

הסכם שיתוף פרויקט "הדואר" רח' הדואר 8 - יפו

מיוזם מקדונלד'ס ת"מ
 7-15-2008
 ראובר

חוזה שיתוף לבניה משותפת
 שקיבל תוקף מחייב ביום 10/10/2008

בין:

הצדדים הבאים, בינם לבין עצמם

שם	ת.ז. / ת.פ.	כתובת
1	מרת רות יעקב 040E3222	בנין יעקב 20 95483
2	מרת רות יעקב 018209208	בנין יעקב 64
3	028918902	מרת רות יעקב 00626
4	02522526	מרת רות יעקב
5	059804979	מרת רות יעקב
6	022004526	מרת רות יעקב
7	058788316	מרת רות יעקב
8	055669225 056387673	מרת רות יעקב 44864
9	031106018	מרת רות יעקב 75550
10	0884522 GIULIO SAULINO	מרת רות יעקב 49285

מרת רות יעקב
 022004526

רפאל פרז
 RAPHAEL PEREZ, Adv.
 23125
 רשיון מס' 23125
 ע"פ יפ"מ

מס' מיקוד
מס' תע"מ
מס' ז"א

			11
136, 106, 13	054650783	מס' 208	
75550	054665342	מס' 208	
	020218069	מס' 208	12
	020714490	מס' 208	
	035075034	מס' 208	13
		מס' 208	
	029510864	מס' 208	14
		מס' 208	
	030816550	מס' 208	15
		מס' 208	
	058488453	מס' 208	16
		מס' 208	
	051040507	מס' 208	17
		מס' 208	
	059602219	מס' 208	18
		מס' 208	
	023510381	מס' 208	19
		מס' 208	
	019877066	מס' 208	

רפאל פרז
RAPHAEEL PEREZ Adv.
מס' 23125
ע"פ יפ"מ

כתובת	ת.ד. / ח.פ.	שם	
יגדל צדק יגדל	033660754	טו 50%	20
גליל יוסף 4 סס ססן	032304287	50%	
סליל יוסף 2 סס ססן	033642277	סליל יוסף	21
יגדל צדק יגדל	042296509	יגדל צדק	22
יגדל צדק יגדל	03568289	יגדל צדק	
סליל יוסף 10/10	309823086	סליל יוסף 10/10	23
	036500825	סליל יוסף	
סליל יוסף 10/10	200762166	סליל יוסף	24
			25
סליל יוסף 10/10	03366455	סליל יוסף	
סליל יוסף 10/10	030382113	סליל יוסף	26

מיוזם על ידי
 משרד המשפטים
 - 7/5-2008

סליל יוסף 10/10 327222764 יגדל צדק יגדל

רפאל פרז
 RAPHAEL PEREZ, Adv.
 23125 סס
 רשיון
 ע"פ יפונ' כח

- הואיל (1): ועל חלקות 28 ו-29 בגוש 7017 המצויות ברחוב הדואר 8-10 יפו בנוי בניין משותף הרשום בפנקס הבתים המשותפים (להלן: "המבנה הקיים");
- הואיל (2): והי"ה מיכאל טננבאום ת.ז. 24925141, רון בן עוזר ת.ז. 028698769 ואלכסנדרו חדד דרכון איטלקי מס' 017234T (להלן יקראו שלושתם יחד: "המוכרים") הינם זכאים להירשם כבעלים במושעא של מלוא זכויות הבעלות של תת חלקה 8 במבנה הקיים (להלן: "תת חלקה 8");
- הואיל (3): ולתת חלקה 8 צמוד גג בשטח של 566.58 מ"ר (להלן: "גג המבנה הקיים") הכל כמפורט בפנקסי המקרקעין, תקנון מוסכם וצו רישום הבית המשותף;
- הואיל (4): ובהתאם לתכניות כהגדרתן להלן, זכויות המוכרים בתת חלקה 8 משקפות זכות לבניית 26 יחידות דיור מעל גג המבנה הקיים;
- הואיל (5): והצדדים מעוניינים לרכוש, ביחד ולחוד, את מלוא זכויותיהם של המוכרים בתת חלקה 8 (להלן: "הממכר");
- הואיל (6): והצדדים מעוניינים לבצע רכישה משותפת של הממכר וכל הצדדים מעוניינים לבצע חלוקה רעיונית ביניהם של היחידות הניתנות להקמה;
- הואיל (7): והצדדים חפצים להסדיר ביניהם רכישה משותפת של הממכר, את בנייתו המשותפת של בניין מעל גג המבנה הקיים בשיטה של בנייה עצמית, החל משלב גיוס יועצי תכנון וניהול לתכנון בניית הבניין, ממשיך בהוצאת מכרזים לגיוס קבלן מבצע, וגומר בהשלמת הבניין והדירות ומסירתן לצדדים ואת חלוקת השימוש הייחודי בו;
- הואיל (8): והצדדים מעוניינים לקבוע ביניהם את האופן, הכללים והתנאים של ניהול הפרויקט, של תכנון ובניית הבניין, השימוש בדירות וייחודן לצדדים, דרכי השימוש ברכוש המשותף, רישום הבניין כבית משותף תוך תיקון צו רישום המבנה הקיים, חלוקת כל הוצאות ניהול הפרויקט ביניהם, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו;

