבע על פי הערך הכספי המשוער של עלות הקמת יחידתו המיועדת, ביחס לערך הכספי המשוער הכולל של עלות הקמת כל היחידות המיועדות להבנות במסגרת הפרוייקט (להלן: "החלק בעסקה"). על פי החלק בעסקה ייקבעו התשלומים החלים ו/או שיוחלו על כל צד בגין רכישת המגרש ובגין עלויות הקמת הפרוייקט, וזאת בכפוף ובהתאם לאמור בהסכם זה. החלק בעסקה אינו סופי ועשוי להשתנות, כמפורט בסעיף 7.1 להלן.

6.2. ידוע ומובן לכל אחד מן הצדדים כי נתוני נספה א' שנקבעו לצדדים השונים להסכם זה, שונים ואינם זהים, וכל אחד מן הצדדים מתחייב בזאת כי לא יעלה כל טענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, בקשר להבדלים אלה.

6.3. כמו-כן ידוע ומובן לכל אחד מן הצדדים, כי חלוקת היחידות, על הצמדוניהן הרעיוניות, בוצעה בהתאם למידע תכנוני שהתקבל על המגרש בהתאם לתוכנית ובייעוץ עם בעל מקצוע לעניין זה.

- 6.4 מובהר כי היה ונקבעו ו/או הוצמדו לצד מסוים להסכם זה זכויות כלשהן, מכל מין וסוג (כגון חלק מן המגרש, זכויות בנייה, מחסן, חניה, זיקת הנאה, וכד'), כאמור בנספח א' המצ"ב, יהיו זכויות אלו שייכות בלעדית לאותו צד, ולצדדים האחרים להסכם זה לא יהיו כל טענות ו/או דרישות בעניין זה.
- 6.5 עוד מובהר כי חלקו היחסי של כל צד בעסקה, אינו כולל את הזכות לקבלת יחידת קרקע לחניה נוספת ו/או למחסן נוסף, מעבר למפורט בנספח א' ביחס לכל צד.
- 6.6 חלוקת החלק היחסי במגרש תקבע ע"י שמאי הפרויקט, ע"פ השווי היחסי של היחידה הרעיונית בהתחשב בגודל היחידה הרעיונית שניתן יהיה לבנות על החלק היחסי במגרש לרבות החלקים המוצמדים ליחידה זו ומיקומה.
- 6.7 מוסכם כי אחוז ההשתתפות יחושב לפי שטח הרצפה של כל יחידה ומחצית שטח ההצמדות לאותה יחידה, מחולק בסך שטח הרצפות בכל הבניין וסך מחצית השטחים שיוצמדו לכלל היחידות בכל הבניין. במילים אחרות אחוז ההשתתפות נקבע על פי שבר, אשר במונה שלו נתון יחס היחידה ברוטו ועוד חצי שטח ההצמדות לאותה יחידה, ובמכנה שלו נתון סך שטחי הברוטו של היחידות בבניין ועוד חצי שטח ההצמדות ליחידות. אחוז ההשתתפות יקבע על ידי שמאי הפרויקט. שטחי בנייה ואחוז ההשתתפות יעודכנו מעת לעת, בהתאם לשינויים בתכנון, לרבות עם הוצאת היתרי הבנייה.
- 6.8 הצדדים מצהירים כי ידוע להם שיינתנו שינויים ותכנון הבניין ו/או היחידות, שינבעו מדרישות רשויות התכנון ו/או העירייה והשינויים האמורים ישפיעו על החלק היחסי של כל צד במגרש או באחוז ההשתתפות. אדריכל הפרויקט, בשיתוף עם הנציגות, יבצע את השינויים הנדרשים בתוכניות והחלטות, תחייב את כל הצדדים בכפוף לאיזונים שייקבעו ע"י שמאי הפרויקט בהתאם להוראות סעיף האיזון המפורט להלן. ידוע לצדדים כי הבניין ימנה 20 קומות מגורים בהתאם לתב"ע; אולם מספר הקומות הכולל של הבניין יקבע במסגרת התכנון הסופי של הבניין, ככל שינבע מהתכנון האדריכלי ומדרישות הרשויות בעת הרלוונטית.
- 6.9 במידה שיאושרו זכויות בנייה נוספות במהלך תקופת תכנון הפרויקט ו/או במהלך תקופת הבניה, מתחייבים הצדדים לפעול על מנת לנצל את כל זכויות הבניה הנוספות שיאושרו כאמור לעיל.
- 6.10 לאחר סיום בניית הבניין, יהא רשאי כל צד להסכם, בכפוף לקיום מלוא התחייבותו על פי ההסכם, לנהוג ביחידתו מנהג בעלים ולהחזיק ביחידתו בחזקה ייחודית.

7. עדכון "החלק בעסקה"

- 7.1 היות והצדדים התחייבו לרכוש חלקים בקרקע, לפי חלוקה רעיונית של היחידות הניתנות להקמה על המגרש, הכפופה לאישור הרשויות ולמותן הקלות, ידוע לצדדים כי יתכן ויהיו שינויים בתכנון וביחידות שיאושרו בסופו של דבר.
- 7.2 במקרים של סטייה הגדולה מ-5% בשטח יחידה כלשהי מהאמור בנספח א', וזאת לאחר קבלת היתר הבנייה מהרשות המקומית ולרבות כל ההקלות ו/או שימושים חורגים ו/או כל שיפור כלשהו שניתן בהתאם לדין ע"י הרשות המקומית, יתבקש השמאי שיכין עבור הקבוצה את "דו"ח ה-0" לקבוע את החלק היחסי המעודכן במגרש. קביעתו של השמאי תהיה סופית ותחייב את כל הצדדים.
- 7.3 על השגנוי בחלק היחסי של כל אחד מהצדדים במגרש, ככל שיהיו כאלה, יבוצעו תשלומי איזון בין הצדדים כל אחד מהצדדים מתחייב לשלם מיד על פי דרישת הועד את סכום הפרש הכספי כתוצאה משינוי חלקו היחסי במגרש, אם יהיה הפרש כזה, תוך 21 יום מיום הדרישה.
- 7.4 למען הסר ספק מובהר כי סטייה בשטח היחידה עד לשיעור של 5% לא תהווה סטייה כאמור בהסכם זה ובעקבות סטייה זו לא יבוצעו שינויים בחלק היחסי במגרש ו/או תשלומי איזון כלשהם בין הצדדים. כן מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מההוראות בעניין עדכון חישוב אחוז ההשתתפות כאשר בסעיף 7.3 לעיל.
- 7.5 ככל שאיזון החלקים יחייבו את אחד הצדדים או יותר בתשלום מס שבת, מס רכישה או כל מס ו/או היטל אחר, יהיו אותם צדדים אחראים אישית לכל תשלום כאמור וישלמו אותו ישירות לרשויות המוסמכות, במועד החוקי לביצוע התשלום.

8. תשלומים

- 8.1 **התחייבויות כלליות בנוגע לתשלומים**
- 8.1.1 הצדדים להסכם זה מתחייבים הדדית האחד כלפי רעהו, לשאת כל אחד על פי חלקו היחסי בתשלום ההוצאות, התשלומים והמסים שיידרשו, במישרין ובעקיפין, לשם רכישת המגרש ולשם תכנון, רישוי, בניה והקמת הפרויקט והשלמתו, עד וכולל מתן תעודת גמר לפרויקט, רישום הפרויקט כבית משותף ורישום זכויותיהם ביחידות, לרבות שכ"ט המתכננים ו/או היועצים השונים ו/או ספקים ו/או הקבלן המבצע ו/או היועצים המשפטיים ו/או הוצאות ו/או מסים ו/או אגרות ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה מכל סוג ולרבות כל הפרש שיתחייב ויידרש מכל צד, כתוצאה מעדכון "החלק בעסקה". (להלן ביחד: "עלויות הפרויקט").
- 8.1.2 ידוע לצדדים להסכם זה, כי פרט לתמורה בעד רכישת המגרש וסיחור האופציה, יתר עלויות הפרויקט אינן ידועות ואינן קצובות במועד חתימת הסכם זה. כל צד להסכם זה מתחייב לשאת

בחלקו היחסי בעלויות הפרויקט כפי שיהיו בפועל, וזאת בנוסף לחלקו היחסי בתמורת המגרש וסגור האופציה לצדדים להסכם זה. כל צד להסכם זה מצהיר ומתחייב, כי יש ביכולתו לשלם את חלקו היחסי בעלויות הפרויקט.

8.1.3. לצדדים לא תהיינה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג, כלפי מאן דהוא, במקרה בו עלויות הפרויקט בפועל יהיו בשיעור גבוה ממה שצפו והעריכו. במועד חתימת הסכם זה ו/או בקשר עם כל הבדל שיהיה, אם יהיה, בין האומדן המשוער של צד להסכם זה סבר ו/או צפה ו/או חשב ו/או העריך בקשר עם המגרש ו/או עם הקמת הפרויקט ו/או בדבר עלות חלקו בפרויקט, טרם חתם על הסכם זה, לבין העלויות שתהיינה בפועל, לאחר חתימת הסכם זה.

8.1.4. לכל צד ברורה החשיבות המירבית בקיום קפדני של התחייבויותיו של שפלי הסכם זה, לרבות ביצוע התשלומים החלים עליו במלואם, במועדם וכסדרם, על מנת לאפשר ביצוע רצוף של הפרויקט והשלמתו ומניעת נזקים לצדדים האחרים.

לפיכך, מתחייב בזה כל צד שלא לעכב תשלום כלשהו שנדרש ממנו, תהא טענתו אשר תהא. כל צד מוותר בזאת על זכות הקיזוז כנגד כל סכום הנדרש ממנו, כמו גם על הזכות לנכות ממנו תשלום כלשהו בו נשא אותו צד. ויתור זה יהא תקף אף אם תהיה למי מהצדדים טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהן כלפי הנציגות ו/או כנגד צד אחר להסכם זה ו/או מי ממוסדות הקבוצה ו/או כל צד ג' שהוא.

8.1.5. לכל התשלומים החלים על הצדדים לפי הסכם זה יתווסף מע"מ כדין (ככל וחל מע"מ על תשלומים כאמור).

8.2. ניהול המערך הכספי לפרויקט - חשבון הבנק של הקבוצה

8.2.1. למעט חשבון הנאמנות והתשלומים שישולמו ממנו, מערך התשלומים וההוצאות עבור הקמת הפרויקט והשלמתו יתנהל באמצעות חשבון הבנק שייפתח ע"י הנציגות אצל הבנק, שבאמצעותו יתנהלו כל הפעולות הכספיות הקשורות לפרויקט. בחשבון הבנק יופקדו כל הסכומים אשר ייגבו מהצדדים וממנו ישולמו כל התשלומים בקשר לפרויקט. ניהול חשבון הבנק והפרויקט יבוצעו בשקיפות מלאה וכל אחד מהצדדים להסכם זה יהיה זכאי לקבל, לבקשתו, כל מידע סביר ורלוונטי בקשר לכך.

8.2.2. הנציגות תסמיך את מנהל הכספים באופן בלתי חוזר לפעול יחד עימה בחשבון הבנק, וזכויות החתימה בחשבון הבנק של הקבוצה תהיינה כדלקמן: חתימת כל שניים מחברי הנציגות (עם חותמת הנציגות) בצירוף חתימת מנהל הכספים תחייב את כל הצדדים לכל עניין כלפי הבנק וכלפי צדדים שלישיים שלפקודתם נמשכו המחאות מחשבון הבנק. בכלל זאת, יהיו מורשי החתימה בחשבון הבנק מוסמכים להנפיק ערבויות מחשבון הקבוצה בבנק.

8.2.3. כל הכספים שיופקדו בחשבון הבנק יושקעו בהשקעות סולידיות (פק"מ, אג"ח וכנוצי"ב), באופן שיוחלט ע"י מורשי החתימה, וייחשבו, על פירותיהם או הפסדיהם ככספי הקבוצה אשר ישמשו אותה למימון הפרויקט.

8.2.4. חברת הפיקוח תהא ממונה על בדיקת ואישור התשלומים שיווצרו בגין עלויות הפרויקט, ותעביר לנציגות ולמנהל הכספים המלצותיה (אישור, אישור חלקי או דחייה), בדבר ביצוע תשלומים ופירעון חשבונות. כן תייעץ חברת הפיקוח לנציגות ולמנהל הכספים, בדבר הסכומים והתשלומים שייגבו מכל צד מפעם לפעם לשם ביצוע הסכם זה ולהבטחת מימון ביצוע כל ההתחייבויות על פי הסכם זה.

8.2.5. החלטה בדבר חיוב בתשלום כלשהו (עיתויו, גובהו, מועד תשלומו וכו'), תתקבל ע"י כל שניים מחברי הנציגות יחד עם מנהל הכספים. מובהר כי הוצאות הקבלן המבצע לא יאושרו אלא אם כן, אושרו קודם לכן על ידי המפקח מטעם הבנק בהתאם לקצב התקדמות הבניה ולאבני הדרך לביצוע התשלומים אשר ייקבעו בהסכם מול הקבלן המבצע.

8.2.6. כל החלטה שנתקבלה כאמור תועבר למנהל הכספים, אשר ידאג להוצאת דרישת תשלום מתאימה לצדדים, וכל צד להסכם זה ישלם כל דרישה כזו במועד שנקבע לכך בדרישה.

8.2.7. מנהל הכספים יעקוב אחר מילוי הוראות התשלום ע"י כלל חברי הקבוצה, ויעדכן את הנציגות בדבר פיגורים בתשלומי מי מהצדדים.

8.2.8. בנוסף לאמור לעיל, מסמיך בזה כל צד את הנציגות ואת מנהל הכספים לפעול בחשבון ההלוואה של כל צד, שייפתח על ידו אצל הבנק, ולהורות על משיכת הלוואה/ות ממנו, מתוך מסגרת האשראי שאושרה לכל צד, לזכות חשבון הבנק של הקבוצה, במקרה בו צד להסכם זה לא ישלם במועד כל תשלום שידרש ממנו לפי הסכם זה. חתימת כל שניים מחברי הנציגות (עם חותמת הנציגות) בצירוף חתימת מנהל הכספים (להלן יחד: "מורשי הפעולה") בחשבונו של כל צד תחייב את אותו צד לכל דבר ועניין כלפי הבנק.

8.3. ביצוע התשלומים ע"י הצדדים

8.3.1 כל אחד מהצדדים מתחייב לשלם לפי חלקו בעסקה, תוך 7 ימי עסקים מיום שנדרש לכך ע"י מנהל הכספים, אריבכל מועד אחר שיפורט בדרישה כנ"ל (שתיונתן בהודעת דואר אלקטרוני, בפקסי או במכתב), את כל התשלומים שיידרשו ממנו בהתאם להוראות הסכם זה. להסרת ספק, תנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידה לכל צד ולרישום היחידה שנועדה לו על שמו במסגרת רישום הבית המשותף, הינו פרעון כל דרישות וחובות התשלום החלות עליו בגין הפרוייקט והסכם זה.

8.3.2 צד אשר לא שילם, במלואו ובמועדו, איזה מן התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, יפנו מורשי הפעולה אל הבנק בבקשה להעמיד לזכות חשבון הבנק של הקבוצה הלוואה/ות מתוך חשבון הלוואה של אותו צד, למימון התשלום/ים שלא שולם על ידו. בחתימתם על הסכם זה מאשרים הצדדים את הסכמתם לקבלת הוראות מורשי הפעולה ע"י הבנק, ומסמיכים את מורשי הפעולה, באופן בלתי חוזר, לפעול כאמור.

להסרת ספק, גם צד שאין בכוונתו ליטול מהבנק מימון כלשהו לשם ביצוע תשלום מתשלומיו לפי הסכם זה, יפתח אצל הבנק חשבון הלוואה ותיקבע לו מסגרת אשראי לפרוייקט, ומורשי הפעולה יהיו רשאים להורות לבנק למשוך ולקבל כספים ממנו, לזכות חשבון הבנק של הקבוצה, בנסיבות כאמור.

8.3.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או להלן, צד אשר לא ישלם במועד תשלום כלשהו החל עליו (במלואו או בחלקו), ישלם לקבוצה, באמצעות תשלום לחשבון הבנק של הקבוצה, את הסכום שבפיגור, בתוספת ריבית חודשית בשיעור חודשי של 1% מחושבת מהמועד בו היה עליו לשלם את התשלום ועד תשלומו בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות המגיעים לקבוצה לפי הסכם זה ו/או כל דין בגין הפרה יסודית כאמור. לפי הוראת מורשי הפעולה לבנק, יחוייב חשבון הלוואה האישי של הצד המפר אצל הבנק, בסכומים שיגיעו ממנו לפי סעיף זה, והסכומים כאמור יועברו לחשבון הקבוצה בבנק.

8.3.4 כל צד להסכם זה מאשר כי במקרה של ביטול זכויותיו והוצאתו מהסכם זה, הוא מוותר בזאת סופית על כל זכות ו/או טענה ו/או סעד, מכל מין וסוג, בקשר עם הביטול עצמו, הוצאתו מהסכם זה, וכפועל יוצא- ביטול זכויותיו במגרש, הואיל וכל מחלוקת (גם אם הינה מוצדקת ו/או סבירה) לגבי הביטול עלולה לגרום לצדדים האחרים נזק כבד.

8.4 תשלום התמורה בגין רכישת המגרש

8.4.1 כל אחד מהצדדים מתחייב לשאת בתמורה בגין רכישת המגרש, בהתאם לחלקו היחסי בעסקה (ובאם עדיין - על פי חלקו היחסי המעודכן) - להלן: "החלק היחסי בתמורת המגרש" וכן בגין בתמורה הנקובה בהסכם סיחור האופציה. ידוע לכל אחד מהצדדים כי חלקו היחסי בתמורת המגרש וכן בחלקו היחסי בתמורה הנקובה בהסכם סיחור האופציה ימומן במלואו מהונו העצמי, אלא אם וככל שיוסכם אחרת עם "הבנק". כל צד מצהיר ומתחייב כי יש ביכולתו לשלם את חלקו היחסי בתמורת המגרש כאמור בסעיף זה מהונו העצמי.

8.4.2 במועד חתימת הסכם זה יפקיד כל צד להסכם זה בידי הנאמן, צ'ק משוך לאותו יום, בסך כפי שנקבע לו בנספח א'.

8.4.3 במידת הצורך, ובין היתר בשל עדכון החלק היחסי בעסקה ו/או פערי המועדים בין המועד בו תופקד על ידי הצדדים התמורה לרכישת המגרש ולהסכם סיחור האופציה (בהתאם להוראות הסכם זה) ובין מועד ביצוע תשלום התמורה לידי בעלי המגרש, ישלים כל צד להסכם זה את הסכומים שיידרשו לרכישת המגרש (להלן "ההפרשים"), עם דרישתה הראשונה של הנציגות.

8.4.4 צ'ק בגין חלקו היחסי של הצד שנתן אותן בתמורת המגרש ו/או את ההפרשים שיחזור, יבטל הסכם זה כלפיו מיידית, ללא צורך בכל הודעה ו/או פעולה נוספת, ובמקומו יוכלו להצטרף שותפים אחרים לפרוייקט. במקרה כאמור, לא יושבו לצד המפר, "דמי הרצינות" וחלק מ"תשלום א"י" (בסך כולל של 1,500 ₪), וכל צד מסמך בזאת את הנציגות להורות לנאמן אם לעשות שימוש בכספים הנ"ל לצורך רכישת המגרש או אם להעבירם לחשבון הבנק של הקבוצה, לכשייפתח, ולא תהא לצד המפר כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי מאן דהוא, לרבות כלפי הנאמן, בגין האמור.

8.4.5 מלוא התמורה בגין רכישת המגרש וסיחור האופציה, תופקד ע"י הצדדים בחשבון נאמנות שיפתח לצורך זה על ידי הנאמן בבנק הפועלים בע"מ. כספי הנאמנות לא יושקעו בפקדון נושא ריבית ולצדדים לא תהא כל טענה כלפי הנאמן ו/או הנציגות בעניין זה.

8.4.6 הנאמן יעביר את כספי התמורה לרכישת המגרש וסיחור האופציה בהתאם להוראות בהסכם לרכישת המגרש והסכם סיחור האופציה. הנאמן לא יחתום על הסכם המכר טרם נפרעו כל הציקים בחשבון הנאמנות והוא קיבל לכך אישור מהבנק שבחשבון הנאמנות קיימים כספים מספיקים (בין אם במוזמן ובין אם בממסרים דחויים) לתשלום מחיר הקרקע ושכ"ט היועצים המשפטיים על פי הסכם מתן השירותים המשפטיים עם היועצים המשפטיים.

8.4.7 מובהר, כי ככל ולא ייחתם הסכם לרכישת המגרש, מכל סיבה שהיא, לא יהיו לאף צד להסכם זה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מאן דהוא, לרבות כלפי היועצים המשפטיים, ו/או הנאמן. במקרה כאמור, ייחשב הסכם זה כמבוטל, והנאמן ישיב לכל צד את מלוא התשלומים ששולמו

והופקדו בידי עד למועד הביטול בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם להוראות בקשת ההצטרפות לפרוייקט שנחתמה על ידי הצדדים להסכם זה, בסכומם הנומינלי, אך זאת בניכוי עמלות חשבון הנאמנות. הכספים יושבו לכל צד לפי פרטי חשבון הבנק שמסר במסגרת בקשת ההצטרפות לקבוצה.

