

# הסכם שיתוף

חלקה 24 בגוש 10782  
דרך פיק"א 27 בחיפה

שקיבל תוקף ב- 11/11/01 ביום 6 בחודש 7 בשנת 2011

017877838 ת.ג. 1 את.אל.טו.אונגו ובין  
ת.ג. 2  
(להחליף: "צד א")

05385785 ת.ג. 1 פ.מ.ט.מ.כ. ובין  
13304183 ת.ג. 2 פ.מ.ט.מ.כ.  
(להחליף: "צד ב")

300213220 ת.ג. 1 ק.ר.כ.פ.י.ו.י. ובין  
ת.ג. 2  
(להחליף: "צד ג")

069992873 ת.ג. 1 ז.ר.כ.ס.י.ק.י. ובין  
ת.ג. 2  
(להחליף: "צד ד")

054721297 ת.ג. 1 ז.ר.כ.ס.י.ק.י. (ג.מ.א.ל.מ.ר.א.ק.י.ט.) ובין  
ת.ג. 2  
(להחליף: "צד ה")

49785447 ת.ג. 1 מ.י.מ.ז.י.ט. ובין  
11143534 ת.ג. 2 פ.מ.ט.מ.כ.  
(להחליף: "צד ו")

023963309 ת.ג. 1 פ.מ.ט.מ.כ. ובין  
ת.ג. 2  
(להחליף: "צד ז")

051620755 ת.ג. 1 ז.ר.כ.ס.י.ק.י. ובין  
ת.ג. 2  
(להחליף: "צד ח")

033994468 ת.ג. 1 פ.מ.ט.מ.כ. ובין  
ת.ג. 2  
(להחליף: "צד ט")

055931018	ת.ז.	1	ובין
	ת.ז.	2	
(להלן: "צד י"י")			

1-686316-9	ת.ז.	1	ובין
0-5168580-8	ת.ז.	2	
(להלן: "צד יא"י")			

033914468	ת.ז.	1	ובין
	ת.ז.	2	
(להלן: "צד יב"י")			

302344239	ת.ז.	1	בין
	ת.ז.	2	
(להלן: "צד יג"י")			

005723010	ת.ז.	1	ובין
	ת.ז.	2	
(להלן: "צד יד"י")			

	ת.ז.	1	ובין
	ת.ז.	2	
(להלן: "צד טו"י")			

	ת.ז.	1	ובין
	ת.ז.	2	
(להלן: "צד טז"י")			

	ת.ז.	1	ובין
	ת.ז.	2	
(להלן: "צד יז"י")			

ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ  
ח.פ. 51-3160622

הואיל והצדדים (להלן גם: "הקבוצה") מעוניינים לבצע רכישה משותפת של המגרש, כהגדרתו להלן, ולבצע חלוקה רעיונית ביניהם של יחידות משנה אשר תוקמנה על המגרש ותיחודנה לכל אחד מן הצדדים (להלן: "יחידת דיור" ו/או "יחידה");

והואיל ובהתאם לתוכנית בניין עיר (להלן: "התב"ע") החלה על המגרש ו/או כל תוכנית אחרת בכפוף לקבלת האישורים הדרושים מהרשויות המוסמכות ו/או אישור הקלות ו/או כל בקשות נוספות מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה מעבר להוראות התוכנית החלות, ניתן יהיה להקים על המגרש בניין, כהגדרתו להלן.

והואיל והתמורה הכוללת בעבור רכישת המגרש, תתחלק בין הצדדים, כך שכל אחד מהצדדים ירכוש חלק יחסי במגרש כהגדרתו להלן, כאשר התשלום בעבור חלק זה נקבע עפ"י גודל חלקו היחסי של כל צד במגרש ומיקומו. לעניין זה מובהר כי החלוקה הרעיונית לעניין החלקים בקרקע והתמורה עבורה, מוסכמת ומקובלת על ידי כל אחד מהצדדים ולעניין זה לא תהיה להם טענה ו/או תביעה ו/או דרישה צד כלפי משנהו ו/או כלפי צד ג' כלשהו וכל זאת בכפוף לביצוע איזונים ככל ויידרשו בהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל והצדדים קראו בעיון ובחננו את כל נספחי הסכם זה, לרבות את המסמכים בקשר לרכישת האופציה והסכם הרכישה המצורף להם ולרבות הסכם הניהול;

והואיל והצדדים מצהירים כי בחנו את כל ההיבטים העסקיים, העובדתיים והמשפטיים הכרוכים ברכישת זכויות במגרש יחד עם אחרים, ואת כל ההיבטים כאמור בכל הקשור לבנייה משותפת והם מבינים את הסיכונים והסיכויים של רכישת מגרש ובנייה עצמית במסגרת קבוצתית;

והואיל וטרם שולמו האגרות עבור הבקשה להיתר הבניה לבניית הבניין, כך שתחוקת היחידות הרעיוניות אינה סופית והיא תעשה בפועל אך ורק לאחר קבלת היתר בניה, והכל בהתחשב בתנאים שייקבעו להוצאת היתר הבניה ובדרישת הרשויות ובכפוף להוראות כל דין;

והואיל והצדדים תפצים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף במגרש עד לרישום הבניין שיוקם כבית משותף כשכל אחת מהיחידות תיוחד לצדדים בנפרד, לרבות בעניין נוהלי קבלת ההחלטות ובמיוחד את דרך ביצוע הבנייה המשותפת של הבניין, בשיטה של בנייה עצמית, עד להשלמת בניית היחידות ומסירת היחידות לצדדים ורישום הבית המשותף כאמור;

והואיל והובא לידיעת הצדדים כי לאור התחייבויות הצדדים יחד ולחוד, יינקטו סנקציות חמורות בגין אי עמידה בתשלומים השונים במועד, עד כדי מכירת חלקו של המפר במגרש לאחרים (לצורך זה אף מופקד ייפוי כוח בלתי חוזר בידי היועצים המשפטיים ממפורט להלן) ותביעה בגין נזקים שעשויים להיגרם לצדדים האחרים;

והואיל והצדדים מצהירים, כי יתקשרו באופן אישי ב"הסכם ליווי" עם בנק מלווה כהגדרתו להלן, וכי אין כל מניעה לכך שהבנק המלווה יסכים להתקשר עמם, לעמוד בכל דרישות הבנק המקובלות לשם כך וכן מתחייבים לשעבד את זכויותיהם לטובת הבנק המלווה בלבד;

והואיל והצדדים תפצים להסדיר את יחסי השיתוף ביניהם במגרש, וכן להגדיר את זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע לו עפ"י הסכם זה ותנאיו;

לשם כך הוצגה, הונחה והוסכם כדלקמן:

נ.ה.  
נ.ד.  
1.6  
3.0

ה.ה. קפ"מ ג' תש"מ  
51-3460/22 .פ.ח

Handwritten signatures and initials are present throughout this section, including a large signature on the left and several initials on the right.

1. **מבוא וכללי**
  - 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
  - 1.2 מועד חתימת חבר הקבוצה האחרון יהיה מועד קבלת תוקף של הסכם זה.

2. **הגדרות**  
 למונחים הבאים בהסכם זה, תהא המשמעות המפורטת בצידם:

"אדריכל הפרויקט" א. ניסן - ד. רווה אדריכלים ובוני ערים ו/או משרד/י אדריכלים אחר עימאם ותקשר הקבוצה לאתר ובכפוף לרכישת המגרש על ידי הקבוצה.

"אחוז השתתפות" חישוב משוקלל ב-% של חלקו של כל אחד מהצדדים בפרויקט בעלויות הבנייה והנלוות כפי שייקבע על ידי שמאי הפרויקט בשלב מאוחר יותר ובהתאם למפורט בסעיף 6.2 להסכם זה.

"האחוז היחסי במגרש" חישוב ב-% של חלקו של כל אחד מהצדדים במגרש.

"האסיפה הכללית" ו/או "אסיפת בעלי הזכויות" אסיפת כל הצדדים להסכם זה.

"התוכניות החלות" התב"ע כהגדרתה לעיל, וכן כל תוכנית המתאר החלות על המגרש ובתוכן כל התוכניות המקומיות, המחוזיות והארציות, החלות ו/או שיחולו על המגרש, על תקנוניהן, תשריטיהן, טבלאות איזון וכל נספח נוסף שלהן, וכן תכניות נוספות החלות על המגרש.

"בקשה להיתר" ו/או "התכנית" תוכנית אדריכלית להקמת בניין בן 17 דירות, תניון ומחסנים, אשר הוגשה לעיריית חיפה באמצעות א. ניסן - ד. רווה אדריכלים ובוני ערים, עלתה לדיון בוועדה המקומית ביום 7.12.2009 וקיבלה המלצה לאישור בתנאים והחלטה בהתאם הונפקה על ידי הוועדה המקומית ביום 5.1.2010. על התוכנית הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית (ערר מספר 68/10) והערר נמחק בהסכמה ביום 9.5.2010.

"הבניין" בהתאם לבקשה להיתר / התוכנית אשר מצורפת כנספח להסכם המכר (נספח ז' להסכם השיתוף) ניתן לבנות על המגרש בניין אחד בן 17 יחידות דיור. בניין המגורים אשר ייבנה על המגרש על פי תכנון האדריכל בהתאם הבקשה להיתר/התוכנית ו/או בהתאם לשינויים הדרושים בבקשה, במידה וידרשו, על מנת להשלים את הפרויקט.

"הבנק" ו/או "הבנק המלווה" הבנק אשר ייבחר על ידי הוועד המפקח לשם מתן הלוואה כספית לביצוע הפרויקט ו/או מתן הלוואות מובטחות במשכנתא לכלל חברי הקבוצה.

"הועד" פרום של שלושה חברי הקבוצה, אשר יבחרו על ידי האסיפה הכללית, ואשר יפעלו מטעם הקבוצה אל מול חברת הניהול וחברת הפיקוח וכל גורם אחר שיידרש לקידום. הועד יקבל את כל החלטות הקשורות בביצועו של הסכם זה, עבור הקבוצה, והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

"החלטת רוב" החלטה של בעלי למעלה מ- 50% מאחוזי השתתפות בעלויות הבניה והנלוות, שנכחו באסיפה.

משרד נשיץ ברנדס ושות' עורכי דין.

"היועצים המשפטיים" ו/או "עוה"ד"

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including names like 'ד.ל.', 'א.ז.', 'פ.י.', 'פ.ל.', 'א.ב.', 'ר.ג.', and 'א.א.'. There are also some numbers written in the bottom right corner, such as '1.6' and '1.2'.

משרד נשיץ ברנדס ושותי עורכי דין, אשר יפתח את חשבון הנאמנות על פי הסכם זה וינהל אותו.

"הנאמן"

המקרקעין הידועים כחלקה 24 בגוש 10782 בשטח רשום של 734 מ"ר והמצויים בדרך פיק"א 27 בעיר חיפה אשר בהתאם לתכניות החלות על המגרש ובכפוף לאישורן של ההקלות ו/או כל בקשות נוספות מעבר להוראות התוכניות החלות וקבלת אישורים מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (להלן: "הוועדה המקומית"), ניתן יהא להקים עליהם את הבניין כהגדרתו לעיל.

"המגרש"

הסכם המכר אשר יחתם, באם יחתם, בין חברי הקבוצה לבין בעלי המגרש לרכישת הזכויות במגרש, בנוסח המצורף כנספח 1 להסכם זה או בנוסח דומה.

"הסכם המכר"

גוף עימו יתקשר הוועד לצורך ניהול ופיקוח על הפרויקט עבור הרוכשים, לרבות בכל הנוגע לפיקוח על הבניה וניהולו הפיננסי של הפרויקט (ללא פתיחת מסגרות אשראי).

"חברת הניהול"

הסכם, בנוסח המצורף כנספח 1/ג אשר יחתם בין יחיד הצדדים ובין חברת הניהול לצורך ניהול ופיקוח על הפרויקט, וכן מתן ייעוץ לוועד.

"הסכם הניהול"

חשבון (או חשבונות בהתאם לדרישות הבנק המלווה) שייפתח לצורך ביצוע התשלומים החלים על הקבוצה, לרבות על פי הסכם המכר, כיסוי הוצאות התכנון והיועצים, מלוא הוצאות הבנייה, תשלום כל האגרות וההיטלים הדרושים ולשם עשיית כל הדרוש לצורך השלמת היתדות ומסירתן לחברי הקבוצה והכול בהתאם למפורט בהסכם זה.

"חשבון הבנייה"

חשבון בנק אשר יפתח על ידי הנאמן, ואשר ישמש לשם ביצוע כל התשלומים (לרבות הוצאות הייעוץ והוצאות נלוות) בקשר עם רכישת המגרש מבעלי הזכויות בו.

"חשבון הנאמנות"

מהנדס-מפקח אשר בין יתר תפקידיו יפקח על היועצים, אדריכל הפרויקט והקבלן ועל קצב התקדמות הבנייה וכן יאשר את כלל החשבונות והתשלומים הקשורים בבניית הבניין, לרבות חשבונות הקבלן והיועצים ועל-פי קצב התקדמות הבנייה.

"מנהל הפרויקט"  
ו/או "חברת הפיקוח"

מכלול העלויות הכרוכות בתכנון והקמת הבניין וכלל העלויות הנלוות לכך, לרבות אך לא רק: עלויות המתכננים, היועצים השונים, חברת הניהול וחברת הפיקוח, אגרות והיטלים, לרבות היטלי השבחה לרבות בגין ההקלות שיתבקשו בקשר לבנייה, היטלי פיתוח שחלות על המגרש, אגרות בניה, עלויות ביצוע הבנייה, תשלומי חובה הקשורים בבניה, למעט תשלומים ומסים הקשורים ברכישת המגרש (לרבות האופציה) ולמעט הוצאות הייעוץ.

"עלויות בנייה ועלויות נלוות"

הקבלנים אשר ייבחרו על ידי הקבוצה באמצעות הוועד וחברת הניהול.

"קבלנים"

משרד שמאי מקרקעין עימם יתקשרו הצדדים לשם הכנת דו"ח לבנק המממן ולשם עריכת איזונים, ככל שיידרש, בהתאם למוסכם להלן.

"שמאי הפרויקט"

כל הקשור לרכישת המגרש ולהקמת הבניין בו, לרבות הארגון והביצוע, ממועד הרכישה ועד רישום הבניין כבית משותף וזכויות הצדדים ביחידות הדיוור בו.

"הפרויקט"

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a stamp: "ד.ה. קפיטל גרוף בע"מ 51-3160622 פ.ח."

3. נספחים

הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו והינם כדלקמן:

- נספח א' - נספח חלוקת היתדות בו מפורטים, בין היתר, חלוקתו הרעיונית של הבניין בין הצדדים, לרבות השטחים שיוצמדו לכל יחידה על פי התכנון הרעיוני, והאחוז היחסי במגרש בהתבסס על התכנון הרעיוני.
  - נספח א'1 - נספח המפרט את התשלום, כולל עלויות נלוות, בגין רכישת חלקו של כל צד במגרש וכן את התשלום בגין שכר טרחת היועצים המשפטיים והוצאות משפטיות.
  - נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר ליועצים המשפטיים.
  - נספח ג' - ייפוי כוח נוטריוני לוועד.
  - נספח ג'1 - הסכם הניהול אשר עליו יחתמו יחידי הצדדים.
  - נספח ד' - הסכמה לרישום הערת אזהרה לטובת הנאמן.
  - נספח ה' - נוסח קבוע להעברת זכויות.
  - נספח ו' - כתב נאמנות בין הצדדים לבין הנאמן ו/או היועצים המשפטיים.
  - נספח ז' - טיוטות הסכם האופציה והסכם המכר שעליו או על נוסח דומה לו מתקשרים הצדדים עם הבעלים הרשום של המגרש, על נספחיו.
- למונחים הנוכרים בנספחים להסכם זה תהיה אותה המשמעות שניתנה למונחים בהסכם זה, אלא אם נקבע במפורש אחרת. הצדדים מסמיכים את היועצים המשפטיים ו/או הוועד להשלים את הפרטים הנדרשים בנספחים.

4. הצהרות הצדדים

הצדדים להסכם זה מצהירים בזאת כדלקמן:

- 4.1 כי ראו את המגרש בסמוך לפני חתימת הסכם זה, ובדקו אותו פיזית, משפטית, רישומית ותכנונית בכל הרשויות הרלבנטיות, וכן את סביבתו הקרובה, וכי מצאו את כל הנייל מתאימים לצורכיהם והם מוותרים בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה בעניין הקשור בהסכם זה.
- 4.2 כי קראו את טיוטת הסכם המכר ואת כל נספחי ההסכם, אשר כוללים את תנאי הבקשה להיתר אשר צורפה כנספח לטיוטת הסכם המכר.
- 4.3 כי הינם בעלי היכולת הכלכלית לעמוד בתנאי הסכם זה וכי אין כל מגיעה לכך שיאשרו על ידי הבנק המלווה לקבלת הלוואה מובטחת במשכנתא למימון חלק מרכישת הקרקע והוצאות הבנייה וכי אם לא ימצא בנק מממן אשר יסכים לממן את הפרויקט החל משלב רכישת המגרש אזי יש להם את היכולת הכלכלית לממן מהון עצמי את כל חלקם ברכישת המגרש מהון עצמי וכי אי קבלת הלוואה מכל סיבה שהיא, שאינה נובעת מהפרה של הסכם זה על ידי איזה מהצדדים האחרים להסכם זה, לא תהווה עילה לדחיית התשלום ועיכובו.

4.4 כי ברורים ונהירים להם האחריות, הסיכונים והסיכויים הנלווים לרכישה משותפת של מגרש ולבנייתו המשותפת של הבניין בשיטה של בנייה עצמית, וכל אלה יחולו עליהם בלבד.

217

ל.ל

ד.ה. קפיטל ג'ופ בע"מ  
51-3180622 פ.ח.

1.6  
3.0

- 4.5 כי ידוע וברור להם שחלוקת היחידות בוצעה טרם קבלת היתר בניה, על בסיס פריסה רעיונית של היחידות בבניין על-פי הבקשה להיתר, וכי חלוקתן הסופית של היחידות ומספרן תיעשה רק לאחר מתן היתר הבניה לבניית הבניין, ובכפוף לדרישות הרשויות השונות ולתנאים שייקבעו להוצאת היתר בניה לבניין. במקרה של מחלוקות בין הצדדים בעניין תכנון הבניין יכריע האדריכל. החלטת האדריכל, אשר תקבל את אישור הועד תחייב את הצדדים והצדדים מוותרים בזאת מראש ובאופן כולל על כל טענה ו/או דרישה בהקשר זה ובכל הקשור לסטיות בגודל היחידה, אשר נבעו מהחלטות האדריכל ו/או מדרישות הרשויות, בכפוף לתשלומי איזון כמפורט להלן.
- 4.6 כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה אינן ממצות את כלל התחייבויותיהם כלפי הפרויקט, שאר הצדדים, הנאמן, הבנק המממן וכל גורם אחר, וכי הן יתווספו להתחייבויותיהם לפי כל הסכם אשר ייחתם בקשר עם הפרויקט בעתיד.

**5. רכישת המגרש**

הצדדים מסמיכים את היועצים המשפטיים ו/או הנאמן לרכוש את המגרש עבורם בנאמנות או מכח יחסי השליחות שבין הצדדים.

5.1 הצדדים מתחייבים לשלם עבור חלקם היחסי במגרש את הסכומים המפורטים **בנספח 1'א'** במועדים הקבועים בו או תוך 7 ימים מיום קבלת הודעה מהוועד או מהיועצים המשפטיים או הנאמן, לפי המוקדם. עם חתימת הסכם זה, כל התשלומים המפורטים **בנספח 1'א'** אשר יש לשלם בטרם חתימה על ההסכם לרכישת הזכויות במגרש - יועברו לחשבון הנאמנות בהתאם לאמור בו.

5.2 הצדדים נותנים לנאמן הוראה בלתי תוזרת לשלם מתוך חשבון הנאמנות את התמורות, כולן או חלקן המגיעות לבעלי המגרש בהתאם להסכם המכר, למארגן הקבוצה בהתאם להסכם האופציה והסכם לסיחור האופציה, תשלומים לחברת הניהול וכן את שכ"ט היועצים המשפטיים. יובהר כי את הסכומים שהצדדים לתסכם זה לא יפקדו בחשבון הנאמנות הם ידאגו לשלם מהונום העצמי או מהלוואה שייטלו מהבנק המלווה, במידה ויהיה בנק מלווה.

5.3 אין בהפקדות הסכום המ"ל כדי לגרוע מחובתו של כל צד לשלם את כל התשלומים החלים עליו בהסכם זה במועדם וכסדרם.

5.4 ככל שיפר צד את הסכם המכר הפרה יסודית, יוכלו הצדדים האחרים לחלט את כל הסכומים ששולמו על ידו בגין הפרויקט, והם ישמשו כפיצוי מוסכם לצדדים האחרים וזאת מבלי לגרוע מכל יתר הסעדים השמורים לצדדים האחרים ו/או למוכר בהסכם המכר בגין הפרת התחייבות.

5.5 אם וככל שלא ייחתם הסכם המכר על ידי המוכרת עד ליום 31.05.2011, יבוטל הסכם שיתוף זה.