לשם כך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

מבוא וכללי

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
- 1.2 הסכם זה תכליתו להסדיר את ההתקשרות בין הצדדים, לרכישת הממכר, תוך ייחוד רעיוני של היחידות הניתנות להקמה מעל גג המבנה הקיים לחברי הקבוצה, טרם ביצוע תכנון של הבניין, וכן ביצוע איזון כספי ספציפי ביחס לכל חבר בקבוצה לפי התכנון שיבוצע עם קבלת היתר בנייה בפועל.
- 1.3 בכפוף לרכישת הממכר מבעלי הזכויות בו, תכליתו של הסכם שיתוף זה הינה להסדיר בין הצדדים ביצוע תכנון ובנייה עצמית וללא כל עיכובים על ידי הצדדים, שכוללת גיוס יועצי תכנון, שמאי, אדריכל, יועצים משפטיים וחברת ניהול ופיקוח לפרויקט, תכנון בניית הבניין

רפאל פרז
 רפאל פרז
 RAPHAELE PEREZ. Adv.
 רשיון מס' 23125
 ע"פ חוק ע"פ

Handwritten notes on the left margin, including "המכר", "המבנה", "הממכר", and "התנאים".

Handwritten notes on the right margin, including "המכר" and "המבנה".

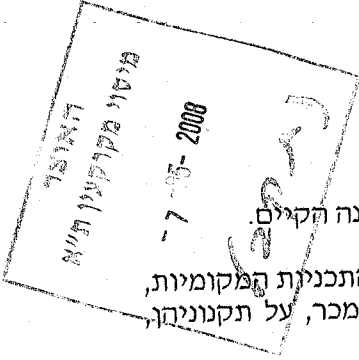
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "R.F.", "E.S.", and "S.A.".

הוצאת היתר בנייה, הוצאת מכרזים לביצוע פאושלי של הקמת הבניין וכן כל הדרוש לשם השלמתו הסופית.

הגדרות

2

למונחים הבאים בהסכם זה, תהא שמורה המשמעות המפורטת בצידם:



- "הצדדים" או "הקבוצה" - כל הצדדים להסכם זה.
- "משתתף" - כל אחד מיחידה הצדדים או מיחידה הקבוצה.
- "הממכר" - כהגדרתו ב-הואיל (5) שבמבוא להסכם.
- "הבניין" - בניית 26 יחידות דיור על פני 4 קומות מעל גג המבנה הקיים.
- "התוכניות החלות" - כל תוכניות המתאר החלות ביחס לממכר וכן כל התכניות המקומיות, המחוזיות הארציות החלות ו/או שיחולו על הממכר, על תקנוניהן, תשריטיהן, טבלאות איוון וכל נספח נוסף.
- "הפרוייקט" - תכנון והקמת הבניין, לרבות שיפוץ המבנה הקיים וחיזוקו ככל שיידרש, החל מההתקשרות עם יועצים שונים לתכנון הבניין וליווי בנייתו, קבלת היתר בנייה לבניין ותשלום כל האגרות וההיטלים הכרוכים בכך, ממשיך בהוצאת מכרזים ולאחריהם התקשרות עם קבלן לביצוע הבנייה וכלה בהקמתו הפיזית של הבניין ובחלוקת יחידותיו בין הצדדים תוך תיקון צו רישום בית משותף.

"היועצים המשפטיים" - משרד קסנר מועלם לניאדו עורכי דין, בית גיבור ספורט, מדרך מנחם בגין 7 ר"ג 52681, הממונים על ידי הצדדים להעניק להם את השירותים המשפטיים (טל': 03- 6134877, פקס: 03- 7520951).

"הנאמן" - עוה"ד יהודה מועלם, אשר יהא מיופה כוח הצדדים ונאמנם לצורך ביצוע עניינים הנזכרים בהסכם זה.