8.4.8. במועד החתימה על הסכם זה הפקיד כל צד, תשלום, בסך כפי שנקבע לו בנספח א', אשר יחד עם דמי הרצינות, יהווה תשלום ע"י עלויות הפרוייקט, וייועד לתשלום חלקו במרכיב עלות הקרקע, התשלום המגיע ליועצים המשפטיים, על פי כתב הזמנת השירותים מהם, נספח ד' להסכם זה. הצדדים מורים בזאת לנאמן להעביר ליועצים המשפטיים את מלוא הכספים הנ"ל, מיד לאחר חתימת ההסכם לרכישת המגרש.

8.5. **מסים ותשלומי חובה**

8.5.1. כל צד להסכם זה יישא בכל המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה ותשלומים למיניהם, מכל סוג, לרבות הממשלתיים ו/או העירוניים, בגין רכישת חלקו היחסי במגרש ו/או בגין יחידתו בפרוייקט ו/או בגין הסכם זה ו/או בגין בניית הפרוייקט לרבות תשלום המע"מ בגין בניית הפרוייקט (להלן ביחד: "המסים"), בהתאם לחלקו היחסי בעסקה (לרבות המעודכן), וזאת בהתאם לדרישתה הראשונה של כל רשות רלוונטית. מסים המחושבים ומוטלים על כל המגרש, יחולו על הצדדים לפי חלקם היחסי במגרש, או באופן יחסי שונה, אם נקבע כזה ע"י הרשות הרלוונטית, במידה ועל פי דין יש לחשב את החיוב באופן זה.

8.5.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל צד להסכם זה מאשר, כי ידוע לו שיחול עליו מס רכישה בגין רכישת חלקו היחסי במגרש. ככל שיחול, אם בכלל, מס רכישה נוסף ו/או כל תשלום חובה אחר נוסף בגין הבניה, מתחייב כל צד לשאת גם בתשלומים אלה, ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

8.5.3. הנציגות ישלחו לכל הצדדים להסכם זה הוראות לתשלום, ככל שהודעות אלה לא ישלחו על ידי הרשויות ו/או ככל והרשויות שלחו הודעות, אך המסים לא שולמו.

8.5.4. לאחר השלמת היחידות, יישא כל צד בכל מס ו/או היטל ו/או אגרה ו/או הוצאה ו/או תשלום חובה ו/או ארנונה שידרש בגין יחידתו (לרבות חלקים שהוצמדו ו/או יוצמדו ליחידתו), ובגין חלקו היחסי ברכוש המשותף של הפרוייקט.

8.6. כל הוראות סעיף זה הינן מעיקרי ההסכם והפרת איזו מהן תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

9. **ליווי בנקאי ושעבוד המגרש לטובת הבנק**

9.1. בחירת בנק מלווה ואישור הצדדים "ליווי" ע"י הבנק

9.1.1. ידוע לצדדים כי הואיל ובהסכם שיתוף זה נטלו על עצמם, יחד, התחייבויות שונות, והואיל והקמת הפרוייקט תלויה בקיום חיוביהם ההדדיים, נודעת חשיבות עליונה לכך שהבנק שייבחר על דם, על מנת להעניק אשראי להקמת הפרוייקט, יאשר כל אחד ואחד מן הצדדים כלוה, יעניק לכל אחד מן הצדדים מסגרת אשראי למימון תשלומיו בגין הפרוייקט (בין אם בכוונתו להיעזר במימון זה לצורך תשלומיו ובין אם לאו), ויקבל לטובתו שעבוד על מלוא הזכויות במגרש ובפרוייקט, להבטחת החזר האשראים וההלוואות שיעמיד לצדדים.

9.1.2. מוסכם כי הצדדים יבחרו, באמצעות הנציגות, את הבנק, על מנת להתקשר עמו בהסכם לפיו יוענקו לצדדים הלוואות מובטחות במשכנתא לצורך מימון הקמת הפרוייקט. כל אחד מהצדדים מסמיך בזאת את הנציגות לנהל מו"מ עם הבנק במטרה לקבל מסגרת אשראי למימון הבניה (להלן: "הליווי הפיננסי"), לסכם עם הבנק את תנאי הליווי הפיננסי ולחתום בשמו עם הבנק על הסכם ליווי פיננסי לשם מימון הקמת הפרוייקט (להלן: "הסכם הליווי"). אין באמור לגרוע מחובת כל צד לחתום באופן אישי על הסכם הליווי ומסמכי חלווי, לפי דרישת הבנק.

9.1.3. כל צד להסכם זה, מצהיר כי אין כל מניעה לאישורו כלוה על ידי בנק כלשהו ולשם קבלת הלוואה/ות למימון חלקו בפרוייקט, וכי בדק זאת קודם להתקשרותו בהסכם זה. צד אשר לא יאושר על ידי הבנק או שהבנק יבטל את אישורו כלוה בטרם נחתם ההסכם לרכישת המגרש היא הסכם זה מבוטל-כלפי אותו צד מיידית, ללא צורך בכל הודעה ו/או פעולה, ובמקומו יוכלו להצטרף חברי קבוצה אחרים. במקרה כאמור, ישיב הנאמן לאותו צד (לחשבון בנק לפי פרטי חשבון הבנק שמסר במסגרת בקשת ההצטרפות לקבוצה) את כספי דמי הרצינות שהופקדו בידי, בסכומם הנומינלי, בניכוי עמלות חשבון הנאמנות.

9.1.4. עוד מודגש כי אישור כל אחד מחברי קבוצה על ידי הבנק בכל שלב של מהלך הפרוייקט, הינו מעיקרי הסכם זה ותנאי יסודי לו, על כל המשתמע מכך. אי לכך, צד אשר חבנק יבטל את אישורו כלוה, במועד כלשהו טרם נסתיים הפרוייקט ו/או יסרב להעמיד לו אשראי, מכל סיבה שהיא, ייחשב כמפר יסודית את הסכם זה, וכפועל יוצא, תהא הנציגות רשאית, בשם הצדדים כולם, בין היתר, לבטל לאלתר הסכם זה כלפי המפר, ולפעול למכירת זכויותיו במגרש כאמור בפרק "ההפרות" שלהלן.

9.1.5 כל צד מתחייב לבצע כל פעולה על מנת לקבל מהבנק את הליווי הפיננסי, לרבות להעמיד לטובת הבנק את כל הערבויות ו/או בטחונות שיידרשו ו/או לחתום על כל הסכם ו/או מסמך ו/או אישור ו/או הוראת קבע ו/או יפוי כוח ו/או לבצע ביטוח ו/או כל פעולה אחרת שתידרש על ידי הבנק בכל עת במהלך הפרוייקט.

9.1.6 מובהר בזאת מפורשות, כי כל צד יהיה חייב לעמוד בתשלומיו ובהתחייבויותיו בין אם קיבל מימון מהבנק ובין אם לאו, בין אם הבנק החליט מסיבה כלשהי להפסיק את מימונו ובין אם מכל סיבה אחרת. העובדה שנחתם הסכם הליווי, לא תפטור צד מביצוע תשלומיו במועדם ובמלואם. הצדדים מאשרים כי לא הוצג להם כל מצג לפיו הבנק ו/או מוסד ו/או גורם פיננסי מסוים יעניק להם ו/או למי מהם מימון/הלוואה לצורך רכישת הזכויות במגרש ו/או לצורך הקמת הפרוייקט.

9.2 פתיחת חשבון ונטילת הלוואות ואשראים מהבנק

9.2.1 כל צד להסכם זה מתחייב להתייצב מיידית בפני הבנק, ולא יאוחר מתום 5 ימים ממועד קבלת הודעה כי עליו לעשות כן מאת היועצים המשפטיים ו/או הנציגות, ולספק את כל המסמכים ו/או כתבי התחייבות ו/או הסכמים ו/או אישורים ו/או חתימות שיידרשו על ידי הבנק, לרבות מסמכי שעבוד ומשכון מלוא הזכויות במגרש כולו, לשם העמדת הליווי הפיננסי לפרוייקט ו/או לשם פתיחת חשבון הלוואה ומסגרת אשראי לאותו צד ו/או לשם הגדלת מסגרת האשראי, ולשלם כל תשלום מכל מין וסוג, שיוסכם בין הנציגות ובין הבנק בהקשר זה. האמור תקף וחל על צד להסכם זה, גם אם אין בכוונתו ליטול מהבנק מימון כלשהו לשם ביצוע תשלום מתשלומיו לפי הסכם זה.

9.2.2 לאחר חתימה על כל המסמכים שיידרשו ע"י הבנק יהיה כל צד זכאי לקבל מהבנק הלוואה/ות בגבולות מסגרת האשראי שאושרה לו כאמור ע"י הבנק.

9.2.3 כל צד להסכם זה מודע לכך, כי חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק הכרחית לשם קבלת הליווי הפיננסי לפרוייקט. לפיכך, צד שימנע מלחתום על מסמך כלשהו כאמור, אפילו לא נזקק הוא לקבל מימון מהבנק, ייחשב כמפר הסכם זה בהפרה יסודית, על כל המשתמע מכך.

9.2.4 מבלי לגרוע מן האמור, ומכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה העומדים לצדדים להסכם זה, על פי הוראות הסכם זה ו/או כל דין, בגין כל יום עיכוב בחתימה של צד להסכם זה על כל מסמך הנדרש על ידי הבנק לשם העמדת הליווי הפיננסי לפרוייקט או כל חלק ממנו, ישלם הצד המפר לצדדים האחרים להסכם זה, החל מן היום השלישי לעיכוב, פיצוי יומי מוסכם בסך של 500 ש"ח (במילים: חמש מאות שקלים חדשים) (להלן "הפיצוי המוסכם"). מורשי הפעולה יהיו רשאים לחייב את חשבונו של הצד המפר אצל הבנק בסכומי הפיצוי כאמור.

9.2.5 אם יבחר מי מן הצדדים להסכם זה ליטול מימון עבור תשלומיו מבנק או מגורם פיננסי אחר, שאינו "הבנק", לא יהיה בכך כדי לגרוע מחובתו לפתוח חשבון בנק ומסגרת אשראי אצל הבנק, כמותנה לעיל. בנוסף מודגש כי אף צד להסכם זה לא יהיה רשאי לשעבד ו/או למשכן ו/או להסב ו/או להמחות לאף גורם ו/או גוף ו/או אדם את זכויותיו במגרש ו/או ביחידתו בפרוייקט ו/או כל זכויות אחרות שלו בפרוייקט ו/או לפי כל הסכם שנחתם ו/או ייחתם בקשר עם הפרוייקט, הואיל וכל אלה ישועבדו לטובת הבנק מעמיד הליווי הפיננסי, כמפורט בהמשך הסכם זה להלן.

9.3 חיוב חשבון הלוואה ומסגרת האשראי של הצד המפר

9.3.1 מבלי לגרוע מהתחייבות הצדדים כמפורט לעיל, לחתום בעצמם על כל מסמך שיידרש בקשר עם הליווי הפיננסי, מסמך כל צד בזאת את מורשי החתימה לחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק, לרבות מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לבקש ולקבל במקומו מהבנק הלוואות ו/או אשראים, וכן למשוך במקומו כספים מחשבונו האישי בבנק לזכות חשבון הבנק של הקבוצה, על חשבון האשראים כאמור, לשם תשלום כל סכום מהסכומים שיידרשו מאת כל צד בגין התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובאופן כללי, לממש בשמו ועבורו כל זכות הנתונה לו לפי הסכם הליווי, במקרה בו אינו ממלא אחר התחייבויותיו אלו בעצמו. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת, שלא לתת לבנק כל הוראה הנוגדת חוראה שתיתן כאמור על ידי מורשי הפעולה ובשום מקרה ובשום נסיבות לא להורות לבנק על אי העמדת אשראים ממסגרתו.

9.3.2 כן מוותרים בזה הצדדים, כלפי מנהל הכספים, היועצים המשפטיים, הנציגות על כל זכות ו/או הגנה לפי כל דין לסודיות בנקאית בקשר עם חשבון כל אחד מהם אצל הבנק, ומורים בזאת לבנק למסור לנציגות, למנהל הכספים, ליועצים המשפטיים, לבקשתם, כל מידע ו/או מסמך ו/או אישור בקשר עם חשבון כל אחד מהצדדים אצל הבנק.

9.3.3 להבטחת ביצוע האמור לעיל, יחתום כל צד, מיד לאחר חתימת הסכם זה, על יפוי הכוח נספח ה' מכוחו ייחתם עם מינויי הנציגות, יפוי הכוח נספח ו', המייפים את כוחם של הנציגות והיועצים המשפטיים לפעול כאמור. הנציגות והיועצים המשפטיים יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכוח לפי שיקול דעתם הבלעדי, ולא תהא למי מן הצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגדם בגין שימוש כאמור. יפוי הכוח נספח ה' יקנה לנציגות סמכות להעניק מכוחו סמכויות למנהל הכספים שייבחר ע"י הקבוצה, על מנת לאפשר לו למלא סמכויותיו על פי הסכם זה.

9.3.4 כן יחתמו הצדדים, במסגרת מסמכי פתיחת חשבונותיהם האישיים אצל ביחס לפרוייקט הבנק, על יפוי כוח המקנה לנציגות ולמנהל הכספים סמכות לביצוע פעולות כאמור בחשבונם.

9.3.5 מובהר בזאת, כי אין בהסמכת הנציגות ומנהל הכספים כאמור לעיל, כדי לגרוע מהתחייבויותיו ואחריותו של כל צד להסכם זה לשלם בעצמו את כל הסכומים והתשלומים החלים עליו על פי הוראות הסכם זה ו/או כל דין בקשר עם הפרוייקט.

9.4 פרעון הלוואות ואשראים

9.4.1 כל צד להסכם זה יגבא אחראי לפרוע את ההלוואה/ות שיועמדו לו כאמור לעיל בהתאם לתנאיהן, לרבות כל סכום שנמשך מחשבונו לפי הוראת מורשי הפעולה, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, הוצאות, עמלות וכל סכום אחר שייזקף על ידי הבנק לחובתו, במועדים ובתנאים שייקבעו לכך בהסכם ההלוואה של אותו צד עם הבנק. כל צד מצהיר ומתחייב כי יש ביכולתו לפרוע את ההלוואה/ות כאמור. מובהר בזה כי הפרת ההתחייבויות כלפי הבנק תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9.4.2 כל צד מתחייב כי עד למועד קבלת החזקה ביחידה המיועדת וכתנאי לקבלת החזקה בה, יפרע ויסלק במלואה את ההלוואה/ות ו/או האשראי שלקח מהבנק (בעצמו ו/או באמצעות מורשי הפעולה), או ירשום משכנתא ספציפית על יחידתו לטובת הבנק בסכום ובתנאים כפי שייקבעו בינו ובין הבנק.

9.4.3 אם יוותרו כספים כלשהם בעודף בחשבון הבנק של הפרוייקט, במועד מסירת החזקה בדירות, יושבו אלו לצדדים – כל אחד לפי חלקו היחסי בעסקה.

9.4.4 בחתימתם על הסכם זה מורים הצדדים לבנק, בהוראה בלתי חוזרת, להעביר לנציגות, למנהל הכספים, לנאמן, ליועצים המשפטיים כל מידע ו/או נתון שידרש על דם, לשם פיקוח על פירעון הלוואות הצדדים מהבנק, לרבות אישור על סילוק מלוא ההלוואה של כל צד להסכם זה ביחס לזכויותיו בחלקו היחסי ומכתב החרגה מוחלט.

9.5 שעבוד המגרש והזכויות בפרוייקט לטובת הבנק

9.5.1 הצדדים מאשרים בזאת ומתחייבים לשעבד את מלוא זכויותיהם במגרש ובפרוייקט לטובת הבנק, לצורך קבלת הליווי הפיננסי לפרוייקט, וזאת אף אם אין בכוונתם ללוות כספים מן הבנק לצורך מימון התשלומים החלים עליהם לפי הסכם זה.

9.5.2 הצדדים מסכימים במפורש ומודעים לכך, כי הסכם הליווי יכלול הוראה לפיה המגרש וזכויותיהם של הצדדים בפרוייקט ימושכנו וישועבדו לטובת הבנק, לרבות באמצעות רישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק, להבטחת האשראי שיוקצה ע"י הבנק להקמת הפרוייקט, וזאת ביחד ולחוד עם חברי הקבוצה האחרים. וכן לרבות באמצעות רישום הערות אזהרה בגין התחייבויות לרישום משכנתאות ספציפיות על זכויות הצדדים במגרש (כל אחד בגין הלוואותיו שלו). מובהר כי זולת שעבוד המגרש והזכויות בפרוייקט לטובת הבטחת מלוא חובות הקבוצה כאמור לעיל, אין ערבות הדדית בין חברי הקבוצה לבין עצמם, ביחס לפרעון האשראים וההלוואות שיועמד לכל אחד מהם ע"י הבנק, וכל צד יהא האחראי הבלעדי כלפי הבנק לפרעון ההלוואה/ות והאשראים שיעניק לו הבנק במסגרת הליווי הפיננסי לפרוייקט. לפי דרישת הבנק, ישועבד גם חשבון הבנק של הקבוצה לטובת הבנק.

9.5.3 לשם רישום השעבודים והמשכנתאות כאמור לעיל, מסמיכים הצדדים את הנציגות ו/או את היועצים המשפטיים לחתום בשמם על כל המסמכים הנדרשים לשם כך בנוסח המקובל בבנק, בתוקף יפוי הכוח נספחים ה' ו-ו'.

9.5.4 עד לחשבת מלוא ההלוואה ו/או האשראי שנלקחו על ידי כל הצדדים להסכם זה מהבנק, וקבלת החזקה ורישום הזכויות ביחידות על שם הצדדים, לא ישעבדו הצדדים את זכויותיהם במגרש, אלא לטובת הבנק במסגרת הליווי הפיננסי שיעניק הבנק לפרוייקט.

9.6 כל הוראות סעיף זה הינן מעיקרי ההסכם והפרת איזו מהן תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

10. מוסדות הקבוצה

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

10.1.1 אסיפה כללית

10.1.1 האסיפה הכללית הינה אסיפת כל הצדדים להסכם זה שותפי הפרוייקט. האסיפה הכללית תהא רשאית לקבל כל החלטה בכל הדרוש לביצוע הוראות הסכם זה. מבלי לפגוע בכלליות האמור, רשאית האסיפה הכללית לדון מחדש בהחלטות הנציגות, לשנותן ו/או לבטלן, ובתנאי שלא יהיה בכך בכדי לפגוע בהחלטה של הנציגות שכבר בוצעה, בחלקה או בשלמותה.