5.6 אם לא ייחתם הסכם המכר, מכל סיבה שהיא, יוחזר לצדדים הסכום שהופקד כאמור לעיל (לרבות שכר טרחת עורכי דין), בצירוף פירות השקעתו בפיקדון (לאחר ניכוי הוצאות חשבון הנאמנות), ועם קבלתו לא יהיו לצד כל טענות מכל מין וסוג שהם כלפי היועצים המשפטיים ו/או הנאמן ו/או כלפי כל מי שפעל בנושא.

5.7 אם וכל שלא ייכנס הסכם השיתוף לתוקף עד ליום 30.5.2011 יוחזר לצדדים הסכום שהופקד כאמור לעיל (לרבות שכר טרחת עורכי דין), בצירוף פירות השקעתו בפיקדון (לאחר ניכוי הוצאות חשבון הנאמנות), ועם קבלתו לא יהיו לצד כל טענות מכל מין וסוג שהם כלפי היועצים המשפטיים ו/או הנאמן ו/או כלפי כל מי שפעל בנושא.

5.8 בנוסף לתשלום סכום הרכישה, מתחייב כל צד:

5.8.1 לשלם כל מס ו/או היטל הקשורים ו/או הנובעים מרכישת המגרש והבעלות בו, לרבות, אך לא רק, מס רכישה, מס רכוש ככל ויידוש, היטל השבחה ככל

על

7.7

7.7

1.1 c

3.2

ד.ה. קפיטל ג'ובל בע"מ

51-3160622 .פ.נ



שיחול, מע"מ (מסיבות התלויות בצדדים ו/או במוכר) ככל שיחול, היטלי פיתוח, אגרות בניה וכיו"ב (בהתאם למועדים הקבועים לצורך כך בדין). ידוע לצדדים כי בשומה העצמית שתיערך יחושב מס הרכישה כרכישת זירה, בהתאם למדיניות רשויות המס. כמו כן, ידוע לצדדים כי יכול ורשויות המס ידרשו מהם תשלומי מסים העודפים על האמור, הם מודעים לכך ומוותרים על כל טענה כלפי היועצים המשפטיים ו/או צד ג' כלשהו בקשר עם דרישות רשויות המס כאמור.

5.8.2 לשאת בחלקו בעלויות הבניה ובעלויות הנילוות ובכל עלות נוספת הנדרשת לצורך מימוש הסכם זה, בהתאם להוראות הסכם זה.

5.8.3 לעמוד בכל ההתחייבויות המצוינות בהסכם המכר המצורפים להסכם זה.

חלוקת היחידות בין חברי הקבוצה

6.1 חלוקת היחידות, על הצמדותיהן, הרעיונית בוצעה בהתאם לבקשה להיתר ולייעוץ שניתן על ידי בעל מקצוע לעניין זה, ועל פי תכנון רעיוני אפשרי.

6.2 אחוזו ההשתתפות עבור עליות הקמת הפרויקט לאחר השלמת רכישת הקרקע, ייקבע על ידי שמאי הפרויקט וזאת בסמוך להוצאת היתרי הבניה. הצדדים ידאגו להכנת תוכנית בסיסית עם מפרט אחד, לצורך חלוקת עלויות שוויונית, בכפוף לאחוזו ההשתתפות, וזאת בהתחשב בתונים הרלוונטיים בהתאם לקביעת שמאי הפרויקט.

6.3 הצדדים מצהירים כי ידוע להם שייטכנו שינויים בתכנון הבניין ויחידות הדיר, שינבעו מדרישות רשויות התכנון ו/או העירייה והשינויים האמורים ישפיעו על החלק היחסי של כל צד במגרש או באחוזו ההשתתפות. אדריכל הפרויקט בשיתוף עם הוועד יבצע את השינויים הנדרשים בתוכניות והחלטות, תחייב את כל הצדדים בכפוף לאיזונים שייקבעו ע"י שמאי הפרויקט בהתאם להוראות סעיף האיזון המפורט להלן.

6.4 שיוך החניות בבניין לחברי הקבוצה יהיה בהתאם להצמדות הקבועות בנספח א', אם תהיינה על פי היתר הבניה חניות עודפות מעבר למספר הדירות המתוכנן, חניות אלו יקבעו כרכוש משותף אשר ישמש את כל דיירי הבניין אשר ישאו במשותף בעלות בנייתן.

6.5 שיוך המחסנים לחברי הקבוצה יהיה בהתאם להצמדות הקבועות בנספח א', כאשר לכל דירה יהיה צמוד מחסן אחד.

6.6 מובהר כי מעבר למוצמד ליחידות על פי הסכם זה, לא יוצמד ליחידות שטח מסוים כלשהו, למעט החלק היחסי שיהיה ברכוש המשותף. במידה ויאושרו זכויות בניה נוספות במהלך תקופת תכנון הפרויקט ו/או במהלך תקופת הבניה, מתחייבים הצדדים לא להתנגד לניצול כל זכויות הבניה הנוספות שאושרו כאמור לעיל.

6.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6.6 לעיל, מצהירים הצדדים כי אין להם כל חלק, מעבר למוצמד לדירתם בנספח א', לרבות בזכויות בניה שלא ינוצלו במסגרת הפרויקט (ככל שיהיו) ו/או בזכויות בניה נוספות ועתידיות ובגגות הבניין, אשר כולן (זכויות הבניה שלא ינוצלו, זכויות בניה נוספות ועתידיות וגגות הבניין) יוצמדו באופן הבא: במידה וזכויות הבניה לא מאפשרות בניה לגובה מעל דירות הגג, יוצמדו הזכויות באופן שווה בין דירות הגג, במידה ויהיו קיימות זכויות בניה המאפשרות לבנות מעל דירות הגג, יוצמדו זכויות אלו באופן שווה בין דירות הגג.

6.8 לאחר סיום בניית הבניין, יהא רשאי כל צד להסכם, בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם, לנהוג ביחידות מנהג בעלים ולהחזיק ביחידות בחזקה ייחודית.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the name "ד.ה. קפניסל גרופ בע"מ" and the number "51-316022".

בנייה עצמית 7.

- 7.1 בכוננת הצדדים לבצע בניה עצמית לבניית הרבות תכנון הבניין, מינוי קבלן מבצע, תשלום ליועצים ולמומחים, תשלום האגרות וההיטלים וכל הדרוש לשם השלמת הבנייה עד לרמת גמר מלא וסופי.
- 7.2 בניית היחידות תעשה בהתאם למפרט טכני אחיד, כפי שייקבע על ידי הוועד המפקח, בעצה אחת עם יועצי התכנון וחברת הפיקוח ובהתאם לדרישות עיריית חיפה. הצדדים יהיו רשאים, באם יסכים לכך הקבלן שיבחר לקבל הצעות מהקבלן שייבחר לתוספות בנייה ושינויים ביחידתם (מעבר למפרט האחיד), וכל צד יהיה רשאי להזמין מהקבלן את התוספות (ואשר תהינה באחריותו ועל חשבונו), ובלבד שיתחייב מול הקבלן בהתחייבות שתהיה מקובלת על הקבלן לתשלום מלוא התמורה עבור התוספות.
- 7.3 הצדדים מודעים לכך כי בהתאם לאחוז ההשתתפות שיקבע על ידי שמאי הפרוייקט, ובהתאם לתיקון שיבוצע בו על ידי שמאי הפרוייקט, ככל שיידרש, כך יהא חלקו של כל אחד מיחידו הצדדים במימון עלויות הבנייה, והוא יידרש להעמיד את כל הסכומים הדרושים לתשלום חלקו עם התקדמות הבנייה ולפי צורכי הפרוייקט, כפי שייקבע על ידי מנהל הפרוייקט /או הוועד. עם זאת, מוסכם כי עלויות שניתן לייחס אותן ליחידה מסויימת (לרבות ומבלי לגרוע – בגין סטייה מהתוכנית הבסיסית והמפרט האחיד, אם וככל שהדבר יתאפשר) – יחולו וישולמו על ידי בעלי הזכויות של אותה יחידה.
- 7.4 הוועד יאשר, בעצה אחת עם חברת הניהול ומנהל הפרוייקט, לאחר קבלת דרישות תשלום מבוקרות על ידי חברת הפיקוח, את סך התשלומים /או הפקדת הכספים הנדרשים בכל תקופה לפי קצב התקדמות הבנייה וישלח הודעות מתאימות לצדדים לשם העברת הכספים לחשבון הבנייה.

איזון החלק היחסי של הצדדים במגרש 8.

- 8.1 היות והצדדים התחייבו לרכוש חלקים במגרש, לפי חלוקה רעיונית של היחידות הניתנות להקמה על המגרש, הכפופה להוצאת היתר הבניה ולאישור הרשויות ולמתן הקלות, ידוע לצדדים כי יתכן ויהיו שינויים בתכנון וביחידות שאושרו בסופו של דבר.
- 8.2 במקרים של סטייה בשטח היחידה (שטח ברוטו ללא ההצמדות) מהאמור בנספח א', וזאת לאחר קבלת היתר הבנייה מהרשות המקומית ולרבות כל ההקלות /או שימושים חורגים /או כל שיפור כלשהו שניתן בהתאם לדין ע"י הרשות המקומית, יתבקש השמאי שיכין עבור הצדדים את "דו"ח ה - 0" לקבוע את החלק היחסי המעודכן במגרש וכן את השינוי בחלקו של כל אחד מהצדדים באחוז ההשתתפות. קביעתו של השמאי תהיה סופית ותחייב את הצדדים.
- 8.3 על השינוי בחלק היחסי של כל אחד מהצדדים במגרש, ככל שיהיו כאלה, יבוצעו תשלומי איזון בין הצדדים. כל אחד מהצדדים מתחייב לשלם מיד על פי דרישת הוועד את סכום ההפרש הכספי כתוצאה משינוי חלקו היחסי במגרש, אם יהיה הפרש כזה, תוך 21 יום מיום הדרישה.
- 8.4 למען הסר ספק, מובהר כי סטייה בשטח היחידה עד לשיעור של 5% או סטייה בשטח השטחים הצמודים לה עד לשיעור של 15%, לא תהווה סטייה כאמור בהסכם זה ובעקבות סטייה זו לא יבוצעו שינויים בחלק היחסי במגרש /או תשלומי איזון כלשהם בין הצדדים.
- 8.5 ככל שאיזון החלקים יחייבו את אחד הצדדים או יותר בתשלום מס שבת, מס רכישה או כל מס /או היטל אחר, יהיו אותם צדדים אחראים אישית לכל תשלום כאמור וישלמו אותו ישירות לרשויות המוסמכות, במועד החוקי לביצוע התשלום.

ע.ל.      נ.ד.      נ.ד.

ד.ה. קפיטל ג'וינט בע"מ  
51-3160622 פ.ח.

1.10.1  
9.9

9. רישום
- 9.1 מיד לכשיתאפשר הדבר, יירשמו הצדדים להסכם זה כבעלי זכויות הבעלות במושע במגרש בלשכת רישום המקרקעין. לאחר ביצוע הפרויקט וסיום בניית יחידות הדיור, ירשם הבניין כבית משותף והיחידות תרשמנה כתנני חלקות נפרדות בו, וירשם בית משותף לרבות תקנון מוסכם המשקף הסכמות הצדדים כאמור בהסכם זה.
  - 9.2 הצדדים מתחייבים לפעול לצורך ביצוע הרישומים בלשכת רישום כמפורט בסעיף 9.1 לעיל והם מורים בזאת ליועצים המשפטיים לחתום בשמם על כל מסמך שיידרש לשם כך.
  - 9.3 לא יהיה צד מן הצדדים זכאי לתבוע פירוק שיתוף אלא על מנת להגשים הוראות הסכם זה בלבד.
  - 9.4 כשיתאפשר הדבר מבחינה טכנית וחוקית יירשם הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין ויקבל מעמד קנייני, והוא יימחק עם רישום יחידות הדיור כבית משותף.
  - 9.5 כשיתאפשר הדבר מבחינה טכנית וחוקית תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה בדבר הסכם שיתוף זה או בדבר התחייבות הצדדים להימנע מעשיית עסקה אשר נוגדת את הוראות הסכם זה.

10. אסיפת בעלי הזכויות

- 10.1 הצדדים להסכם זה יכנסו אסיפות, שיכנוו אסיפות בעלי הזכויות, על מנת לקבל החלטות באשר לנושאים הר"מ. האסיפות יכנסו בהתראה של 7 ימים מראש לפחות במכתבים שישלחו בדואר רשום ו/או בפקסי ו/או בדואר אלקטרוני לכתובות של הצדדים על פי הפרטים שנמסרו על ידם במעמד החתימה על הסכם זה או לכתובת אחרת עליה הודיע בכתב אותו צד לטאמן. האסיפות תתקיימנה במשרד עורכי דין נשיץ ברנדס ושות' ברחוב תובל 5 בתל אביב, אלא אם יקבע אחרת.
- 10.2 ההחלטות באסיפות בעלי הזכויות יתקבלו ברוב זכויות של בעלי היחידות הנוכחים, לאחר שקיבלו הזמנה אלא אם צוין אחרת בהסכם זה. משקל קולו של כל צד יקבע על-פי אחוזי ההשתתפות בקשר לנושאים הקשורים בבניה עצמה, ועל פי החלק היחסי במגרש בכל המקרים האחרים (לרבות ומבלי לגרוע - בעניין התכנון). היה וטרם נקבע אחוזי ההשתתפות או החלק היחסי במגרש, משקל קולו של כל צד יהיה שווה. בני זוג או שותפים ביחידה אשר מהווים צד להסכם זה, רשאים להיות מיוצגים ע"י אחד מהם, ובלבד שימצא על ידו אישור חתום מטעם בן הזוג ו/או השותף, לייצגו. למען הסר ספק, מיופה כוח יוכל להופיע בשם בעלי הזכויות, לאחר שיוציג יפוי כח מבעל הזכויות שייעדר מהאסיפה.
- 10.3 למען הסר כל ספק יובהר, כי אי קבלת הודעה על ידי מי מהצדדים לא תהווה עילה לערעור על חוקיות החלטות אסיפת בעלי הזכויות אשר התקבלה ברוב הנוכחים באסיפה, אלא אם כן לא קיבלו את הזימון למעלה משליש מבעלי זכות ההשתתפות.
- 10.4 אסיפת בעלי הזכויות תקבל החלטות ברוב בנושאים הבאים:

10.4.1 בחירת ועד בעלי הזכויות או החלפתו.

10.4.2 אישור בחירת קבלן הביצוע וההתקשרות עימו.

10.4.3 החלפת הקבלן המבצע, אם הצדדים יבקשו לעשות כן.

10.4.4 החלטות מהותיות במהלך הבניה הנוגעות לכל בעלי הזכויות. סיווג ההחלטה כמהותית תבצע ע"י הועד.

ע-ל

1.6  
3.2

ר.ה. קפיטל גרופ בע"מ  
51-3160622 .פ.ח

11. הועד
- 11.1 אסיפת בעלי הזכויות תבחר ועד של שלושה מבין בעלי הזכויות, שיעקוב מטעמה אחר הבניה וקיומו של הסכם זה ע"י הצדדים, וינהל קשר שוטף עם, חברת הניהול, חברת הפיקוח והיועצים המשפטיים. הוועד יהיה מוסמך לחייב את הצדדים בכל דבר ועניין הקשור לקיום הוראות הסכם זה, לרבות ובלי להמעיט - בקשר עם עמידת הצדדים בתנאי הליווי הבנקאי, מכירת זכויותיו של צד מפר, ניהול הנכס והבניה עליו. כל אחד מן הצדדים מוותר על כל טענה ותביעה כנגד הוועד ו/או מי מתבריו ויהיה מנוע מלתבוע אותם בכל הקשור לפעילות בוועד, למעט פעולות אשר בוצעו בחוסר תום לב ו/או בכונת זדון.
- 11.2 חתימת שניים מתבררי הוועד תחייב את כל הצדדים להסכם זה בכל הקשור לחתימה על חוזים, בקשות ו/או התחייבויות לרשויות התכנון והעירייה, התקשרויות קיבוציות עם רשויות המס ו/או רשויות רישום הזכויות ו/או כל התחייבות אחרת שתידרש, לרבות בין אחד מן הצדדים לבין יתר הצדדים.
- 11.3 הוועד יפעל על פי ההסדרים כדלקמן:
- 11.3.1 הוועד יסדיר בעצמו את כינוס ישיבותיו, פעולותיו, דיוניו והחלטותיו, על פי שיקול דעת חבריו ובכפוף להסכם זה.
- 11.3.2 המניין החוקי המינימאלי לקיום ישיבת ועד הינו רוב חבריו (שניים מתוך שלושה).
- 11.3.3 כל חבר ועד יכול לכנס ישיבת ועד.
- 11.3.4 הודעה על כינוס הוועד יכולה להיות בעל פה ו/או בכתב ובלבד שתגיע לידי המוזמן 3 ימים מראש.
- 11.3.5 לכל ישיבת ועד שזומנה כדין ושנוכח בה מניין חוקי תהייה כל הסמכות הנתונה באותו זמן בידי הצדדים להסכם זה, בקשר עם ניהול הנכס ו/או השימוש בו ו/או ניצולו ו/או הבניה על הנכס ופיתוחו וכל ההוצאות, ההשקעות והמימון שיידרשו לשם כך ובכל עניין אחר לו הוסמך הוועד על פי הסכם זה.
- 11.3.6 החלטה תתקבל ע"י כלל חברי הוועד (גם בפקסימיליה), או מאושרת בדוא"ל על ידי כולם, תהא תקפה לכל דבר ועניין, כאילו התקבלה בישיבה שהתכנסה כדין.
- 11.3.7 החלטות הוועד יתקבלו ברוב דעות.
- 11.3.8 הוועד יהיה אחראי על הקשר עם מנהל הפרויקט ו/או חברת הפיקוח ו/או חברת הניהול יקבל מהם עדכונים שוטפים ורשאי ליתן להם הנחיות והוראות בשם כל הצדדים.
- 11.3.9 הוועד ידווח לתבררי הקבוצה לפחות אחת לרבעון על סטטוס הפרוייקט.
- 11.3.10 הוועד יהיה רשאי להורות מפעם לפעם על משיכת כספים מן החשבון המשותף כהגדרתו להלן לצורך כיסוי הוצאותיו בגין הפרוייקט.
- 11.3.11 חבר ועד אשר לא יתייצב לשלוש ישיבות ועד רצופות ו/או ליותר ממחצית מישיבות הוועד שזומנו בשנה קלנדרית יחשב כמתפטר מן הוועד, אלא אם כן החליטה האסיפה להשאיר את מינויו על כנו.

נ.ר.  
ד.ר.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right. There are also some handwritten numbers and symbols.

- 11.3.12 במקרה של הפסקת חברות של חבר ועד מכל סיבה שהיא, יהיה רשאי הוועד להמשיך לפעול בהרכב שנוטר או למנות חבר אחר מבין הצדדים, עד לאסיפת השותפים הראשונה לאחר הפסקת החברות, וזו תמנה חבר ועד חדש מן המניין.
- 11.3.13 הוועד יהיה רשאי למנות ועדות משנה ולהאציל להן סמכויות ככל שימצא לנכון.
- 11.3.14 כל צד יחתום עם החתימה על הסכם שיתוף זה על יפוי כוח בלתי תוזר לטובת הוועד. הצדדים מסמיכים את הוועד ואו היועצים המשפטיים למלא את שמות חברי הוועד שיבחרו באסיפת בעלי הזכויות.
- 11.3.15 חברי הוועד לא יהיו זכאים לשכר טרחה ו/או תמורה כלשהם בגין עבודתם.
- 11.4 מובהר בזאת כי לאסיפת בעלי הזכויות ו/או לוועד לא תהיה כל השפעה על תכנון פנימי של יחידת מי מהצדדים ולא יהיה בכוחה לפגוע בזכויות המוקנות של מי מהצדדים אלא בהסכמת הצד הנפגע.

12. ביצוע תשלומים

- 12.1 תברת הניהול ומשרד הפיקוח יהיו ממונים על אישור התשלום לספקים וייעצו לוועד על ביצוע תשלומים.
- 12.2 הוועד יפתח את חשבון הבנייה בבנק שיבחר על ידו ויאשר ע"י חברת הניהול ואשר יהווה חשבון מרכזי עבור מימון הבניה וכל הכרוך בה. בעלי זכות החתימה בחשבון הבנייה יהיו שניים מחברי הוועד.
- 12.3 הצדדים מתחייבים לשלם את כל התשלומים החלים עליהם במלואם ובמועד, וזאת בין על ידי תשלום מהון עצמי באמצעות העברה לחשבון הפרוייקט בבנק המממן במועד ובין באמצעות ניצול מסגרת האשראי שתיתן לאותו צד במסגרת המימון של הבנק. אי תשלום במועד, יהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 12.4 הוועד יוציא לכל אחד מן הצדדים דרישת תשלום בהתאם לאחוזי ההשתתפות, בדואר רשום ו/או באמצעות דואר אלקטרוני ו/או בפקסימיליה (על פי מספר שיתון עם חתימת הסכם זה) לפחות 10 ימים לפני כל תשלום. הצדדים מתחייבים לבצע את התשלום באמצעות העברה לחשבון המרכזי של הפרוייקט בבנק המלווה במועד שייקבע. אי תשלום במועד, יהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 12.5 הוועד יהיה רשאי לדרוש מן הצדדים, על פי חלקיהם, לשלם את חלקו של צד אשר לא שילם במועד, והצדדים מתחייבים לעשות כן עד אשר יימכרו זכויותיו של הצד המפר ויימצא לו מחליף.
- 12.6 צד אשר לא פרע במועד דרישת תשלום שהופנתה אליו ע"י עוה"ד ו/או הנאמן ו/או הוועד ו/או לא שילם מס רכישה ו/או היטלי השבחה ו/או היטלי פיתוח ו/או מע"מ ו/או שלא עמד בדרישות הבנק המלווה כמפורט להלן, ו/או שהפר הסכם זה הפרה יסודית אחרת ו/או שלא תיקן הפרה אחרת של ההסכם בתוך 7 ימים מיום שקיבל התראה בכתב על הפרה (להלן: "הצד המפר") מסכים כי זכויותיו בנכס, על כל הנלווה להן, יימכרו לאלתר ע"י הצדדים המקיימים את ההסכם. הצד המפר מורה לוועד וליועצים המשפטיים, למכור במקרה כזה את זכויותיו בנכס בכל מחיר שיתקבל מבלי להיזקק לכל התראה נוספת, ולא תהיה לו כל טענה כנגד מכירה זו. לעניין זה, תהיה לעניין זה, הודעה מאת הוועד לחברת הניהול כי צד כלשהו לא שילם תשלום כלשהו, תהווה הוכחה חלוטה לאי ביצוע התשלום ולמתן אפשרות לצדדים המקיימים הוראות הסכם זה למכור את חלקו. תמורת המכירה תשמש לתשלום כל חובות אותו

י.י.  
י.י.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a stamp with the number 51-3160822.