"חברת הניהול והפיקוח" - הגוף אשר ייבחר לאחר ובכפוף לרכישת הממכר ושתפקידו יהיה, בין היתר, לנהל את הפרוייקט, לפקח על נותני השירותים השונים, לרבות היועצים והקבלן, ועל קצב התקדמות הבניה, לאשר חשבונות בהתאם לקצב התקדמות הפרוייקט.

"שמאי" - שמאי עימו תתקשר הקבוצה לאחר ובכפוף לרכישת הממכר על ידי הקבוצה.

"אדריכל הפרוייקט" - משרד אדריכלים עימו תתקשר הקבוצה לאחר ובכפוף לרכישת הממכר על ידי הקבוצה ושתפקידו יהיה לדאוג לכל הכרוך בתכנון, הכנת תוכניות (לרבות שימוש בתוכניות אשר הוכנו על ידי המוכרים) ואישור הפרוייקט לבניה.

"קבלן/ים" - הקבלן/ים אשר ייבחר על ידי הקבוצה בסמוך לקבלת היתר בנייה, כמפורט בהסכם זה.

"הבנק" או "הבנק המלווה" - הבנק אשר ייבחר על ידי הוועד המפקח לשם מתן משכנתאות לכלל חברי הקבוצה.

"האסיפה הכללית" - אסיפת כל הצדדים להסכם זה.

Handwritten notes on the left margin, including 'C. 2', 'C. 1', 'C. 2', 'C. 3', 'C. 4', 'C. 5', 'C. 6', 'C. 7', 'C. 8', 'C. 9', 'C. 10', 'C. 11', 'C. 12', 'C. 13', 'C. 14', 'C. 15', 'C. 16', 'C. 17', 'C. 18', 'C. 19', 'C. 20', 'C. 21', 'C. 22', 'C. 23', 'C. 24', 'C. 25', 'C. 26', 'C. 27', 'C. 28', 'C. 29', 'C. 30', 'C. 31', 'C. 32', 'C. 33', 'C. 34', 'C. 35', 'C. 36', 'C. 37', 'C. 38', 'C. 39', 'C. 40', 'C. 41', 'C. 42', 'C. 43', 'C. 44', 'C. 45', 'C. 46', 'C. 47', 'C. 48', 'C. 49', 'C. 50', 'C. 51', 'C. 52', 'C. 53', 'C. 54', 'C. 55', 'C. 56', 'C. 57', 'C. 58', 'C. 59', 'C. 60', 'C. 61', 'C. 62', 'C. 63', 'C. 64', 'C. 65', 'C. 66', 'C. 67', 'C. 68', 'C. 69', 'C. 70', 'C. 71', 'C. 72', 'C. 73', 'C. 74', 'C. 75', 'C. 76', 'C. 77', 'C. 78', 'C. 79', 'C. 80', 'C. 81', 'C. 82', 'C. 83', 'C. 84', 'C. 85', 'C. 86', 'C. 87', 'C. 88', 'C. 89', 'C. 90', 'C. 91', 'C. 92', 'C. 93', 'C. 94', 'C. 95', 'C. 96', 'C. 97', 'C. 98', 'C. 99', 'C. 100'.