- 10.1.2. הנציגות תכנס אסיפות כלליות אליהן יוזמנו כל הצדדים. הזימון ייעשה בהודעה לכל הצדדים במכתב, בפקס או בדואר אלקטרוני. ההודעה תישלח לפחות 7 ימים מראש לכל אחד מהצדדים, על פי פרטיו במבוא להסכם או לפי פרטים אחרים עליהם יודיע בכתב אותו צד לנציגות.
- 10.1.3. מוסכם בזה כי האסיפות הכלליות, ההצבעה וקבלת ההחלטות בהן, ניתנות להיערך באמצעים אלקטרוניים ולא דווקא בדרך של התכנסות פיזית, וזאת לפי שיקול דעת הנציגות. במקרה כאמור, תעביר הנציגות לכלל חברי הקבוצה, בדואר אלקטרוני, את נוסח ההחלטה העומדת על הפרק להצבעה, את המועד והשעה שעד אליהם יש להצביע ואת אופן ההצבעה. הצדדים ישיבו לנציגות (הכלל כפי שייקבע בהודעת הנציגות) את החלטתם, בעד או נגד, עד למועד שייקבע כאמור. צד אשר לא יתן תגובתו עד למועד שנקבע, ייחשב כצד שלא השתתף באסיפה ולא הצביע בה. האמור לעיל יחול גם לעניין עריכת האסיפה הכללית הראשונה ע"י היועצים המשפטיים, ולעניין זה תהיינה להם אותן סמכויות כשל הנציגות.
- 10.1.4. אסיפות כלליות תכונסנה מעת לעת, לפי החלטת רוב חברי הנציגות כאמור ובהתאם לצורך או אם הצדדים, שלהם לפחות 51% מהחלקים בעסקה, ידרשו את זימונן. הודעה על זימון אסיפה תיעשה תוך מתן הודעה על העניינים שיונחו/ו על סדר יומה של האסיפה.
- 10.1.5. באסיפה הכללית יהיה המניין החוקי (קוורום) מספר צדדים שלהם לפחות 51% מכלל החלקים בעסקה. אם כעבור חצי שעה מהמועד שנקבע לכינוס האסיפה (ולעניין אסיפה באמצעים אלקטרוניים, מן המועד והשעה שעד אליהם נתבקשו הצדדים למסור הצבעתם בנושא/ים שעל הפרק) לא נמצא מנין חוקי כפי שנקבע לעיל, תהיה האסיפה חוקית בתנאי שישתתפו בה (ובאסיפה אלקטרונית משמע, שהודיעו החלטתם) בעלי 40% לפחות מהחלקים בעסקה. לא נוכח מנין חוקי כפי שנקבע לעיל, תידחה האסיפה בשלושה ימים. האסיפה הכללית הנדחית הנ"ל, תתקיים ותהא חוקית בכל מספר משתתפים וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל הצדדים להסכם זה.
- 10.1.6. בהחלטות באסיפה הכללית תהיה לכל צד להסכם זה זכות הצבעה לפי חלקו היחסי בעסקה. היה וליחידה מסוימת יותר מבעל זכויות אחד, ייספר קולם כקול אחד, והצבעתו של מי מבעלי הזכויות המשתתף באסיפה תחייב את שאר בעלי הזכויות ביחידה. אם וככל ויהיו מספר בעלי זכויות ליחידה מסוימת אשר ישתתפו באסיפה הכללית, אזי יהיו הם חייבים להצביע ביחד ובאותו אופן (שאם לא כן, ייפסל קולם).
- 10.1.7. ההחלטות באסיפות הכלליות תתקבלנה רק אם הצביעו בעדן הצדדים שלהם רוב (לפחות 51%) החלקים בעסקה מבין כל המשתתפים באסיפה (לדוגמא: אם השתתפו בהצבעה צדדים המחזיקים, יחד ב- 60% מן החלקים בעסקה, תתקבל החלטה בעדה הצביעו חברים להם, יחד, לפחות 30.6% מהחלקים בעסקה)
- 10.1.8. האסיפה הכללית הראשונה תיערך ע"י היועצים המשפטיים, וזאת בהודעה בכתב לכל אחד מהצדדים בדואר אלקטרוני, במכתב או בפקס, ובמועד שייקבע בהודעה, שלא יקדם מ- 7 ימים ממועד מתן ההודעה.
- 10.1.9. האסיפה הכללית הראשונה תבחר את הנציגות, אשר תהיה אחראית על ניהול כל הדרוש לשם הקמת הפרוייקט, לרבות רכישת המגרש, הבנייה וכל הנלווה להם, במישרין ובעקיפין, ופיקוח על כך.
- 10.1.10. האסיפה הכללית תהיה רשאית להחליף את חברי הנציגות או חלק מהם, ובלבד ש: (1) הצדדים שלהם 75% לפחות בחלקים בעסקה מבין כל הצדדים להסכם זה הסכימו על כינוסה של אסיפה כללית המיוחדת לעניין זה (קרי- החלפת חברי הנציגות או חלק מהם); וכן (2) רק אם הצביעו בעד החלפת חברי הנציגות או חלק מהם במהלך אותה אסיפה כללית מיוחדת הצדדים שלהם 75% לפחות בחלקים בעסקה מבין כל הצדדים להסכם זה.
- 10.1.11. כל החלטה שתתקבל באסיפה הכללית תחייב את כל הצדדים בלי יוצא מהכלל ללא כל תנאי וסייג.
- 10.1.12. כל צד רשאי להשתתף באסיפה כללית בעצמו או באמצעות מיופה כח (על פי יפוי כוח בכתב, מאומת ע"י עו"ד).
- 10.1.13. הנציגות תדאג לרישום פרוטוקולים שיכללו בקצרה את דיוני האסיפה הכללית ואת ההחלטות שהתקבלו בה, ותשלח העתקים מהם לכל הצדדים (בדוא"ל או בפקס).
- 10.1.14. צד אשר לא שילם תשלום כלשהו אשר נדרש ממנו ו/או לא חתם ועל מסמך כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא קיים חיוב כלשהו מחיוביו על פי הסכם זה ו/או כל הסכם אחר שנחתם ו/או ייחתם בקשר עם הפרוייקט, לא יחא זכאי לזמן אסיפה כללית, להשתתף או להצביע באסיפה כללית, (לרבות בבחירת חברי הנציגות) וכן לא יחא זכאי להיבחר כחבר נציגות. היה והצד הנ"ל מכהן כחבר נציגות, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן ממלא מקום.
- 10.1.15. במקרים הבאים החלטות האסיפה הכללית תדרוש רוב מיוחד של שותפים אשר לו לפחות 75% מהחלקים בעסקה:

- 10.1.15.1 בחירת חברי הנציגות והחלפתם.
- 10.1.15.2 החלפת ו/או פיטורי הקבלן המבצע ו/או האדריכל ו/או היועצים המשפטיים והכל בכפוף להסדרים החוזיים עמם, ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 10.1.16 מובהר בזה כי לשם בחירת הקבלן המבצע החלטת האסיפה הכללית תדרוש רוב של שותפים אשר לו לפחות 51% מהחלקים בעסקה, והיא תתבצע באופן הבא:
- (1) בפני האסיפה הכללית יובאו פרטיהם והצעותיהם של 3 קבלנים לביצוע הפרוייקט;
- (2) כמו-כן, תובא בפני האסיפה הכללית המלצת הנציגות ומנהל הפרוייקט ביחס לקבלן המועדף עליהם מבין 3 הקבלנים שנוכרים בסי"ק לעיל.
- 10.1.17 למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי החלטות האסיפה הכללית ו/או הנציגות יינתנו בכפוף להסכמים/הסדרים שצורפו כנספחים להסכם זה בקשר לפרוייקט, ולא תתקבל כל החלטה אשר יהיה בה כדי לשנות ו/או להפר הוראות הסכמים/הסדרים אלו, המקובלים על הצדדים להסכם זה.

10.2 נציגות הקבוצה

סמכויות ופעולות

- 10.2.1 נציגות הקבוצה תפעל בנאמנות עבור הצדדים, ועבורם בלבד, לשם שמירת האינטרסים של כל הצדדים, מנהל כספים, רו"ח, היועצים המשפטיים, אדריכל הפרוייקט, והיועצים השונים.
- 10.2.2 הנציגות היא הגוף המנהל והמבצע של הפרוייקט, והיא מוסמכת לקבל ולבצע כל החלטה הדרושה לשם כך, בכפוף להחלטות האסיפה הכללית. בכלל זאת תהא הנציגות מוסמכת כדלהלן:
- 10.2.2.1 למנות את האדריכל הפרוייקט ולהתקשר עימו בהסכם.
- 10.2.2.2 למנות יועצי תכנון ובעלי תפקידים שונים, ככל שיידרש לשם הקמת הפרוייקט, אשר יוצעו ויאושרו ע"י אדריכל הפרוייקט.
- 10.2.2.3 לקבוע את המפרט הטכני ליחידות ולבניין.
- 10.2.2.4 לקיים הליך הזמנת הצעות להתקשרות עם קבלן מבצע בהתאם למסמכי הזמנה, כתבי כמויות וכ"י, שיונפקו על ידי אדריכל הפרוייקט, לקבל לכל הפחות 3 הצעות מקבלנים מבצעים, לגבש המלצה לבחירת הקבלן המבצע, ולהביאה לאישור האסיפה הכללית.
- 10.2.2.5 לחתום על הסכמים בין הקבוצה ובין הקבלן המבצע, לאחר שאושר בהחלטת האסיפה הכללית, ועם כל קבלן ו/או ספק אחר בקשר עם הקמת הפרוייקט.
- 10.2.2.6 למנות יועצי תכנון ובעלי תפקידים שונים, ככל שיידרש לשם הקמת הפרוייקט, אשר יוצעו ויאושרו ע"י אדריכל הפרוייקט.
- 10.2.2.7 לבדוק ולאשר יחד עם מנהל הכספים באשר להוצאות הנדרשות מדי פעם בפעם ואת התשלומים שיש לשלם בגין הפרוייקט
- 10.2.2.8 לקבל החלטות בקשר עם תכנון, רישוי והקמת הפרוייקט, לרבות תכנון והקמת הבניין וכל עניין הקשור בו, קבלת היתרי בניה, מכירה או העברה של זכויות צד שהסכם זה בוטל לגבי עקב הפרתו על ידו, רישום הבניין כבית משותף (לרבות אישור התקנון המוסכם לבית המשותף ותשריטיו, ייחוד הערות אזהרה וביטולן, קביעת הרכוש המשותף, הצמדת שטחים ליחידות וחתימה על כל שאר המסמכים ו/או הבקשות ו/או השטרות שיידרשו בכל הקשור לרישום הבניין כבית משותף).
- 10.2.2.9 לפעול ככל הדרוש לשם הוצאה לפועל של הסכם זה, ולנקוט כל פעולה שתידרש לצורך כך.
- 10.2.2.10 הנציגות תדאג להנפקת דוחות עיתיים לחברי הקבוצה, לפחות אחת לשישה חודשים, ביחס להתקדמות הפרוייקט, מצב חשבון הבנק נכון למועד הדו"ח והתשלומים שבוצעו בתקופת הדו"ח לכל אחד מהגורמים המעורבים בפרוייקט.
- 10.2.3 כל החלטותיה של הנציגות, בכל נושא שהוא וללא יוצא מן הכלל בקשר לפרוייקט, וכל פעולה מפעולותיה בכל הנוגע להסכם זה, כל אלו יחייבו את כל אחד מהצדדים ללא תנאי וסייג והצדדים מאשרים מראש פעולותיה אלה של הנציגות. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מסמך בזאת כל אחד מהצדדים את חברי הנציגות לחתום בשמו על כל המסמכים (לרבות תוכניות למיניהן) הקשורים לקבלת היתרי בניה, לרישום הפרוייקט כבית משותף, לרבות על בקשות למיניהן ותשריטים, לייחוד הערות אזהרה וביטולן, לקביעת הרכוש המשותף, להצמדת שטחים ליחידות, לרישום תקנון מוסכם ולחתימה על כל שאר המסמכים הדרושים או שיידרשו בכל הקשור לרישום הפרוייקט כבית משותף.

10.2.4. לצורך מימוש סמכויותיה על פי הסכם זה, רשאית הנציגות להיעזר בכל יועץ ואו מומחה, כפי שתראה לנכון, למקצועי וליעיל, ושכרם של אלה יהווה חלק מעלויות הפרוייקט.

10.2.5. צד שהוכרז כפושט רגל ואו שהוגשה כנגדו בקשה לפשיטת רגל ואו שמונה כונס לנכסיו ואו הורשע בעבירה שיש עמה קלון, לא יהיה זכאי להיבחר כחבר בנציגות, ואם כבר נבחר, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן כחבר נציגות ממלא מקום.

10.2.6. צד העובד ואו מנהל ואו שותף אצל היועצים המשפטיים לא יהיה זכאי להיבחר כחבר בנציגות.

סדרי פעולת הנציגות

10.2.7. לאחר חתימת כל חברי הקבוצה על הסכם זה, יודיעו חברים המעוניינים בכך ליועצים המשפטיים, על רצונם לכהן כחברי נציגות ("המועמדים"). המועמדים יצרפו לפנייתם קורות חיים ופירוט כישורים.

10.2.8. רשימת המועמדים תועבר לחברי הקבוצה, בדוא"ל, ולאחר מכן הנציגות תתאם מפגש אליו יתייצבו כל הצדדים להסכם וכן המועמדים לכהן בנציגות, להם תינתן האפשרות להציג את עצמם, את כישוריהם ואת מידת התאמתם לתפקיד.

10.2.9. כל חבר צד (ואם יותר מאחד הינם בעלי זכות ליחידה יחד, ייספרו קולותיהם, כאמור, כקול אחד) יבחר, מתוך הרשימה, 5 מועמדים, ללכהונה כחברי נציגות ("לעיל ולהלן: "הנציגות") ו- 2 לכהונה כממלאי מקום (להלן: "ממלאי מקום"), וימסור בחירתו בחוזר במועד המפגש האמור. חברי נציגות וממלאי המקום הנבחרים יהיו אלה שזכו במרב הקולות, לפי סדר יורד (בעל מירב הקולות- חבר הנציגות הראשון, בעל מיעוט הקולות, ממלא המקום האחרון). מינוי הנציגות כאמור לעיל יהווה את האסיפה הכללית הראשונה.

10.2.10. מיד לאחר בחירת הנציגות, ולפי הודעה שתינתן לצדדים ע"י היועצים המשפטיים, יבחרו היועצים המשפטיים, לחתום מתוקף יפוי הכח שניתן להם על יפוי הכוח הנוטריוני נספח ו', לטובת חברי הנציגות או לזמן את הצדדים לחתום על יפוי כח נוטריוני נספח ו' לטובת חברי הנציגות. התפטר חבר נציגות, פוטר חבר נציגות או בכל דרך שהיא הסתיימה כהונתו ייחתם יפוי כח נוטריוני חדש בנוסח נספח ו' בהתאם לבחירת היועצים המשפטיים, הן על ידם מתוקף יפוי הכח בידם או על ידי הצדדים, והכל כפי שיוזו היועצים המשפטיים.

10.2.11. הנציגות תסדיר בעצמה את כינוס ישיבותיה, פעולותיה, דיוניה והחלטותיה, על פי שיקול דעת חבריה ובכפוף להסכם זה. לכל אחד מחברי הנציגות נתונה זכות ליוזם כינוס ישיבת נציגות.

10.2.12. כל החלטותיה של הנציגות תתקבלנה ברוב קולות חברי הנציגות המשתתפים בישיבה. כשיבה ייחשב גם כינוס טלפוני (שיחת ועידה בין כל חברי הנציגות). קוורום חוקי של ישיבת חברי הנציגות ייחשב באם יהיו נוכחים בה לפחות 2 חברי נציגות. החלטות הנציגות יתקבלו גם על דרך חתימה על פרוטוקול מוסכם, ללא קיום אסיפה בפועל, ובלבד שנחתמו פה אחד ע"י כל חברי הנציגות. לא נוכח קוורום חוקי כאמור, לא תתקבלנה כל החלטות באותה ישיבה, למעט החלטה בדבר קיום ישיבה נוספת של הנציגות. לא יהיה נוכח קוורום חוקי בישיבה שנועדה כאמור, יצביעו ממלאי מקום חלף חברי הנציגות שלא הופיעו לישיבת כאמור.

לא נמצא מספר מספיק של שותפים שיכהנו כחברי הנציגות, תיערך אסיפה כללית לבחירת חברי נציגות חדשים במקום אלה שאינם מופיעים לישיבות ואו לקבלת החלטות. לנציגות מוקנית הסמכות להחליט אם במקום שתזמן אסיפה כללית כנ"ל, לקבל בפקס או בדואר אלקטרוני מכ"א מהצדדים את רשימת מועמדי לנציגות, ולחלופין, להציג לחברי הקבוצה, בפקסי או בדוא"ל, רשימת מועמדים, ובמקרה כזה ייקבעו חברי הנציגות הנבחרים לפי מספר הקולות שקיבל כל מועמד.

10.2.13. חבר נציגות אשר לא יופיע לשלוש ישיבות רצופות - תפקע תברותו בנציגות ובמקומו ימונה ממלא מקום.

10.2.14. חבר נציגות שהתפטר מתפקידו יבוא במקומו ממלא מקום.

10.2.15. עם מינוי ממלא מקום כחבר נציגות, ייבחר ממלא מקום חדש במקומו, אך אם בבחירה הקודמת היה מספר מועמדים גבוה מהנדרש, ימונה ממלא מקום מקרב אותה רשימה, על פי מקומו בסדר הבחירה, ולא יהא צורך בעריכת אסיפה נפרדת לשם כך.

10.2.16. הנציגות תנפיק חותמת של "נציגות פרויקט קונכיה עין הים". חתימתם יחד של כל שניים מחברי הנציגות, בצירוף החותמת הנ"ל, תחייב את הנציגות ואות כל הצדדים לכל דבר ועניין, בכל הקשור לפרוייקט. אין באמור לגרוע מזכויות החתימה בחשבון הבנק. מבלי לגרוע מן האמור, בכל מקרה בו תידרש חתימתו האישית של צד להסכם זה, על מסמך כלשהו, מתחייב אותו צד לחתום כנדרש ממנו תוך 3 ימי עסקים מיום פניית הנציגות, או היועצים המשפטיים.

10.2.17. חברי הנציגות מתנדבים למלא את תפקידם והם לא יהיו זכאים לשכר, כל צד הנבחר ואו שייבחר לנציגות מודע ומסכים לכך כי הוא משמש כמיופה כוח הצדדים, ומתחייב לפעול בתום לב, בנאמנות, ביעילות ולטובת הקבוצה בלבד, להשתתף בישיבות הנציגות, לא לעכב התייחסותו /

נוסח סופי

עמדתו כל מקום שיידרש לכך, ולבצע כל יתר הסמכויות המוקנות לנציגות, לטובת הקמת והשלמת הפרוייקט במהירות, באיכות וביעילות.

10.2.18. כל אחד מהצדדים מוחל ומוותר בזה מראש על כל טענה דרישה ותביעה כנגד הנציגות ו/או מי מחבריה, מתחייב שלא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו שהסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידים מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר הנציגות שנעשתה בודון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה והסבה נזק בפועל.

10.2.19. הצדדים ישפו, כל אחד לפי חלקו בעסקה, את חברי הנציגות בגין כל תשלום שאלו יאלצו לשלם באופן אישי במסגרת מילוי תפקידים כחברי נציגות, זולת אם פעלו מתוך כוונת זדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה והסבו נזק בפועל.

10.2.20. הצדדים מורים בזאת באופן בלתי חוזר ליועצים המשפטיים לחתום (בתוקף סמכויות היועצים המשפטיים על יפוי הכוח נספח ה' להסכם זה) עם מינוי הנציגות, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת חברי הנציגות ורואה החשבון, בנוסח המצ"ב להסכם זה כנספח ו', אשר יאפשר לחברי הנציגות ולרואה החשבון לממש ולהוציא לפועל את הסמכויות שהוקנו להם במסגרת הסכם זה. כל צד מתחייב לחתום, מיד לאחר מינוי הנציגות, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת הנציגות, בהתאם לנוסח יפוי הכוח המצ"ב כנספח ו"ו" להסכם זה.

10.2.21. הנציגות תסיים את תפקידה עם השלמת כל התחייבויות הצדדים שלפי הסכם שיתוף זה בינם לבין עצמם וכלפי צדדים שלישיים.

10.2.22. מבלי לגרוע מן האמור, בסמוך לאכלוס הפרוייקט, תיבחר ע"י הצדדים להסכם או חליפיהם, נציגות הבית המשותף. נציגות הבית המשותף, תטפל בכל הנושאים המסורים לסמכותה על פי חוק המקרקעין, לרבות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף, המערכות המשותפות, השטחים הציבוריים וכיוצ"ב.

10.3. היועצים המשפטיים

10.3.1. הצדדים ממנים בזאת את משרד עמית, פולק, מטלון ושות' כיועצים המשפטיים בכל הקשור בהסכם זה ובביצוע הפרוייקט.

10.3.2. היועצים המשפטיים לא ייצגו מי מהצדדים להסכם זה, בכל סכסוך בינו ובין צד אחר או בינו לבין הנציגות, למעט ייצוג הנציגות, בשם כל הצדדים, כנגד כל צד אשר לא יקיים את הוראות הסכם זה.

10.3.3. כל צד מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על כתב הזמנת שירותים מן היועצים המשפטיים בהתאם לנוסח המצ"ב כנספח ז' להסכם זה, וכן לחתום על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת היועצים המשפטיים בהתאם לנוסח המצ"ב כנספח ה' להסכם זה. שמטרתו להבטיח את זכויות כל יתר הצדדים להסכם זה, והמייפה את כוחם של היועצים המשפטיים, לבצע כל פעולה הנובעת מהסכם שיתוף זה ובכלל זאת לחתום עבורו על כל הסכם ועל כל מסמך הנלווה ו/או הנדרש לעסקה נשוא הסכם זה, לרבות טיפול בחוזים מול הקבלן המבצע ו/או הבנק ו/או כל ספק ו/או נותן שירותים בקשר עם הפרוייקט, טיפול בבקשה ו/או בקבלת ו/או שינוי היתרי הבנייה, יחוד יחידות, יחוד ו/או צמצום ו/או מחיקת הערת/ות אזהרה, רישום ו/או מחיקת שעבודים וכל פעולה באשר לרישום הזכויות במגרש ו/או בפרוייקט ע"ש הצדדים, טיפול ברישום הפרוייקט כבית משותף והכל כמפורט בנוסח יפוי הכוח הנייל.

10.3.4. היועצים המשפטיים יעשו שימוש ביפוי הכוח הנייל, בהתאם להוראות בכתב שיקבלו מפעם לפעם מהנציגות או מהאסיפה הכללית. לא תועלה כל טענה ו/או דרישה כלפי היועצים המשפטיים בגין השימוש ביפוי הכוח, למעט אם נעשה בודון וגרם נזק בפועל.