הצד שזכויותיו נמכרו ולתשלום הפיצוי המוסכם, והיתרה תושב לו לאחר ביצוע התשלומים כאמור.

12.7 מבלי לגרוע מן האמור לעיל וביתר הסעדים העומדים לצדדים המקיימים הסכם זה, כל צד אשר יפגר בתשלום כלשהו על פי הסכם זה (לרבות תשלומי המסים ו/או האגרות החלים עליו), יחויב בהצמדה למדד וריבית מצטברת כל חודש לקרן בשיעור של 4% לחודש, וכן פיצוי מוסכם מראש בסך של 40,000 ש"ח בגין כל איתור בתשלום.

12.8 אם כתוצאה מהפרתו של הסכם זה על ידי אחד או יותר מהצדדים, ייווצר מצב זמני בו לא ניתן יהיה בחלוקה של אחוזי החשתתפות לקיים את התחייבויות הצדדים כלפי צדדים שלישיים, יהיה הוועד מוסמך להגדיל את התשלומים של שאר הצדדים, באופן זמני, על בסיס יחסי של כל מקיימי הסכם זה, במטרה להשיג את מלוא הסכומים הדרושים למילוי התחייבויות הצדדים כלפי צדדים שלישיים, וזאת עד לתיקון אותה הפרה על יד הצד המפר. הצד המפר מתחייב להשיב להם את הסכום ששילמו כאמור בצירוף הפרשי הצמדה למדד וריבית בשיעור מצטבר, כל חודש לקרן בשיעור של 4%, ובתוספת הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם זה. הצדדים המשלמים כאמור יהיו רשאים לרשום לטובתם משכנתא ו/או משכון ו/או הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה על זכויות הצד המפר להבטחת קבלת הכספים כאמור, וזאת בתנאי שהבנק המממן יסכים לכך ושהמשכנתא/משכון יהיו בדרגה שניה למשכנתא/משכון שירשמו לטובת הבנק המממן.

12.9 מובהר כי אין בסעדים הקבועים בהסכם זה למקרה של איתור בתשלום כדי להקנות לצד כלשהוא זכות לפגר בתשלומים שכן ביצוע התשלומים במלואם ובמועדם והבנייה המשותפת הינם תנאי יסודי להסכם זה.

12.10 אף צד לא יהיה רשאי לתפוס חזקה ביחידה המיועדת לו עד אשר קיבל אישור בכתב מחברת הניהול ו/או מהוועד כי פרע את כל חובותיו ומילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה. צד אשר יתפוס חזקה ביחידה המיועדת לו בתום הבניה עוד בטרם קבלת אישור כאמור, ייחשב לכל דבר ועניין כפולש, ויתר הצדדים להסכם זה יהיו רשאים לסלקו על מיטלטליו מיחידת הדיוור לאלתר, תוך שימוש בכח סביר ו/או לנקוט בכל דרך אחרת לסילוקו מהיחידה.

12.11 הצדדים יהיו רשאים לבצע שינויים פנימיים בלבד ביחידות שלהם, על חשבונם, בהתקשרות ישירה ונפרדת עם הקבלן, על פי התנאים שיוסכמו ביניהם (ואין הקבלן מחויב להסכים לבצע עבודות אלו) ובתנאי שלא יהא בכך כדי לסתור את ההסכם שבין הקבלן לכל הצדדים, ובלבד שהשינוי יתואם עם חברת הפיקוח ויאושר על ידה ולא יגרום לעיכוב בלוחות הזמנים שיוסכמו בין הקבוצה ובין הקבלן. היה והשינויים הפנימיים המוזכרים לעיל יובילו לעלויות ביצוע גבוהות או נמוכות יותר ביחידות מי מהצדדים, יחויב חלקו בחשבון הבנייה בשיעור גבוה ו/או מופחת בהתאם. מובהר כי צד יהיה זכאי לבקש שינוי שיגרום להתייקרות רק באם הסכומים הנוספים שידרשו (בגין ההתייקרות) הופקדו ובחשבון הפרוייקט או ניתנה לאותו צד מסגרת אשראי גבוהה יותר המכסה את ההתייקרות.

12.12 הועד יורה ליועצים המשפטיים מה הם התשלומים שיש לשלם מתוך חשבון הנאמנות, ו/או להיכן להעביר את יתרת הכספים שתיוותר בחשבון הנאמנות, אם תיוותר.

12.13 לאחר פתיחת חשבון הפרוייקט, יעבירו היועצים המשפטיים את כל היתרה אשר נמצאת בחשבון הנאמנות לחשבון הפרוייקט, וייסגרו את חשבון הנאמנות.

הבנק המלווה .13

13.1 מובהר בזאת כי מיד עם רכישת המגרש, בכוננת הצדדים, באמצעות הוועד ובהמלצת חברת הניהול, לבחור את הבנק, אשר יעניק הלוואות מובטחות במשכנתא לכל חברי הקבוצה, לפי הסכם שיהיה מקובל על היועצים המשפטיים ועל הוועד, ואשר יחתם על ידי הוועד בשם כל הצדדים, או על ידי כל הצדדים עצמם בהתאם לדרישת הבנק.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right. There are also some handwritten numbers and symbols.

מובהר בזאת במפורש, כי ייתכן ולא ימצא בנק אשר יסכים לממן את רכישת המגרש ועל כן כל אחד מהצדדים מצהיר בזאת כי יש לו את ההון העצמי לרכישת המגרש, במקרה בו לא ימצא בנק מממן כאמור לעיל ולהלן.

13.2 הצדדים מסכימים כי ההסכם שיחתום עם הבנק המלווה יגבר על הוראות הסכם זה, ככל שיהיו ביניהם סתירות.

13.3 לצורך מימון תשלומי על-פי הסכם זה, מתחייב כל אחד מהצדדים להסכם זה, תוך ולא אאוחר מ-7 ימים ממועד שיידרש לכך, לחתום על ולהמציא את כל המסמכים שיידרשו לצורך קבלת מימון מהבנק המלווה, לרבות חתימה על מסמכי פתיחת תיק לווה, הוראה בלתי חוזרת, מסמכי שעבוד זכויותיו וכיו"ב, הכול כפי שיקבע על-ידי הבנק.

13.4 מובהר ומוסכם בזה, כי כל אחד מהצדדים יחתום על כל המסמכים כאמור לעיל וישעבד את חלקו במגרש, גם אם אין בכוחו ליטול מהבנק המלווה מימון לשם ביצוע תשלומיו וחוביו שעל-פי הסכם זה.

13.5 כל צד מודע לכך כי לצורך חתימה על הסכם עם הבנק המלווה נדרש אישור של הבנק המלווה. לצורך קבלת אישור זה מתחייב כל אחד מהצדדים להראות לבנק תוך ולא אאוחר מ-7 ימים ממועד דרישתו הראשונה של הבנק, יכולת החזר של ההלוואה ו/או הריבית עליה בתקופת הבנייה, בין באמצעות שעבוד נכס אחר לטובת הבנק, בין באמצעות המצאת תלושי שכר ו/או אישורי הכנסה, בין באמצעות הגדלת ההון העצמי, בין באמצעות הוספת לווה נוסף ובין בכל אמצעי אחר אשר יידרש על ידי הבנק לצורך אישורו של הצד, כולל עריכת ביטוחי חיים וביטוח נכס, כפי שידרש על ידי הבנק.

אם אחד מהצדדים לא יקיים התחייבותו כאמור, או שעל אף קיום התחייבותו – הבנק המלווה יחליט מכל סיבה שהיא שלא לאשר אותו כצד לקבלת המימון, מתחייב אותו צד למכור ו/או להעביר זכויותיו לצד שלישי, שיאושר על ידי הבנק ושיקבל על עצמו את מלוא ההתחייבויות על פי הסכם זה. תנאי זה הינו תנאי עיקרי ומהותי שהפרתו מהווה הפרה יסודית.

13.6 לאחר החתימה על כל המסמכים שיידרשו על-ידי הבנק המלווה, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי – אך לא חייב – לקבל הלוואה במסגרת האשראי שיוקצב לו כאמור לעיל.

13.7 כל צד מודע לכך כי חתימתו על כל המסמכים הנדרשים ע"י הבנק המלווה, המצאת כל החומר הנדרש על-ידי הבנק המלווה ועריכת כל הביטוחים הנדרשים על-ידי הבנק המלווה הינה הכרחית להבטחת ביצועו של הסכם זה, ולפיכך, אם לא חתם צד כלשהו על מסמך כני"ל, לא המציא חומר נדרש ו/או לא ערך ביטוח נדרש, ו/או לא ישעבד את זכויותיו לבנק המלווה, אפילו הוא לא נזקק למימון מהבנק המלווה, ייתשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה וניתן יהיה להחליפו כאמור בסעיף 13.8 להלן וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר המגיע לצדדים האחרים על פי הסכם זה.

13.8 כל צד מודע לכך כי במקרה שהבנק המלווה יודיע לועד ו/או ליועצים המשפטיים שצד מסוים לא אושר על-ידי הבנק, ניתן יהיה להחליפו, ללא כל צורך בהסכמת הצד המוחלף תוך 7 ימים ממתן הודעת הבנק על אי אישורו של צד כלשהו.

13.9 הצדדים מתחייבים שלא למשכן ו/או לשעבד זכויותיהם במגרש ו/או זכויותיהם שלפי הסכם זה לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת הבנק.

13.10 הצדדים מייפים בזאת את כוחם של הועד ו/או היועצים המשפטיים ו/או הנאמן, למשוך מחשבונם האישי בבנק המלווה, אשר יפתח במיוחד לצורך מימון הבנייה, כל סכום שיידרשו לשלם ע"י חברת הפיקוח ו/או ע"י הועד לצורך מימון רכישת המגרש ו/או הבנייה ו/או המסים הכרוכים במגרש ו/או בבנייה ו/או שכ"ט היועצים המשפטיים ו/או הוצאות אגרות ורישום ו/או לצורך רישום השיעבוד לטובת הבנק

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right. A stamp is visible in the center-bottom area.

ה.ה. קפיטל גרווינג בע"מ  
51-3160622 .פ.ח

המממן וכל זאת במועד הנדרש לכך עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין. עורכי הדין יודיעו לאותו צד לפחות 7 יום מראש על כוונתם לפעול כאמור בסעיף זה.

13.11 אין בהתחייבות הצדדים בסעיף זה כדי לגרוע מחובתם למלא את כל התחייבויותיהם על פי הסכם זה, לרבות החובה לשלם עבור הבנייה והמסים כאמור לעיל, ומהסעדים שנקבעו כנגד המפרים את התחייבויותיהם.

13.12 מבלי לפגוע בהתחייבות הצדדים המפורטות לעיל ומחובתם לקיימן בעצמם, כל אחד מהצדדים מסמך בזאת את היועצים המשפטיים ו/או הנאמן, לחתום בשמו על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק המלווה, לממש בשמו ועבורו את כל הזכויות על פי הסכם הלוואה, לרבות ומבלי למעט - לבקש ולקבל במקומו מהבנק הלוואות ו/או אשראיים וכן למשוך במקומו כספים מחשבונו בבנק לחשבון הבנייה, על חשבון האשראיים כאמור, ובאופן כללי, לממש כל זכות הנותנה לו על פי ההסכם הנ"ל. אין בהסכמת חברי הוועד המפקח ו/או היועצים המשפטיים ו/או הנאמן כאמור לעיל כדי לפטור צד להסכם זה מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה לעיל.

13.13 כל אחד מהצדדים להסכם זה יהיה אחראי לפרוע את החלואה שתועמד לו על ידי הבנק המלווה כאמור לעיל בהתאם לתנאיה.

13.14 בתתימתם על הסכם זה נותנים הצדדים הוראה בלתי חוזרת לבנק, להעביר לוועד ו/או ליועצים המשפטיים ו/או לנאמן, לפי העניין כל מידע ו/או נתון הדרוש לשם פיקוח על פירעון החלואה עד ידי מי מהצדדים. כמו כן, בתתימה על הסכם זה, נותן כל צד לקבוצה ולוועד המפקח את האפשרות לבצע תשלום כלשהו במקום סכומים שבפיגור אצלו ולרשום הערת אזהרה ו/או משכון בגין סכומים אלו, וזאת מבלי לגרוע מכל הסנקציות המפורטות בהסכם זה להלן.

13.15 עם מסירת היחידות, במידה ויוותרו כספים כלשהם בחשבון הבנייה, יושבו אלו לצדדים, כל אחד לפי אחוז ההשתתפות.

**14. התחייבויות יחיד הצדדים**

14.1 כל אחד מיחיד הצדדים, מתחייב במעמד החתימה על הסכם זה, לחתום על הסכם הניהול המצורף **נספח ג' 1**.

14.2 כל אחד מיחיד הצדדים מתחייב להביא לידיעת היועצים המשפטיים ו/או לנאמן על הטלת עיקול על חלקו, לא יאוחר מאשר שלושה ימים אחרי הטלתו.

14.3 כל אחד מיחיד הצדדים מתחייב להסיר בתוך 45 ימים כל עיקול אשר יוטל על חלקו בנכס, ובמידה ולא יוסר העיקול כאמור, יהיו רשאים יתר הצדדים להסיר אותו בעצמם בכל עלות שהיא על חשבון בעל הזכויות, וחלקו של המפר יימכר לצורך השבת עלות הסרת העיקול לצדדים שהסירו אותו ותשלום הפיצוי המוסכם על פי הסכם זה, כאמור לעיל ולהלן. סעיף זה יהא בתוקף עד לגמר הבניה של יחידות הצדדים לפי תכניות הבניה המוסכמות.

14.4 כל אחד מן הצדדים מתחייב בזאת, לא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, מכל סיבה ו/או עילה (באופן עצמאי, להבדיל מפעולה משותפת בשם כל הצדדים), נגד כל אחד מן הצדדים ו/או נגד הוועד ו/או חברת הניהול ו/או היועצים המשפטיים ו/או נגד הקבלן ו/או כנגד כל צד ג' אחר, לרבות בקשה לצו מניעה, אשר יהיה בה לגרום עיכוב בביצוע הבניה וכל הכרוך בה. ידוע לצדדים כי סעיף זה הינו סעיף חיוני לבניית הפרוייקט כולו והצדדים מתחייבים לקיימו גם במקרה ובו יש להם עילה טובה וראויה. אין באמור בסעיף זה לגרוע מזכות איזה מהצדדים לנקוט בהליכי בוררות בהתאם להוראות הסכם זה.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a stamp: "ר.ה. קפיטל גרוה בע"מ 51-3160622".



14.5 הצדדים מקבלים על עצמם את ביצוע הרישום על פי הוראות הסכם זה וחלוקת הזכויות על פיו. אם יתגלו חילוקי דעות הפוסק האחרון יהיה תבורר אשר ימונה על פי הסכם זה כמפורט להלן.

14.6 עד תום בנייתן של כל היחידות או עד להעברת הזכויות בנכס ע"ש בעלי הזכויות, לפי המאוחר, לא יהיה צד מן הצדדים זכאי לתבוע פירוק שיתוף. הצדדים מסכימים, כי אינם זכאים לתבוע פירוק שיתוף אלא בדרך של רישום בית משותף, שיישם את הוראות הסכם זה.

14.7 מאחר שביצוע הפרויקט תלוי בקיום ההסכם וסדר התשלומים על ידי כל צד מהצדדים, מוסכם בזאת כי הצדדים יהיו מנועים מלמכור את זכויותיהם במגרש ו/או על פי הסכם זה עד למועד השלמת הבניין, מסירת יחידת הדיור ורישום הזכויות על שמו ביחידת הדיור שלו, אלא באישור הוועד ו/או חברת הניהול, לאחר שהונחה דעתם, בין היתר, בדבר אפשרות הרוכש/הנעבר (להלן: "הנעבר") לעמוד בתשלומים השונים, וכן בהסכמתו של הבנק המלווה.

להבטחת קיום התחייבויות הצדדים יכול ותרשם הערת אזהרה לטובת עוה"ד בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מביצוע עסקה. הערת אזהרה זו תימחק עם רישום הבית המשותף. לצורך כך הצדדים יחתמו על הסכמה לרישום הערת אזהרה בנוסח המצורף כנספת ד' להסכם זה.

14.8 העברת זכויות כאמור לעיל תבצע כדלקמן:

14.8.1 בכפוף לאמור לעיל ולאמור בהסכם זה, כל צד או חליפיו זכאי להעביר לנעבר את זכויותיו ביחידה וכן את הזכויות והחובות הצמודות לה עפ"י הסכם זה או, בכפוף להוראות הסכם זה ולהסכמים הנלווים להסכם זה לעשות בה כל עסקה אחרת לרבות שעבוד והשכרה ללא הסכמת יתר הצדדים או חליפיהם לאחר בנית היחידה, בתנאי שכוחו של הסכם זה יהיה יפה גם כלפי הנעבר ובתנאי שלא יהיה בכך כדי להפריע ברישום בעלות.

14.8.2 בכל מקרה, ועל מנת שלא תהיה הפרעה כאמור, מותנית העברת הזכויות באישורים הבאים: אישור מוקדם של הנעבר על ידי הבנק המלווה, ואישור חברת הניהול להעברה. בנוסף על מנת לאשר העברת זכויות, בהליך העברה ידרשו הצגת כל אישורי המיסים הדרושים להעברה בטאבו וחתימת הנעבר על יפוי כח בנוסח המצורף להסכם זה ובאישור עוה"ד כי קיבלו את האישורים כאמור וכן בכך שהצד המעביר/המוכר שילם את כל חיוביו וחובותיו על פי הסכם זה שמועד חיובם הינו עד למועד העברה (הכולל גם אישור תשלום לחברת הניהול עד לאותו מועד).

14.8.3 כל צד שיעביר את זכויותיו בחלקו היחסי ו/או ביחידתו לנעבר כלשהו, מתחייב להתנות את ההעברה בהסכמת הנעבר להסכם זה וחתימתו של הנעבר על הסכם זה, לרבות על כל נספחיו ולרבות על הסכם הניהול, והסכמתו לזכויות והחובות הנובעות ממנו, מהוות תנאי לרכישת הנכס ע"י הנעבר. כל העברת זכויות על פי הסכם זה תבצע בנוסח הקבוע המצוייב להסכם זה. לצדדים ידוע כי ישולם לעורכי הדין תשלום נוסף בגין טיפולם בהעברת הזכויות.

14.8.4 הסכם זה יחייב את הצדדים, וגם הבאים מכוחם ואת חליפיהם.

14.8.5 מוסכם כי למעט אם נאמר במפורש אחרת בהסכם זה, לא תהא לצד כלשהו ולחליפיו זכות קדימה לגבי זכויות הצדדים האחרים ו/או חליפיהם - כולן או מקצתן.

14.9 כל צד ו/או חליף מתחייב לתתם על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע כל פעולה לה התחייב כאמור בהוראות הסכם זה.

ד.ת. קפיטל גרוס בע"מ  
51-3160622

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

- 14.10 תוקפו של הסכם זה הינו עד לרישום הבית המשותף ע"ש הצדדים. עם רישום הבית המשותף יתבטל הסכם זה והוראות חוק המקרקעין יחולו על הצדדים.
- 14.11 בנוסף לאמור לעיל, כל צד שיפר הפרה יסודית של הסכם זה, ומבלי לפגוע בזכויות הצדדים האחרים, ישלם הצד המפר לתשבון הבנייה כפיצוי מוסכם סך של 40,000 ₪.
- 14.12 כל תשלום אשר נידרש ע"י חברת הניהול ו/או חברת הפיקוח בהתאם להסכם זה אינו ניתן לקיזוז מכל סיבה שהיא.