Handwritten notes on the right margin, including 'C. 1', 'C. 2', 'C. 3', 'C. 4', 'C. 5', 'C. 6', 'C. 7', 'C. 8', 'C. 9', 'C. 10', 'C. 11', 'C. 12', 'C. 13', 'C. 14', 'C. 15', 'C. 16', 'C. 17', 'C. 18', 'C. 19', 'C. 20', 'C. 21', 'C. 22', 'C. 23', 'C. 24', 'C. 25', 'C. 26', 'C. 27', 'C. 28', 'C. 29', 'C. 30', 'C. 31', 'C. 32', 'C. 33', 'C. 34', 'C. 35', 'C. 36', 'C. 37', 'C. 38', 'C. 39', 'C. 40', 'C. 41', 'C. 42', 'C. 43', 'C. 44', 'C. 45', 'C. 46', 'C. 47', 'C. 48', 'C. 49', 'C. 50', 'C. 51', 'C. 52', 'C. 53', 'C. 54', 'C. 55', 'C. 56', 'C. 57', 'C. 58', 'C. 59', 'C. 60', 'C. 61', 'C. 62', 'C. 63', 'C. 64', 'C. 65', 'C. 66', 'C. 67', 'C. 68', 'C. 69', 'C. 70', 'C. 71', 'C. 72', 'C. 73', 'C. 74', 'C. 75', 'C. 76', 'C. 77', 'C. 78', 'C. 79', 'C. 80', 'C. 81', 'C. 82', 'C. 83', 'C. 84', 'C. 85', 'C. 86', 'C. 87', 'C. 88', 'C. 89', 'C. 90', 'C. 91', 'C. 92', 'C. 93', 'C. 94', 'C. 95', 'C. 96', 'C. 97', 'C. 98', 'C. 99', 'C. 100'.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including 'C. 1', 'C. 2', 'C. 3', 'C. 4', 'C. 5', 'C. 6', 'C. 7', 'C. 8', 'C. 9', 'C. 10', 'C. 11', 'C. 12', 'C. 13', 'C. 14', 'C. 15', 'C. 16', 'C. 17', 'C. 18', 'C. 19', 'C. 20', 'C. 21', 'C. 22', 'C. 23', 'C. 24', 'C. 25', 'C. 26', 'C. 27', 'C. 28', 'C. 29', 'C. 30', 'C. 31', 'C. 32', 'C. 33', 'C. 34', 'C. 35', 'C. 36', 'C. 37', 'C. 38', 'C. 39', 'C. 40', 'C. 41', 'C. 42', 'C. 43', 'C. 44', 'C. 45', 'C. 46', 'C. 47', 'C. 48', 'C. 49', 'C. 50', 'C. 51', 'C. 52', 'C. 53', 'C. 54', 'C. 55', 'C. 56', 'C. 57', 'C. 58', 'C. 59', 'C. 60', 'C. 61', 'C. 62', 'C. 63', 'C. 64', 'C. 65', 'C. 66', 'C. 67', 'C. 68', 'C. 69', 'C. 70', 'C. 71', 'C. 72', 'C. 73', 'C. 74', 'C. 75', 'C. 76', 'C. 77', 'C. 78', 'C. 79', 'C. 80', 'C. 81', 'C. 82', 'C. 83', 'C. 84', 'C. 85', 'C. 86', 'C. 87', 'C. 88', 'C. 89', 'C. 90', 'C. 91', 'C. 92', 'C. 93', 'C. 94', 'C. 95', 'C. 96', 'C. 97', 'C. 98', 'C. 99', 'C. 100'.

רפאל פרז
RAPHAEL PEREZ. Adv.
23125
רשיון
ע"פ ת"מ כח

החלטה של המשתתפים אשר להם למעלה מ- 50% מסך הזכויות של כלל המשתתפים שנכחו באסיפה הכללית. לצורך החישוב האמור יילקח בחשבון אחוז ההשתתפות של כל משתתף שנכח באסיפה הכללית.

"החלטת רוב"

פורום של שלושה מחברי הקבוצה, אשר ייבחר על ידי האסיפה הכללית הראשונה, כמפורט להלן, ואשר ירכז את סמכויות הניהול והפיקוח של הפרויקט, לצד חברת הניהול והפיקוח, עבור הקבוצה, והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

"הוועד המפקח"

חשבון בנק אשר ייפתח על ידי הנאמן ואשר ישמש לשם ביצוע כל התשלומים בקשר עם רכישת הממכר.

"חשבון נאמנות"

חשבון הבנק אשר ייפתח בבנק על ידי הוועד המפקח עבור הקבוצה לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על הקבוצה לשם הקמת הבניין וביצוע הפרוייקט והתשלום לכל היועצים והמתכננים (לרבות חברת הניהול והפיקוח והיועצים המשפטיים), תשלום כל האגרות וההיטלים הדרושים, תשלומים לקבלן וכיו"ב - כל הדרוש לצורך השלמת הקמת הבניין והפרוייקט.

"חשבון הבניה"

נספח הנחתם על ידי כל אחד מהצדדים להסכם זה, המתאר, בין היתר, את חלוקתו הרעיונית של הבניין בין חברי הקבוצה, טרם קבלת היתר לבניין.

"נספח החלוקה"

אותה הדירה מבין דירות הבניין, לרבות ההצמדות ככל שתהיינה והרכוש המשותף הצמוד לה, ואשר הזכויות לגביה יוקנו לאותו צד לפי נספח החלוקה.

"דירה"

מכלול העלויות הכרוכות בתכנון והקמת הבניין והפרוייקט וכל העלויות הנלוות לכך, ולרבות אך לא רק: עלויות המתכננים, היועצים השונים, חברת הניהול והפיקוח, אגרות והיטלים ועלויות ביצוע הבנייה - וכיו"ב.