10.3.5. במקרה שעקב הפרה של צד להסכם זה יהא צורך לעשות שימוש ביפוי הכוח הנייל (לרבות לצורכי מכירת חלקו בפרוייקט של הצד המפר), לא תהא לצד המפר כל טענה ו/או דרישה כלפי היועצים המשפטיים, גם אם יתברר כי לא היה מקום לעשות שימוש ביפוי הכוח לשם מכירה.

10.3.6. אין באמור לגרוע מכוחו של יפוי הכוח נספח ו' שלטובת הנציגות ורוה"ח, ו/או מסמכויות הנציגות ורוה"ח על פי הסכם זה ועל פי יפוי הכוח נספח ו'.

10.3.7. שכר טרחת היועצים המשפטיים, בסכום השווה ל- 1.5% (בתוספת מע"מ כדין) מהאומדן הראשוני לעלות המשוערת של היחידה המיועדת לכל צד ("שכה"ט"), ישולם ע"י כל אחד מהצדדים ליועצים המשפטיים עם חתימת ההסכם לרכישת המגרש. היה ולא ייחתם הסכם לרכישת המגרש יושבו כספי שכה"ט לחברי הקבוצה, בניכוי עמלות ניהול חשבון הנאמנות וסך של 1,500 ₪ מכל אחד מיחידה הצדדים בגין דמי טיפול, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

10.3.8. יובהר כי שכה"ט אינו כולל ייצוג בהליכים משפטיים בפני בית משפט כלשהו ו/או בורריות ו/או בערכאות שיפוטיות כלשהן ואינו כולל הוצאות ותשלומים כגון אגרות, שליחים, תשלום בגין תשריטים, הוצאות ועלויות פרצלציה וכיוצ"ב, אשר ישולמו ע"י הצדדים להסכם זה בנפרד משכה"ט לכשיידרשו לכך ע"י היועצים המשפטיים. לצורך האמור, יפקידו הצדדים להסכם

נוסח סופי

במעמד חתימת הסכם זה טך של 1,500 ₪ לפקודת היועצים המשפטיים. עם סיום תפקידם, כל יתרה שתיוותר בידי היועצים המשפטיים מן הסכום הנ"ל תוחזר לכלל הצדדים להסכם, בחלקים שווים ביניהם.

10.3.9. הוראות סעיפים 10.2.18-10.2.16 לעיל יחולו בהתאמה על פעולות היועצים המשפטיים.

10.3.10. מובהר בזה, כי היועצים המשפטיים, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם, ככל שכאלה נמנים על חברי הקבוצה, לא יהיו זכאים להתמנות כחברים בנציגות.

10.4 הנאמן

10.4.1. הצדדים ממנים בזאת את עוה"ד גל אורן ו/או משה מטלון ו/או רועי טננבאום ו/או עופר וילוז'ני ו/או רנית קסוס-כץ ו/או יונתן טיסונה להיות מיופי כוחם ונאמניהם לצורך ביצוע העניינים שנמסרו בהסכם זה במפורש לסמכות "הנאמן". מודגש כי עוה"ד דלעיל, שהוסמכו לקיים את תפקידי הנאמן אינם נמנים עם חברי הקבוצה, ואין להם כל זכויות בפרוייקט.

10.4.2. ידוע לצדדים, כי ייתכן כי מספר מן היועצים המשפטיים, יהיו חברים בקבוצה זו וצדדים להסכם שיתוף זה, ואין ולא תהיה להם כל טענה בקשר לכך. ברם מודגש, כי חברי קבוצה העובדים במשרד היועצים המשפטיים, ככל שיהיו כאלה, לא יפעלו כיועצים המשפטיים ו/או כנאמני הפרוייקט נשוא הסכם זה, ולא ייופה כוחם במסגרת יפוי הכוח נספח ה'. בנוסף מובהר כי חברים אלו בקבוצה לא יהיו רשאים לכהן כחברי הנציגות.

10.4.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ולהלן בהסכם זה ביחס לנאמן, מוסכם בזה כדלקמן:

10.4.3.1. הנאמן פועל עבור הצדדים באותם עניינים ספציפיים ומסוימים שנמסרו לו בהסכם זה, ועל כן הנאמן לא ישא בכל תשלום ו/או מס ו/או היטל ו/או תשלום חובה כלשהו בקשר עם פועלו כנאמן ו/או בקשר עם המגרש ו/או הפרוייקט, ו/או בתשלומים ו/או הוצאות כלשהם, מכל מין סוג, וכל אלה יחולו על הצדדים בלבד. הצדדים להסכם זה ישלמו כל סכום כאמור (כל צד בהתאם לחלקו היחסי), תוך 3 ימי עסקים מפניית הנאמן.

10.4.3.2. הצדדים מאשרים בזאת כי לא קיבלו מהנאמן כל מידע, וכן כי הנאמן לא קיבל עבורם מבעל/המגרש, כל מצג, הבטחה, או התחייבות לגבי כדאיות הרכישה, שווי המגרש, כיום או בעתיד ו/או לגבי הסיכויים ו/או הסיכונים הכרוכים ברכישת המגרש ולא תהא להם כל טענה, או דרישה או תביעה כנגד הנאמן בקשר עם האמור.

10.4.3.3. הצדדים ישפו, יחד ולחוד, את הנאמן, תוך 3 ימי עסקים מדרישתו, בגין כל סכום שיידרש לשלם בגין תביעה ו/או דרישה אחרת, כספית או אחרת, מכל סוג ובגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק ו/או תשלום שייגרמו לו, בקשר עם ביצוע תפקידו כנאמן. כל סכום שלא ישולם במועדו ישא ריבית פיגורים, החל מן היום הראשון לפיגור, בשיעור הנקוב בסעיף 8.3.3 לעיל.

10.4.3.4. לפי דרישת הנאמן, יתייצב כל אחד מן הצדדים במשרדי הנאמן ו/או אצל הרשויות הרלוונטיות, לשם ביצוע כל פעולה ו/או תשלום שיידרשו בקשר עם תפקידו של הנאמן.

10.4.3.5. חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה כתב הוראות בלתי תוזרות לנאמן למלא סמכויותיו הנקובות בהסכם זה, והצדדים מצהירים ומתחייבים בזה במפורש כי הנאמן לא יהיה אחראי לכל מעשה ו/או עניין הנובעים ו/או קשורים לפעילותו, ו/או לכל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או הפסד שייגרמו, אם ייגרמו, לצדדים, למעט אם פעל בודון וגרם נזק בפועל.

10.4.4. ידוע לצדדים כי רק על סמך הצהרותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים שבהסכם זה כלפי הנאמן, הסכים הנאמן לשמש כנאמן.

10.5 רואה חשבון

10.5.1. לאחר בחירתה, תמנה הנציגות, משרד רו"ח, כרוה"ח מטעם הצדדים בכל הקשור לפרוייקט.

10.5.2. רואה החשבון יכין, בין השאר, דוחות כספיים כל 12 חודשים וכן יבקר את הדו"ח המסכם של בניית הפרוייקט ואת הדו"ח הסופי לפרוייקט. שכרו של הרואה חשבון ישולם ע"י הנציגות מחשבון הבנק כחלק מתקציב הפרוייקט.

11.1 בניה עצמית - התקשרות עם קבלן מבצע, הבנייה, ומסירת החזקה ביחידות

11.1. בכוונת הצדדים להקים במשותף את הבניין בבניה עצמית, על כל הנובע מכך, לרבות תכנון הבניין, רישויו, תשלום כל סכום הנדרש לשם הקמת הבניין, בחירת ומינוי קבלן מבצע, וכן כל פעולה שתידרש להקמת הבניין והפרוייקט עד השלמתו.

- 11.2 הצדדים ישאו בכל עלויות הבנייה והנלווה אליהן לפי חלקם היחסי בעסקה, ויעמידו את כל התשלומים שיידרשו מהם, לתשלום חלקם בעלויות כאמור עם התקדמות הפרוייקט ולפי צורכי הפרוייקט, כפי שידרשו ע"י הנציגות ומנהל הכספים.
- 11.3 הואיל והקמת הבניין תבוצע בבניה עצמית על ידי כל הצדדים להסכם זה, ידוע לצדדים כי מועדי התכנון, הרישוי והבניה, אינם ידועים וקבועים מראש, ותלויים, בין היתר, במועד אישור התוכנית לקבלת היתר ו/או בגורמים השונים כגון מוסדות התכנון ו/או הרשויות השונות הרלוונטיות ו/או בשיתוף פעולה הדדי ומלא של כל הצדדים להסכם זה ו/או בהשלמת עבודות פיתוח ותשתית במגרש ובסביבתו ו/או בשיתוף פעולה הנדרש עם מגרשים שכנים (ככל ונדרש) ו/או במועדי ההתקשרות של הצדדים להסכם זה עם ספקים ו/או עם הקבלן המבצע ו/או הבנק ו/או תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי מאן דהוא.
- 11.4 הצדדים להסכם זה מסכימים ומתחייבים, זה כלפי זה, כי יבנו במשותף את הפרוייקט בהתאם ובכפוף לתוכניות שיאושרו במסגרת היתרי הבניה שיוצאו לפרוייקט, לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים מהרשויות הרלוונטיות וביצוע כל הליכי הרישוי הנדרשים. הצדדים מתחייבים למלא אחר כל הוראות ותנאי היתרי הבניה, לרבות הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים ואחרים, זיקות הנאה, וכל תנאי אחר שיידרש ע"י כל רשות מוסמכת.
- 11.5 הצדדים מתחייבים לבנות את הבניין לרבות יחידותיהם, על ידי קבלן מבצע אחד, אשר יבחר בהליך של הזמנה להציע הצעות במחיר פאושלי, שתיזום הנציגות ("המכרז"), בסמוך להשלמת תכנון הבניין. הצדדים מייפים את כוחה של הנציגות לנהל בשמם ובמקומם מו"מ עם החברות הקבלניות אשר תשתתפנה במכרז, מנחים את הנציגות לקבל הצעות משלושה קבלנים, לפחות, לנהל עימם מו"מ לפי שיקול דעתה, ולבחור ולהביא בפניהם לאשרור את הקבלן המבצע המומלץ לפרוייקט. הסכם הזמנת הבניה עט' הקבלן המבצע ייחתם ע"י הנציגות בשם הצדדים כולם, ועם חתימתו יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ויחייב את הצדדים כיתר תנאי הסכם זה.
- 11.6 הבניין והיחידות ייבנו על בסיס המפרט הטכני הבסיסי, המקובל ורצוי על הצדדים ו/או המפרט הנ"ל כפי שיעודכן, אם יעודכן, עפ"י החלטת הנציגות ("המפרט הטכני") עדכונים מהותיים במפרט יובאו לאישור האסיפה הכללית. עם בחירת הקבלן המבצע יוכל כל צד להגיש לאישור הקבלן בקשה לשינויים ותוספות ביחידות לעומת המפרט הטכני ותכנית היחידה, תוך פרק הזמן שייקבע לכך ע"י הקבלן המבצע והכל בהתאם לתנאים שישוכמו עם הקבלן המבצע במסגרת הסכם הביצוע. עלות התוספות והשינויים שיתבקשו ע"י חברי הקבוצה במהלך הקמת הפרוייקט תהא בהתאם למחירון שישוכם בין הקבלן המבצע לבין הנציגות. כל שינוי ו/או תוספת כאמור, לרבות הוצאות תכנון יחידות של הצד המבקש, יהיו על חשבון האישי והנפרד של אותו צד. לא הגיע הצד להסכם בכתב עם הקבלן המבצע או לא יגיש את תוכנית השינויים והתוספות במועד, תבוצע בניית יחידות לפי התכנון המקורי ועל בסיס המפרט הטכני.
- 11.7 כל שינוי ו/או תוספת ביחידות יהיו באישור הקבלן המבצע. מובהר כי לא יאושרו שינויים ותוספות אשר יינם בניגוד לתקני הבניה ו/או שיפגעו בכל צורה באילוצי הבניין כגון שלד הבניין ומערכתיו, עמודים וקירות נושאים, חזיתות הבניין, מיקום קווי התשתית הראשיים וכו'. בנוסף, הקבלן המבצע יהיה רשאי שלא לאשר ביצוע שינוי ו/או תוספת כאמור באם לדעתו הם עשויים לגרום לעיכוב בהשלמת הבניין.
- 11.8 אף צד להסכם זה לא יכניס בעלי מקצוע מטעמו לבצע עבודה מטעמו בבניין ו/או ביחידות ללא אישור מפורש ומראש של חברת הפיקוח ובהתאם להוראות הסכם הביצוע.
- 11.9 במידה ושינוי ו/או תוספת שיתבקשו ע"י צד להסכם זה יגררו חיוב בעלות נוספת מול הרשויות השונות, ישולם חיוב כאמור ע"י אותו צד, טרם ביצוע השינוי וכתנאי לכך. אין באמור לגרוע מאחריות מבקש השינוי לעלויות שיוטלו בדיעבד, לאחר ביצוע השינוי, אשר ישולמו אף הן על ידו.
- 11.10 הצדדים מתחייבים שלא לערוך כל שינוי בבניין ו/או ביחידתם הסותר את היתרי הבניה שהוצאו לפרוייקט ו/או אשר יש לו השפעה על הקירות החיצוניים ו/או החזיתות ו/או החלונות ו/או המרפסות ו/או הרכוש המשותף (לרבות שינוי במבנה, צורה או צבע) ו/או כל שינויים ו/או תיקונים בדירה הפוגעים ו/או העשויים לפגוע ו/או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין ו/או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו.
- 11.11 עם סיום בניית הפרוייקט, יערוך רו"ח דו"ח הוצאות והכנסות כוללות של הפרוייקט, של התשלומים שביצע כל אחד מהצדדים ושל חובותיהם של הצדדים אם קיימים כאלה (להלן: "הדו"ח המסכם לבנייה"). בדו"ח המסכם לבנייה ייקבעו התשלומים שעל כל אחד מהצדדים היה לשלם עפ"י הסכם זה עד לסיום הבניה, והתשלומים ששולמו בפועל ע"י כל אחד מהם. הנציגות תשלח את הדו"ח המסכם לבנייה לכל צד וכל צד מתחייב לשלם את החוב המגיע ממנו, אם מגיע, בהתאם לדו"ח המסכם לבנייה, וזאת תוך 21 ימים מיום משלוח הדו"ח המסכם לבנייה. בדו"ח המסכם לבנייה לא ייכללו חיובים וזיכויים על פי הסכם השינויים הנפרד שבין הקבלן המבצע לבין מי מהצדדים. בסיום הפרוייקט (רישום בית משותף ורישום היחידות ע"ש הצדדים) יערוך רו"ח דו"ח סופי לפרוייקט, במתכונת הדו"ח המסכם לבנייה ("הדו"ח הסופי").
- 11.12 כל אחד מהצדדים אשר שילם את כל דרישות התשלום במהלך הפרוייקט, את מלוא חלקו בתשלומים עפ"י הדו"ח המסכם לבנייה, את מלוא חלקו בשכ"ט היועצים המשפטיים, ואשר חתם על הסכם לאחזקה וניהול הבניין עם חברת ניהול (ככל שתחליט הנציגות להתקשר עם חברה כזו), יהיה זכאי לקבל לידיו את החזקה ביחידה שנועדה לו. החזקה ביחידה תימסר לכל אחד מהצדדים רק לכשיוכח לנציגות כי אותו צד שילם את כל המגיע ממנו עפ"י הסכם זה. לא קיים מי מהצדדים את התנאים הנ"ל, לא יהיה אותו צד זכאי לקבל את

נוסח סופי

החזקה ביחידה שנועדה לו, אך יחולו עליו, החל מהמועד אותו תקבע הנציגות, כל ההוצאות הכרוכות באחזקת היחידה והבניין, ככל שתהא, והחל ממועד זה יהיה אותו צד אחראי בלעדית למצב היחידה, אחזקתה ושמירתה.

11.13 הקבלן המבצע יזמין את כל אחד מהצדדים לקבלת החזקה ביחידה המיועדת לו. אם צד כלשהו לא יופיע לאותו מועד, הוא יוזמן למועד אחר שייקבע ע"י הנציגות. לא הופיע אותו צד גם למועד הנדחה, ייראה הדבר כאילו קיבל אותו הצד את יחידתו לשביעות רצונו המלאה, לכל דבר ועניין, והוא יחויב בכל התשלומים, המיסים השוטפים ודמי הניהול החלים על היחידה, למן המועד המקורי שנועד למסירתה לאותו הצד, ויהיה אחראי בלעדית למצב היחידה, אחזקתה ושמירתה.

11.14 החל ממועד קבלת החזקה ביחידתו, יהיה כל צד זכאי לחזקה ייחודית בה, ויהא רשאי להחזיק, להשתמש ולהפיק את מלוא ההנאה מיחידתו ולנהוג בה מנהג בעלים, והכל באופן סביר ומקובל, התואם את השימושים המותרים על פי כל תב"ע החלה ו/או שתחול על המגרש, תקנון הבית המשותף, הסכם הניהול (אם יהיה), הוראות הסכם זה וכל דין.

11.15 הרכוש המשותף בבנין ובפרוייקט יימסר לידי הנציגות, ועם מינוי "נציגות הבית המשותף", יימסר לידי האחרונה.

12. רישום בית משותף וזכויות הצדדים ביחידות

12.1 לאחר השלמת הבניין והפרוייקט, ולאחר שיווצרו התנאים האובייקטיביים לכך, ובכפוף לאמור בהסכם זה, יירשם הפרוייקט כבית משותף, לבדו או ביחד עם מבנים ו/או בתים נוספים, לאחר ביצוע פרצלציה ו/או הפרשה לצורכי ציבור במגרש ו/או בכל חלק ממנו וכל צד להסכם זה יירשם כבעל היחידה שהוקצתה לו, כל זאת בהתאם ובכפוף לאפשרויות המשפטיות במגרש ובהתאם לנובע מהסכם זה ונספחיו. מובהר, כי היה ולא ניתן יהא מסיבות טכניות לרשום את הפרוייקט כבית משותף, תרשמנה היחידות בכל דרך חוקית אחרת, כפי שיקבעו היועצים המשפטיים.

12.2 כל אחד מן הצדדים מסמיך בזאת את היועצים המשפטיים לנקוט בכל הפעולות הדרושות לרישום הפרוייקט כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, לרבות ומבלי למעט, הכנת תשריט ותקנון, קביעת היחידות וההצמדות אליהן, לרבות חניות, מחסנים וכו'. לצורך רישום הבית המשותף יהיו היועצים המשפטיים רשאים לעשות שימוש בסמכויותיהם בהתאם ליפוי הכוח נספח ה'.

12.3 חלקים במגרש ו/או בבניין ו/או בפרוייקט שלא הוצמדו ליחידה מסוימת בנספח א' ו/או לא נמכרו לצד מסוים להסכם זה במפורש, יהיו רכוש משותף בכפוף לאמור ביתר הוראות הסכם זה.

12.4 שיך חניות ומחסנים – שיך חניות ומחסנים בבנין לחברי הקבוצה ייעשה בהליך של הגרלה שוויונית, שתיערך ע"י הנציגות לאחר קבלת היתר בנייה בבנין.

12.5 לאחר ובהתאם להתייעצות עם האדריכל והיועצים המשפטיים, תהיה הנציגות רשאית לעשות ולבצע בכפוף לכל דין ו/או הסכם, עבור כל הצדדים להסכם זה או מי מהם, את הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, בבת אחת או בחלקים, לגבי כל המגרש ו/או הפרוייקט ו/או לגבי חלקים מהם, לשם קידום וביצוע הפרוייקט ורישומן באופן הראוי והנכון לדעתה: ליתן זכויות להצבת ו/או הנחת מתקנים (לרבות הענקת זכות לחברת החשמל בשטח המגרש לצורך חדר טרנספורמציה) ו/או שילוט ו/או צינורות ו/או כבלים ו/או לעניין שימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או מקומות חניה ו/או מעברים ו/או מדרגות ו/או מסדרונות וכיוצא באלה זכויות ברכוש המשותף של הפרוייקט ו/או הבית המשותף ו/או באיזה חלק של המגרש ו/או הפרוייקט, וזאת בכל דרך חוקית לרבות זיקת הנאה ו/או חכירה ו/או בכל דרך משפטית אחרת שתמצא לנכון, לזכות ו/או לחובת המגרש ו/או הפרוייקט ו/או הבית המשותף, לזכות רשות מקומית ו/או לבעל זכות בקרקע אחרת ו/או לבעל יחידה ו/או לכל גורם אחר שהוא. מובהר בזה במפורש כי לא תועקנה זכויות להתקנת אנטנות ו/או מתקני סלולר.

12.6 תקנון הבית המשותף ינוסח וייקבע ע"י היועצים המשפטיים לאחר שנועצו, ככל הניתן, בנציגות. תקנון הבית המשותף יכלול, בין היתר, הוראות כדלקמן, וזאת כפוף לכל דין ו/או הסכם ו/או הוראות כל רשות מוסמכת:

12.6.1 הוראות בדבר הזכויות ברכוש המשותף, החלקים בו ואופן השימוש בו.