**15. עורכי הדין**

- 15.1 הצדדים ממנים את היועצים המשפטיים ו/או הנאמן, לפי העניין, לטפל מטעמם בכל נושא משפטי הכרוך ברכישה של המגרש, התקשרות עם חברת ניהול וחברת הפיקוח, התקשרות עם הבנק המלווה ושיעבוד הזכויות, התקשרות עם קבלן ביצוע ורישום הזכויות, ומאשרים בהתחייבות בלתי חוזרת להשתמש בייפוי הכח לצורך ביצוע כל פעולה של מי מהצדדים על פי הסכם זה.
- 15.2 שכ"ט היועצים המשפטיים ישולם על ידי הצדדים, כל אחד לפי חלקו כאמור בנספח א'1 בהתאם למועדים כדלקמן:

- 15.2.1 33% בעת החתימה על הסכם השיתוף יופקד בחשבון הנאמנות. סכום זה יועבר בפועל כשכ"ט מיד עם החתימה על הסכם הרכישה.
- 15.2.2 34% נוספים מיד לאחר תשלום האגרות עבור היתר הבניה.
- 15.2.3 33% נוספים מיד עם קבלת טופס 4 ליחידות הדיור.

15.3 כמו כן הצדדים מתחייבים לשלם לעורכי הדין סך של 1,500 ₪ על חשבון הוצאות משפטיות אשר יוצאו בקשר עם העבודה המשפטית אשר תבוצע על ידי היועצים המשפטיים כמפורט בסעיף 15.1 לעיל ואשר ישולמו במועד החתימה על הסכם השיתוף. בנוסף ובמידת הצורך מתחייבים הצדדים לשלם ליועצים המשפטיים ו/או עם דרישתם ראשונה, כל סכום עבור הוצאות מעבר לסכום האמור.

15.4 היועצים המשפטיים ו/או הנאמן, לפי העניין, ילוו את רכישת המגרש, ידווחו על הרכישה לשלטונות מיסוי מקרקעין, יטפלו ברישום המגרש על שם הצדדים, ילוו את הקבוצה בהתקשרויות מול האדריכל, קבלנים, מתכננים ויועצים, בהתקשרות מול הבנק המלווה, וירשמו בית משותף ואת זכויות הצדדים ביחידותיהם בלשכת רישום המקרקעין. מובהר כי השירות המשפטי אינו כולל טיפול בהשגות ועוררים בנושאי מיסוי ו/או תכנון ובניה ואינו כולל ייצוג משפטי כלשהו אל מול רשויות המדינה.

15.5 ככל שיימכרו זכויות במגרש על ידי הצדדים לאחר החתימה על הסכם זה ועד לרישום הבית המשותף, יהיו היועצים המשפטיים זכאים לקבלת תשלום שכר טרחה נוסף, בשיעור של 2% בתוספת מע"מ כדין מתמורת המכירה, שישולם עם החתימה על הסכם המכר.

15.6 ידוע לצדדים כי היועצים המשפטיים ו/או הנאמן אינם אחראים לביצוע הפרויקט בפועל ו/או לכדאיותו הכלכלית ו/או למסגרת הזמנים בה יתבצע ו/או לקבלת היתרי בניה למגרש וכי אין הדבר בתחום אחריותם. כמו כן ידוע לצדדים כי ייתכן ויחולו על העסקה מיסים נוספים מעבר למס רכישה (ובכלל זה מע"מ).

15.7 הצדדים מסכימים לקיזוז חיובי שכר טרחה או הוצאות מתוך כספים שיגיעו לידי היועצים המשפטיים ו/או הנאמן עבור הצדדים מכל מקור שהוא. הצדדים מסכימים את הנאמן לגבות את שכר הטרחה מתוך חשבון הנאמנות ו/או חשבון הבנייה.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a large signature on the left and a stamp on the right that reads: "ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ 51-316/622 פ.ח".

15.8 הצדדים מתחייבים לשפות את היועצים המשפטיים ו/או הנאמן מיד עם דרישה על כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב מאיזה מין וסוג שהם, בו הם יחויבו ו/או יישאו במקרה של דרישה ו/או תביעה של אחד מיחידה הצדדים ו/או כל צד ג' אחר כנגד היועצים המשפטיים ו/או הנאמן, בכל עניין הנובע מביצוע הוראות הסכם זה ובתנאי שהיועצים המשפטיים ו/או הנאמן לפי העניין פעלו בתום לב.

16. בוררות

הצדדים מסכימים בזאת, כי לאור העובדה שמדובר בהסכם שתלוי בקבוצה של רוכשים שונים ויש צורך בשיתוף מלא של כל הצדדים לא יהיה ניתן לדרוש ביטול של הסכם זה כתוצאה מהפרה כלשהי וכי כל הסכסוכים שיתעוררו בקשר לתוקפו, פרשנותו, הפרתו, אכיפתו ביצועו וכיוצא בזה יועברו להכרעתו של בורר, דן יחיד, אשר ימונה ע"י הצדדים בהסכמה ובהעדר הסכמה בנייהם ע"י בית המשפט המוסמך בתל אביב. הבורר לא יהיה כפוף לדיני הראיות וסדרי הדין האזרחי, אך יהיה כפוף לדין המהותי ויהיה חייב לנמק את פסקו.

17. שנות

17.1 כל הודעה מצד אחד למשנהו תעשה במכתב רשום לפי הכתובות המפורטות לעיל וכל הודעה כאמור תחשב כאילו נתקבלה בתוך 72 שעות משעת משלוחה.

17.2 כל הודעה, הצהרה, ויתור, הנחה, ארכה, שינתנו, אם יינתנו, על-ידי מי מהצדדים, וכן כל שינוי, תוספת או גריעה בהסכם זה או ממנו לא יחייבו ולא יהיה להם תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו כדין. בכל מקרה, כל ויתור, הנחה, ארכה וכיוצא באלה כאמור, שיינתנו, אם יינתנו, על-ידי מי מהצדדים במקרה מסוים, לא יהיו תקפים ולא ילמדו מהם למקרה אחר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

חתימה	שם	חתימה	שם	צד
			רמי אלוני ונני	1.
				2.
			נירלי ור	3.
			אריאל ור	4.
			צבי ור	5.
			צבי ור	6.
			אריאל ור	7.
			אריאל ור	8.
			אריאל ור	9.
			אריאל ור	10.
			אריאל ור	11.
			אריאל ור	12.
			אריאל ור	13.
			אריאל ור	14.
			אריאל ור	15.
			אריאל ור	16.
			אריאל ור	17.


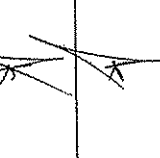
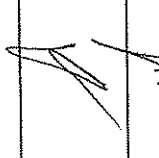
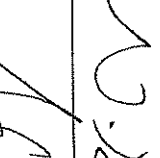
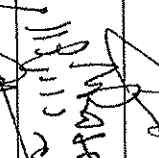
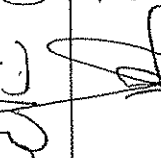
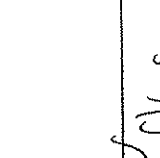


Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

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

Handwritten initials at the bottom right of the page.

## נספח א'

\* התנונים הם ע"פ תכנון עקרוני וטרם קבלת חיתול בגיח ורמ עשויים להשתנות. התנונים מתייחסים לשטח ברוטו מוערך.  
 \*\* ע"פ חלוצה ראשונית ובמקור לעדכונים בהתאם להוראות הסכם השיתוף.

מס' יחידה	קומה	אמין יחידה	שם הזוכש	שטח יחידה*	שטח מרפסת*	מספר מחסן	שטח מחסן	תניה	אחוז יחס**	התניה
1	קומה א'	דירה	6 / מ' סניף	38	12	2	6	1	5.25%	
2	קומה ב'	דירה	קפטיטל גרופ בע"מ ח.פ. 51-3160622	38	12		5.1		5.43%	
3	קומה ב'	דירה	קפטיטל גרופ בע"מ ח.פ. 51-3160622	38	12		5.1		5.43%	
4	קומה ג'	דירת ג'	ג'ר פורטל	39	100	4	4.5	5	6.03%	
5	קומה ג'	דירה	ג'ון אוקיי ג'מס אלסי אלקסי	38	12	5	4.5	9	5.60%	
6	קומה ג'	דירה	למט סניף	38	12	6	4.5	11	5.60%	
7	קומה ג'	דירת ג'	יפצ'וויס ע"מ יפצ'וויס ע"מ	39	100	7	4.7	8	6.03%	
8	קומה ד'	דירה	פיקס א'ל זיסון מריס	39	12	17	4.6	3	5.77%	
9	קומה ד'	דירה	לוקיטיס ק'ב	38	12	9	5.2	10	5.77%	



נספח ו' להסכם השיתוף

לכבוד  
משרד עורכי דין נשיץ ברנדס ושות'  
מרחוב תובל 5 תל אביב

א.ג.ג.,

1. בהתאם להסכם השיתוף אשר נחתם בין החתומים מטה (ביחד להלן: "הצדדים") ממניס אתכם הצדדים באופן בלתי חוזר, כדי לבצע את הרכישה של המקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין בשטח של 734 מ"ר, הידועים כחלקה 24 בגוש 10782 והמצויים בדרך פיק"א 27 בחיפה (להלן: "המקרקעין") מכח ייפוי הכח שניתן לכם. כמו כן, אנו ממניס אתכם לנאמנים על תשלומים לרכישת המגרש ותשלומים נלווים לו, אשר בהתקיים תנאים שונים, עתידים להשתלם בפרויקט כהגדרתו בהסכם השיתוף, ואנו מורים לכם בזאת, באופן בלתי חוזר, לבצע את התשלומים בהתאם להסכם השיתוף והסכם המכר לרכישת המקרקעין.

2. לשם ביצוע האמור לעיל הינכם מתבקשים לפתוח חשבון נאמנות בו יופקדו התשלומים לרכישת המקרקעין והתשלומים הנלווים.

3. אנו מורים לכם באופן בלתי חוזר להעביר לידי הבעלים או לפקודתם את מלוא הכספים שהפקדנו בחשבון הנאמנות לרכישת המגרש, בהתאם לתנאי הסכם המכר וסעיף 5 להסכם השיתוף.

4. כמו כן, עם חתימת הסכם המכר, הנכם רשאים לגבות מחשבון הנאמנות את התשלום הראשון של שכר הטרחה, וכן הוצאות.

5. ככל שיוותרו כספים בחשבון הנאמנות, שאינם כספי הנאמנות לרכישת המגרש, הינכם מתבקשים לשמור אותם בפיקדון, עד אשר יודיעו לכם נציגי הוועד כאמור בהסכם השיתוף, כי עליכם להעביר את כספי הנאמנות לחשבון הבנק של הפרוייקט ו/או להשאירו בחשבון הנאמנות לשם ניהול ואחזקת המקרקעין.

6. במסגרת תפקידכם כנאמן הנכם מוסמכים לבטל כל פעולה של משכון ו/או שיעבוד ו/או המחאת זכויות ו/או העברה בכל דרך אחרת של זכויותינו שנעשתה בניגוד לקבוע בהסכם השיתוף. להבטחת הסמכתכם זו הנכם רשאים לרשום הערת אזהרה של התחייבות לאי עשיית עסקה נוגדת לטובת משרד עוה"ד נשיץ ברנדס ושות', עו"ד, אשר תירשם על זכויותינו הרשומות במגרש וכן להשתמש בייפוי הכח שניתן לכם.

7. עוד הינכם מוסמכים, במידה ונבצע הפרה יסודית של הסכם השיתוף, לחלט סך 40,000 ₪ במסגרת הסכומים ששולמו על ידינו במסגרת הסכם השיתוף, אשר ישמש כפיצוי מוסכם לצדדים האחרים וזאת מבלי לגרוע מכל הסעדים השמורים לצדדים האחרים.

8. במידה ולא נפרע במועד דרישת תשלום שהופנתה אלינו ע"י היועצים המשפטיים ו/או הוועד ו/או לא שילמנו במועד תשלום מס רכישה ו/או היטלי פיתוח ו/או מע"מ ו/או היטל השבחה ו/או הפרנו את הסכם השיתוף הפרה יסודית אחרת ו/או שלא תיקנו הפרה אחרת של ההסכם בתוך 7 ימים מיום שקיבלנו התראה בכתב על הפרה הינכם רשאים למכור לאלתר את זכויותינו במגרש בכל מחיר שיתקבל, מבלי להיזקק לכל התראה נוספת, ולא תהיה לנו כל טענה כנגד מכירה זו. תמורת המכירה

ד.ה. קפיטל ג'וינט בע"מ  
ח.פ. 51-3160622

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several initials on the right.

תשמש לתשלום כל חובותינו ולתשלום הפיצוי המוסכם ליתרת הצדדים, והיתרה תושב לנו לאחר ביצוע התשלומים כאמור.

9. עוד הינכם מוסמכים, במידה ולא הסרנו תוך 45 יום עיקול אשר יוטל על חלקנו היחסי במגרש, להסיר אותו עצמאית בכל עלות שהיא על חשבוננו, וחלקנו יימכר לצורך השבת עלות הסרת העיקול לצדדים שהסירו אותו ותשלום הפיצוי המוסכם על פי הסכם השיתוף.
10. מוסכם בזאת במפורש כי גם אם תחתמו במקום הצדדים, כנאמן ו/או כשלוח, על הסכם המכר לרכישת המקרקעין - אנחנו לבדנו נחיה אחראים לכל החיובים הנובעים מהסכם המכר עם בעלי המקרקעין. אנחנו מתחייבים לשלם את התמורה ולא נוטל כל חובה כספית או אחרת עליכם. אנחנו מתחייבים לשפות אתכם על כל נזק או הוצאה כספית שיגרמו לכם בקשר עם רכישת המגרש לרבות תביעות בגין הפרת חוזה ו/או תשלום פיצוי מוסכם ו/או פיצוי אחר.
11. לא יהיה תוקף לכל שינוי בהוראות מסמך זה, אלא אם נערך בכתב ונחתם על ידי כל הצדדים לו.
12. מסמך זה לא יוצר ולא יחשב כיוצר כל זכות כלפי כל אדם מלבדכם ומלבד החתומים מטה, והוא אינו יוצר חוזה לטובת צד שלישי.
13. כל האמור לעיל הוא בנוסף להוראות הסכם השיתוף, המהוות הוראות בלתי חוזרות שלנו לכם.
14. הודעות שישלחו לפי כתב נאמנות זה ישלחו לכתובות הצדדים כמפורט בהסכם השיתוף שנתתם בין הצדדים. כל אחד מהצדדים מתחייב להודיע למשנהו בכתב על שינוי בכתובתו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

צד	שם	חתימה	שם	חתימה
1	א.א.א. א.א.א. ונוני			
2			א.א.א. א.א.א.	
3	דניאל ויז'ניץ			
4	סיון א.א.א.			
5	צור סילבן			
6	דניאל א.א.א.		דניאל א.א.א.	
7	א.א.א. א.א.א.			
8	דניאל א.א.א.			
9	דניאל א.א.א.			
10	דניאל א.א.א.			
11	דניאל א.א.א.			
12	דניאל א.א.א.		דניאל א.א.א.	
13	דניאל א.א.א.			
14	דניאל א.א.א.			
15	דניאל א.א.א.			
16	דניאל א.א.א. 51-3160622			
17				

א  
א

הסכם אופציה

שנערך ונחתם בתאריך ביום 27 לחודש פברואר שנת 2011

בין

ש. דורפברגר בע"מ ח.פ. 51-3023382 קאזביעו ע"ז א"ת. גורפיסקר  
 מרחוב דרך חיים 11 חיפה  
 (להלן: "המזיעי")

מצד אחד:

לבין

ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ, ח.פ. 513160622  
 ע"י אביחי חכם, ת.ז. 033894577  
 (להלן: "המזיעי")

מצד שני:

והמזיעי הינו הבעלים הרשום בממכר ומצהיר כי הנו המחזיק הבלעדי בממכר, והגדרתו לחלק, כמתואר בנסח הרישום אשר העתקו מצוי בנספח א';  
 והמזיעי מעוניין למכור לניצע אופציה לרכישת הממכר, והניצע מעוניין לרכוש מהמזיעי את האופציה (כהגדרתה לחלק) לרכישת הממכר, והכל בתנאים המפורטים לחלק;  
 וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם הממכר;

והואיל  
 והואיל  
 והואיל

לפיכך, הוסכם הוצטר והותנה בין הצדדים בדלקמן:

1. המבוא
- 1.1 המבוא להסכם זה על ההצהרות הכלולות בו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 ואלה נספחי הסכם זה המהווה חלק בלתי נפרד הימנו-
  - 1.2.1 נספח א' – נסח רישום מקרקעין חלקה 24 בגוש 10782 בדרך פיקי"א 27 בחיפה.
  - 1.2.2 נספח ב' – חוזה המכר.
  - 1.2.3 נספח ג' – גרסה הודעת הניצע על סיחור האופציה.



ש. דורפברגר בע"מ  
 דרך חיים 11 חיפה 34631  
 ח.פ. 513023382

ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ  
 ח.פ. 51-3160622

ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ  
 ח.פ. 51-3160622

Handwritten notes and signatures in Hebrew, including initials like 'ע' and 'ג' and various scribbles.



- 1.3 בהסכם זה ייוחזרו למונחים המפורטים להלן הפרש המשמעות הרשומה לצדם:
- "הממכר" - שטח 734 מ"ר מדורך פיק"א 27 בחיפה, הידוע כגוש 10782 חלקה 24 (להלן: "המגרש") + כל התוכנית שהוכנה עד למועד חתימת הסכם זה בנוגע למגרש.
  - "חזרה המכר" - חוזה מכר אשר ייחתם בין המציע לניצע בכפוף למימוש האופציה על פי הסכם זה, בנוסח המצוייב בנספח "ב".
  - "תקופת האופציה" - התקופה בה האופציה על פי הסכם זה ניתנת למימוש ומחירה בהתאם להוראות סעיף 4.2 להלן, דהיינו - פרק הזמן של 60 יום שתחילתו ביום 27.2.2011 וסופו ביום 28.4.2011.

**הצהרות המציע**

2. המציע מצהיר כדלקמן:

- 2.1 הינו רשומה כבעלים של הממכר, כמפורט בנסח הרישום והחזיק. בפועל של הממכר
- 2.2 כי זכויותיו בממכר נקיות מכל חוב ו/או זכות צד ג' ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או טענה לקיומה של זכות.
- 2.3 כי מהממכר ריק מכל חפץ או אדם, אין בניה כלשהי על החלקה, אין פלישות לחלקה או מסיגי גבול היושבים בגבולות החלקה.
- 2.4 כי אין כל מניעה להתקשרותה בהסכם זה ולא התקשרה בהסכם אחר בקשר עם מכירת הזכויות בממכר עם צד ג' כלשהו.
- 2.5 כי לא ידוע לו על מגבלה ותכונות או מגבלת רישוי כלשהי, אשר יש בה כדי למנוע ו/או לעכב את קבלת היתר הבניה בפועל לביצוע בניה על הממכר בהתאם לתוכנית המצורפת כנספחים לחוזה המכר כהגדרתו לעיל. וזאת בכפוף לתשלום האגרות, ההיטלים דמי החיבורים לחב' החשמל, גז, תשלומים לרשויות, תקשורת וכיו"ב.
- 2.6 כי הסכם זה נחתם בחסתמן על הצהרות המציע בחוזה המכר והתחייבויותיו על פי חוזה המכר.

**הצהרות הניצע**

3. הניצע מצהיר ומתחייב כדלקמן-

- 3.1 הוא ביקר וטייר בממכר, ראה את הממכר ואת סביבתו ובדק את הממכר והסובב לו ומצא אותם מתאימים לצרכיו, מטרתו ורדישותיו. הוא בדק את מצבו הפיזי, את מצבו התכנוני (ובכלל כך בתוך את התוכנית שהועברה לה על ידי המוכרת, עיין במלוא החומר הרלוונטי בעירייה וברשויות) והמשפטי ומצא אותו ראוי ומתאים לכל מטרתו ועל יסוד בדיקותיו הוא מתקשר בהסכם זה, תוך שהוא מוותר בזאת על כל



ש. דורפריגר בע"מ  
 דרך היס 11 חיפה 34631  
 פ.ח. 513023382  
 ק.מ.מ. 51-3160922

עמוד 2 מתוך 4

ד"ר. קפליס גרופ מ"י  
 פ.ח. 51-3160922

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

ברירה /או תביעה /או טענה מחמת מום, פגם /או אי התאמה, למעט פגם נסתר שהיה ידוע למוכרת ולא גילתה לקונה דבר קיומו והכל בכפיפות לכוננות הצהרות המוכרת הסכם זה ובחזרה המכר.

3.2 כי קרא את תוזה המכר והוא מקובל ומוסכם עליו, ככל שייבחר לממש את האופציה, לרבות כל הצהרות והתחייבויות הניצע על פיו.

3.3 הניצע מצהיר כי ידוע לו שהסכם זה אינו מקנה לו זכות חזקה /או הרשאה לשימוש כלשהו בממכר /או זכות לרישום הערת אזהרה או כל רישום אחר.

4. עסקת האופציה

4.1 המציע מוכר בזאת לניצע אופציה סחירה לרכוש מהמציע, בתקופת האופציה, את זכויות הבעלות בממכר (לעיל ולהלן: "רכישת הממכר"), והניצע קונה בזאת מאת המציע אופציה לרכישת הממכר (להלן: "האופציה"). האופציה תהיה ניתנת למימוש בתקופת האופציה על ידי הניצע או צד ג' אליו סוחרה זכות האופציה, באופן ובמועדים כמפורט לעיל ולהלן, ותפקע בחלוף תקופת האופציה, הזאת מבלי שהניצע הוא זכאי לכל סעד /או פיצוי.