"עלויות בניה ונלוות"

חישוב משוקלל ב- % של חלקו של כל אחד מהצדדים בפרוייקט בעלויות הבנייה והנלוות, שייקבע, כמפורט בהסכם זה להלן, על פי שטח דירתה של כל יחידה רעיונית ביחס לכלל שטחי הבנייה בבניין.

"אחוז ההשתתפות"

לצורך חישוב שטחה של כל יחידה רעיונית וכן שטח הבניין, יחושבו שטחי כל יחידה רעיונית נטו, כולל ממ"ד, בתוספת מחצית משטחי המרפסות. אחוז ההשתתפות יתוקן בהתאם למאפייניה של כל דירה, לפי האיזון השמאי, כמפורט בסעיף 6 להלן, אם יידרש.

"שטח רצפות"

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

נספחים

3.1. הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו הינם כדלקמן:

נספח א' - נספח חלוקה רעיונית, טרם היתר בנייה לבניין ואחוז השתתפות.

נספח ב' - יפוי כוח בלתי חוזר לוועד המפקח.

רפאל פרז אדו.
RAPHAEL PEREZ. Adv.
רשיון מס 3125
ע"פ יפוי כח

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature at the bottom.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the bottom.

Handwritten signature and notes at the bottom left.

Handwritten signature and notes at the bottom right.

נספח ג' - יפוי כוח בלתי חוזר ליועצים המשפטיים.

נספח ד' - נסח רישום חלקות 28 ו-29 בגוש 7017, התקנון המוסכם וצו רישום הבית המשותף.

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

הצהרות הצדדים

הצדדים להסכם זה מצהירים בזאת כדלקמן:

4.1. כי ראו את המבנה הקיים וביקרו בו, בסמוך לפני חתימת הסכם זה, נבדקו פיזית, משפטית ותכנונית את המבנה הקיים והממכר, ואת סביבתו הקרובה, וכי הינם מכירים את כל תכנוני החלות והוראותיהן, ומצאו את כל הנ"ל מתאימים לצורכיהם. על כל פנים, מוותרים הצדדים בזה על כל טענה בדבר אי התאמה בכל עניין הקשור בהסכם זה.

4.2. כי לא קיבלו מצגים כלשהם ממי מהצדדים האחרים ו/או מכל גורם אחר בכל עניין שהוא הקשור בהסכם זה, ואם קיבלו הרי שמצגים אלו נבדקו על ידם כיאות, ולא חויבו כל גורם שהוא בגין נתינתם.

4.3. כי ברורים ונהירים להם האחריות, הסיכונים והסיכויים הנלווים לרכישה משותפת של הממכר, לבנייתו המשותפת של הבניין ובשיטה של בנייה עצמית, לרבות עלות בניית הממכר, מועד סיום בנייתו, טיב הבניה וכיו"ב וכי כל אלו יחולו עליהם בלבד.

4.4. כי ידוע וברור להם כי חלוקת הדירות הינה טרם קבלת היתר בנייה, וכי בהתאם לפריסה זו יתבקש האדריכל להביא לאישור הבניין, אם כי חלוקתן המדויקת של הדירות תקבע רק עם קבלת היתר בנייה לבניין, בהתחשב בדרישות הרשויות ובתנאים להוצאת היתר בניה לבניין והצדדים מוותרים על כל טענה בהקשר זה.

4.5. כי ידוע להם כי קיימים במבנה הקיים בעלי דירות שאינם חלק מהקבוצה.

4.6. כי הינם בעלי היכולת הכלכלית לעמוד בתנאי הסכם זה, וכי הובהר להם כי לאור התחייבויות הקבוצה יחד ולחוד, יינקטו סנקציות חמורות בגין אי עמידה בתשלומים השונים במועד, עד כדי ביטול הרכישה מול הצד המפר ומכירת חלקו של המפר בממכר לאחרים (לצורך זה אף מופקד יפוי כוח בלתי חוזר בידי היועצים המשפטיים).

4.7. כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה אינן ממצות את כל התחייבויותיהם כלפי הפרויקט, שאר הצדדים, הנאמן, הבנק וכל גורם אחר, וכי הן יתווספו להתחייבויותיהם לפי כל הסכם אשר ייחתם בקשר עם הפרויקט.

רכישת הממכר

5.1. בכפוף לגיבושה של קבוצה לרכישת הממכר בשלמותו, יחתום הנאמן בשם הקבוצה על כל ההסכמים והמסמכים הנדרשים לשם רכישת הממכר (להלן - "הסכם הרכישה"). הצדדים מנחים ומורים לנאמן באופן בלתי חוזר לחתום על הסכם הרכישה כנאמן מטעמם.