12.6.2 הוראות לפיהן ישאו הצדדים בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף לפי היחס שבין שטח הרצפה של היחידה (כולל הצמדות למעט חניה) לסה"כ שטחי רצפות היחידות בבנין (כולל הצמדות למעט חניה) כולל שטח היחידה הרלוונטית. בחישוב שטח הרצפה של היחידות בבית המשותף, לא יובאו בחשבון שטחים של קירות חיפויים של היחידות, ושטח קירות חיפויים של מלפסות וגזוזטרות. במסגרת חישוב שטח הרצפה של היחידות בבית המשותף, יובא בחשבון מחצית משטח הקירות המשותפים לשתן דירות סמוכות. על אף האמור לעיל, מוסכם כי בחישוב שטח הרצפה של יחידה אשר שטחן הכולל של המרפסות ו/או הגזוזטרות שלה עולה על 15 מ"ר, יובא בחשבון, בנוסף לשטח הרצפה של כל דירה ודירה, גם 1/2 משטחן הכולל של כל מרפסת או גזוזטרה הצמודה אליה, זאת לגבי כלל השטח המהווה את המרפסת או הגזוזטרה, לרבות ה-15 מ"ר הראשונים.

12.6.3 הוראות בדבר הסדרת מעבר ביחידות לשם בדיקות, תיקונים או החלפת צנרות ומערכות העוברות בהן.

12.6.4. קביעת הצמידויות המיוחדות והתנאים הנלווים לצמידויות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור: מרפסות ו/או גגות הצמודים ליחידות מסוימות יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות אלו. שטחי גגות עליונים ו/או זכויות בנייה, אם תהיינה, יהיו רכוש משותף ויירשמו ככאלה;

12.7. כל צד להסכם זה מתחייב לחתום ולהמציא ליועצים המשפטיים, מיד לכשיתבקש לכך, כל אישור ו/או מסמך ו/או בקשה ו/או שטר אשר יידרש לשם רישום זכויותיו ביחידתו בלשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל צד נותן בזאת ליועצים המשפטיים, יפוי כוח בלתי חוזר לשם ביצוע הוראות הסכם זה (על נספחיו) וכל הנובע ממנו, ולכל צד להסכם זה, אין ולא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היועצים המשפטיים בקשר עם כל פעולה שיבצעו היועצים המשפטיים על פי יפוי הכוח הנ"ל.

12.8. הצדדים מקבלים על עצמם ביצוע הרישום על פי הוראות הסכם זה, וחלוקת הזכויות על פיו.

12.9. עד תום בנייתו של כל הפרוייקט ורישום כבית משותף, לא יהא צד מן הצדדים זכאי לתבוע את פירוק השיתוף במגרש ובפרוייקט, ומוסכם בין הצדדים כי פירוק השיתוף במגרש ובפרוייקט יהא אך ורק בדרך של רישום הפרוייקט כבית משותף, בהתאם להוראות הסכם זה.

13. העברת זכויות

13.1. מאחר וביצוע הפרוייקט תלוי בקיום הוראות הסכם זה וכל הסכם אחר שיחתם בקשר עם הפרוייקט, לרבות תשלום מלוא התשלומים החלים על כל צד להסכם זה עפ"י כל דין ו/או הסכם, מוסכם בזאת כי העברת ו/או הסבת זכויות על ידי צד מהצדדים להסכם זה (להלן: "הצד המעביר") לצד שלישי כלשהו (להלן: "הנעבר") וזאת קודם לרישום הפרוייקט כבית משותף ובטרם רישום הזכויות ביחידות ע"ש כל הצדדים להסכם זה, תהא בכפוף לאישור הניצוגות ובכפוף למילוי התנאים המצטברים הבאים:

13.1.1. הנעבר יצרף את חתימתו כצד להסכם זה, ולכל הסכם אחר אשר הצד המעביר היה צד לו, לרבות הסכם הליווי והסכם הזמנת שירותי הבניה מהקבלן המבצע.

13.1.2. הנעבר יחתום על כל יפוי הכוח הנדרשים בהתאם להוראות הסכם זה.

13.1.3. הנעבר נטל על עצמו, בכתב ובמפורש את כל התחייבויות הצד המעביר לפי הסכם זה, לרבות כלפי הבנק, אושר על ידי הבנק כלווה, חתם אצל הבנק על כל המסמכים הנדרשים לשם קבלת ליווי פיננסי והמציא ליועצים המשפטיים את הסכמת הבנק בכתב להעברת הזכויות. עד למועד אישור הנעבר ע"י הבנק ופתיחת מסגרת אשראי לנעבר בגין הפרוייקט אצל הבנק, יוותרו מלוא כספי התמורה בטאמנות וישמשו לביצוע התשלומים השוטפים החלים על המעביר לפי הסכם זה.

13.1.4. הצד המעביר שילם את כל חיוביו וחובותיו על פי הסכם זה, שמועד חיובם הינו עד למועד ההעברה, וקיבל על כך אישור בכתב מאת מנהל הכספים.

13.1.5. הצד המעביר והצד הנעבר קיימו הוראות כל דין והעבירו ליועצים המשפטיים העתק נאמן למקור של ההסכם שנחתם ביניהם וכן את כל המסמכים הדרושים לרישום העברת הזכויות, לרבות אישור מס שבח, אישור מס רכישה ואישור הרשות המקומית.

13.1.6. הצד המעביר והנעבר חתמו על כתב העברה מתאים, בנוסח שיומצא להם על ידי היועצים המשפטיים. מבלי לגרוע מן האמור, כל צד אשר ירצה להעביר את זכויותיו וחובותיו ביחידתו כאמור בהסכם זה לנעבר כלשהו, מתחייב להתנות את ההעברה בהסכמת הנעבר לחתום על הסכם זה ובחתימתו בפועל של הנעבר על הסכם זה, וכן בהסכמתו של הנעבר לקבל עליו את כל הזכויות והחובות הנובעות מהסכם זה. תנאים אלו מהווים תנאי לרכישת חלקו היחסי של צד להסכם זה במגרש ובפרוייקט, ע"י הנעבר. חתימת הנעבר והסכמתו כאמור יועברו ליועצים המשפטיים.

13.1.7. שולמו ליועצים המשפטיים דמי טיפול בגין העברת הזכויות בשיעור כדלקמן: (1) ככל שהעברת הזכויות תהא קודם למועד קבלת החזקה ביחידה הרלוונטית – שכר הטרחה יהא בשיעור של 0.4% מ מתמורת ההעברה שנקבעה בהסכם שבין המעביר לנעבר /משווי אומדן עלות הקמת היחידה באותה עת, לפי הגבוה מבניהם, בתוספת מע"מ כדין; (2) ככל שהעברת הזכויות תהא לאחר קבלת החזקה ביחידה הרלוונטית – שכר הטרחה יהא בשיעור של 0.3% מתמורת ההעברה שנקבעה בהסכם שבין המעביר לנעבר /משווי אומדן עלות הקמת היחידה באותה עת, לפי הגבוה מבניהם, בתוספת מע"מ כדין.

13.1.8. מבלי לפגוע באמור לעיל, היועצים המשפטיים יהיו רשאים להתנות את העברת הזכויות בכל תנאי סביר נוסף ו/או לדרוש שהצד המעביר והנעבר ימציאו כל מסמך נוסף ו/או יחתמו על כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לדעת היועצים המשפטיים לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

13.1.9. ככל והעברת הזכויות תתבקש לאחר השלמת היחידות ומסירתן לידי הצדדים, יחולו ההוראות דלעיל בשינויים המחוייבים.

13.2. הסכם זה יחייב את הצדדים ואת כל הבאים מכוחם ו/או חליפיהם.

13.3. חתימת כל אחד מן הצדדים על הסכם זה תיחשב כחתימת הסכמה של כל צד ו/או חליפו לקבלת היתרי בנייה ו/או עשיית כל פעולה אחרת על פי כל דין.

הפרות ותלופות

14.

- 14.1. בכל מקרה של אי קיום הוראות הסכם זה ע"י מי מהצדדים, יהיו יתר הצדדים והנציגות רשאים לתבוע מאותו הצד (להלן – "הצד המפר"), פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ליתר הצדדים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב כך, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לפי הסכם זה, לרבות כל פיצויים מוסכמים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהיה הנציגות מוסמכת לפעול בשם הצדדים המקיימים הסכם זה כנגד הצד המפר הנ"ל, על מנת לממש את זכותם של יתר הצדדים. למען הסר ספק, גם הימנעות מחתימה על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הפרוייקט עפ"י הוראות הנציגות, לרבות אלו שנדרשו ע"י הבנק, תיחשב כהפרת הסכם זה.
- 14.2. מובהר ומודגש כי כל הוראה בהסכם זה הנוגעת לתשלומים ו/או מסים ו/או תשלומי חובה ו/או לנושאים כספיים ו/או ל"בנק", תיחשב כהוראה יסודית, והפרתה תהווה הפרה יסודית.
- 14.3. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של אי קיום הוראות ההסכם ע"י הצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:
- 14.3.1. הנציגות תהיה מוסמכת להודיע לצד המפר, בשם כל הצדדים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך המועד שייקבע על ידה. לא תוקנה ההפרה על המועד הנ"ל, תהיה הנציגות רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובאמצעות היועצים המשפטיים, לאכוף את קיומו של הסכם זה על הצד המפר, כפי שתמצא לנכון או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר, מבלי שיהא בכך בכדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר הצדדים להסכם זה.
- 14.3.2. בוטל ההסכם ע"י הנציגות ככל שהדבר נוגע לצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:
- 14.3.2.1. הנציגות תפעל באמצעות היועצים המשפטיים ועפ"י יפוי הכח נספח ו"י", למכירת והעברת זכויותיו של הצד המפר, לרבות זכויותיו במקרקעין ובפרוייקט, לכל מי שתמצא לנכון, כולל לצדדים האחרים או למי מהם, בתמורה ובתנאים שתמצא לנכון – הכל עפ"י שיקול דעתה הבלעדי. הנציגות תפעל בשם הצד המפר להשגת כל האישורים וההיתרים שהיו דרושים, באם דרושים, לביצוע המכירה הנ"ל. הצד המפר מסמיק את הנציגות לפעול למכירת זכויותיו במקרקעין ובפרוייקט בהתאם לאמור לעיל ולא תהיה לו כל טענה כלפי הנציגות, היה ותחליט הנציגות לפעול כאמור.
- 14.3.2.2. הנציגות תהיה רשאית להשתמש בסמכותה על פי יפוי הכח נספח ו"י" ולהסדיר עם הבנק את מכירת זכויותיו של הצד המפר על-פי הסכם הליווי עם הבנק למי שירפוש את זכויות הצד המפר.
- 14.3.2.3. הצד המפר מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה או דרישה או תביעה כנגד היועצים המשפטיים, הנציגות, חברי הנציגות ומי מהצדדים להסכם זה, בגין כל מעשה או מתדל שלהם או מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, להעלות כל דרישה ולתבוע כל תביעה בקשר לכך.
- 14.3.2.4. הנציגות תאפשר, בדרך ובתנאים שייקבעו על-ידיה לפי שיקול דעתה, לשאר הצדדים להסכם זה, לרכוש את זכויותיו לשעבר של הצד המפר, לפני שאלו יוצעו לצד שלישי.
- 14.3.2.5. כל הסכומים שיתקבלו בתמורה למכירת זכויותיו של הצד המפר, ישולמו לחשבון הבנק וישמשו ראשית – לתשלום כל המיסים, האגרות החיטלים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מהמכירה הנ"ל וחלים על פי כל דין על הצד המפר. שנית – לפירעון כל חובותיו של הצד המפר לפי הסכם זה, לרבות חובותיו לבנק, לנציגות ולכל גורם אחר עפ"י הוראות הסכם זה, כולל תשלום הפיצוי המוסכם. שלישית – להשבת הכספים שהצדדים נאלצו לשלם במקום הצד המפר (אם יהיו כאלה). יתרת התמורה, ככל שתיוותר לאחר שסולקו כל חובות הצד המפר כאמור לעיל, תושב לצד המפר בתוך 21 ימים ממועד פרעון כל חובות הצד המפר.
- 14.3.2.6. היה והתמורה שהתקבלה ממכירת זכויות הצד המפר לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבויותיו של הצד המפר, מתחייב אותו צד להשלים את ההפרה תוך 14 יום מיום שידרש לכך ע"י הנציגות.
- 14.3.2.7. מי שירכוש את זכויותיו הצד המפר, יהיה חייב כתנאי מוקדם לתקופת הרכישה, להצטרף כצד להסכם זה ולחתום על כל המסמכים הקשורים בהסכם זה, לרבות הסכם הליווי. דינו של רוכש זה יהיה כאלו היה מלכתחילה צד להסכמים אלה במקום הצד המפר. במיוחד על הרוכש לחתום על יפוי הכוח נספחים "ה" ו-"ו".
- 14.3.2.8. לצד המפר לא תהיה כל זכות/אף סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכותו לקבל את יתרת התמורה, אם תהיה כזאת, כאמור לעיל.
- 14.3.3. אם כתוצאה מהפרתו של הסכם זה ע"י אחד או יותר מהצדדים, ייווצר מצב זמני אשר בו לא ניתן יהיה במתכונת "החלקים בעסקה" לקיים את התחייבויות הצדדים כלפי צדדים שלישיים, תהיה הנציגות בהחלטה פה אחד מוסמכת להגדיל את התשלומים של כל צד באופן זמני, על בסיס יחסי

נוסח סופי

של כל מקיימי הסכם זה, במטרה להשיג מלוא הסכומים הדרושים למילוי התחייבויות הצדדים בלפי צדדים שלישיים, וזאת עד לתיקון אותה הפרה של הצד המפר.

- 14.3.4. אף צד לא יהיה רשאי והוא אף מתחייב שלא לבטל הסכם זה עקב הפרתו ע"י צד אחר.
- 14.3.5. הנציגות תהיה רשאית לעתור למינויים של היועצים המשפטיים ככונסי נכסים על זכויותיו של הצד המפר, לרבות חלקו במגרש, על מנת לבצע את ההוראות הכלולות בהסכם זה.

15. בוררות

- 15.1. בכל מקרה של מחלוקת בנוגע לביצועו ו/או קיומו ו/או הפרתו של הסכם זה ע"י מי מהצדדים ו/או הנציגות, יובא הדבר להכרעתו של בורר דן יחיד, אשר הכרעתו תהא סופית ומכרעת ותחייב את הצדדים לכל דבר ועניין. הבורר יבחר מבין עוה"ד המובילים המתמחים בנדל"ן, לרבות בתחום הסכסוך הספציפי, וזהותו תיקבע בהסכמה בין הצדדים, ובהיעדר הסכמה תוך 7 ימים, ע"י יו"ר לשכת עוה"ד, לפי פניית מי מהצדדים. הכרעת הבורר תתקבל, ככל האפשר, תוך 30 ימים מיום הפנייה אליו.
- 15.2. חתימתם של הצדדים על הסכם זה דינה כדין חתימה על הסכם בוררות ויחולו עליו הוראות חוק הבוררות התשכ"ח - 1968. הבורר לא יהיה כפוף להוראות הדין המהותי, אלא להוראות הסכם זה. הבורר יהיה פטור מכללי הראיות ומסדרי הדין הנהוגים בישראל, אולם יהיה חייב לנמק את החלטתו.
- 15.3. הבורר יהיה מוסמך ליתן סעדים זמניים, לרבות צווי עיקול, עיכובן ותפיסה וכן החלטות ביניים אחרות כפי שייראה לו לנכון ולצורך.
- 15.4. כל צד לבוררות מוותר בזאת על כל סעד של עיכוב תשלומים וכן סעד של עיכוב בדרך כלשהי של התקדמות ביצוע הוראות הסכם זה או התקדמות ביצוע הפרויקט. קיום הבוררות לא יעכב את המשך ביצוע הפרויקט, ואת התשלומים שעל כל צד לשלם לפי הוראות הסכם זה. בירור טענות מי מהצדדים ייעשה במקביל לבנייה ולקיום כל התחייבויות הצדדים, במלואן ובמועדן, לרבות אלו הכספיות. תנאי זה הינו יסודי ביותר וכל הפרה שלו, ולו לזמן קצר, תהווה הפרה יסודית ברורה של ההסכם, באופן המזכה, בין היתר, בפיצוי המוסכם.
- 15.5. כתנאי לתחילת הליך הבוררות מתחייבים כל הצדדים לו, לרבות הצד שביקש את ההליך, לשלם את כל התשלומים אותם הם נדרשן לשלם עד לאותו מועד.

16. שונות

- 16.1. ההתחייבויות שבהסכם זה הנוגעות לצדדי ג' (כגון התחייבות לתשלום שכ"ט עו"ד) הינן גם בגדר התחייבות לטובת אותו צד ג' רלוונטי. להסרת ספק, הסכם זה אינו יוצר חבות של הנאמן ו/או היועצים המשפטיים כלפי צדדי ג'.
- 16.2. הסכם שיתוף זה ונוסח הנספחים לו כפופים להשלמות ו/או לתיקונים ו/או שינויים, שיידרשו, אם יידרשו, מחמת טעות ו/או השמטה ו/או סתירה ו/או אי התאמה וכיוצ"ב והשלמות ו/או תיקונים ו/או שינויים אלו ייעשו ע"י היועצים המשפטיים, לאחר שקבעו, לפי שיקול דעתם, כי הינם סבירים ונחוצים. עם ביצוע ההשלמות ו/או התיקונים ו/או השינויים כנ"ל, ולאחר שאושרו ע"י הנציגות, הם יצורפו כנספח, ויהיו חלק בלתי נפרד מהסכם זה כאילו נחתמו מלכתחילה ע"י הצדדים להסכם זה.
- 16.3. בכפוף לאמור לעיל, הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב ע"י כל הצדדים לו, בעצמם (ולא יהא תוקף, לעניין זה, לשינוי שייחתם ע"י הנציגות בתוקף יפוי הכוח שבידה).
- 16.4. אף אחד מהצדדים ו/או ממוסדות הקבוצה, לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תוכניות רעיוניות, תוכניות ראשוניות, השפעה או התחייבות בע"פ או בכתב של כל מאן שהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים.
- 16.5. כל צד להסכם זה מצהיר כי ניתנה לו הזדמנות מלאה להיוועץ עם עו"ד מטעמו בקשר להסכם זה ו/או כל הנובע ממנו בטרם חתימתו עליו, וידוע לו כי הינו רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו לפי בחירתו.
- 16.6. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי ההסכם לרכישת המגרש, שעבוד, עיקול, או כל חוב ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו פירוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין יסירם ויבטלם תוך 21 יום מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבוננו ועל אחריותו הבלעדית.
- 16.7. לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל עד המועד האמור, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה. תאריך ההפרה ייחשב כתאריך הוצאת הצו או הטלת העיקול או השעבוד. מבלי לפגוע באמור, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידית את כל הצדדים האחרים בסכום הנזק שייגרם להם בנסיבות הנ"ל, לרבות בתשלום הפיצוי המוסכם. אין באמור לגרוע מסמכות הנציגות לפעול במקרה כאמור להסרת השעבוד ו/או העיקול ו/או הצו ו/או המינוי בעצמה, בכל עלות שהיא, על חשבון הצד המפר.
- 16.8. עד לסיום הפרוייקט, כל אחד מהצדדים מתחייב בזה לא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, מכל סיבה ו/או עילה נגד צד אחר להסכם זה, נגד חבר נציגות, נגד הקבלן המבצע, נגד היועצים המשפטיים,

נוסח סופי

נגד הבנק או נגד צד שלישי כלשהו הקשור בכל צורה שהיא לפרוייקט, לרבות הגשת בקשה לקבלת צו מניעה כלשהו, זמני ואו קבוע, האיל ואלה עלולים לגרום לעיכוב ואו להפרעה כלשהי בביצוע הוראות הסכם זה או בביצוע הפרוייקט. ידוע לצדדים כי סעיף זה הינו חיוני להקמת הפרוייקט, והצדדים מתחייבים, בהתחייבות יסודית, לקיימו גם במקרה בו יש להם עילה מוצדקת ואו סבירה ואו ראויה.

16.9 כל הצדדים מתחייבים לפעול במשותף ככל שידרש על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו אל הפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן מתחייבים הצדדים להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום כפי שידרש על ידי הנציגות ואו מנהל הכספים ואו על ידי היועצים המשפטיים ואו רוה"ח על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה בדרך המהירה והיעילה ביותר.

16.10 מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים כי אין בחתימתם על הסכם זה משום יצירת שותפות ביניהם במובן פקודות השותפויות (נוסח חדש), התשלי"ה - 1975. וכ"א מהצדדים מתחייב בזאת, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש את הפסקת יחסי השיתוף שלפי הסכם זה, וזאת עד לרישום הפרוייקט כבית משותף וייחוד זכויותיהם של כ"א מהצדדים בו בלשכת רישום המקרקעין.