4.2 מותר האופציה יהיה כדלקמן:

עבור האופציה בתקופת האופציה – ישלם למציע לניצע סך של [redacted] ₪ [redacted] בתוספת מע"מ כחוק במועד חתימת הסכם זה. מובחר כי במידה וישולם הסכום בשיק, הרי שתוקף מסמך זה מותנה בפירעון השיק וכיבדו. על ידי הבנק.

4.3 מוטכם כי תשלום מחיר האופציה יתווסף למחיר התמורה ע"פ תוזה המכר כך שסך הכל יעמוד על [redacted] כולל מע"מ.

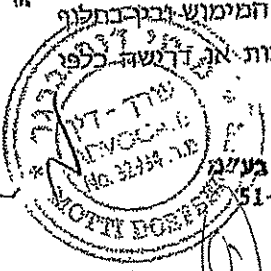
5. מימוש האופציה

5.1 מימוש האופציה ע"י הניצע יהיה בדרך של חתימה בלתי מסויגת של הניצע על תוזה המכר המצורף בנספח ב' והעברתו למציע וביצוע התשלום הראשון על חשבון מחיר המימוש (בקיוזו סכום האופציה) כמפורט בנספח ב' והכל בתוך תקופת האופציה (להלן ביחד: "תנאי המימוש"). לא קיים הניצע את תנאי המימוש באופן ובמועדים האמורים לעיל, תפקע האופציה מאליה בלא צורך בביצוע כל פעולה נוספת ולניצע לא תהיה עוד זכות לממשה.

למען חסר ספק, על אף הזכות הקיימת לניצע לסחר את האופציה מובחר כי מימוש האופציה יתבצע אך ורק על הממכר בשלמותו בלבד.

5.2 פקעה האופציה מכל טעם שהוא, בין מן הטעם שלא קוימו תנאי המימוש ובין בטלות תקופת האופציה ובין מכל טעם אחר, לא תהיה למציע כל זכות או תביעה כלשהי הניצע.

ש. דורפברגר בע"מ  
ת"ד הים 11 חיפה 34651  
טל. 2852015  
פ.ח. 513023382



ד.ה. קמיסל גרוס בע"מ  
מ.פ. 51-3160022

עמוד 3 מתוך 4

ד.ה. קמיסל גרוס בע"מ  
מ.פ. 51-3160022

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including '38', '25', '10', '3-0', and various scribbles.

6. מיסים ותשלומים

6.1 הצדדים יפעלו לדיוח על הסכם זה למנהל משרד מסוי מקרקעין האזורי, ונוך 30 ימים ממתן האופציה על פי הסכם זה.

6.2 כל צד להסכם זה ולחוזה המכר שייחונם מכוחו, ככל וייחתם, ישא במסים החלים עליו על פי דין, יהיה האחראי לדיווח בעניינם, ישלם במועד ויצג אישורים בדבר תשלומם. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר בהתייחס להסכם אופציה זה, כי הניצע ישא במס רכישה, ככל שיוטל בגין הסכם זה, והמציע ישא במס שבח ו/או מס הכנסה במידה ויוטלו בגין הסכם זה, אשר למיטב הבנת הצדדים, פטורים ממיסי מקרקעין בתקופת האופציה כאמור.

7. שתות

7.1 הניצע לא יהיה רשאי לבצע כל רישום בגין חתימת הסכם זה, ובגוד כך לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה.

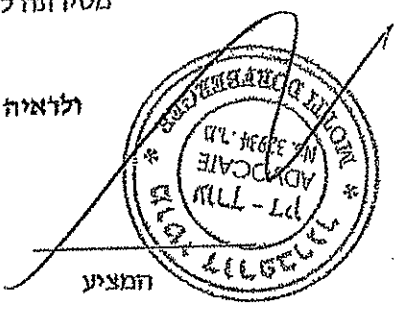
7.2 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת תרופה), תש"א-1970.

7.3 סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הקשור ו/או נובע מהסכם זה וחוזים שייחונם מכוחו, ככל וייחתמו, תהא לבית המשפט המוסמך בעיר תל אביב - יפו ולו בלבד.

7.4 לא יהיה כל תוקף לכל שנוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם.

7.5 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כקובע בכתורת להסכם זה וכל הודעה שוגשלה מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע בכתב צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ולידיעת הצד הנשגר בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, ובמקרה של מסירה ביד, מעת המסירה.

ולדאיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:



ד"ר. קמיטל רופ בע"מ  
 51-3140622 פ.ח  
 הניצע

ש. זורמברגר בע"מ  
 דרך חיים 11 תיפה 34431  
 513023382 פ.ח

ד"ר. קמיטל רופ בע"מ  
 51-3140622 פ.ח

ד"ר. קמיטל רופ בע"מ  
 51-3140622 פ.ח

עמוד 4 מתוך 4

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several initials on the right.

גוש : 10782 חלקה : 24

סוג מקרקעין  
חירו

שטח החלקה במ"ר  
734.00

רשות מקומית

מחוז

בעלות

החלק בנכס  
בשלמות

הבעלים  
ש.דורפברגר בע"מ  
חברה 513023382

מחוז הפעולה  
מכר 06/01/2008

שטר  
000862  
0001

סוף נתונים

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כהשמעותם בחוק המקרקעין,  
השכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

ד.ה. קמיסל/יוזם במ"מ  
ח.פ. 51-3160862



ש.דורפברגר בע"מ  
דדד חש"מ 11 חמ"מ 34631  
ח.פ. 513023382

ד.ה. קמיסל/יוזם במ"מ  
ח.פ. 51-3160862

Handwritten signatures and initials scattered across the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

הסכם מכר

שנערך ונחתם ברמת גן ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2011

בין:

ש. זורבברגר בע"מ ח.פ. 51-3023382

באמצעות מורשה התביעה של החברה

מרחוב דרך הים 11 חיפה

ואשר תקרא בהסכם זה לחלק, לשם הקיצור, "המוכרת" מצד אחד

ובין:

\_\_\_\_\_ מרחוב

אשר כולם יקראו בהסכם זה לחלק, לשם הקיצור, "הקונה" מצד שני

הואיל: המוכרת הינה הבעלים הרשום והמתזיקה של מקרקעין בשטח 734 מ"ר מדרך פיקי"א 27 בחיפה, הידוע כגוש 10782 חלקה 24 (להלן: "הממכר ו/או החלקה").

העתק נסח רישום מקרקעין מעודכן מצ"ב בנספח א'

הואיל: וזכויות המוכרת בממכר הינן נקיות והופשיות מכל חוב, ובכלל כן נקיות מחובות נוכחיים ו/או עתדיים בגין שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, הערז אוהרה, זיקות הנאה, צווי מניעה ו/או צווי עשה ו/או זכויות צד ג' אחרות כלשהן;

הואיל: וברצון המוכרת למכור את הממכר לקונה כשהוא נקי מכל חוב, שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהן, להוציא והחלואה ומשכנתא של הקונה ו/או הערז שירשמו לטובת ו/או לבקשת הקונה, וברצון הקונה לרכוש את הממכר מהמוכרת ולקבל מלא זכויותיה בו כאמור, כשהוא נקי מכל חוב, שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהן – בתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם זה להלן;

הואיל: ושני הצדדים מבקשים להגדיר במסגרת הסכם זה את זכויותיהם, התחייבויותיהם והצהרותיהם ההדדיות, בכל הקשור עם מכירת ורכישת הממכר;

לפיכך הוצהר, הותנה, והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים והגדרות

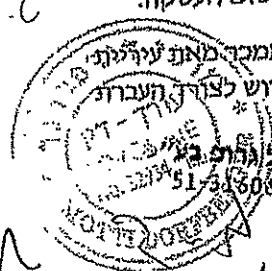
- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. נספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. אין לייחס לכותרות הסעיפים בהסכם זה כל משמעות פרשנית, היית והן נכתבו לצורך נוחיות הקריאה בלבד.
- 1.4. למונחים הבאים יהיה בהסכם זה הפירוש שבצדם:

1.4.1. "נסח הרישום" – נסח רישום המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחיפה, המצורף בנספח א' להסכם זה.

1.4.2. "הערז אוהרה" – הערז האוהרה שתורשם לטובת הקונה בגין המכירה נשוא הסכם זה על זכויות המוכרת בממכר כפי שהן על פי נסח הרישום.

1.4.3. "אישורי המס" – אישור על תשלום ו/או פטור מתשלום של מס שבח ומס מכירה ומס רכוש מאת רשויות מיסוי מקרקעין המופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום העסקה.

1.4.4. "אישור עדיינה" – אישור היעדר חובות ארנונה והיטל השבחה בגין הממכר מאת עיריית חיפה ומהוועדה המקומית לתכנון ובנייה המופנה לרשם המקרקעין חדרוש לצורך העברת זכויות המוכרת בממכר משם המוכרת לשם הקונה.



ש. זורבברגר בע"מ  
דרך הים 11 חיפה 34631  
ח.פ. 513023382

ד.ה. קמיטל בע"מ  
ח.פ. 51-3023382

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large signature on the right side.

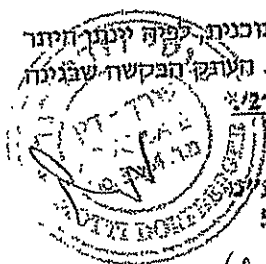
- 1.4.5 "ריביות הפיגוריים" – לצבי פיגור כלשהו בתשלום משמעה – ריבית שתהיה נהוגה בבנק לאומי לישראל בעימ בגין פיגורים בהלוואה.
- 1.4.6 "האודיכל" – מר אלי ניסן, ארכיטקט, מרחוב מרגולין 45, בת גלים חיפה.
- 1.4.7 "היועצים" – יועץ חשמל – א.ס. מהנדסים יועצים ד.מ בעימ מרחוב שלום שרעבי 7, חיפה. יועצת אינטסלציה וכיכוי אש – גבי צביה לבטמן, מרח' דרייפוס 18 חיפה. יועץ בטיחות – מר נפתלי רונן, אדריכל.
- 1.4.8 "התובנות" תוכנית אדריכלית בעניין הממכר, להקמת בנין בן 17 דירות (בנות שני חדרים), חניון ומחסנים, אשר הוגשה לעיריית חיפה באמצעות האדריכל אלי ניסן, התוכנית עלתה לדין בוועדה המקומית ביום 7.12.09 וקיבלה המלצה לאישור בתנאים החלטה בהונאם הונפקה על ידי הוועדה המקומית ביום 5.1.10, על התוכנית הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית (ערר מספר 68/10) והערר נמחק בהסכמה ביום 9.5.10.
- 1.4.9 "מדד הבטיס" – מדד חודש פברואר 2011 אשר התפרסם ביום 15.2.11.
- 1.4.10 "בא-כוח המוכרת" – עורך הדין מוטי דורפברגר ואו אסי אליעזר מדרך בן גוריון 2 רמת גן, 52573 טל: 03-7554490 פקסי: 03-7554491.
- 1.4.11 "בא כוח הקונה" – עו"ד שמואל לכנר.

**2. הצהרות המוכרת**

המוכרת מצהירה כדלקמן:

- 2.1 הינה רשומה כבעלים של הממכר, כמפורט בנסח הרישום והמחזיקה בפועל של הממכר
- 2.2 כי המוכרת קיבלה את כל ההחלטות וההסכמות הנדרשות על פי מסמכי ההתאחדות של המוכרת וכל דין ראו הוזה לצורך ההתקשרות בחוזה זה ולביצוע התחייבותיה על פני וזאת בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונים עפ"י הסכם זה. חוזה זה מהווה התחייבות חוקית, תקפה ומחייבת של המוכרת.
- מציב פרוטוקול מישיבות דירקטוריון המוכרת ומסומן לנספת ב'.
- 2.3 כי מהממכר ריק מכל חפץ או אדם, אין בניה כלשהי על החלקה, למיטב ידיעתה אין פלישות לחלקה וכך גם למיטב ידיעתה אין מסיגי גבול היושבים בגבולות החלקה.
- 2.4 אין מניעה על פי דין, הסכם או אחרת, המונעת ממנה מלהתקשר בהסכם זה ולקיים חויבה על פיו.
- 2.5 הממכר נקי מכל חוב, חבות, שעבוד, עיקול או זכויות כלשהן לטובת צד ג, כמפורט בנסח הרישום.
- 2.6 אין על הממכר או בגינו כל חובות להוציא מסיים שוטפים וכי לא התחייב כלפי צד ג כלשהו בכל התחייבות סותרת להתחייבותיה על-פי הסכם זה.
- 2.7 בגין הממכר קיימת תוכנית אדריכלית, כפי שהוגדר בפרק החגרות לעיל. התוכנית עלתה לדין בוועדה המקומית ביום 7.12.09 וקיבלה המלצה לאישור בתנאים (להלן: "התוכנית").
- הענק פרוטוקול הדין מיום 7.12.09 מציב להסכם זה לנספת ג'

2.8 ביום 5.1.10 הונפקה על ידי הוועדה המקומית ההחלטה הרשמית בעניין התוכנית. לפיה יתקן היתר בכפוף לקיום התנאים המפורטים בהחלטה אשר יאפשר לבנות 17 יחידות. העונק הבקשה שבגינה הוגשה הבקשה להיתר והחלטה הרשמית מיום 5.1.10 מציב לנספת ד' ו-ז'



ד.ה. קמיטת גרות בע  
ח.פ. 51-3160622

ש. דורפברגר בעימ  
דדף תים 11 חיפה 34631  
ח.פ. 513023382

ד.ה. קמיטת גרות בע  
ח.פ. 51-3160622

Handwritten signatures and initials scattered across the bottom of the page, including names like 'נ.ר.', 'ס.ר.', and 'ל.ר.'.

- 2.9 על אישור הוועדה המקומית הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית (ערר מספר 68/10) והערר נמוחק בהסכמה ביום 9.5.10 ושולם טכום הפשרה לעורר. העתק התלסת וועדת הערר מצ"צ יחד עם הסכם הפשרה כנספח ד'3-ג-4'.
- 2.10 המוכרת מצהירה כי ככל הידוע לה, לא התקבלה החלטה מאוחרת המשנה את תנאי החיקר בכל צורה שהיא, המצוינים בטעף 2.8, למעט קביעת ועדת הערר לעיל.
- 2.11 המוכרת התקשרה עם האדריכל והיועצים (כהגדרתם בפרק ההגדרות לעיל) בהסכמי שכר טירחה לצורך הכנת התוכנית, הרשימות ותוכניות העבודה לצורך יישום התוכנית והמוכרת מתחייבת לשלם לאדריכל וליועצים את מלוא שכר טירחתם בגין ועל פי הסכמים אלו ולחשב זכויותיה הנובעות מהסכמים אלו לטובת הקונה. ולהלן יפורטו ההסכמים:
  - הסכם תכנון עם אדריכל אלי ניסן מיום 19.8.08.
  - הסכם תכנון קונסטרוקטיבי עם אינג' שאול דיטל מיום 7.9.09.
  - הסכם עם יועץ בטיחות עם גפתי רוזן מיום 6.1.10.
  - הסכם עם יועצת אינסטלציה וכיבוי אש (צנפיה לכטמן) מיום 6.1.10.
  - הסכם עם יועץ חשמל ותקשורת, א.ס מהנדסים מיום 6.1.10.
  - הסכם עם יועץ נוף עם אדריכל זאב קליין מיום 20.1.10.
- הענתקי הסכמי שכר הטיחה עם האדריכל והיועצים מצ"ב להסכם זה כנספח ה'1-4'.
- 2.12 המוכרת מצהירה כי מלוא זכויותיה מכות ההסכמים שצורפו ה'1-4' בהתאם לטעף 2.11. לעיל מוסבות לקונה עם תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה.
- 2.13 המוכרת מצהירה כי לא ידוע לה על מגבלה ותכנונית או מגבלת רישוי כלשהי, אשר יש בה כדי למנוע ואו לעכב את קבלת היתר הבניה בפועל לביצוע הפרויקט בהתאם לתוכנית הזאת בכפוף לתשלום האגרות, ההיטלים חמי החיבורים לחצי החשמל, גז, תשלומים לרשויות, ותקשורת וכיו"ב.
- 2.14 כי הממכר נמכר במצבו as is וימסר לקונה במצבו זה.
- 2.15 כי לא ידוע לה על קיומו של פגם נסתר בממכר.
- 2.16 כי טרם התנימה על הסכם זה, ומבלי שהדבר יהווה מצג כלשהו העבירה לידי הקונה את התוכנית שהוגשה לעירייה ואישרה לקונה לערוך בדיקות ככל שתבקש ובפרט, בדיקות הנדסיות ותכנוניות לצורך בחינת טיב הממכר.

הצהרות הקונה 3

הקונה מצהיר כי:

- 3.1 אין כל מגבלה או מניעה בין על פי דין, ובין על פי הסכם ובין אחרת המגבילה ואו המונעת בעוד מלחזקתקשר בהסכם זה ולבצע חיוביו על פיו.
- 3.2 הוא ביקר וסייר בממכר, ראה את הממכר ואת סביבתו ובדק את הממכר והסובב לו ומצא אותם מתאימים לצרכיו, מטרותיו ודרישותיו. הוא בדק את מצבו הפנימי, את מצבו התכנוני (ובכלל כך בתן את התוכנית שהועברה לה על ידי המוכרת, עיין במלוא החומר הרלוונטי בעירייה וברשויות) והמשפטי ומצא אותו ראוי ומתאים לכל מטרותיו ועל יסוד בדיקותיו הוא מתקשר בהסכם זה, ותן שהוא מוותר בזאת על כל ברירה ואו תביעה ואו טענה מחמת מום, פגם ואו אי הבטחה, למעט פגם נסתר שהיה ידוע למוכרת ולא גילתה לקונה דבר קיומו ותכל בכפיפות פגמונותי הצהרות המוכרת

העסקה 4) 7

ש. דורפברגר בע"מ  
 11 ח'יפה 34631 ד.ת. קמ"ט ג'רמ' גע'  
 513023382 פ.ח.

פ.ה. קפיטל ג'רמ' בע"מ  
 51-3167622 פ.ח.

פ.ח. 51-3160482 קמ"ט ג'רמ' גע'

Handwritten numbers: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

4.1 המוכרות מתחייבת בזה למכור לקונה את הממכר במצבו AS IS ולהעביר לקונה את כל זכויותיה בו, והקונה מתחייב בזה לרכוש מהמוכרת את הממכר ואת כל זכויותיה בו כאמור, תמורת סכום של [REDACTED] ששית ( [REDACTED] ) כולל מע"מ כחוק והכל בהתאם לתנאי הסכם זה ועל פיהם.

4.2 המוכרות מתחייבת בזאת להעביר את מלוא זכויותיה בממכר לקונה כשהן נקיות מכל חוב ואו שיעבוד ואו עיקול ואו משכון ואו הנחייבות נוגדת, ואו כל זכות אחרת של צד ג' כלשהי (למעט שעבד, עיקול או נטל אחר על זכויות הקונה) ומכל זכות צד ג' כלשהי אלה, ולהעביר לקונה את החזקה בממכר במצב זה.

4.3 המוכרות מתחייבת בזה לשאת במלוא שכר טירחות האזריכל והיועצים, כפי הנדרש מכוח ההסכמים שצורפו כנספחים ה'1 - ה'4 להסכם זה ותוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה. מובהר כי במידה והקונה יבקש לערוך שינויים כלשהם בתוכנית הקיימת - הרי שהמוכרת לא תישא בתשלום כלשהו הנובע משינוי זה, במידה ויחול תשלום כזה.

4.4 המוכרות מתחייבת בזה כי בכפוף לקיום חיובי הקונה, תסב לזכות הקונה את מלוא זכויותיה מכוח ההסכמים שצורפו כנספח ה'1 - ה'4 ותעביר לידיו את התוכנית וכך גם את הרשימות והמפורטים ככל שיש בידה ואו שיגיעו לידה.

4.5 המוכרות תשלם את היטל ההשבחה הנדרש לצורך קבלת היתר הבניה על פי התוכנית לכל המאוחר ותוך 14 יום מקבלת מלוא התמורה ותדאג לקבל את אישור העירייה לצורך רישום העברת הבעלות בלשכת רישום המקרקעין, כהגדרתו לעיל. המוכרות נותנת הוראה לטאמן, כהגדרתו להלן, לשלם את היטל ההשבחה מהסכום המופקד בנאמנות בסעיף 6.2, במידה המוכרת לא שילמה את היטל ההשבחה ותוך 14 יום ממועד תשלום מלוא התמורה וזאת לאחר שהמוכרת קיבלה הוראה בכתב 7 ימים מראש על כך.

4.6 הקונה מתחייב בזאת לקבל את החזקה בממכר ולקבל את מלוא זכויות המוכרת בממכר הכל על פי תמועדים ובתנאים המפורטים בהסכם זה.

4.7 המוכרת תיחשב כמי שמילאה התחייבותיה על פי הסכם זה סעיף 5 להלן, מיד עם מסירתם של המסמכים הבאים:

4.7.1 יפוי כח בלתי חוזר, כאמור בסעיף 9 להלן.