5.2. התמורה בגין רכישת הממכר, תשולם לחשבון הנאמנות שייפתח על ידי הנאמן. כספי הנאמנות יושקעו לפי הוראת הצדדים בהשקעה סולידית נזילה, שתוצאותיה ייזקפו לטובת המשתתף. במידת הצורך, ובין היתר בשל פערי המועדים שבין הפקדת הכספים לחשבון הנאמנות לבין מועדי ביצוע התשלום על חשבון רכישת הממכר, ישלים המשתתף הפרשי הצמדה שיווצרו. פירות ההצמדה, באם ייווצרו, ייזקפו אף הם לזכות המשתתף.

רפאל רזיניץ
RAPHAEL REZIZ. Adv.
רשימו
23125
ע"פ יפוי כח

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature and the number '3.14'.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a signature and the number '5.2'.

Handwritten notes and signatures at the bottom left, including the number '3.14'.

Handwritten notes and signatures at the bottom right, including the number '5.2'.

5.3 מיד לאחר הרכישה ידווח הנאמן לרשויות המס על ביצוע הרכישה על ידי הצדדים, והצדדים מתחייבים לשאת בתשלומי מס הרכישה כל אחד כפי חלקו ולא יאוחר מחלוף 30 יום ממועד הרכישה.

איזון חלקי הצדדים

6

6.1 היות שהצדדים התחייבו לרכוש חלקים בממכר, לפי חלוקה רעיונית של היחידות הניתנות להקמה מעל גג המבנה הקיים, הכפופה לאישור הרשויות ולמתן הקלות, ידוע לצדדים כי יתכן ויהיו שינויים בתכנון וביחידות שיאושרו בסופו של דבר.

סטייה בשטח הדירה עד לשיעור של 3% לא תהווה סטייה לצורך הסכם שיתוף זה ולא יבוצע כל שינוי במחויבות הצדדים בעקבותיה. במקרים של סטייה בשטח איזה מהדירות מעבר ל-3%, תבוצע התחשבות למן המי"ר הראשון בהתאם לחוות דעת שמאית. לא יבוצע כל איזון ביחס לשינוי בשטח ההצמדות.

6.2 האיזון יבוצע על ידי השמאי והצדדים מתחייבים לפעול לפי קביעתו שתהא סופית ומחייבת את כל אחד מיחדי הצדדים.

6.3 החיוב הכספי הסופי של כל אחד מחברי הקבוצה יהיה לפי חלקו בעסקה כפי שהוא יעודכן בהתאם לאיזון השמאי כאמור בסעיף 6.2 לעיל, ככל שיעודכן, וכל משתתף מתחייב לשלם מיד על פי דרישת הוועד המפקח את סכום ההפרש הכספי כתוצאה משינוי חלקו היחסי, אם יהיה הפרש כזה, תוך 21 יום מיום הדרישה.

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

בנייה עצמית

7

7.1 בכוונת הצדדים, לבצע בניה עצמית לבניית הבניין, על כל הנובע מכך, לרבות תכנון הבניין, שכירת אנשי מקצוע יועצים ומומחים, תשלום האגרות וההיטלים, הוצאת מכרזים לביצוע הבניין ומינוי קבלן בהתאם וכיו"ב - כל הדרוש לשם השלמת הבנייה עד לרמת גמר מלא וסופי.

7.2 בניית הדירות תעשה בהתאם למפרט טכני כפי שיאושר ע"י האסיפה הכללית, לאחר שייקבע על ידי הוועד המפקח בעצה אחת עם יועצי התכנון.

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

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

לשם ההמחשה, אם אחוז ההשתתפות של צד כלשהו הינו 2.5% ועלויות הבניה והנלוות של הפרויקט הסתכמה כדי 1,000,000 דולר ארה"ב, אזי חלקו של אותו צד במימון עלויות הבניה והנלוות יעמוד על סך של 25,000 דולר ארה"ב.

7.4 הובהר לצדדים כי אחוז ההשתתפות הינו לב ליבו של הסכם זה, והם מסכימים באופן בלתי חוזר לשיעורו ולתיקון בו לפי האיזון השמאי, ומתחייבים לשלם את אחוז ההשתתפות שנקבע להם מכל עלויות הבניה והנלוות. הצדדים בדקו לפני ולפנים את אחוז ההשתתפות טרם

Handwritten notes on the left margin:
 2.7
 3.1
 3.2
 3.3
 3.4
 3.5
 3.6
 3.7
 3.8
 3.9
 4.0

Handwritten notes on the right margin:
 3.1
 3.2
 3.3
 3.4
 3.5
 3.6
 3.7
 3.8
 3.9
 4.0

רפאל פרז
RAPHAEL PEREZ, Adv.
מס' 23125
ע"פ לפי כח

Handwritten signature and notes:
 3.1
 3.2
 3.3
 3.4
 3.5
 3.6
 3.7
 3.8
 3.9
 4.0

G.S. Handwritten initials and notes.