16.11 כתובות הצדדים ופרטי ההתקשרות עימם הינם כמפורט בראש הסכם זה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לכתובת כל צד, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 3 ימים מיום מסירתה לדואר למשלוח, מיד - אם נמסרה ביד, ובאם נשלחה בדואר אלקטרוני או בפקס - עם קבלת אישור בידי הצד השולח על שיגורה לפקס או לכתובת הדוא"ל. למרות האמור מובהר ומוסכם כי הודעות ואו עדכונים הממוענים לכלל חברי הקבוצה יפורסמו באתר האינטרנט של הקבוצה, ולא תידרש הודעה נפרדת ואו פרטנית לכל חבר קבוצה.

ולראיה באו על החתום הצדדים בראש חוזה זה:

מס' יחידה	שם	ת.ז. / ת.פ.	כתובת	טלפון ופקס'	דואר אלקטרוני	חתימה
---	---	---	---	---	---	---
101	ישיב הולנד	029290905	כפר יביב	052-6356662	miria@bezeqint.net	
102	שרית הולנדר	022869543	ירושלים	052-3432431	arR9nov5@walla.com	
103	אנדרה ארנסט	086238973	תל אביב	050-9389200	050-4389200	
---	---	---	---	---	---	---
104	---	---	---	---	---	---
201	אילן ארנסט	028672690	תל אביב	050-8855343	itzi@tut-coach.com	
202	עני ח'זן	036394422	תל אביב	050-8855344	Sharon.taksheet@com	
203	גונם סיני	031205388	תל אביב	050-200642	niv.haliko@010101.com	
204	סרטי הנימן	050741164	תל אביב	054-4501696	BI@HEBIZ.com	
301	מרת ג'ון	039506209	תל אביב	052-2428880	BI@newvision.net	
302	שית'רנה	041251665	תל אביב	052-484748	madf-872@walla.com	
303	זיז קולנסקי	061009072	תל אביב	050-6552298	gibitnog9@yahoo.com	
304	ח'לן ג'ון	034953398	תל אביב	050-7544508	zivamagniv@walla.com	
401	יוסף תבונת	057960759	תל אביב	0577703770	HELZHA@walla.com	
402	אברהם ח'פ'י	58236738	תל אביב	050-2105533	EFRAAT-kagar@walla.com	
403	יזחק ארנסט	029496049	תל אביב	054-2637781	izik.05@gmail.com	

כבוד לעבודות קבלנות
לבניית בע"מ
ד.פ. 3-116987-51

נוסח סופי

מס' יחידה	שם	ת.ז./ח.פ.	כתובת	טלפון ומקסי	דואר אלקטרוני	חתימה
404	אילנה רביר	037933162	כפר הירוק 37955	0544930607	ehudnahit@gmail.com	
501	דביר קרן אליהו קרן	034586230 060427598	מסמרת 29 מסמרת	0545410613	adilikit@gmail.com	
502	אילנה רביר	036896377	מ/א רחוב 67/165	0578143922	omer.pelebs@gmail.com	
503	לימור שיבס אילנה רביר	066196155 040329545	הרמט 29 מטעיה (הרמט)	050-8355992 052-7707429	LIKON@mgs.co.il IDA-SAAD@walla.com	
504	אילנה רביר אילנה רביר	013003702 029010371	התקופות/מ/א מ/א	054-6658658 09-8336044	yaor@walla.com ggabaie.cisco.com	
601	יוסף רביר	069777290	סניף ירושלים 101, ע"ש	052-6653761	yosih8@walla.co.il	
602	דוד רביר	054227640	התקופות/מ/א מ/א	08-9253019	zeava153@net.net	
603	דביר רביר אילנה רביר	024467490 085157529	מ/א 12 מ/א 12	05449241183 054-4924562	david.ikea@gmail.com eilan.xeuren@gmail.com	
604	אילנה רביר	052003568	התקופות/מ/א מ/א	053551957 052-8551551	Rimany@6mail.com	
701	אילנה רביר	035919299	התקופות/מ/א מ/א	054-2445816	anoreu@hotmail.com	
702	אילנה רביר	025013053	מ/א	054-5226565	itaipreis@gmail.com	
703	אילנה רביר	044743037	מ/א	03-9326671	yamiv@cyborc.co.il	
704	אילנה רביר	017877838	מ/א	052-2552526	elliott@bezeqint.net	
801	אילנה רביר	028946721	מ/א	054-2637781		
802	אילנה רביר	029496049 055708820	מ/א	052-8650455	MICHAELSIDIS@gmail.com	
803	אילנה רביר	056022825	מ/א	050-2494027	yoav@cyborc.co.il	
804	אילנה רביר	031672625 028923589	מ/א	0544678944	eliavt@gmail.com	
901	אילנה רביר	023722101	מ/א	052-2215406	AMIRYARON@gmail.com	
902	אילנה רביר	016705932 58098575	מ/א	0547333169 052-6968377	OFER.OFER@gmail.com	
903	אילנה רביר	59135194	מ/א	0544292007	yehudape@elica.com	
904	אילנה רביר	031715642	מ/א	052-8544734	WHO@comverse.com	
1001	אילנה רביר	037394947	מ/א	0507202773	gossidman80@gmail.com	
1002	אילנה רביר	22611479	מ/א	03-6506768 0505466363	Donen@ght.com	
1003	אילנה רביר	30033477	מ/א	052-3092092	AMIR-SHRAS@gmail.com	
1004	אילנה רביר	061272464	מ/א	0525600184	s-reichner@walla.com	
1101	אילנה רביר	057082141	מ/א	054741751	RACOSO@gmail.com	
1102	אילנה רביר	040259640 034451831	מ/א	02-7221092 052-6006584	ayeletg@medcon.com eyalsapir@gmail.com	

7 ע"ד
20538

yahoo.com

תאריך: 21.10.10

נוסח סופי

מס' יחידה	שם	ת.ז. / ח.ב.	כתובת	טלפון ופקס'	דואר אלקטרוני	חתימה
1103	אלונה קדמנה	24203143	זביש 128 ארבע	03-9793667	BEN-MAMA.SG@NET12.IL	<i>[Handwritten signature]</i>
1104	אוריאל פריז	28840460	במתחם	09-8663314	URI.FRONT@FRITZ.CO.IL	<i>[Handwritten signature]</i>
1201	ד"ר אוריאל פריז	5211306	45 תל אביב	054-7887799	matueg69@gmail.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1202	אסתר סלע	312930621	תל אביב	054-3388287	delik18@gmail.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1203	שמואל אביב	308956101	תל אביב	ESTIS@barak.net.il	D.ASHKROV@HOTMAIL.COM	<i>[Handwritten signature]</i>
1204	יאיר אביב	050468990	תל אביב	052-8811042	Yaelissar@walla.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1301	אורנה אביב	200073857	תל אביב	054-4206651	liorein@gmail.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1302	בנימין אביב	040909079	תל אביב	052-6001864	barak.leor@gmail.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1303	דניאל אביב	052808425	תל אביב	054-2223600	LISUR.WALK.COM	<i>[Handwritten signature]</i>
1304	אורנה אביב	038241170	תל אביב	0543977021	adigmail@walla.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1401	אורנה אביב	052731882	תל אביב	0578103625	benimag@ynet.co.il	<i>[Handwritten signature]</i>
1402	אורנה אביב	066036377	תל אביב	054-8220123	eli@crentat.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1403	אורנה אביב	0229411677	תל אביב	054-4418000	yarnbuchy@gmail.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1404	אורנה אביב	068940007	תל אביב	054-8119967	ITIK195@walla.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1501	אורנה אביב	55124176	תל אביב	+264811493821	ELROM.SP@GMAIL.COM	<i>[Handwritten signature]</i>
1502	אורנה אביב	034114033	תל אביב	0523678048	guideonk@gmail.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1601	אורנה אביב	057253911	תל אביב	0507346035	galittamar@gmail.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1602	אורנה אביב	314174967	תל אביב	050-4437000	YAIR@ELBAZ.COM	<i>[Handwritten signature]</i>
1603	אורנה אביב	0227891903	תל אביב	050-5254833	CO.IL	<i>[Handwritten signature]</i>
1604	אורנה אביב	056680008	תל אביב	04-6365903	EITAN@AZIBER.COM	<i>[Handwritten signature]</i>
1801	אורנה אביב	025638248	תל אביב	08-926133800	ayelet.yair@gmail.com	<i>[Handwritten signature]</i>
1802	אורנה אביב	033512541	תל אביב	052-5953511	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1901	אורנה אביב	048459119	תל אביב	050-8800034	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1902	אורנה אביב	63345267	תל אביב	09-7710904	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1903	אורנה אביב	250213826	תל אביב	09-7710904	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1504	אורנה אביב	028537967	תל אביב	050-8800034	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1503	אורנה אביב	055508990	תל אביב	09-7710904	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1504	אורנה אביב	001609444	תל אביב	09-7710904	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1802	אורנה אביב	028917355	תל אביב	09-7710904	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1901	אורנה אביב	578245327	תל אביב	09-7710904	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1902	אורנה אביב	043508777	תל אביב	09-7710904	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1903	אורנה אביב	24177001	תל אביב	09-7710904	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1504	אורנה אביב	24826410	תל אביב	09-7710904	avital22@inter.mdil	<i>[Handwritten signature]</i>
1504	אורנה אביב	039255625	תל אביב	0524488555	mishim.Rashim@inter.mdil.com	<i>[Handwritten signature]</i>

פרויקט קונכיה, עין היס

1. היחידות המשויכות: יחידה מס' _____
2. תיאור היחידה: קומה _____, כיוון: _____ (בתוספת _____ חניה/יות, שמיקומה/ן ייקבע בהגרלה)
3. הרוכש/ת/ים: _____

שם פרטי ומשפחה _____ ת.ז. _____

שם פרטי ומשפחה _____ ת.ז. _____

4. סכום ב- ₪ בהתאם לסעיף 6 להסכם השיתוף, היינו סך של _____ ₪.
5. הרוכש מתחייב לשלם עם החתימה על הסכם השיתוף סך של _____ ₪, הכולל את הסכום הקבוע בסעיף 4 לעיל וכן חלק מעלויות הבניה והעלויות הנלוות בהתאם להסכם השיתוף.
6. סכום ב- ₪ עבור השתתפות בשכר טרחת עורך דין בהתאם לסעיף 10.3 להסכם השיתוף ולכתב הזמנה-יועצים משפטיים (נספח ד' להסכם השיתוף): היינו סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ כדין.
7. התשלום הראשון בעבור שכ"ט עו"ד בהתאם לסעיף _____ להסכם השיתוף, היינו סך של _____ ₪ כולל מע"מ כדין.
8. מובהר, כי שכר הטרחה אינו כולל הוצאות כגון שליחויות, צילומים, אגרות וכד', והן תשולמנה על ידי הרוכש בנפרד לפי דרישת היועצים המשפטיים מעת לעת. במעמד החתימה על הסכם השיתוף משלם הרוכש, על חשבון הוצאות, סך של 1,500 ₪

ולראיה באתי/נו על החתום:

אימות חתימה

הנני מאשר חתימת הנ"ל בפני היום _____

_____ עו"ד,

7. תש"ו

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין: חיפה
מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ינועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.
פלט מידע זה אינו נסח רישום
פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 09/08/2010

גוש: 10574

חלקה: 98

תת חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 10

חוק באמצעות האינטרנט

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

דף: 1

גוש: 10574 חלקה: 98

מחוז חיפה
רשות מקומית ע. עדרה

שטח החלקה במ"ר 30,000.00
סוג מקרקעין מירי

המספרים הישנים של החלקה: 70

בעלות

שטר תאריך מהות הפעולה
002580 08/02/1989 מכר

הכעלים
וינטר גרדן השקעות בע"מ
חברה 51-1309312

החלק בנכס בשלמות

הערות: חברה פרטית

השכנתאות

שטר תאריך מהות הפעולה
002580 08/02/1989 משכנתא
דרגה ראשונה 0002

בעלי המשכנתא
בנק הפועלים בע"מ
חברה 520000118

החלק בנכס

בשלמות

ללא הגבלת סכום

על כל הבעלים

הערות

שטר תאריך מהות הפעולה
220090 16/03/1975 הערה לפי פקודת הדרכים

הערות: בק"ת חשי"ב עמ' 152 ובק"ת תשכ"ז עמ' 2481 ראה מכתב הנהלה
בתיק רמח/1 מיום 16.3.75

החלק בנכס

013870 24/04/1994 הערה בדבר אתר עתיקות

הערות: ראה ילקוט פרסומים מסי' 4188 מיום 30.1.1994 עמ' 1961

025723 28/07/1994 הערת אזהרה - שלום דוד
סעיף 126 0001

על כל הבעלים

025723 28/07/1994 הערת אזהרה - רוזמן עופר
סעיף 126 0002

אלונה ברוריה ברינר רוזמן

המשך בדף 2

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

הופק באמצעות האינטרנט

2 : 97

תלקה : 98

גוש : 10574

ה ע ר ז ת

החלק כנכס

מוטבי ההערה

מהות הפעולה
על כל הבעלים

תאריך

שטר

קרמר צבי מלז

27/08/2002 תקונים טונים
בהערה

025858

0001

כתנאי שטר מקורי : 27331/1994/0001
מהות פ. מקורית: הערת אזהרה - סעיף 126

על כל הבעלים

ברוך אלברט

11/08/1994 הערת אזהרה -
סעיף 126

027331

0002

ברוך אידה

על כל הבעלים

ויינשטיין יצחק

11/08/1994 הערת אזהרה -
סעיף 126

027331

0003

ויינשטיין איילת

דרכי יצחק

על כל הבעלים

אורון אליעזר

29/09/1994 הערת אזהרה -
סעיף 126

031462

0001

אורון לאה

על כל הבעלים

הבנק חבינלאומי הראשון
למשכנתאות בע"מ
520000282 חברה

29/09/1994 הערת אזהרה -
סעיף 126

031462

0002

בסך 60,000.00 ש"ח

הערות: אורון לאה ואליעזר

על כל הבעלים

המסד בדף 3

3 : 97

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל כלשכת רישום מקרקעין חיפה

הופק באמצעות האינטרנט

חלקה : 98

גוש : 10574

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

מוטבי ההערה
רפאלי דן

שטר תאריך מהות הפעולה
033830 17/10/1994 הערת אזהרה -
0001 סעיף 126

רפאלי רות

על כל הבעלים

טפוזיה בנק משכנתאות לישראל
בע"מ חברה
520014754

034937 10/11/1994 הערת אזהרה -
0001 סעיף 126

בסך 360,000.00 ש"ח

הערות: רפאלי דן ורות

על כל הבעלים

ענבר איל

021902 19/06/1995 הערת אזהרה -
0001 סעיף 126

על כל הבעלים

לולו אבינועם

024071 06/07/1995 הערת אזהרה -
0001 סעיף 126

על כל הבעלים

וייס יובל בנימין

035421 22/10/1995 הערת אזהרה -
0001 סעיף 126

וייס סרון שושנה

על כל הבעלים

משכן בנק הפועלים למשכנתאות
בע"מ חברה
520017872

035421 22/10/1995 הערת אזהרה -
0002 סעיף 126

בסך 160,000.00 ש"ח

הערות: וייס יובל וסרון

על כל הבעלים

המשך בדף 4

חלקה : 98

נוס : 10574

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

מוטבי ההערה	מהות הפעולה	תאריך	שטר
מסכן בנק הפועלים למשכנתאות	הערת אזהרה -	22/10/1995	035421
בע"מ	טע"ף 126		0003
חברה			

520017872

בסך 270,000.00 ש"ח

הערות: וייס יובל ושרון

על כל הבעלים

הפקדת תכנית טע'	15/08/1996	028369
123 חוק תכנון		0001
הערות: תוכנית מס' 1061/חד'		

טפחות בנק משכנתאות לישראל	הערת אזהרה -	01/06/1997	019725
בע"מ	טע"ף 126		0001
חברה			

520014754

בסך 160,000.00 ש"ח

הערות: רפאלי דן ורון

על כל הבעלים

הערה בדבר	16/08/1999	026584
אתר עתיקות		0001
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4786		

19.7.99 עמ' 4862

מיום

טפחות בנק משכנתאות לישראל	הערת אזהרה -	18/10/2001	031094
בע"מ	טע"ף 126		0001
חברה			

520014754

בסך 550,000.00 ש"ח

הערות: וינשטין יצחק ואילת

על כל הבעלים

בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	הערת אזהרה -	02/05/2002	013705
520000225 חברה	טע"ף 126		0001

בסך 471,000.00 ש"ח

הערות: יצחק דרבי

על כל הבעלים

דף: 5

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

הופק באמצעות האינטרנט

נוש: 10574 חלקה: 98

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

מוטבי ההערה	מחות הפעולה	תאריך	שטר
בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	14/11/2002 הערת אזהרה -	030953	0001
חברה 520000225	טע"ף 126		

בסך 150,000.00 ש"ח

הערות: יצחק דרבי

על כל הבעלים

יהלומי יצחק	27/01/2003 הערת אזהרה -	003037	
	טע"ף 126		0001

מרית יהלומי

הערות: בשלמות

על כל הבעלים

בנק אדנים למשכנתאות והלוואות	11/03/2003 הערת אזהרה -	007316	
בע"מ	טע"ף 126		0001
חברה 520022690			

בסך 440,000.00 ש"ח

הערות: שקבלו יהלומי יצחק ומרית

על כל הבעלים

פרות ברק	20/08/2003 הערת אזהרה -	022578	
ת.ז. 055673966	טע"ף 126		0001

פרות אירים
ת.ז. 056351455

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

לחמי ידמיהו	18/05/2004 הערת אזהרה -	015460	
ת.ז. 051798122	טע"ף 126		0001

לחמי ורה
ת.ז. 065534299

על כל הבעלים

המשך בדף 6

6 : 97

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

הופק באמצעות האינטרנט

גוש : 10574 חלקה : 98

ה ע ר ו ת

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק בנכס
026175	12/08/2004	הערת אזהרה -	בנק אדנים למשכנתאות והלוואות	
0001		סעיף 126	בע"מ	
			חברה	520022690

בסך 200,000.00 ש"ח
הערות: יהלומי מרית ויצחק

על כל הבעלים

זיני ניהים	ת.ז.	09/02/2006	005105	הערת אזהרה -
32005259				סעיף 126
זיני ג'וליה גלית	ת.ז.			
34546556				

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

עו"ד דורית לוי טילר	ע"י	20/11/2007	043173	צו נהול ע"י
				כונס נכסים
			0001	
הערות: תיק 01-66402-07-4 נומרטור 779364400 ט מיום 29/10/2007				
הוצל"פ תל אביב				

על כל הבעלים

בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	31/12/2007	049654	הערת אזהרה -
520000522				סעיף 126
				0001

בסך 500,814.00 ש"ח
הערות: זיני נסים וגלית ג'ו

על כל הבעלים

יוכטמן קלרה	ת.ז.	20/02/2008	008171	הערת אזהרה -
012639167				סעיף 126
				0001

יוסף משח הודרה
ת.ז. 026123786

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

גוש : 10574 חלקה : 98

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

מוטבי ההערה
סלע נכסים בע"מ
חברה 511587958

שטר
תאריך 11/09/2008 040327
מהות הפעולה - הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

5700/30000

על כל הבעלים

חיים אלקובי
ח.ז. 22113914

שטר 001424
תאריך 08/01/2008
מהות הפעולה - הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

וינר רויטל
ח.ז. 027903303

שטר 007989
תאריך 17/02/2009
מהות הפעולה - הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

וינר גיל
ח.ז. 023873052

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

בנק מזרחי טפחות בע"מ
חברה 520000522

שטר 016592
תאריך 07/04/2009
מהות הפעולה - הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

בטח 100,000.00 ש"ח

הערות: זיני נסים וגלית

על כל הבעלים

חמרוד גילי
ח.ז. 022964399

שטר 023227
תאריך 21/05/2009
מהות הפעולה - הערת אזהרה -
סעיף 126 0001

ארושט אורלי
ח.ז. 028769651

הערות: תאור הנכס: קרקע, מגרש מס': 1207, כיוונים: מזרח, החלק במקרקעין:

חלק

שם המתחייב: אלקובי חיים, מהות ההתחייבות: הסכס

על כל הבעלים

7:97

מידע מפנקס הזכויות
המתנהול בלשכת רישום מקרקעין חיפה

חופק באמצעות האינטרנט

חלקה : 98

גוש : 10574

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

מוטבי ההערה
סלע נכסים בע"מ
511587958 חברה

שטר
חאריך מהות הפעולה
11/09/2008 הערת אזהרה
126 סעיף 0001

5700/30000

על כל הבעלים

חיים אלקובי
22113914 ת.ז.

001424 עט 08/01/2008 הערת אזהרה -
126 סעיף 0001

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

וינר רויטל
027903303 ת.ז.

007989 עט 17/02/2009 הערת אזהרה -
126 סעיף 0001

וינר גיל
023873052 ת.ז.

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

בנק מזרחי טפחות בע"מ
520000522 חברה

016592 עט 07/04/2009 הערת אזהרה -
126 סעיף 0001

בסך 100,000.00 ש"ח

הערות: זיני נסים וגלית

על כל הבעלים

מחרוד גילי
022964399 ת.ז.

023227 עט 21/05/2009 הערת אזהרה -
126 סעיף 0001

ארושם אורלי
028769651 ת.ז.