4.7.2 אישורי מס כהגדרתם בסעיף 1.4.3 לעיל.

4.7.3 שישה שטרי מכר חתומים על ידי המוכרת ומאומתים כדן.

4.7.4 תעודת התאגדות מקורית ופרטיכל של המוכרת.

4.7.5 אישור כי כל התמורות על פי ההסכמים המצורפים כנספחים ה'1 - ה'4 להסכם

4.8 הצדדים מתחייבים להותייב בלשכת רישום המקרקעין, ואו בפני עורכי הדין המטפלים ברישום, לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם רישום הזכויות בנכס על שם הקונה כאמור בהסכם זה.

4.9 הקונה מצהיר כי ידוע לו שמלוא האגרות וההיטלים הדרושים לצורך קבלת היתר (למעט היטל ההשבחה אשר אותו תשלם המוכרת כפי שפורט לעיל), יחולו עליו וישולמו על ידו.

4.10 רישום הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע טכנית על ידי המוכרת, והעסקאות להעביר הקונה, באחריות הקונה ועל חשבונו וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכרת להשלים העסקאות ולהעביר



ש. דורפברג בע"מ  
34631 תיפה 11  
513023382  
ד.ה. קמיטל ושות' בע"מ  
50-5140322

7.7  
7.8

1/10  
3-2



את הזכויות על שמה של הקונה.

4.11 מובהר ומוסכם, כי המוכרת לא תהא אחראית לכל עיכוב שיחול בהשלמת הליכי הרישום, מטעמים שאינם תלויים רק בה, ואו בשל עיכובים אשר יבצעו מדרישות שונות של לשכת רישום המקרקעין ואו כל גורם מוסמך אחר אשר אישורו נחוץ לצורך העברת הזכויות, ובלבד שהמוכרת תפעל באופן סביר ומקובל למלאן.

5. מסירה החזקה בממכר

5.1 המוכרת מתחייבת, בכפוף לקבלת מלוא התמורה כהגדרתה בסעיף 6 להלן, למסור לקונה את החזקה בממכר, בזום השלמות תשלום התמורה על ידי הקונה למוכרת (להלן: "מועד המסירה").

5.2 פיגור בתום לב במסירת החזקה של עד 14 ימים לא ייחשב להפרה, ואולם אם יעלה הפיגור על 14 ימים, ללא טעם מוצדק כדין, יהיה בכך משום הפרה של התחייבות המוכרת.

5.3 תפגר המוכרת במסירת הממכר כאמור, יהא הקונה רשאי לדחות את פירעון יתרת התמורה עד למועד בו יימסר לו הנכס בפועל, וכנגד מסירתו.

6. התמורה והוצאים לתשלום

6.1 הקונה מתחייב לשלם למוכרת עבור הממכר, הזכויות בו, וכל יתג התחייבויות המוכרת אשר בהסכם, סכום כולל של [REDACTED] ש"ח. כולל מע"מ כחוק (לעיל ולהלן - "התמורה"), והאז במעמד חתימת הסכם זה וכדלקמן:

6.1.1 סכום בשיעור של 70% מן התמורה בסך של [REDACTED] (בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס (כמוגדר בפרק ההגדרות לעיל) ישולם למוכרת, בהמתאה בנקאית משוכה על שם המוכרת, במועד החתימה על הסכם זה, וחתימת המוכרת על ההסכם מהווה אישור לקבלת המתאה על סכום זה. למרות האמור לעיל, מוסכם כי ההמתאה הבנקאית נשוא תשלום זה תופקד בחיי הטאמן, עוייד אסוי אליעז למשך שבעה ימי עסקים או לחילופין עד רישום הערת האזהרה (כהגדרונה בפרק ההגדרות), לפי המוקדם, על מנת לאפשר רישום הערת האזהרה לטובת הקונה.

6.1.2 יתרת התמורה, בשיעור של 30% מן התמורה בסך של [REDACTED] ש"ח, תשלם למוכרת בתוך שישים ימים ממועד חתימת הסכם זה, באמצעות המתאה בנקאית לטובת המוכרת ומיד לאחר השלמת תשלום התמורה תימסר החזקה בממכר לידי הקונה ובמקביל לכך המוכרת תמסור לקונה את האישורים והמסמכים המפורטים בסעיף 4.7 לעיל.

6.2 במידה ולא הוצגו אישורי המס לפי המפורט בסעיף 6.1.2, יפקיד הקונה מתוך הסכום האמור בסעיף 6.1.2 לעיל, סך של [REDACTED] ש"ח, בידיו הטאמנות של עוייד אסוי אליעז (להלן: "הטאמן"), אשר יחזיקו בטאמנות עבור המוכרת עד לחתימתם של התנאים שטרם קוימו ויחולו הוראות אלה:

6.2.1 הטאמן יפקיד את כל הסכום בחשבון פיקדון נפרד אשר ייפתח לצורך כך על ידו בבנק ויהיה רשאי להשקיע את הסכום שהופקד בידיו, בהתאם להוראות המוכרת.

6.2.2 הפקדון בצרוף פירותיו (בניכוי עמלות בנקאיות) ישוחרר ויועבר למוכרת (במידת האפשר) האישורים לידי הקונה או בא כוחו ללא צורך במתן החזעה מוקדמת.

6.2.3 הפקדת התשלום בטאמנות כאמור, תחשב כתשלום לידי המוכרת.



ר.ה. קמיטל גורן  
51-3160622-2.ח

ש. דורמברגר בע"מ  
חדד הים 11 חיפה 34631  
פ.ח. 513023382

51-3160622-2.ח

נה  
18

16  
3.2  
2.3

6.2.4 שני הצדדים משחררים בזאת את הנאמן מכל אחריות ומוותרים על כל תביעה וטענה בקשר לפעולתו כנאמן, כל עוד פעל בתום לב ובחזתאם להוראות הסכם זה.

6.3 מוסכם, כי הקונה יהא רשאי לבקש להקדים ביצוע תשלומים בהתראה של 72 שעות מראש, והמועד עליו תודיע, יחשב לצורך כל דבר ועניין כמועד שנקבע מלכתחילה לביצוע התשלום - בהתאם לכך תיקבע מסירת החזקה, שתימסר עם השלמת תשלום התמורה כמפורט לעיל.

6.4 פיגור בתום לב של עד 30 ימים בפרעון תשלום מתשלומי התמורה הנקובים לעיל, או חלקם, לא יחשב להפרה של ההסכם, אולם אם יעלה הפיגור על 30 ימים, ללא טעם מוצדק כדן, יחשב הקונה כמי שהפר את ההסכם הפרה יסודית. כמו כן, מוצהר למען הסר כל ספק, כי כל פיגור בפרעון תשלום מן התשלומים הנקובים לעיל, או חלקו, יוכה את המוכרת לדחות את ביצוע התחייבותיה במקביל.

6.5 מוסכם כי במידה ויפגר הקונה בביצוע תשלומים על-פי הסכם זה מעבר ליום הרביעי לפיגור, ישלם הקונה ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, בגין כל איחור.

7. הצהרת תשלום מסים

הצדדים יצהירו על העסקה לרשויות המס בהקדם האפשרי, ומכל מקום לא יאוחר מהמועד הקבוע בחוק וכל צד ישלם, ללא דיתוי, את כל התשלומים שיחולו עליו, ככל שיחולו עליו תשלומים כלשהם, לשם קבלת אישורי המס כהגדרתם לעיל (ככל הנוגע למוכרות), ואישור מס רכישה (ככל הנוגע לקונה).

אם יודש תשלום לשם קבלת אישורים מהרשויות, הנדרשים להעברת הזכויות על שם הקונה החלים על המוכרת ולא שולמו על דם במועד שנקבע על ידי הרשויות המוסמכות או תוך 7 חודשים מיום חתימת הסכם זה, המוקדם מביניהם, הנאמן יבצע את התשלום עבור המוכרים מתוך כספי האמנות המופקדים אצלו על חשבון המוכרת ובמקומו. כל יזרה שתישאר, אם תישאר, ותעבד למוכרת. אם כספי האמנות לא יספיקו לסילוק התשלומים המייל, לא יהא בכך כדי לפטור את המוכרת מחובתם לשאת באותם תשלומים. במידה והמוכרת יגישו השגות ואו עררים לרשות המוסמכת לא יהיה בכך לעכב את מסירת האישורים, בפרק הזמן המצויין לעיל,

8. תשלומים והוצאות אחרות

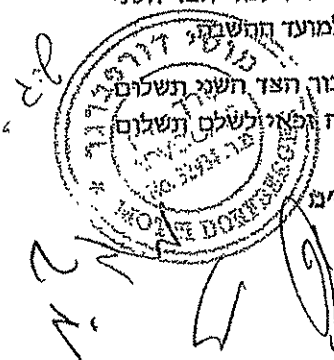
8.1 כל הדיסליים ותשלומי החובה, הממשלתיים, העירוניים והאחרים, החלים ושיחולו על המוכרת ואו על הקונה בגין מכירת הממכר, הן לגבי הונקופה המסתיימת במועד חתימת הסכם זה והן לגבי זו שמתחיימת החוזה והלאה (למעט חיטל החשבחה הקיים נכון ליום החתימה על הסכם זה) האו על הסכם אופציה שייחתם בקשר עם הסכם זה - לפי המוקדם אשר יחול על המוכרות, כולל אגרות בינה הדיסליים הדרושים לצורך קבלת היתר הבניה מכוח התוכנית ובכלל כך היטל ביוב, מים, תיעול וטלילה, כולם יחולו על הקונה וישולמו על דיו.

8.2 מס מכירה, מס רכוש ומס שבח מקרקעין, אם יחולו, יחולו על המוכרת וישולמו על-דיו.

8.3 מס רכישה החל על רכישה הממכר על-ידי הקונה יחול על הקונה וישולם על-דיו.

8.4 היה ואחד הצדדים יפרע תשלום המוטל על הצד השני, וזאת במגמה לאפשר את ביצוע ההסכם, יהיה הצד המושלם זכאי לקבל מהצד השני ומיד עם דרישה, כל תשלום שיפרע עבור הצד השני כאמור, בצירוף ריבית בשיעור 0.1% ליום לגבי הונקופה שבין מועד התשלום למועד ההשגה.

8.5 בכל מקרה מוסכם, כי אין האמור לעיל מטיל חובה על צד כלשהו לשלם עבור הצד השני תשלום כלשהו, אשר החובה לשלמו חלה על הצד השני. כמו כן מוסכם, כי צד יהיה רשאי לשלם תשלום כלשהו, אשר החובה לשלמו חלה על הצד השני.



ש. דורפברגר בע"מ  
ד"ר חיים 11 חיפה 34631  
ד.ה. קפיטל מופ בא"מ  
513023382  
51-3160622  
פ.ח. 51-3160622

ל.ה.  
י.ו.  
ל.ה.  
3.2

עבור הצד השני, כאמור לעיל, רק לאחר שיתן לו התראה בכתב, של 10 ימים מראש, לפני שיבצע את התשלום - והצד השני לא הודיע לו תוך התקופה של 10 הימים, כי ביצע את התשלום בעצמו.

9. פרוי כח, בטחונות הערת אזהרה

9.1 המוכרת מתחייבת, עם חתימת הסכם זה, להפקיד בידיהם הנאמנות של עורך הדין אסי אליעזר ואו מוטי דורפברגר יפוי כח בלתי חוזר לגבי כל זכויותיה בבכס, לפיו תמנה את עורכי הדין עוה"ד שמואל לכנר ואו עו"ד משה אליה ואו עו"ד שרית האושנר-רפאל ואו עו"ד רננה פייט ואו עו"ד ארז ספיר ואו עו"ד חופית וטרמן ואו אוראל בר דין ואו יואב שפר (ב"כ הקונה) ועוה"ד מוטי דורפברגר ואו אסי אליעזר (ב"כ המוכרת), להיות שלוחיה של המוכרת, ולעשות בשמה ובמקומה את כל הפעולות המשפטיות, הקנייניות והאחרות שונדרשנה, לשם רישום הממכר והזכויות בו ע"ש הקונה בלשכה ובפני כל אדם, תאגיד, מוסד ורשות. המוכרת נותנת בזה לכל אחד משלוחיה הנ"ל הוראות בלתי חוזרות, לפעול באמצעות יפוי הכח ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות הנ"ל, בכל מקרה שהמוכרת לא תבצע אותן ולא תשלם אותן בעצמה, או שלא תוכל לבצען בעצמה, ובלבד שכל שלוח ישתכנע, לפני שיפעל באמצעות יפוי הכח, כי הקונה פרע למוכרת את מלוא תמורת הממכר

9.2 המוכרת נותנת הוראה בלתי חוזרת לנאמן להעביר את יפוי הכח לידי הקונה, במועד תשלום מלוא התמורה על פי הסכם המכר

9.3 הקונה יחא רשאי לרשום הערת אזהרה בדבר זכויותיו על פי הסכם זה, אצל רשם המקרקעין, רק לאחר העברת התשלום הראשון (בהמתנה בנקאית) לידי המוכרת.

9.4 במועד החתימה על הבקשה לרישום הערת אזהרה, יחתום הקונה על יפוי כח בלתי חוזר, לפיו ימנה את הנאמן להיות שלוח של הקונה, ולעשות בשמו ובמקומו את כל הפעולות המשפטיות, הקנייניות והאחרות שתידרשנה, לשם מחיקת הערת האזהרה שטרשמה בלשכת רישום המקרקעין ואו בפני כל אדם, תאגיד, מוסד ורשות. הקונה נותן הוראות בלתי חוזרות לנאמן, לפעול באמצעות יפוי הכח ולבצע בשמו ובמקומו את כל הפעולות הנ"ל בכפוף לכך שניתנה לקונה התראה בכתב על הפרת יסודיות של הסכם המכר, של 30 ימים, ונתה דעות של הנאמן כי הקונה לא תיקן את ההפרה, בטרם ייעשה שימוש ביפוי הכוח כאמור.

9.5 יפוי כח זה יוחזק בידיהם הנאמנות של הנאמן, אשר יחזירו אותו לקונה עם פירעון מלוא התמורה.

9.6 עלויות רישום הערת האזהרה והקשור בה יחולו על הקונה בלבד.

9.7 כל צד ישא בשכר טרחת עורך דינו.

10. הפרות ותנודות

10.1 תניות סעיפים 2,3,4,5,6 לרבות המועדים הנקובים בהן הן הוראות עיקריות ויסודיות בהסכם זה והפרתן תחשב הפרה יסודית.

10.2 כל צד אשר יחזור בו מהסכם זה מכל סיבה שהיא, או שיפר התחייבות יסודית מהתחייבותיו לפי הסכם זה, ישלם לצד השני (להלן - "הנפגע"), אם אותו צד בחר לבטל את ההסכם, פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מסכום התמורה, דהיינו סך של ~~₪ 1,100,000~~

10.3 האמור בסעיף קטן 10.2 לעיל, לא יגרע מזכויותיו של הצד הנפגע לתבוע ולקבל, במקום או בנוסף לפיצויים המוסכמים, פיצויים לפי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א (1970), וכן אין באמור זה לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית לצד הנפגע על פי כל דין, לרבות זכויות

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. Includes a circular stamp of the Ministry of Justice (משרד המשפטים) and a rectangular stamp of the Notary Public (שירות הרישום). There are several handwritten initials and names, including 'ד.ה. קמיסל גרוס בע"מ' and 'ד.ה. קמיסל גרוס בע"מ'. A date stamp '11 חופה 51-3160/22' is also visible.

לתבוע אכיפת ההסכם והתחייבויות הכלולות בו.

10.4. מובהר, כי רישום הזכויות עייש הקונה יהא באחריותו הבלעדית של הקונה, וכי איחור ברישום אשר גרם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים אך ורק במוכרת, לא יחשב כהפרה או כהפרה יסודית של ההסכם.

10.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מהסכומים שעליו לשלם למוכרת לפי הוראות הסכם זה במלואו ובמועדו, תהא המוכרת רשאית, לאחר שדרשה בדואר רשום מהקונה לתקן ההפרה והקונה לא עשה כך תוך 7 ימים מיום משלוח הודעה בדואר רשום כאמור, לעשות אחת או יותר מהפעולות הבאות: לבטל הסכם זה ולמכור הממכר לאחר, למנוע בניסתו של הקונה לממכר עד לתשלום, לעכב את מסירת הממכר לידי עד לתשלום ו/או כל פעולה אחרת בהתאם לכל דין, הכל לפי בחירת המוכרת.

10.6. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותה של המוכרת, בנוסף לזכותה לבצע כל אחת מהפעולות המנויות לעיל, לתבוע וגם/או לחלט את הפיצוי המוסכם.

10.7. כל פיצוי הקבוע בהסכם זה ו/או על פי הדין, עומד בפני עצמו, וכל פיצוי קבוע ומוסכם מראש על פי הסכם זה, הוערך מראש על ידי הצדדים כמשקף את הניזק המידי הריאלי הסביר והנכון שיגרם לצד הנפגע כתוצאה מההפרה, הניתן לצפייה כיום, ונקבע על ידם לאחר שקול דעת ובדיקה זהירה.

10.8. מוטכם בזאת כי הצדדים או מי מהם לא יהיו זכאים לסעדים המפורטים בסעיף המשנה של סעיף 10 זה לעיל, אלא אם כן שלחו תחילה התראה בכתב לצד המפר, וזה לא תיקן ההפרה תוך 7 יום מיום משלוח ההתראה בדואר רשום כאמור.

**11. משכנתא עבור הקונה**

11.1. המוכרת מאשרת, כי ידוע לה שיתכן והקונה יבקש לממן את רכישת הממכר, בין השאר, על ידי קבלת משכנתא, והיא מתחייבת לתתם בהקדם האפשרי ממועד דרישת הקונה על התחייבות לרישום משכנתא כמקובל בנקים למשכנתאות או שטר משכנתא ובלבד שנוסח ההתחייבות יהיה נוסח רגיל ומקובל, ובכפוף להתקיימות התנאים שלהלן:

11.1.1. כל כספי המשכנתא ימשכו על שם המוכרת או בייכ לפי הענין ולמקודתם בלבד.

11.1.2. כל כספי המשכנתא יועברו ישירות לידי המוכרת ו/או לידי הנאמנות של בייכ המוכרת בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית.

11.1.3. תרף האמור לעיל מובהר, כי המוכרת לא תחתום על כל התחייבות אלא לאחר שקיבלה לידיה את התשלום האמור בסעיף 6.1.1 לעיל.

11.1.4. כספי המשכנתא ישולמו כתשלום התמורה האחרון.

11.1.5. בכתב ההתחייבות יאמר, כי כל התחייבויות המוכרת על פני כלפי הבנק הממשכן כפופות לכן שמלוא סכום ההלוואה יועבר לידי המוכרת; כי פעולת רישום הזכויות ורישום המשכנתא יבוצעו עיי הקונה ועל חשבונו; כי ההתחייבות להשיב לבנק הממשכן את סכום ההלוואה במקרה של ביטול הסכם המכר- תחול אך ורק על הסכום שקיבלה המוכרת בפועל מאת הבנק הממשכן (בתוספת רכיבת והפרשי הצמדה כדן).

11.2. הקונה מצוהר, כי ידוע לו כי אין באי קבלת משכנתא כאמור כדי לשחרר אותו מתשלום מלוא התמורה ומילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה במועדו.

11.3. כל העלויות הכרוכות בלקיחת המשכנתא, מכל מין וסוג שהן, לרבות לצורך רישומה במשרדי רשם המקרקעין, רשם המשכונות או בכל מין אחרות יחולו על הקונה ויבוצעו על ידו בלבד.

ז.ה. קמיטל ארופ בע"מ  
 51-3160622, פ.ח.  
 34631 היפה 11 בע"מ  
 513023382 פ.ח.  
 ז.ה. קמיטל ארופ בע"מ  
 5160622, פ.ח.  
 1.6  
 1.0  
 2.8

12. שונות

- 12.1. הצדדים ישתפו ביניהם פעולה, ינהגו זה בזה בטאמנות, בהגינות ובתום לב, יעשו כל מעשה ויפיעו בכל עת בפני כל אדם שנוכחותם לפניו תידרש, כדי לקיים את האמור לעיל.
- 12.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הצדדים מתחייבים, בנוסף לכל התחייבות מפורשת אחרת שבהסכם זה, להופיע בפני כל אדם, מוסד, חברה ורשות, ולחוננו על כל טופס, כתב העברת זכויות בכל נוסח שיתבקש, וכל מסמך אחר שיידרש על מנת ליתן תוקף לחוראות הסכם זה ולביצועו.
- 12.3. מוסכם בזה בין הצדדים, כי איחור הנובע משביתה כללית במשק ואו מחשבתה של בנקים ואו משרדי ממשלה ואו עיצומים בבנקים ואו במשרדי הממשלה, אשר יש להם השלכה ישירה על קיום חוראה מהוראות ההסכם על ידי אחד הצדדים, לא יהווה הפרה של ההסכם על ידי אותו צד ולא יוכח את הצד השני בפיצוי כלשהו, ובלבד שהצד המאחר עשה את כל שניתן כדי להימנע מהאיחור בביצוע חוראות ההסכם המוטלות עליו.
- 12.4. בכל מקרה בו צד לא יעשה שימוש בזכויותיו על פי הסכם זה, או על פי כל דין, לא ייחשב הדבר ככיתור, הסכמה או חראה, והוא יוכל לעשות שימוש באותה זכות ואו בכל זכות אחרת, בכל עת.
- 12.5. התחייבויות הצדדים על-פי הסכם זה הינן התחייבויות שלובות ומצטברות. לא קיים צד איו מהתחייבויותיו על-פיו, פטור הצד האחר מביצוע התחייבויותיו הוא עד אשר ימלא הצד המפר אותה התחייבות שטרם מילא, על אף שחייב היה למלאה עד אותו מועד.
- 12.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת שנעשתה בין הצדדים, אם נעשתה, בין בכתב ובין בעל פה. כל שינוי לאיו מהוראות הסכם זה יהא בתוקף רק אם ייעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 12.7. כתובות הצדדים לצורך מסירת הודעות בקשר להסכם זה הן כדלקמן במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו, לפי הכתובת כאמור לעיל, תחשב כאילו נמסרה כדין - אם נמסרה ביד - במועד מסירתה, ואם נשלחה בדואר רשום - בתוך 96 שעות ממועד שיגורה בסניף דואר בארץ.
- 12.8. הצדדים מצהירים כי קראו הסכם זה בעיון, הבינו כל חוראה מהוראותיו, והנם חותמים על ההסכם מרצונם החופשי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה	המוכרת



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. On the left, there is a signature and a stamp: 'ד.ה. קפוטל גרופ בע"מ' (D.H. Kapotl Group Ltd.), 'פ.ח. 51-3160622'. In the center, there is another signature and stamp: 'ד.ה. קפוטל גרופ בע"מ' (D.H. Kapotl Group Ltd.), 'פ.ח. 51-3160622'. On the right, there are several handwritten initials and numbers, including '1.1/1.2', '2-8', and '1.7.1.8'.