Handwritten notes at the bottom left:
 3.1
 3.2
 3.3
 3.4
 3.5
 3.6
 3.7
 3.8
 3.9
 4.0

חתימתם על הסכם זה, ובכל מקרה, לא תהא למי מהצדדים, כל טענות ואו מענות מכל סוג שהוא בגין כך.

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

ייחוד יחידות הבניין בין הצדדים

- 8

8.1 במעמד חתימת הסכם שיתוף זה מחלקים ביניהם הצדדים רעיונית את היחידות שניתן להקים בפרוייקט, לפי המפורט בנספח החלוקה.

על אף האמור, ידוע לצדדים כי החלוקה מבוצעת טרם קבלת היתר בנייה לבניין.

הועד המפקח ינחה את אדריכל הפרוייקט לשאוף לתכנן את הבניין בהתאם לחלוקה כמפורט בנספח החלוקה.

עם זאת, ידוע לצדדים כי התכנון המדויק, שטחי הדירות, מיקומן המדויק של הדירות על פני הקומות ומאפייני הדירות ייקבע אך ורק לאחר קבלת היתר בנייה.

8.2 הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת כי הודע להם כי מחוץ לשטחים שהוצמדו לדירתם במפורש בהתאם לנספח א' להסכם זה, ומעבר לשטחים המשותפים שנועדו באופן ברור לשמש את כלל הדיירים (כגון חדר מדרגות, מעליות וכיו"ב), אין לצדדים כל זכות לכל רכוש אחר, ורכוש זה יוצמד בהתאם למוסכם עם כל אחד מחברי הקבוצה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהירים הצדדים כי אין להם כל חלק, מעבר למוצמד לדירתם בנספח החלוקה, לרבות בזכויות בנייה נוספות ועתידיות ובגגות הבניין ובחלקים האחרים שבו.

עוד הוסכם בין השותפים, כי הואיל ושותף מסי' 26 רוכש את דירת הפנטהאוז, יוצמדו לדירתו כל הזכויות בגג הבניין, דהיינו – הגג אשר מעל הדירות המתוכננות שמספרן 18-25 שבקומה השלישית שתיבנה ואשר מעליה ייבנה הפנטהאוז וכן הגג שמעל דירת הפנטהאוז, לרבות זכויות הבניה על הגג, הקיימות ואו העתידיות ואו זכויות שיינוידו לגג הבניין, והשותפים מתחייבים לשתף פעולה ולא להתנגד לכל פעולה שיעשה שותף מסי' 26 בקשר עם הזכויות הנ"ל, לרבות לצורך מימושן בכל דרך שימצא שותף 26 לנכון.

8.3 מובהר בזאת כי לאחר סיום בניית הבניין ובכפוף לקיום התחייבויות כל משתתף, יהא רשאי כל משתתף לנהוג בדירתו מנהג בעלים ולהחזיק בדירתו בחזקה ייחודית.

מוסדות הקבוצה

- 9

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

9.1 אסיפה כללית

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

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

Handwritten notes in the left margin, including "אסיפה כללית" and "מס' 26".

Handwritten signature and notes in the right margin.

Handwritten notes in the left margin, including "מס' 26".

Handwritten signature and notes in the right margin.

Handwritten notes at the bottom left, including "מס' 26".

Handwritten initials and notes at the bottom, including "H", "L.X", "2.2", and "3.k".

Printed text and signature: רפאל פרז, RAPHAEEL PEREZ, Adv., רשיון מס' 23125, ע"פ (מזכ"כ).

Handwritten notes and signature at the bottom right, including "G.S.", "ס", and "מ".

9.1.3 באסיפה כללית יהווה קוורום חוקי צדדים שלהם לפחות 51% מכלל הזכויות, כאשר לצורך החישוב כאמור יילקח בחשבון אחוז ההשתתפות של כל משתתף. אם כעבור חצי שעה ממועד כינוס האסיפה הכללית לא נוכח קוורום חוקי כפי שנקבע לעיל, תהיה האסיפה הכללית חוקית בכל מספר של נוכחים, וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל הצדדים להסכם זה.