הערות: תאור הנכס: קרקע, מגרש חסי: 1207, כיוונים: מזרח, החלק במקרקעין:

חלק

שם המתחייב: אלקובי חיים, מהות ההתחייבות: הסכם

על כל הבעלים

המסך בדף 8

8 : 97

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

הופק באמצעות האינטרנט

חלקה : 98

גוש : 10574

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

מוטבי ההערה
ערו שלמה הסינג
ת.ז. 027437409

שטר
024163
27/05/2009
הערת אזהרה -
טע"ף 126
0001
מהות הפעולה
תאריך

הילה דבורה ברמן הסינג
ת.ז. 032420739

הערות: מגרש חסי 2106 חלק במקרקעין-בשלמות
מהות ההתחייבות-מכר

על כל הבעלים

בנק מזרחי טפחות בע"מ
חברה 520000522

035764
29/07/2009
הערת אזהרה -
טע"ף 126

בסך 315,000.00 ש"ח
הערות: ארושס אורלי חלכה וניל ממונד

על כל הבעלים

נורי לימור
ת.ז. 040889008

045102
21/09/2009
הערת אזהרה -
טע"ף 126
0001

נורי ברק
ת.ז. 037205218

הערות: חלק במקרקעין

על כל הבעלים

בנק מזרחי טפחות בע"מ
חברה 520000522

045102
21/09/2009
הערת אזהרה -
טע"ף 126
0002

בסך 574,000.00 ש"ח
הערות: נורי ברק יחזקאל ונורי לימור
מגרש מספר 2104

על כל הבעלים

גבאי משה
ת.ז. 059226209

053578
10/11/2009
הערת אזהרה -
טע"ף 126
0001

גבאי בת שבע
ת.ז. 024190613

המשך בדף 9

דף: 9

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

הופק באמצעות האינטרנט

גוש : 10574 חלקה : 98

ה ע ר ו ת

החלק בנכס

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה
המשך לשטר 53578/09/1
הערות: חלק במקרקעין
208/1245 מ"ר

על כל הבעלים

סבג חיים - הערת אזהרה 22/11/2009 055743
ת.ז. 027505717 סעיף 126 0001

סבג קידר שני
ת.ז. 031776370

הערות: תאור הנכס: קרקע, החלק במקרקעין: 503 מ"ר
שם המתחייב: דוד שלום, מחות ההתחייבות: הסכס

על כל הבעלים

הועל"פ תל אביב - הערת אזהרה 24/11/2009 056378
0001

הערות: חיק 3-09-49408-01 נומרטור 0492804900 ט מיום 17/11/2009

על ההערה של : נורי ברק

בנק מזרחי טפחות בע"מ - הערת אזהרה 21/01/2010 003956
חברה 520000522 סעיף 126 0001

בסך 525,000.00 ש"ח
הערות: קידר סבג שני ובג חיים

על כל הבעלים

ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ - הערת אזהרה 13/06/2010 028692
חברה 513160622 סעיף 126 0001

נס-אי גרופ השקעות בע"מ
חברה 514307040

פרנקל אספקטס בע"מ
ת.ז. 514389337

הערות: מגרש מס' 98/1/2

על כל הבעלים

המשך בדף 10

602A

602A

10 : 97

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

חוק באמצעות האינטרנט

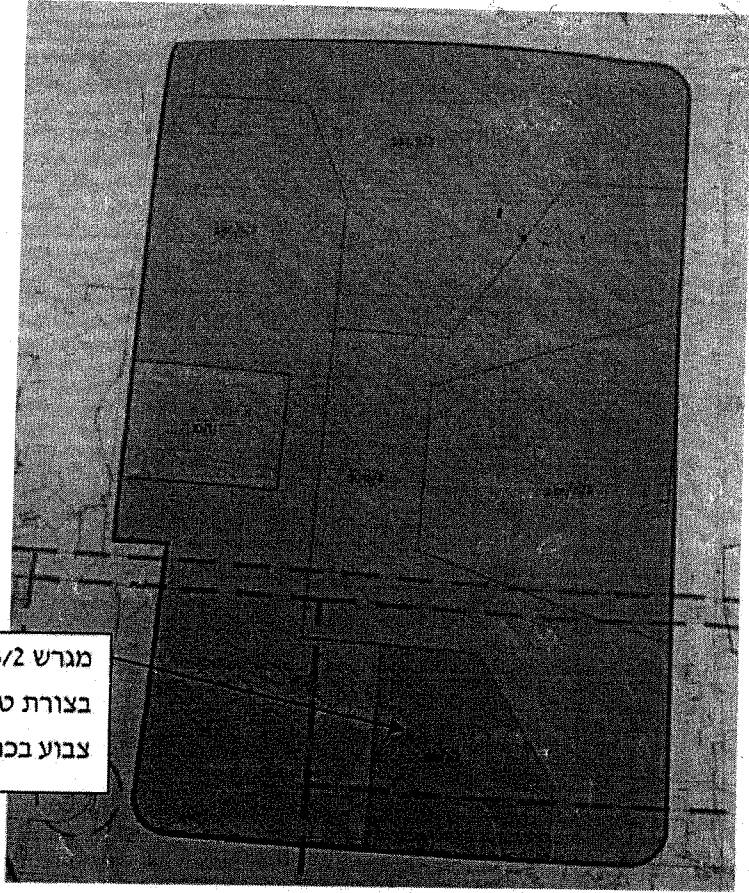
חלקה : 98

נוס : 10574

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

תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

להלן תשריט המגרש מתוך תשריט התב"ע:



מגרש 2013/2,
בצורת טרפז
צבוע בכתום

2013/2
מגרש

פרוייקט קונכיה, עין הים

לכבוד

משרד עורכי הדין עמית פולק מטלון ושות'

יצחק שדה 17, מגדל נצבי

תל אביב

ג.א.נ.

הנדון: הסדר שכר טרחה עו"ד- רכישה במסגרת קבוצת רכישהפרוייקט קונכיה, עין הים, חדרה (להלן: "הפרוייקט")

1. אני/אנו הח"מ, המשתתף בעסקה בקשר לרכישת הזכויות בחלק מחלקה מספר 98 בגוש 10574 המסומנים כמגרש 98/1/2 בתב"ע הרלוונטית (לרבות תוכנית בניין עיר חד/מק/1061 ט') בחדרה (להלן: "המגרש"), ממנה/ים אתכם בזאת כיועצים המשפטיים שלי ושל שאר שותפי קבוצת הרכישה (להלן: "שותפי הפרוייקט"), בקשר עם המגרש, ומומיקים אצלכם את השירותים המפורטים להלן:
 - 1.1. עריכת הסכם השיתוף על כל נספחיו ומסמכים נלווים (להלן: "הסכם השיתוף").
 - 1.2. טיפול בהחתמת הסכמי השיתוף על ידי כל שותפי הפרוייקט.
 - 1.3. ייצוג שותפי הפרוייקט בהסכם לרכישת המגרש.
 - 1.4. דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין.
 - 1.5. ייעוץ והכנת הסכמי התקשרות עם קבלן מבצע, וקבלני משנה.
 - 1.6. ייעוץ וטיפול משפטי בהסכם ליווי בנקאי לרבות מסמכי השעבודים.
 - 1.7. ייעוץ משפטי שוטף לנציגות הפרוייקט במהלך ביצוע הפרוייקט ועד לסיום בנית הפרוייקט, ככל שנדרש.
 - 1.8. טיפול משפטי ברישום בית משותף ורישום הזכויות במגרש ו/או ביחידות שיבנו במסגרת הפרוייקט בלשכת רישום המקרקעין ע"ש שותפי הפרוייקט.
2. שכר טרחתכם בגין ביצוע כל השירותים המשפטיים האמורים לעיל, יהיה % 1.5 מעלות הפרוייקט (לרבות עלויות רכישת המגרש); דהיינו: כל העלויות הכלולות בתקציב הפרוייקט (כולל מע"מ), להוציא מס רכישה וחוצאות מימון, במידה ויהיו כאלה, ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "שכר הטרחה").
3. שכר הטרחה ישולם לכם במועדים ובתנאים כדלקמן: (1) במועד רכישת המגרש תשולם לכם תמורה בשיעור % 33.33 (1/3) משכר הטרחה המגיע לכם כאמור מעלה (בהתאם לעלות המשוערת של הפרוייקט כמפורט באומדן הראשוני של תקציב הפרוייקט; (2) במועד קבלת היתר הבניה תשולם לכם תמורה בשיעור % 33.33 (1/3) משכר הטרחה המגיע לכם כאמור מעלה; (3) היתרה בשיעור % 33.33 (1/3) תשולם לכם במועד קבלת טופס 4, והכל על פי חישוב העלות בפועל של הקמת הכולל כפי שתקבע על ידי רו"ח על פי דו"ח מסכם לבניה.
4. השירותים המשפטיים בגינם ישולם לכם שכ"ט כאמור, אינם כוללים: טיפול בהשגות, עררים, בורריות והליכים משפטיים.

פרוייקט קונכיה, עין הים

5. בנוסף לשכר הטרחה שנשלם לכם, נישא בהוצאות ותשלומים בקשר עם הפרוייקט כגון: אגרות רישום, הוצאות שליחים, תשריטים, צילומים, וכיוב', וכל אלה ישולמו בנפרד, לפי חשבון שתגישו לנו מעת לעת (כל אחד משותפי הפרוייקט, לפי חלקו היחסי).
6. בגין עסקאות מכר ו/או העברת זכויות במהלך ביצוע הפרוייקט, ישולם לכם שכ"ט נוסף ע"י מעביר הזכויות, בהתאם למפורט להלן: (1) ככל שהעברת הזכויות תהא קודם למועד קבלת החזקה ביחידה הרלוונטית – שכר הטרחה יהא בשיעור של 0.4% מההתמורה (כפי שתקבע ע"י מנהל מיסוי מקרקעין) בעסקת המכירה בתוספת מע"מ כדין. (2) ככל שהעברת הזכויות תהא לאחר קבלת החזקה ביחידה הרלוונטית – שכר הטרחה יהא בשיעור של 0.3% מההתמורה (כפי שתקבע ע"י מנהל מיסוי מקרקעין) בעסקת המכירה בתוספת מע"מ כדין.
7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות הסכם השיתוף ומבלי לגרוע מחובתי לשלם שכ"ט לפי מסמך זה, נמסר לי כי אני רשאי ויכול להיוועץ גם עם עו"ד אחר מטעמי לכל עניין שאמצא לנכון, לרבות בקשר עם הסכם השיתוף ואין בכל האמור בהסדר שכ"ט זה ו/או בהסכם השיתוף בכדי למנוע ממני מלהתייעץ עם עורך דין אחר מטעמי.
8. ידוע לנו כי:
- 8.1. אתם מייצגים אותנו ואת שותפי הפרוייקט, כי אתם לא תייצגו מי משותפי הפרוייקט (לרבות אותנו), בכל סכסוך בין שותפי הפרוייקט (בינם לבין עצמם) או שותפי הפרוייקט (כולם ו/או חלקם) לבין הנציגות, למעט ייצוג הנציגות, בשם כל שותפי הפרוייקט, כנגד כל שותף אשר לא יקיים את הוראות הסכם זה.
- 8.2. אתם לא מייצגים לאלו בנושא שווי המגרש (כיום או בעתיד) ו/או בעניין שיעור/גובה עלויות הקמת הפרוייקט הצפויות ו/או בדבר רישוי ו/או תכנון הפרוייקט ו/או בדבר כדאיותה הכלכלית של העסקה ו/או לגבי הפוטנציאל העסקי הטמון בהתקשרות בעסקה לרבות הסכם השיתוף ו/או לעניין הסיכויים ו/או הסיכונים הכרוכים בהתקשרות בעסקה ו/או לעניין דרך חישוב חלקנו היחסי בפרוייקט ו/או מועדי ביצוע הפרוייקט, הואיל ועניינים אלה אינם מצויים בתחום אחריותכם ו/או מומחיותכם, ובעניינים אלה אתייעץ (לפי שיקול דעתי) עם יועץ/צד מטעמנו. מועדי ביצוע הפרוייקט וכן העלות הכוללת של רכישת חלקנו היחסי במגרש ושל היחידה שלמנו שתבנה במגרש, כולם אינם קצובים מראש, וכולם אינם ידועים מראש.
- 8.3. מספר עו"ד ו/או שותפים ממשדכם ייתכן ויימנו במסגרת שותפי הפרוייקט, וכי עוה"ד ו/או השותפים הנ"ל, לא ימונו כנאמנים במסגרת רכישת המגרש.
9. הרינו מאשרים ומצהירים כי:
- 9.1. הוסבר לנו כי אנחנו מתקשרים בעסקה לרכישת חלק יחסי במגרש ולבניה עצמית של הפרוייקט על ידי שותפי הפרוייקט וכי אין מדובר בעסקה לרכישת דירה "על הנייר".
- 9.2. טרם התקשרותי בעסקה מסוג זה בדקתי את המשמעויות של עסקה מסוג זה והבנתי היטב את טיב העסקה ומהותה ומצאתי עסקה מסוג זה לשביעות רצוני המלאה.
- 9.3. מועדי ביצוע הפרוייקט וכן העלות הכוללת של רכישת חלקנו היחסי במגרש ושל היחידה שלמנו שתבנה במגרש, כולם אינם קצובים מראש, וכולם אינם ידועים מראש.

פרוייקט קונכיה, עין הים

9.4. קראתי היטב את הסכם השיתוף ונספחיו, לרבות את הסדר שכ"ט זה ולאחר שהבנתי את משמעותם מצאתי אותם לשביעות רצוני המלאה.

10. אין ילא תהא לינו כל דרישה ו/או תטענה ו/או תביעה כלפיכם בקשר עם העניינים המפורטים להלן:

10.1.1. כל פעולה שתבצעו על פי הסכם השיתוף ו/או על פי יפוי הכוח הבלתי חוזר שמופקד בידיכם לרבות כל מקום בו תחתמו בשמינו ובמקומינו על מסמכים על פי יפוי הכוח הנ"ל, למעט במקרה של פעולה בודון בניגוד להוראות הסכם השיתוף ו/או יפוי הכוח הנ"ל ו/או כתב הזמנה זה, שבגינה נגרם נזק בפועל.

10.1.2. כל האמור בסעיפים 7 ו 8 לעיל.

11. התחייביותיי דלעיל, הינן בלתי חוזרות והינן גם כלפי כל אחד מעו"ד במשרדכם.

12. למען הסר ספק, על הסדר שכ"ט זה והנובע ממנו, לא חל הסדר בוררות כלשהו.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ לחודש _____ בשנת 2010

שם:	ת.ז.:	חתימה:
_____	_____	_____
שם:	ת.ז.:	חתימה:
_____	_____	_____

אישור

אנו מסכימים לתת לשותפי הפרוייקט את השירותים המפורטים לעיל בתמורה לשכר הטרחה הנ"ל.

עמית פולק מטלון ושות', עו"ד

ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/ החתומים/ מטה _____ (ת.ז. _____) ממנה/ים ומייפה/ים בזה את כוחם של עוה"ד אהרן פולק ו/או משה מטלון ו/או ענת שטרנליב מולכו ו/או גל אורן ו/או עפרה כהן ו/או רועי טננבאום ו/או עופר וילוז'ני ו/או רנית קסוס-כץ ו/או יונתן טיסונה ממשרד עמית, פולק, מטלון ושות' מרח' יצחק שדה 17 בתל-אביב, כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות באי כוח/נו ולעשות במקומנו ובשמינו את הפעולות, או חלק מהן, בקשר עם מגרש בחדרה שמשפרו 98/1/2 ובשטח של 3,558 מ"ר כסימונו של המגרש הנ"ל בתוכנית בנין עיר חד/מק/1061 ט', כאשר מגרש זה מהווה חלק מחלקה 98 בגוש 10574 (להלן: "המגרש") כמפורט להלן:

1. לבצע כל פעולה הנובעת מהסכם שיתוף שנחתם בקשר עם המגרש ביום 2010/____/____ (להלן: "הסכם השיתוף") ובכלל זאת לחתום עבורינו על כל הסכם ועל כל מסמך הנלווה ו/או הנדרש לביצוע וקיום הסכם השיתוף, לרבות טיפול בחוזים מול הקבלן המבצע ו/או הבנק שיעניק מימון להקמת הפרויקט שייבנה על המגרש (להלן בהתאמה: "הפרוייקט", "אשראי הבנק" ו"הבנק") ו/או כל ספק ו/או נותן שירותים בקשר עם הפרוייקט, טיפול בבקשה ו/או בקבלת ו/או שינוי היתרי הבנייה ו/או יחוד יחידות בפרוייקט לצדדים להסכם השיתוף ו/או צמצום ו/או מחיקת הערות/אזהרה, רישום ו/או מחיקת שעבודים וכל פעולה באשר לרישום הזכויות במגרש ו/או בפרוייקט ע"ש הצדדים לרבות טיפול ברישום הפרוייקט כבית משותף.
2. לייצגניו ולפעול בשמי בכל דבר ועניין הנובע מהסכם השיתוף ובכלל זאת לנקוט בכל פעולה ו/או הליך לשם קיום כל התחייבויותי על פי כל הסכם עליו חתמת/נו (ביחד עם השותפים האחרים) להקמת הפרוייקט.
3. לעשות כל פעולה נדרשת בקשר עם ביצוע ו/או מימוש ו/או הפרה של הסכם השיתוף, לרבות חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכמי מכר לצד ג' או ד', הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של מיופי הכוח הנ"ל, ומבלי שתהא לי/נו כל טענה בקשר לכך.
4. להודיע בשמינו ובמקומינו לכל צד מפר בהסכם השיתוף כי עליו לתקן את ההפרה, ולאכוף את קיומו של ההסכם על הצד המפר לפי שיקול דעתם הבלעדי של בייכ הנ"ל. למכור בשמינו ובמקומינו את זכויותיינו בפרוייקט עפ"י הסכם השיתוף ו/או את זכויותיינו ביחידה וכל זאת במקרה בו א/נפר התחייבויותיינו עפ"י הסכם השיתוף.
5. לחתום בשמי ובמקומי על יפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני, לטובת "הנציגות" (כהגדרתה בהסכם השיתוף), אשר יסמך את הנ"ל לממש ולהוציא לפועל את מלוא הסמכויות שהוקנו לה במסגרת הסכם השיתוף. נוסח יפוי הכח הבלתי חוזר האמור מצ"ב **נספח א'**.
6. לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל, להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם ו/או הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות רישום מקרקעין ו/או הו"פ ו/או הו"מ ו/או מחלקת המדידות ו/או הממונה על המחוז ו/או ועדות בנין ערים למיניהן, ו/או שלטונות מיופי מקרקעין לרבות דיונים בהשגות, וועדות ערר, ודיונים משפטיים ו/או נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, ו/או במשרד ההוצאה לפועל ו/או במשרד המפקח על מטבע זר ו/או רשם המשכונות, ולעשות ולחתום בשמינו ובמקומינו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות לרבות שטרי משכנתא ו/או שיעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהן, שטרי מכר, תקנונים מוסכמים וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כ"א מהמסמכים הנ"ל, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, והכול בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מעת לעת, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת.
7. להעביר יפוי כוח זה כולו או מקצתו, לבטל כל העברה כאמור, להעבירו מחדש, למנות עורך דין או מיופה כוח אחר, לפטרו או למנות אחר במקומו.
8. כל מעשה שיעשו מיופי כוחנו הנ"ל וכל מה שייגרם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו/ מסכים/מים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
9. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא ניתן לטובת כל הצדדים האחרים להסכם השיתוף כדי לאפשר ביצוע התחייבויותיינו על-פי הסכם השיתוף, והנני/נו מצהיר/ים בזה כי אני/נו מוותר/ים ויתור גמור ומוחלט על כל זכויותיינו לעשות בעצמינו או ע"י מישהו אחר- מלבד מיופי כוחנו הנ"ל- את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל ומיופי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים למנוע בעדינו או בעד הבאים בשמינו לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.
10. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף עד לגמר ביצוע כל ההתחייבויות בכל הקשור לביצוע הפרוייקט, לרבות רישום בית משותף.

ולראיה באתי/נו היום _____ על החתום:

אישור

אני _____, עו"ד מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע/הו בפני במשרדי ביצחק שדה 17, ת"א הנ"ל וחתמתו לעיל נעשתה בפני.