הוצק באמצעות האינטרנט

חידע מפנקס הזכויות  
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

1:97

01.01.2008

שנת 2008

גוש : 10782 חלקה : 24

מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר	סוג מקרקעין
		734.00	מירי

בעלות

החלק-בנכס  
בשלחוח

הבעלים  
ש.דורפברגר בע"מ  
חברה 513023382

מסר  
תאריך  
תחולת הפעולה  
06/01/2008  
000862  
0001

סוף נתונים

"פלט המידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כהשטעותם בטוק המקרקעין,  
משכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו"

ד"ר. קמיטל גרופ בע"מ  
ת.פ. 51-3160822



ש.דורפברגר  
דדו חים 11 תפקיד 15396  
ת.פ. 513023382

ד"ר. קמיטל גרופ בע"מ  
ת.פ. 51-3160822

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the name 'קמיטל' and various initials.

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מיום 22.2.2011

ש. דורפברגר בע"מ  
ח.פ. 513023382  
(להלן: "החברה")

נוכחים: מגין חוקי של חברי הדירקטוריון – שלמה דורפברגר, שרון דורפברגר, עו"ד מוטי דורפברגר.  
יו"ר: שרון דורפברגר.  
על סדר היום:

1. אישור התקשרות עם חברת ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ, ח.פ. 513160622 (להלן: "קפיטל") בהסכם אופציה למכירת זכויותיה של החברה במקרקעין המצויים בדרך פיק"א 27 בחיפה, הידועים כגוש 10782 חלקה 24.
2. זכויות החתימה בחברה והרכב החתימות שיחייבו ואת החברה.

הוחלט

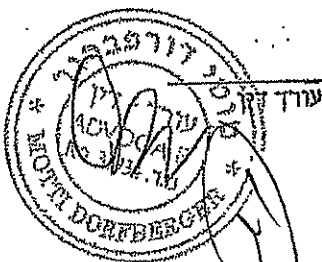
1. להתקשר עם חברת ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ, ח.פ. 513160622, בהסכם אופציה למכירת זכויותיה של החברה במקרקעין המצויים בדרך פיק"א 27 בחיפה, הידועים כגוש 10782 חלקה 24 (להלן: "ההסכם").
  2. להסמך ולייפות את כוחו של עו"ד מוטי דורפברגר, ת.ג. 13378005, לחתום בשם החברה על ההסכם האופציה וכן על כל המסמכים הדרושים למכירה והעברת הזכויות בגבס, לרבות על שטרי מכר, שטרי העברת זכות שמירת, בקשה להעברת זכויות, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, דוחות המיטרים וכל מסמך אחר שיידרש על פי הוראות כל דין.
- חתימתו של הנ"ל בצרף חותמת החברה תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

ש. דורפברגר בע"מ  
ח.פ. 513023382  
עו"ד מוטי דורפברגר  
חיפה 34631

אישור

אני הח"מ מוטי דורפברגר, עו"ד מאשר בזאת כדלהלן:

1. החברה קיימת ושמה לא שונה.
2. בהתאם לתקנות החברה כפי שהן כיום, רשאית החברה לבצע את הפעולות המפורטות.
3. המשתתפים בישיבה הם מנהלי התאגיד והם מוסמכים לפעול את פעולותיו ולחתום בשמו על העסקה המבוקשת.
4. קי"ד הישיבה חתם בפני על פרטיכל זה.



ה. קפיטל גרופ בע"מ  
ח.פ. 51-3160622

Handwritten signatures and initials scattered across the bottom of the page, including '211', '212', and various initials.

### יפוי כח בלתי חוזר

נוטריונאלי טעניף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנאנו הח"מ, ש. דורפברג בע"מ, ת.פ. 513023382, ממנה/ים בזה את ע"יד מוטי דורפברג, להיות לבי"כ החוק/ים שלמו לשם עשייה בשמ"נו ובמקומינו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לחתום על הסכם אופציה עם חברת ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ, ח.פ. 513160622 (להלן: "צד ג'"), למכירת כל זכויותנו במקרקעין הידועים כגוש 10782 חלקה 24 והמצויים בדרך פיק"א 27 בחיפה (להלן "הרכוש הנ"ל"), באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו/ו לבכר, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים.
2. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/באנו על החתום:

ש. דורפברג בע"מ  
ד"ר חיים חייט 34631  
ש. דורפברג בע"מ  
ת.פ. 513023382

הנני מאשר כי ביום 22/11/11 הופיע בפני, מר שרון דורפברג, ת.ג. 29095221, מרשה החתימה מטעם ש. דורפברג בע"מ, ח.פ. 513023382, ולאחר שזיהיתי אותו והסברתי לו את מהות יפוי הכל בלתי חוזר הנ"ל ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו כראוי, חתם בפני מרצונו על יפוי הכח הבלתי חוזר הנ"ל. אני מאמת את החתימה על יפוי הכח הבלתי חוזר הנ"ל לפי הודאות תקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), תשי"ל-1969.

תאריך: 22/11/11

מוטי דורפברג, ע"יד



28  
1/c  
3-d  
1/c  
1/c

28

ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ  
ח.פ. 51-3160622

21/11

20

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.





05/01/2010 תאריך:

תחילת המקומית לתכנון ולבניה "חגיפה"

לכבוד		
ש. דורפמן בע"מ	דרך חים	11 חיפה

הכרז: : תל"ק בגין: : 2009/0518 בקשה: : 2009/0518/00

א. יוסי - ד. רומה  
אדריכלים  
11.01.2010  
נתקבל

כתובת הבקשה: דרו פקיס 27 חיפה

גיש 10782 חלקה 24

מבקשים לאשר תוכנית לחקומה בגין בן שבע עשרה יחידות דיור. הבקשה כרוכה בעודף שטח בגינה מעל למותר, חריגה ממידות הגובה המותרות, ומספת שהי קומתה מעל למותר, בליטות למרזוחים צדדיים ואחורי, שהי כניסתה לחניה, לובי גינה מחומרת.

התשלוח נעשה המשנה של הועדה המקומית בנישבות: 22 בתאריך: 07/12/2009

לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. גובה החלל הספטי המוצע מעל לובי הכניסה לא יעלה על- 1.80 מ' תבוסל והגובה המוצעת בחלל זה. לחלופין יותקן לובי גבוהת.
2. התכנית יתוקן על-מנת להחליק את המרקע לקוח לרשימי הגינה. הורשם העירייה בלגיון לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כלחלק:
- א. המרקע המוצע בקומה 1 בתשרית מפלט +257.5 קרשם כרוכש משותף לכל רוכשי הדירות בבניין הדרך.
- ב. התחסיים המוצעים בקומות א1-1 ב1 מפלטים +254.5, 257.5 קצמחו אחד לכל דירה בגומד.
3. הבניין יצומה צפוי קשיח מלא.
4. ישולם היטל השבחה בגין:
- א. עודף שטח בנייה למגורים של- 81.4 מייר שמעבר למותר.
- ב. תוספת קומה 5 מעל המותר בשטח של 110.00 מייר למחסנים ו- 57.3 מייר למגורים.
- ג. תוספת קומה 6 מעל למותר בשטח של- 75.80 מייר מחסנים ו- 19.50 מייר למגורים.
5. יובא רישון לעקריות עצים, באישור מחו הגנים הועדה משינה למתכננים כלחלק:
- א. המגרש הדרך משווג כאזור מגורים א1 ולא שטח ציבורי פתוח, עפיי תכנית מאושרת וחלזה במקום.
- ב. אשר לטענות התנגדות בדבר חריגה מהגובה המותר. התוספת הקומות המוצעת קיבחר כי בשל הסופגורפיה של המגרש הדרך ותוספת הקומות חיקה בחפירה על מנת לתחבר עם מפלט הדרוב.
- ג. אשר לטענות התנגדות לגישא עקירת עצים מפנה הועדה לאמור בטעמי 5 בתנאי אישור הבקשה דלעיל.



ד.ה. קפיש גרופ בע"מ  
ש. דורפמן בע"מ  
דרך חים 11 חיפה 34631  
פ.ח. 513023382  
ד.ה. קפיש גרופ בע"מ  
פ.ח. 51-3160000

Handwritten signatures and initials scattered across the bottom of the page, including a large signature on the right side.

אין מכתב זה משמש היתר בגינה, בדבר המשך הטיפול בהוצאות היתר הבניה וקבלת יתרות חומרים יש לפנות למחלקה לרישוי בגינה בבנין העירייה, רח'י במגלוק 3, חיפה.

בכבוד רב  
11-1  
ג'ר'י בלייכר  
ממונה מזכירות  
החברה המקומית לתכנון ולבניה

מגולק 45 חיפה

העותק: ארי  
עמדי: ניטן

החברה המקומית לתכנון ולבניה



ש. דורנברג  
ת.ד. 11 חיפה 34631  
ט.פ. 513023382

ד.ה. קמיטל גרוס בע"מ  
ח.פ. 51-3160822

ד.ה. קמיטל גרוס בע"מ  
ח.פ. 51-3160822

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the word 'TOTAL' and some numbers.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - מחוז חיפה**  
**ועדת ערר, מתחנת**

ערר מס': 68/10  
 גוש: 10782 חלקה: 24  
 מקום הבניה: דרך פיק"א 27, חיפה  
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה

1. יואב אייגס
2. קרולינה אייגס

העוררים

- נגד -

1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה חיפה
2. ש. דורמברגר בע"מ

המשיבה

החלטה

לנוכח האמור בהודעת העוררים והמשיבה מס' 2, ובכפוף להסכמות הצדדים, אשר יהו חלק מהחלטת המשיבה מס' 1, הערר נמתק.

על המשיבה מס' 2 לתגיש את הבקשה כשהיא מתוקנת על פי ההסכמות עם העוררים, ועל הועדה המקומית לודא כי הבקשה אכן תואמת את הוראות הדין, ועל בשים זה להוציא למשיבה מס' 2 היתר בנייה.

נקטנה ביום 9.5.2010, פה אחד, עייני מיימ יו"ר הועדה מר דרור לבאי-אפרת וחבריה: גבי תנח קציר, גבי אורית חפר-דגובין, מר שמחה אפק ומר יגאל טיפלד.

\_\_\_\_\_?  
 ערייד דרור לבאי-אפרת  
 מיימ יו"ר ועדת הערר

\_\_\_\_\_  
 לילח לביצקי  
 מזכירת ועדת הערר

הנני להביא לידיעתך כי החלטת הנהיה פוזחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מוען אפשרות לעיון בה, בתוך 7 ימים ממועד גזון החלטה זו.



ועדת ערר מחוז חיפה - שד"פ-ים 2 (בניין אורן) קומה 5, חיפה 33095  
 טלפון: 04-8512345 פקס: 04-8522111  
 קבלת קהל: ימים א, ב, ג, ד' 08:00-14:00, יום ז' 08:00-13:00, 16:00-18:00

**ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ**  
 51-3160822

**ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ**  
 51-3160822

ש. דורמברגר בע"מ  
 דרך חים 11 חיפה 34631  
 513023382

*(Handwritten notes and signatures)*  
 2-1  
 1, 8  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20

הסדר פשרה – ערר 68/10 פיק"א 27 תיק בניין 0518/2009

בין

1. יואב אייגס ת.ז. 001155779

2. קרולינה אייגס ת.ז. 067167874

מרחי' ישראללי 32 א' חיפה 34334

טל: 04-8257395, פקס: 04-8346814

(שניהם יחד: "העוררים")

לכך

ש. דורמברגר בע"מ ת.פ. 513023382

דרך הים 11, חיפה 34631

טל: 04-8325077

(להלן: "המשיבה")

המשיבה והעוררים יחדיו להלן: "הצדדים"

כחמשך לדיון שנתקיים בפני ועדת הערר לתכנון ולבנייה חיפה דיון בתיק הערר שבדיון ולאחר התחשבות במכלול הטענות השיקולים, הגיעו הצדדים להסכמות והחלטות בדלקמן:

1. מניד לאחר חתימת מסמך זה, הצדדים יפנו לוועדת הערר בבקשה התומכת עיני הצדדים (בנוסף המציי"ב) לצורך זחיית וסגירת הערר דנא (תיק 68/10), זאת מתוך כוונה שוועדת הערר תסגור את תיק הערר באופן שאישר הפרוייקט שבדיון שניתן עיני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ביום 7/12/09 (כפי המופיע ברישומי הוועדה המקומית) יעמוד בתוקפו.
2. כפיצוי על אבדן ואר ירדות ערך דירת העוררים ואו כל נזק שיגרם הבנין החדש ברחוב פיקי"א 27 (נשוא הערר בתיק הבנין דנא) כתוצאה מהסדרת נוף – המשיבה תפסור לעוררים סכום כולל בסך של 50,000 ₪ (סכום במילים: חמשים אלף ₪), כאשר מוסכם כי כל צד ישלם את המיסים החלים עליו ככל שחלים (אם חלים). הסכום ישולם לעוררים באמצעות שיק' מעוטר לתאריך 20/5/2010. בתאריך ופקד השיק עיני העוררים כחשבון הבנק שלהם. באם לא תאושר הבקשה לזחיית הערר ולסגירתו, יוחזר מלוא הסכום שהופקד למשיבה בתוך 14 ימים ממועד ההחלטה.
3. בבפוף להסדר פשרה זה ועוררים מאשרים כי הסירו את התנגדותם ואת טענותיהם נשוא הערר, והם מוותרים על כל דרישה בקשר עם כך וגם חסירו את דרישתם להגמבה כל שהיא של הבנין, כפי שאושר עיני הוועדה המקומית, והם מסכימים להקמתו כפי שאושר עיני הוועדה המקומית. מוסכם על הצדדים שהגדר שתוקם על גג הבנין על פי דרישות רגיא תורכב ממוטות מתכת (ולא מקיר בטון) ותצבע בצבע בהיר כדי להשתלב בנוף.
4. מקובל על הצדדים שאם סכום הפיצוי של 50,000 ₪ לא יכנס מסיבה כל שהיא לחשבון הבנק של העוררים עד 2 ימו עסקים לאחר הפקדת השיק (22/5/2010), תהייה חתימתם של העוררים על הסכם זה בין הצדדים בטלה ומבוטלת, והסכם הפשרה כולו בין הצדדים יבוטל.



ד.ה. קמיטל גרופ בע"מ  
51-3180622 ת.פ.

ד.ה. קמיטל גרופ בע"מ  
51-3180622 ת.פ.  
דרך הים 11 חיפה 34631  
ת.פ. 513023382

Handwritten signatures and initials scattered across the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones on the left and center.

5. מוסכם כי באם יפנו העוררים אל המשיבה בעתיד בנוגע לתביעה 38, המשיבה תהיה רשאית להציע לעוררים מחיר ו/או תנאים לעבודה בהתאם לשיקול דעתה ולא תהיה חייבת להם מאומה בעקבות הכשרה שהושגה בעניין הפרוייקט בדוחב פק"יא 27.

6. מובהר ומוסכם כי הסכים שלעיל חנו הסכים הכולל, הסופי והמוחלט.

6/5/10

וכראייה להסכמתם באו הצדדים על החתום, היום

<p>ש. דורמברגר בע"מ רח' אשר 4 חיפה 32297 פ.ח. 513023382</p>	<p>קדולינה איגנס יראב איגנס</p>
<p>המשיבה (חתימה וחתימה)</p>	<p>העוררים 1 + 2</p>



ד.ה. קמייל גרום בע"מ  
פ.ח. 513160822

ה.ה. קמייל גרום בע"מ  
פ.ח. 513160822

ש. דורמברגר בע"מ  
דדד חים 11 חיפה 34631  
פ.ח. 513023382

Handwritten signatures and initials scattered across the bottom of the page, including 'א.ל.', 'פ.ח.', 'ד.ה.', 'ה.ה.', and 'ש.ד.'.

לכבוד  
ש. דורפברגר בע"מ  
דוא"ל: [md@ed-law.co.il](mailto:md@ed-law.co.il), פ': 04-8325077, ניד: 052-3790794  
י.א.

**המדון: מבנה מגורים 17 יח"ד ברח' פיק"א 27, חיפה – יעוץ בטיחות  
הצעת מחיר מעודכנת**

תודה על פנייתך אלי.

בחסמתך על התנאים שנתקבלו בפקס מיום 28.10.09: בנין מגורים בן 6 קומות וכו' 17 יח"ד מעל קומת מנין ומחסנים ברח' פיק"א-חיפה, ובעקבות שיחתנו הטלפונית מיום 6.1.10, להלן הצעתי המעודכנת לשירותי כיועץ כללי לתכנון סידורי הבטיחות לפחייקט.

**סידורי הבטיחות הכלליים בפרוייקט יכללו:**

1. דרך גישה ורחבת היערכות לרכבי כבאות והצלה.
2. ניתוח תפוסה של כל קומה וקביעת דרכי מוצא מהקומה ותביון.
3. שלטי הכוונה בדרך המוצא והאורות החירום.
4. בדיקת הצורך למידור אש של הבנין.
5. קביעת עמידות אש מדרשת של חלקי הבנין.
6. קביעת סיווג חומרי הבניה והגימור על פי תגובותיהם בשריפה.
7. אפיון מערכות הכיבוי המדרשות וסידורי אספקת מים לכיבוי אש; מיקום ציוד כיבוי אש.
8. אזורים בבנין שבהם יש להתקין מערכות גילוי שריפות.
9. אזורים בבנין שבהם יש להתקין מערכות כרית חירום.
10. קביעת סידורי שליטה בעשן מחלקי הבנין השונים.

בנוסף לנושאי בטיחות האש, תכלול העבודה נושאי בטיחות כלליים כגון:

- פתרונות להפרשי גובה להגנה מפני נפילה (מעקים, מסעדים וכד').
- טיפול בשטחי חוץ בתחום המגרש.
- מגיעת מכשולים.
- מגיעת החלקה.

28/1/2010  
ש. דורפברגר בע"מ  
רח' אשד 4 חיפה 32297  
513023382 פ.ח.

ד.ה. קמיטל יעוץ בטיחות בע"מ  
51-3180622 פ.ח.



ש. דורפברגר בע"מ  
רח' חיים 11 חיפה 34631  
513023382 פ.ח.

ד.ה. קמיטל יעוץ בטיחות בע"מ  
51-3180622 פ.ח.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including '1.2' on the left and various scribbles on the right.





**הערה:**

אם ייערכו שינויים בתכנון הבנין לאחר שלב התכנון הסופי (הגשת תכניות לשירותי הכבאות), עבור גרסאות חדשות לתכניות הבטיחות ו/או הגשה לאישור מחדש של שירותי הכבאות, יהיה לשלם בגפרוד לפי שעות העבודה שיושקעו בנושא זה. עלות שעות העבודה תקבע לפי תעריפי משהב"ט לעבודות מזדמנות.

אשמח לעמוד לשירותכם למתן הבחורת נוספות במידה ותידרשנה.

בכבוד רב,  
 נפתלי חזן, אודיטור  
 יועץ בטיחות בע"מ

במקרה והצעתם מקובלת עליכם, נדה על החתמת מומיך העבודה על מסמך זה והחזרתו אלינו חתום בפקס/מייל חוזר או, למשלוח הזמנת עבודה מסודרת מטעם המומיך.

**אישור הזמנת עבודה**

אני מאשר את הצעתך המפורטת במסמך זה, ומזמין את ביצוע העבודה כפוף למפורט בה. ולראיה באתי על החתום:

ש.מ. 71738777 בע"מ	ש.מ. 71738777 בע"מ	שם החברה:
רח' אשר 4 תיפה 32297	רח' אשר 4 תיפה 32297	
ח.פ. 513023382	ח.פ. 513023382	שם ותפקיד החתום:
		תאריך:

העתק: א.ניסן-ד.רוזן אודיטורים וכוני ערים, [nisanel@zahav.net.il](mailto:nisanel@zahav.net.il)



ש.מ. 71738777 בע"מ  
 ח.פ. 513023382

ש.מ. 71738777 בע"מ  
 ח.פ. 513023382

ש.מ. 71738777 בע"מ  
 ח.פ. 513023382

Handwritten notes and signatures scattered across the bottom of the page, including the number '24' on the left and '16', '3-2', '10', '12' on the right.

א.ד.ס. תכנון יעוץ פיקוח מתקני חשמל תקשורת ומידע  
 ת.ד. 8415 מיקוד 31083 טל: 04-8121964/3 פקס: 04-8121964 e-mail: as\_ing@netvision.net.il



תאריך: 06.01.10  
 מספרון: 23835  
 מס: 037- שבו"ס 2010

לכבוד  
 ש. צורפגור  
 חיפה

לקני- מר מרטי

א.א.

עריכת העלתנו מיום 03.01.10

הקדן: הצעת שבר טרחה לתכנון מערך חשמל ותקשורת למריקט גר'ח' מיקו"א 27 בחיפה

בהמשך לשירותנו מיום 03.01.10, הונתי מתכנן להעביר לידי את הצעתו לתכנון מערך חשמל ותקשורת עבור מבנה  
 מגורים בן 17 יחידים של 2 תורים, כולל חיפון ומחסנים במפרט:

א. תוכנון יפולא:

- ❖ תכנון מערך הכוח.
- ❖ תכנון מערך המאור.
- ❖ תכנון מערך תקשורת טלפונים.
- ❖ תכנון מערך תקשורת מחשבים.
- ❖ תכנון מערך וריסקל.
- ❖ תכנון מערך לוחות חשמל.
- ❖ תכנון מערך הזנת לחידות מידע.
- ❖ תכנון מערכת הארקה יסוד.
- ❖ תכנון מערכת גילוי אש.
- ❖ תכנון מערכת כריזת חידום.
- ❖ הוצאת התרי בגנה מחברות בוק, סלייב וחשמל סלל תאום ליוני הזכות ראשיות.
- ❖ עריכת כונן כמולות, מפרט טכני והומון כספי.
- ❖ ביצוע פיקוח עליון.



ד.ה. קמיטל גרום בע"מ  
 ח.פ. 51-3160622  
 ד.ה. קמיטל גרום בע"מ  
 ח.פ. 51-3160622

ד.ה. קמיטל גרום בע"מ  
 ח.פ. 513023382  
 ד.ה. קמיטל גרום בע"מ  
 ח.פ. 513023382

ש. דורפגור בע"מ  
 ח.פ. 513023382  
 ד.ה. קמיטל גרום בע"מ  
 ח.פ. 513023382

Handwritten signatures and notes in Hebrew, including names like 'מיר' and 'א.א.', and various scribbles and initials.

ב. שטר טרחה:

- ❖ בעבור כל המפורט לעיל הצעתנו קומפלט הינה: 8,000 ₪.
- ❖ הצעתנו אינה כוללת מע"מ.
- ❖ המזמין ישלם ישירות למכון העתקות בגין צילומים העתקות.
- ❖ התשלום 20% מקדמה 60% לאחר הגשת תוכן למזמין 10% במהלך ביצוע פיקוח עלין ו- 10% נוספים בקבלת אישור סופי למתקן.
- ❖ תנאי תשלום - שוטף + 30 יום.

ש. דורפברגר בע"מ  
 רח' אשר 4 חיפה 32297  
 ת.פ. 513023382

ש. דורפברגר בע"מ  
 רח' אשר 4 חיפה 32297  
 ת.פ. 513023382

שם המזמין: \_\_\_\_\_ שם החברה: \_\_\_\_\_  
 חתימת המזמין: \_\_\_\_\_

01/11/2010

ש. דורפברגר בע"מ  
 רח' אשר 4 חיפה 32297  
 ת.פ. 513023382



ה. קמיטק גרופ בע"מ  
 ת.פ. 51-3160522

ש. דורפברגר בע"מ  
 רח' חיים 11 חיפה 34531  
 ת.פ. 513023382

ה. קמיטק גרופ בע"מ  
 ת.פ. 51-3160522

33

24

28

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

1.6

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

133

ZEEV KLEIN  
LANDSCAPE ARCHITECTURE

זאב קליין  
אדריכלות נוף

20/01/10 תאריך:

לכבוד  
מר ש.זרפברגר  
באמצעות משרד ניסן חוה  
א.נ.  
הנדון: שירותי תכנון פתוח סביבתי  
פתוח סביבתי למבנה ברח' פיק"א מס' 27 - חיפה

- א. תאור העבודה
- תכנית רעיונית לעיון ואישור
- ב. תכניות עבודה
- תכנית פתוח כללית
- תכנית עבודות נפרד
- תכנית מדידה וסימון
- תכנית גבחים מתוכננים
- תכנית צמחייה
- תכנית השקיה
- פריסת קירות (במידת הצורך)
- חוללים פרטים
- כתב כמויות ואומדן מחצבן
- פיקוח, ליווי ודיווח למזמין על התקדמות הפרוייקט
- חל בהתאם לדרישת אדריכל הפרוייקט מר אלי גיסן

שכר שירות: 6,500 ₪  
בגין כל המתאר לעיל

לא סולל מדידת האתר ע"י מודד מוסמך, מהנדס קונסטרוקטור, מהנדס חשמל, מהנדס משק ותת - קרקעי (בוב, ניקוז, מים) מ.ע.מ, העתקות, פלוסים, שירותי שליחים וכל השלום בגין מכון העתקות הקשור לביצוע העבודה

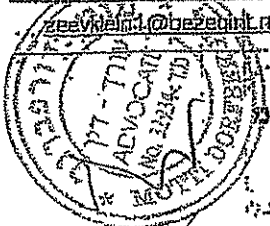
תנאי שלום:  
10% בעת חתימת חוזה עבודה. 80% בעת מסירת תכניות עבודה. 10% פיקוח נלווין

תנאים נוספים:  
שינויים לאחר השלמת תכניות עבודה יחויבו בהשלום לפי השקעת עבודה.

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including a date '12/11' and various scribbles.

ברגיש כבוד  
אבקשך לאשר קבלת הנקס

ז.ר. 1607 קרית ביאליק 27513 טל 04-8754227 פקס 04-8754696 תל 050-8870825 zeevklein@zeebint.net



ד.א. קמיטל גרופ בע"מ  
51-3160822 פ.ח

ד.א. קמיטל גרופ בע"מ  
51-3160822 פ.ח  
Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including a date '12/11' and various scribbles.

יזעף ותכנון מערכות אינטסלציה וכיבוד אש  
טל': 077-4338086 פקס: 04-8314496

# לכטמן צביה

ח.פ.ה. רח' דרייפרס 18 35434

ויד: 054-7654643

e-mail: lechtman@013.net

06.01.2018

התאגדות פקס  
03-7554491

לכבוד:  
ש. דורפברגר בע"מ  
לדין מוטי

ח.נ.

הנדון: הצעת מחיר לזכרון מערכת אינטסלציה וספרינקלרים - במיין מגורים - רח' פליק"א 27, חיפה

בהמשך לפגישתנו, להלן הצעתי לביצוע תכנון מערכות אינטסלציה בספרינקס של 17 דירות בבנין הנכ"ל + רחוק

1. תכנון מערכת אינטסלציה לכלול כדלהלן:
  - א. תכנון מערכת אינטסלציה הכולל תכנון ביוב פנים וחוץ (עד להתחברות לקו עירוני)
  - ב. מים קרים וחמים, פיקוח מזגנים ופיקוח גגות.
  - ג. הקמת כתב כמויות ומפרט טכני.
  - ד. פיקוח עליון.

עלות העבודה הנכ"ל תועמד על 15,000 ₪.

2. תכנון מערכת ספרינקלרים וכלול כדלהלן:
  - א. תכנון מערכת ספרינקלרים.
  - ב. הקמת כתב כמויות ומפרט טכני.
  - ג. פיקוח עליון.
  - ד. הגשה לבדיקה למעבדה מסמכת.

עלות העבודה הנכ"ל תועמד על 2,000 ₪.

הוצאות (צביה) רצא

שרם והחלטת ההנדון, על המערכת לביצוע מליצות טכניות ולחצים של רשת עירונית באזור ההנדון ולהעביר את ממצאי הבדיקה למועצת רח' פליק"א 27, חיפה. ישא לשימור בין היתר על העומק של הבדיקה הנכ"ל, במידה גם בבדיקות על מכוני הונקנים, יחולו על הפרט.

הנאי תשלום כדלהלן:

מקדמה בגובה 20% - שוטף + 30.  
עם מסיידת הונכיות המוגמרות לרבות כתב כמויות ומפרט טכני 60%  
פיקוח עליון 10%  
גמר ביצוע וקבלת האישורים 10%

ח.פ.ה. קפיטל ג'רום בע"מ  
51-3160822 פ.ח.

ח.פ.ה. קפיטל ג'רום בע"מ  
51-3160822 פ.ח.



*Handwritten notes and signatures in Hebrew, including 'ד"ר פליק"א' and various initials.*

דפדף ותכנון מערכות אינסטלציה וכיבוי אש

טל': 077-4338086 פקס: 04-8314496

נייד: 054-7654642

# לכטמן צביה

חיפה, רח' דרמפרט 18 35434

e-mail: lechtman@013.net

הנעלה הנעיל כוללת את התשלום מול הרשויות המתאימות.  
 המחיר אינו כולל מע"מ.  
 הוצאות חדפסה, צילום, העתקות שמש ותדפיס על חשבון המזמין.  
 אגרות ממשלוחות, מכון התקנים, שרותי הבאות ובכ" על חשבון המזמין.  
**לך הצעה חתומה וחתום אישור תשלום העבודה!!!**  
 מורה על פנייתך ואשמך להמשך שינויי הפעולה.

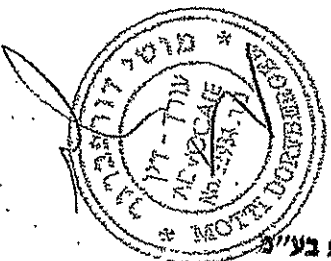
בכבוד רב,

איתי צביה לכטמן

ש. דורמפרט גל בע"מ  
 רח' אשר 4 חיפה 37297  
 ט.פ. 513023382

*Handwritten notes and signatures in Hebrew:*  
 איתי צביה לכטמן  
 אוריאל  
 דניאל

01012010



ד.ה. קמיסל גורום בע"מ  
ט.פ. 51-3160322

ד.ה. קמיסל גורום בע"מ  
ט.פ. 51-3160322

ש. דורמפרט גל בע"מ  
רח' היס 11 חיפה 34631  
ט.פ. 513023382

*Handwritten notes and signatures at the bottom:*  
 א.ר.  
 ח.  
 ז.  
 א.ר.  
 א.ר.  
 א.ר.  
 א.ר.  
 א.ר.  
 א.ר.

# הת"ש דיטל בע"מ אשרד לבנין והודסה

טופס הסכם – הצעת מחיר - לביצוע תכנון הנדסי

מס' עבודה: 7.9.09  
תאריך:

שכנוע בין המומין: 07/07/2009  
לכן: ש. דיטל בע"מ

מקום בנייה	צ"ח פיקול 27
טלפון	
מיד	
כתובת למכתבים	
תואר העבודה	
עפ"י תכנית האדריכלות	א/ל נ/ס/
טלפונים / פקס וכתובת	
יום מכן העסקות	

הואיל והמומין פנה אל המתכנן כי יבצע עבורו את התכנון:

המתכנן כולל: תכניות קונסטרוקציה משלמות לשלד הבניין, חישובים סטטיים והצהרת אחריות בועדה. כתב כמיות ומפרט טכני לשלד, פיקוח עלין ובמידת הנדרש.

1	המתכנן כולל עבודות תכנית פירוט
2	כל שינוי מהותי בתוכנו שייחייב עבודה נוספת, ישולם לפי תעריף של 30 \$+מע"מ לשעת עבודה.
3	ביצוע בלוטאות, יציבות רצפה, תקרה וגג - על הלקוח לדחוק 2-3 ימים לשאול או למוכירה יהודית.
4	תכניות ארטיגלים, רשימות ברזל וקורות (מומלץ לכוון את הרשימות) על הלקוח לבצע 3 טיים של העתקות. 1 לקבלת. 1 למפעל ברזל, 1 שמור ללקוח.
5	מכון הפיקוח לפי בחירת הלקוח / האדריכל. העתקות יבוצעו על חשבון הלקוח בלבד.
6	טרנס תקנה 20 א' חזום ע"י ע"ד בבחינת שאל רישל, המיועד לטרנס 4 - על חשבון הלקוח בלבד.
7	המומין יספק דוח יועץ קרקע וינצ'ים אחרים (חשבול, אינסטלציה וכו') על חשבון הלקוח בלבד.
8	זמן ביצוע העבודה: מיום קבלת תכניות עבודה משלמות מהאדריכל, במידה ואין שינוי בתכנית האדריכל 40-45 יום.
9	תקפה של הצעת מחיר או הסכם שלא מומש, הוא ל-6 חודשים בלבד.
10	תחום האחריות: המתכנן הוא מתכנן השלד והאחראי ליציבות המבנה עפ"י החוק, אך אינו אחראי לביצוע השלד, לתאמתות באחר ולכל דבר שהוא בתחום האחריות לביצוע. כמו כן המתכנן אינו אחראי, אחריות שלוחית ולא אחרת כלפי חברות הביטוח המבטחות את האתר, ולא ביחס למחויבות של המומין כלפי צד שלישי כלשהו.

הוסכם בואת כי בגין תכנון הנדסי ישולם למתכנן 30600 ₪

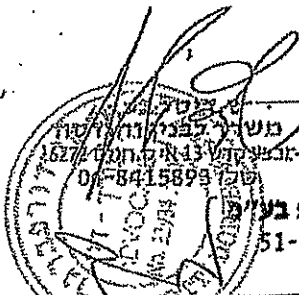
סה"כ הסכום:

א-	20%	מקדמה ביום חתימת ההסכם
ב-	70%	ביום מסירת התכניות, המפרט וכתב כמיות כולל משלוח לאדריכל (התשלום לא מתנה בביטוח האדריכלות)
ג-	10%	בגמר עבודות שלד (לא קשור לעבודות פירוט שאנו נמשיך לבקר במידת הצורך)

ולראיה כאו על החתום

חתימת המתכנן ש. דיטל בע"מ

חתימת המומין



ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ

ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ  
51-3160827

ש. דורפברגר בע"מ  
חדד חיים 11 חופה 34631  
פ.ח. 513023382

רח' מבצע קדש 13 א' קרית חיים 26272 טל': 04-8415893, נייד: 054-4810571, פקס: 04-8414705  
E-mail: ditals@netvision.net.il

Handwritten signatures and initials at the bottom of the document.





3.2 חלק א':

3.2.1 עם אישור בכתב של הסכם זה - 5,000 ש"ח + מע"מ.

3.2.2 עם השלמת בדיקת היתכנות התכנון העקרוני ומסירת התוכנית הרעיונית למומין - 5,000 ש"ח + מע"מ.

3.3 חלק ב':

3.3.1 עם השלמת תוכנית הגשה והגשתה לעירייה לצורך קבלת היתר בניה - 10,000 ש"ח + מע"מ.

3.3.2 עם אישור הבקשה להיתר הבניה, לתוכנית המקובלת על המזמין, והשלמת חובותיו המוקדמים שבאחריות האדריכל לתופקת היתר בניה - 15,000 ש"ח + מע"מ.

3.4 חלק ג':

3.4.1 עם גמר הכנת תכנית עבודה - 6,000 ש"ח + מע"מ.

3.4.2 עם גמר שלד הבניין - 4,000 ש"ח + מע"מ.

3.4.3 עם גמר הבניין, לאחר קבלת תאישורים הדרושים מן הרשויות והשלמת התחייבויות האדריכל לקבלת טופס 4 - 5,000 ש"ח + מע"מ.

3.5 הסכומים הנ"ל צמודים למוד יוקר הפחיה של היום.

3.6 שכר הסדרה הנ"ל אינו כולל שכ"ט ייעוץ לפי הצורך ומודד מוסמן, קונסטרוקטור וכו' ואינו כולל צילומים, הדפסות הדמיות וכו'.

3.7 במידת הצורך, דיון בפני ועדת ערר גבימיש לעניינים מנהליים כלולים בתמחור הצעות שכ"ט הן, אך במידה והיא צורך בהליכים ואו פעולות נוספים - ישולם שכר הסדרה בגין אלו בנפרד.

4. לוי

4.1 הכנת תכנית עקרונית לאישור המזמין: תוך 15 ימי עבודה מיום אישור ההסכם ופיקוח התשלום הראשון.

4.2 השלמת חלק א': תוך 30 ימי עבודה מיום אישור התכנית העקרונית ע"י המזמין.

4.3 גמר הכנת בקשה להיתר: תוך 20 ימי עבודה ממועד התשלום המוקדם לאישור בכתב לבשת לחלק ב'.

4.4 גמר הכנת תכנית עבודה: תוך 30 ימי עבודה מיום קבלת היתר בניה וקבלת אישור בכתב ממומין להחיל בהכנת תוכנית העבודה.



ש. דורפברגר בע"מ  
רח' אשר 4 חיפה 32297  
ח.פ. 513023382

ד"ר.ה. קמיטק גרום בע"מ  
ח.פ. 51-3160822

ד"ר.ה. קמיטק גרום בע"מ  
ח.פ. 51-3160822

ד"ר.ה. קמיטק גרום בע"מ  
ח.פ. 51-3160822

ד"ר.ה. קמיטק גרום בע"מ  
ח.פ. 51-3160822

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including 'מי', 'אשר', 'קמיטק', and 'ד"ר.ה. קמיטק גרום בע"מ'.

5. שונות

5.1. במידה והמומין יתלכס להפסיק את עבודתו של האדריכל במהלך כל אחד מהחלקים, יעשה זאת בכתב ובכפוף לתשלום מלא של זמן השלכ המופסק (תוך השלכ בנזך חלק אי / בי / ג) ובתוספת 50% מיתרונ אותו שלכ (א/ ב/ ג).

5.2. למרות האמור לעיל, מבוחר כי במידה ויתברר בשלכ כלשהו כי לא ניתן להקים את המבנה (כפי שהוזכר במסמך זה), עקב מניעה טכנית, הוא המומין רשאי להפסיק את ההתקשרות וזך פירעון הסכום לו זכאי האדריכל עבור תת השלכ בו נמצא הותכנן, לפי הסכם זה.

5.3. זכויות היוצרים (עבור הותכנן) שייכים לאדריכל.

5.4. הצדדים ימזנו האחד כלפי השני בתום לב.

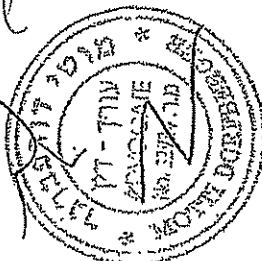
5.5. להצעה תוקף של 30 יום.

בכבוד רב

אלו ניסן - אדריכל ומנהל ערים

א. ניסן ד. גרונד  
אדריכלות ובני ערים  
מנדולי 15, חיפה  
טל: 04-852382

ש. דורמברג בע"מ  
רח' אשר 11 חיפה 34631  
ח.פ. 51302382



ד.ה. קמיטל גרונד בע"מ  
ח.פ. 51-3160822

ד.ה. קמיטל גרונד בע"מ  
ח.פ. 51-3160822

ש. דורמברג בע"מ  
רח' חים 11 חיפה 34631  
ח.פ. 51302382

במסירה אישית

ש. דורפבלגר בע"מ ח.פ. 51-3023382

שלום רב,

הנדון: סיחור אופציה לרכישת זכות במקרקעין – חלקה 24 בגוש 10782 בדרך פיק"א 27 בחיפה (להלן: "המקרקעין")

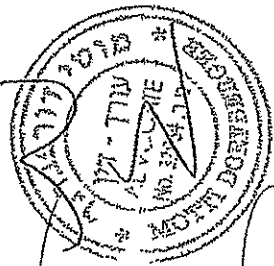
1. ביום 27.02.2011, נחתם ביני ובין \_\_\_\_\_ (להלן: "הניצעי"), הסכם אופציה לרכישת המקרקעין (להלן: "הסכם האופציה").
2. בהתאם לאמור בסעיף 5.1 להסכם האופציה, הריני להודיע כי סיחרנו את האופציה לקבוצת רוכשים וזאת בהסכם סיחור האופציה אשר נחתם בינו ובין קבוצת הרוכשים כדלקמן (להלן: "הסכם סיחור האופציה"):

מס	שם	הגדרה	שם	ת.
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

3. לאור האמור לעיל, אני ראה בהודיעה זו, הודעת על סיחור האופציה כאמור בסעיף 1.2.3 הסכם האופציה.

בכבוד רב,

ד.ה. קמיטל גרופ בע"מ  
ח.פ. 51-3160622



ד.ה. קמיטל גרופ בע"מ  
ח.פ. 51-3160622

ש. דורפבלגר בע"מ  
דרך חיס 11 תפרה 34631  
ח.פ. 513023382

Handwritten signatures and initials scattered across the bottom of the page, including a large signature on the right and several initials on the left and center.