עו"ד _____

ייפוי כוח בלתי חוזר

אנינו החתום מטה, מוכח יפוי הכח הבלתי חוזר מיום _____ שניתן לי, ועל פי החלטת האיסיפה הכללית של השותפים מיום _____ על פי הסכם השיתוף (כהגדרתו להלן) ממנה ומייפה בזה את כוחם של _____, _____ ו- _____ (להלן יחדיו: "מיופיי הכח"), על פי הרכב החתימות המפורט בסעיף 23 להלן, להיות באי כוחי ולעשות במקומי ובשמי את הפעולות, או חלק מהן, בקשר עם מגרש בחדרה שמספרו 98/1/2 ובשטח של 3,558 מ"ר כסימונו של המגרש הנ"ל בתוכנית בנין עיר חד/מק/1061 ט', כאשר מגרש זה מהווה חלק מחלקה 98 בגוש 10574 (להלן: "המגרש") כמפורט להלן:

1. ואו שטר מכר ואו בקשה לרישום ק"א ואו יפוי כוח ואו כל נספח ואו מסמך נלווה ואו קשור ואו הצהרה ואו דיווח לרשויות המסים הדרושים לשם ביצוע ואו מימוש הסכם המכר.
2. לרכוש ואו לקבל ואו לחכור ואו לשכור בשמם של הצדדים להסכם השיתוף (כהגדרתו להלן) ובמקומם את זכויותיהם במגרש על פי הסכם שיתוף שנחתם בקשר עם המגרש ביום 2010/____/____ (להלן: "הסכם השיתוף"), באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחדו חלוקת הפרדה, פרצלציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
3. ליתן לנאמן (כהגדרתו בהסכם השיתוף) כל הוראה ואו הנחיה הקשורה ואו נובעת להסכם המכר ואו מימושו של הסכם המכר לרבות להורות לנאמן לשחרר כספים מחשבון הנאמנות (כהגדרתו בהסכם השיתוף) בהתאם להוראות הסכם השיתוף.
4. להתקשר, בהתאם לשיקול דעת בי"כ הנ"ל, עם בנק ואו מוסד פיננסי אשר יעניק ליווי בנקאי להקמת הפרוייקט שייבנה על המגרש (להלן בהתאמה: "הפרוייקט" ו "הבנק") ובין היתר לבצע את הפעולות הבאות:
 - 4.1. לנהל עם הבנק מו"מ במטרה לקבל מסגרת אשראי למימון בניית הפרוייקט (להלן: "אשראי הבנק"), לסכם עם הבנק את תנאי הליווי ולחתום בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף על הסכם ליווי פיננסי לשם מימון הקמת הפרוייקט (להלן: "הסכם הליווי") ואו כל מסמך נלווה להסכם הליווי ואו כל מסמך שידרש על ידי הבנק על מנת להעמיד את אשראי הבנק ואו מסגרת אשראי אישית עבור הצדדים להסכם השיתוף ואו להגדיל את אשראי הבנק לרבות אישורים ואו כתבי התחייבות ואו מסמכי שיעבוד ומשכון מלוא זכויות הצדדים להסכם השיתוף במגרש ואו מסמכים בקשר עם בטחונות ואו כתבי ערבות ואו הוראות קבע ואו הסכמי הלוואה ואו מסמכי פתיחת חשבון בנק ואו מסמכי ליווי בנקאי של קבוצות רכישה ואו מסמכי ליווי ואו טפסים בנקאיים ואו יפויי כוח ואו הצהרות לבנק וכיוצ"ב.
 - 4.2. לעשות בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף כל פעולה בקשר עם הליווי הפיננסי של הפרוייקט וליתן כל הוראה ואו הנחיה לבנק לרבות לפתוח עבורם חשבון אישי בבנק (להלן: "החשבון האישי"), לחתום על כל מסמך לצורך פתיחתו, לנהל, לבקש ולקבל בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף הלוואות ואו אשראים מהבנק, ליתן לבנק כל הוראה ואו הנחיה בקשר עם הליווי הפיננסי לרבות משיכת כספים מהחשבון האישי לזכות "חשבון הבנק" כהגדרתו בהסכם השיתוף, ע"ח אשראים כאמור לעיל, לשם תשלום כל סכום מהסכומים שיידרשו מאיזה מן הצדדים להסכם השיתוף בגין התחייבויותיהם בהסכם השיתוף ואו כל מסמך נלווה להסכם השיתוף לרבות הסכם הזמנת שירותים מהקבלן המבצע ואו כתב ההזמנה לחברת הפיקוח ואו כתב ההזמנה ליועצים המשפטיים ואו כל הסכם שייחתם עם אנשי מקצוע בקשר עם הקמת הפרוייקט לרבות תשלום כל פיצוי ואו קנס ואו ריבית ואו מס ואו אגרה ואו היטל ואו שכ"ט וכד' החלים על הצדדים להסכם השיתוף בהתאם להוראות המסמכים הנ"ל.
 - 4.3. לממש בשם ועבור הצדדים להסכם השיתוף כל זכות הנתונה להם עפ"י הסכם הליווי ואו כל מסמך אחר שייחתם ביניהם ובין הבנק ולבצע בשמם ובמקומם כל פעולה אחרת שתידרש על ידי הבנק בכל עת במהלך הפרוייקט.
 - 4.4. להבטחת אשראי הבנק, לשעבד בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף את מלוא זכויותיהם במגרש לטובת הבנק בין היתר במשכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום אשר תרשם לטובת הבנק, ולחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך ואו שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ואו שטר משכון ואו הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא ואו תיקון ואו פדיון ואו העברה ואו ביטול משכון ואו כתב הסכמה לרישום שעבוד ואו משכנתא ואו משכון ואו הערת אזהרה ללא הגבלה בסכום.
5. לטפל בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף בכל פעולה הקשורה לתכנון, רישוי והקמת הפרוייקט לרבות בין היתר ביצוע הפעולות הבאות:
 - 5.1. לטפל בכל פעולה תכנונית הקשורה למגרש ואו לגבי תב"ע 159 ואשר חלה על המגרש ואו כל תוכנית שתבוא במקומה (להלן: "התב"ע") ומכוחה ניתן להקים את הפרוייקט, לפנות לרשויות התכנון הרלוונטיות בכל בקשה, לרבות בקשה/ות להקלות בניה מכל מין וסוג, תיקון ואו שינוי התב"ע לרבות העברת זכויות בניה, ולחתום על כל מסמך נדרש לשם ביצוע הפעולות הנ"ל לרבות בקשות ואו תוכניות ואו תקנונים ואו תשריטים ואו אישורים ואו התנגדויות ואו כתבי הסכמה ואו הודעות.
 - 5.2. לתת כל הסכמה שתידרש בקשר למגרש ולמימוש זכויות הבניה בו עפ"י חוק התכנון והבניה, לטפל בשם ועבור הצדדים להסכם השיתוף ברישום התב"ע, לרבות רישום הפרצלציה ובהסדרת רישום המגרש בלשכת רישום המקרקעין (איחוד, פיצול, חלוקה, הפרשת שטחים לצרכי ציבור) בתמורה ואו ללא תמורה ולהעביר את השטחים המיועדים לשימוש עיריית חדרה ואו הוועדה המקומית חדרה על שמם, אם יהיו כאלה.
 - 5.3. לפעול מעת לעת אצל כל צד ג', לרבות רשויות השלטון המוסמכות לשם קבלת ואו הוצאת היתר בניה לפרוייקט ולחתום בשמנו ובקוממנו על בקשה למתן היתר בניה ואו על תוכנית ההגשה ואו על תוכניות הבניה ואו הטפסים ואו הגרמושקות ואו כל מסמך אחר שידרש ע"י רשויות התכנון לשם הוצאת היתר הבניה לפרוייקט

- ו/או כל מסמך תיקון ו/או שינוי למסמכים הני"ל, לרבות תשריטים ו/או כל מסמך שיוגשו לוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשר עם הקמת הפרוייקט.
- 5.4. לעדכן את המפרט הטכני הבסיסי של הפרוייקט, אשר צורף כנספח להסכם השיתוף, וזאת בהתאם לשק"ד בלעדי של ב"כ הני"ל.
6. לייצג ו/או לפעול ו/או לטפל בשם הצדדים להסכם השיתוף בכל פעולה ו/או בכל דבר ועניין הקשור לביצוע וקיומו של הסכם השיתוף. לקבל ולבצע כל החלטה הקשורה ו/או הדרושה לשם ניהול ביצוע והקמת הפרוייקט לרבות ביצוע הפעולות הבאות:
- 6.1. להוציא מכרז ולנהל מו"מ בשמינו ובמקומינו עם חברות קבלניות לשם בחירת קבלן מבצע בהתאם להוראות הסכם השיתוף, לביצוע הפרוייקט ולחתום בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף על הסכם הזמנת שירותי בניה עם הקבלן המבצע ו/או כל מסמך נלווה להסכם כאמור.
 - 6.2. למנות יועצי תכנון ו/או נותני שירות ו/או ספקים ו/או בעלי תפקידים שונים לרבות רו"ח, ככל שיידרש לשם הקמת הפרוייקט בהתאם להוראות הסכם השיתוף, ולחתום בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף על כל הסכם הזמנת שירותים ו/או כל מסמך נלווה להסכמים כאמור.
 - 6.3. לעשות בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף כל הסכם ו/או חוזה עם כל אדם ו/או רשות מקומית, לרבות עם עיריית חדרה, ו/או תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת כלשהי, לנהל עם כל גוף כאמור מו"מ, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר ו/או תוכנית ו/או תשריט ו/או כתב הסכמה בכל הקשור לביצועו של הסכם השיתוף ו/או הסכם המכר ו/או הפרוייקט.
 - 6.4. להורות לנו מעת לעת על ביצוע תשלום ביחד להוצאות והתשלומים הנדרשים בגין הפרוייקט (לפי חלקנו היחסי), ולפקח על מילוי הוראות התשלום.
 - 6.5. לפקח על הקבלן המבצע ואדריכל הפרוייקט.
7. לחתום על כל מסמכי רישום הבית המשותף לרבות תקנון מוסכם לפי חוק המקרקעין ו/או צו רישום בתים משותפים ו/או תשריטי רישום.
8. להסכים בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף להוצאת חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם בצמידויות מיוחדות לפי שיקול דעתם של מיופי הכוח הני"ל.
9. להסכים בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף להצמדת כל חלק בפרוייקט, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בניין או מחוצה לו.
10. להסכים בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף לכל שימוש חוקי ברכוש המשותף, לרבות למכור שטחים מהרכוש המשותף אשר אינם שייכים לצד מהצדדים להסכם השיתוף ובכלל זאת, מכירת מחסנים וחניות שלא הוצמדו ליחידות בפרוייקט, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים לעיל.
11. להסכים בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף להפרדה וחלוקה של יחידות קיימות, שינוי, העברה, הפרדה, ביטול או רישום של הצמדות חדשות בבית המשותף, חידוש רישום, רישום רישות ו/או צווי קיום צוואה או ביטול, רישום חכירות ו/או חכירות משנה, תיקון או שינוי של כל פעולה מהפעולות הנ"ל.
12. להורות על רישומה ו/או מחיקתה ו/או ביטולה ו/או צמצום ו/או ייחוד של הערת אזהרה ולשם כך, לבצע על פעולה ולחתום על כל בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או מחיקת הערת אזהרה ו/או כתב הסכמה לרישום הערת אזהרה לטובת כל צד שלישי.
13. לחתום על כל מסמך הקשור לביטול ו/או למחיקה ו/או להסרת כל בטוחה, לרבות, הערת אזהרה ו/או ערבות בנקאית בקשר למגרש.
14. לייצג ולפעול בשם הצדדים להסכם השיתוף בכל דבר ועניין הנובע מהסכם השיתוף ובכלל זאת לנקוט בכל פעולה ו/או הליך לשם קיום כל התחייבויותי על פי כל הסכם עליו חתמתי/נו (ביחד עם השותפים האחרים) להקמת הפרוייקט לרבות הסכם השיתוף ו/או הסכם המכר ו/או הסכם הליווי ו/או הסכם הזמנת שירותי הבניה מהקבלן המבצע ו/או כתב ההזמנה ליועצים המשפטיים ו/או כתב ההזמנה לחברת הפיקוח.
15. לעשות כל פעולה נדרשת בקשר עם ביצוע ו/או מימוש ו/או הפרה של הסכם השיתוף, לרבות חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכמי מכר לצד ג', הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של מיופי הכוח הני"ל, ומבלי שתהא להם כל טענה בקשר לכך.
16. להודיע בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף לכל צד מפר בהסכם השיתוף כי עליו לתקן את החפרה, ולאכופ את קיומו של החסכם על הצד המפר לפי שיקול דעתם הבלעדי של ב"כ הני"ל. למכור בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף את זכויותיהם בפרוייקט עפ"י הסכם השיתוף ו/או את זכויותיהם ביחידה וכל זאת במקרה בו יפרו את התחייבויותיהם עפ"י הסכם השיתוף.
17. להסדיר עם הבנק את מכירת זכויות הצדדים להסכם השיתוף ו/או של הצד המפר על-פי הסכם הליווי עם הבנק למי שירכוש ממנו את זכויותיהם ו/או זכויות הצד המפר.
18. להתחייב בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף לשלם את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים על המגרש ו/או הפרוייקט ושיידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או בקשה ו/או מסמך לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה.
19. לשם ביצוע כל הפעולות הנ"ל, להופיע בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתני הדין למיניהם ו/או הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על בתים משותפים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות רישום מקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או הממונה על המחוז ו/או ועדות בנין ערים למיניהן, ו/או שלטונות מיסוי מקרקעין לרבות דיונים בהשגות, וועדות ערר, ודיונים משפטיים ו/או נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, ו/או במשרד ההוצאה לפועל ו/או במשרד המפקח על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, בשמם ובמקומם של הצדדים להסכם השיתוף על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות לרבות שטרי משכנתא ו/או שיעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהן,

- שטרי מכר, תקנונים מוסכמים וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כ"א מהמסמכים הנ"ל, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, והכול בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מעת לעת, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת.
20. כל מעשה שיעשו מיופי כוחנו הנ"ל וכל מה שייגרם בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה יחייב את הצדדים להסכם השיתוף ואת יורשיהם ואת כל הבאים מכוחם, והרינו מסכים/מים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה.
21. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא ניתן לטובת כל הצדדים להסכם השיתוף כדי לאפשר ביצוע התחייבויותיהם על-פי הסכם השיתוף.
22. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף עד לגמר ביצוע כל התחייבויות בכל הקשור לביצוע הפרויקט, לרבות רישום בית משותף.
23. בקשר עם פעולותיהם המפורטות בסעיף 1 לעיל, תידרש חתימתם של כל שלושת מיופי הכח ואילו בקשר עם פעולותיהם המפורטות בסעיפים 2-22 לעיל, תידרש חתימתם של כל שניים מבין שלושת מיופי הכח בלבד.

ולראיה באתנו על החתום:

היום _____ לחודש _____ שנת 2010

אישור חתימות
אני הח"מ מאשר חתימת הנ"ל בפניי.

עו"ד,

נספח ז'

חתימה	ה.ז.	שם	חתימה	ה.ז.	שם	מרפסת- מ"ר	חלק יחסי בהוצאות הקרקע	כיוונים	שטח פלדלת - מ"ר	מספר חדרים	יחידה	קומה
	0328664	אבי הורג		029250905	יאיר פלדל	20	1.0215%	דרום-מערב	110	4.5	101	
	036239913	אנונימי		36481497	אנונימי	20	1.0567%	מערב	120	4.5	102	1
	028672640	אנונימי		03659422	אנונימי	20	1.0567%	צפון-מערב	122	5	103	
				03659422	אנונימי	20	1.0215%	צפון	100	4	104	
				03659422	אנונימי	20	1.0567%	דרום-מערב	110	4.5	201	
				03659422	אנונימי	20	1.0919%	מערב	120	4.5	202	2
				03659422	אנונימי	20	1.0919%	צפון-מערב	122	5	203	
				03659422	אנונימי	20	1.0567%	צפון	100	4	204	
				61009072	אנונימי	20	1.0919%	דרום-מערב	110	4.5	301	
				51116982	אנונימי	20	1.1272%	מערב	120	4.5	302	3
				5828733	אנונימי	20	1.1272%	צפון-מערב	122	5	303	
				66506676	אנונימי	20	1.0919%	צפון	100	4	304	
				028946721	אנונימי	20	1.1976%	דרום-מערב	110	4.5	401	
				028890978	אנונימי	20	1.2328%	מערב	120	4.5	402	4
				031937162	אנונימי	20	1.2328%	צפון-מערב	122	5	403	
				031937162	אנונימי	20	1.1976%	צפון	100	4	404	
				031937162	אנונימי	20	1.2328%	דרום-מערב	110	4.5	501	
				036496971	אנונימי	20	1.2681%	מערב	120	4.5	502	5
				036496971	אנונימי	20	1.2681%	צפון-מערב	122	5	503	
				036496971	אנונימי	20	1.2328%	צפון	100	4	504	
				06711290	אנונימי	20	1.2681%	דרום-מערב	110	4.5	601	6
				031227640	אנונימי	20	1.3033%	מערב	120	4.5	602	
				031227640	אנונימי	20	1.3033%	צפון-מערב	122	5	603	
				031227640	אנונימי	20	1.2681%	צפון	100	4	604	
				031227640	אנונימי	20	1.3033%	דרום-מערב	110	4.5	701	7
				031227640	אנונימי	20	1.3385%	מערב	120	4.5	702	
				031227640	אנונימי	20	1.3385%	צפון-מערב	122	5	703	
				031227640	אנונימי	20	1.3033%	צפון	100	4	704	
				031227640	אנונימי	20	1.3385%	דרום-מערב	110	4.5	801	8
				031227640	אנונימי	20	1.3737%	מערב	120	4.5	802	
				031227640	אנונימי	20	1.3737%	צפון-מערב	122	5	803	
				031227640	אנונימי	20	1.3385%	צפון	100	4	804	
				031227640	אנונימי	20	1.3737%	דרום-מערב	110	4.5	901	9
				031227640	אנונימי	20	1.4089%	מערב	120	4.5	902	
				031227640	אנונימי	20	1.4089%	צפון-מערב	122	5	903	
				031227640	אנונימי	20	1.3737%	צפון	100	4	904	

החברות
בניהו בע"מ
116982-3

מ.ר.ר.

מ.ר.ר.

החנות ש.ח תחומה ש.ח יו"ס אלטר pe

033394917	022611479	022611479	022611479	20	1.4089%	דרום-מערב	110	4.5	1001
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.4442%	מערב	120	4.5	1002
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.4442%	צפון-מערב	122	5	1003
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.4089%	צפון	100	4	1004
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.4442%	דרום-מערב	110	4.5	1101
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.4794%	מערב	120	4.5	1102
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.4794%	צפון-מערב	122	5	1103
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.4442%	צפון	100	4	1104
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.4794%	דרום-מערב	110	4.5	1201
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.5146%	מערב	120	4.5	1202
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.5146%	צפון-מערב	122	5	1203
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.4794%	צפון	100	4	1204
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.5146%	דרום-מערב	110	4.5	1301
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.5498%	מערב	120	4.5	1302
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.5498%	צפון-מערב	122	5	1303
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.5146%	צפון	100	4	1304
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.5498%	דרום-מערב	110	4.5	1401
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.424%	מערב	120	4.5	1402
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.53%	צפון-מערב	122	5	1403
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.5498%	צפון	100	4	1404
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.5851%	דרום-מערב	110	4.5	1501
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.6203%	צפון	100	4	1502
022611479	022611479	022611479	022611479	20	2.0430%	דרום-מערב	141	5	1601
022611479	022611479	022611479	022611479	26	2.0430%	מערב	163	5.5	1602
022611479	022611479	022611479	022611479	26	2.0430%	צפון-מערב	165	6	1603
022611479	022611479	022611479	022611479	20	2.0430%	צפון	171	5.5	1604
022611479	022611479	022611479	022611479	113	2.9940%	דרום-מערב	154	5 פנט'5	1801
022611479	022611479	022611479	022611479	113	2.9940%	צפון-מערב	154	5 פנט'5	1802
022611479	022611479	022611479	022611479	184	3.8746%	דרום-מערב	176	5	1901
022611479	022611479	022611479	022611479	184	3.8746%	צפון-מערב	176	5	1902
					100.00%				

ליחידות אלה יוצרו בזכות הבניה הנוספות/או העתידיות היבנות לניצול, ככל שיהיו כאלה, וכל שאלה יאשרו על ידי רשות התכנון הרלוונטיות ולא העירייה (ובכל זה אישור הרשויות לפי ציל החידות הרלוונטיות) ובכפוף לאיזונים שייבצעו ע"י שמאי הפרויקט בהתאם להוראות סעיף 6.8 להסכם השיתוף. חזניות תוקינה בצורה מדורגת, כאשר יחידה 1902 תהיה הראשונה שתקבל זכויות, כך שיהאפשר לה לפצל את היחידה לשת יחידות נפרדות. לאחריה תבוא יחידה 1901, ותוצר חיליה עם יחידות 1604, 1603, 1602 ו-1403. היה ולא תוקינה זכויות נוספות/עתידיות כאמור לכל 8 היחידות הרלוונטיות, אזי לאף בעל יחידה כאמור (כמו גם לכל בעלי היחידות האחרים) לא תהיה טענה ולא דרישה ולא תביעה בעניין זה.

033394917	022611479	022611479	022611479	20	1.464%	מזרח	120	4.5	1502
022611479	022611479	022611479	022611479	20	1.57%	מזרח-מערב	122	5	1503