9.1.4 החלטות האסיפה הכללית, לרבות האסיפה הכללית הראשונה, תתקבלנה בהחלטות רוב, כשקולו של כל חבר בקבוצה יקבל משקל לפי שטח הרצפה של הדירה/הדירות שיוחדה/ו לו. במידה והבעלות בדירה תהא של יותר ממשותף אחד, לרבות בני זוג, יספר קולם כקול אחד לפי השטח של הדירה.

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

9.1.6 במהלך האסיפה הכללית הראשונה תבחר הקבוצה שלושה חברים לוועד המפקח, אשר יהיו אחראים על ניהול כל הדרוש לשם הקמת הפרויקט עבור הקבוצה, לרבות הבנייה וכל הנלווה לה במישרין או בעקיפין ופיקוח על כך.

9.1.7 כל אסיפה כללית רשאית להתליף את חברי הוועד המפקח או חלק מהם, ובלבד שהדבר הועמד על סדר יומה של אותה אסיפה. עד לבחירת וועד מפקח חדש ימשך הוועד המפקח לכהן לכל דבר ועניין.

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

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

9.1.10 הנאמן, בעצמו או באמצעות נציג מטעמו, יזומן לכל ישיבת האסיפה הכללית וידאג לרישום פרוטוקולים שיכללו בקצרה את דיוני האסיפה הכללית ואת ההחלטות שהתקבלו בה.

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

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

9.2 הוועד המפקח

Handwritten notes on the left margin:
 9.1.8
 9.1.9
 9.1.10
 9.1.11
 9.1.12
 2.3

Handwritten notes:
 2.c
 3.k

רפאל פרז אדו.
 RAPHAELE PEREZ. Adv.
 עו"ד
 23125
 משרד
 ע"פ יג"כ

Handwritten notes on the right margin:
 9.2
 G.S.
 6/1

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

9.2.2 הוועד המפקח ייצג את כל השותפים בכל הנוגע לביצוע של הפרויקט. כמו כן יהא הוועד המפקח מוסמך, בין השאר, לחתום בשם כל השותפים על כל המסמכים הקשורים להיתרי הבניה, להסכמים עם קבלנים, בעלי המקצוע ונותני שירותים שונים, לתקנון, לרישום בית משותף, רישום זכויות השותף וכו', וכן להורות ליועצים המשפטיים לפעול כנדרש לשם ביצועו של הסכם זה והכל בעבור הקבוצה ועבורה בלבד.

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

9.2.3.1 למנות את חברת הניהול והפיקוח לאחר ביצוע מכרז (או דמוי מכרז) וקבלת מספר הצעות (לכל הפחות 3 הצעות) ממספר גופים לביצוע הניהול והפיקוח של הפרויקט.

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

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

9.2.3.4 לוודא הוצאת מכרז להתקשרות עם קבלן בהתאם למסמכי מכרז, כתבי כמויות וכיו"ב שיונפקו על ידי אדריכל הפרויקט, ולקבל לכל הפחות 3 הצעות מקבלנים מבצעים.

9.2.3.5 לחתום על ההסכמים העיקריים בין הקבוצה לבין הקבלן המבצע, לאחר שאושרו בהחלטת האסיפה הכללית, וכל ספק אחר בקשר עם הבנייה.

9.2.3.6 לפקח על הקבלן, חברת הניהול והפיקוח ואדריכל הפרויקט והיועצים השונים, בכל הנוגע להוצאות בניית הבניין, הפרוייקט וקצב התקדמות הבנייה.

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

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

Handwritten notes:
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ

Handwritten notes:
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ

רפאל פרז
RAPHAE L PEREZ. Adv.
רשימת ע"פ יעוץ כח
3125

Handwritten notes:
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ

Handwritten notes:
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ

9.2.3.9 לקבל החלטות בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט, לרבות: תכנון והקמת הבניין וכל עניין הקשור בהם, קבלת היתרי בניה, מכירה או העברה של צד שהסכם זה בוטל לגביו עקב הפרתו על ידו, חתימה עם הבנק על ההסכם להעמדת מימון לפרויקט, תיקון צו רישום הבניין כבית משותף לרבות על הבקשות למיניהן ותשריטים, לייחוד הערות אזהרה וביטולן, לקביעת הרכוש המשותף, להצמדת שטחים לדירות, לחתימה על הסכם ניהול עם חברת הניהול, לרישום תקנון מוסכם חדש ולחתימה על כל שאר המסמכים הדרושים או שיידרשו בכל הקשור לתיקון צו רישום הבניין כבית משותף, ולרבות עמידה בקשר עם בעלי דירות במבנה הקיים ככל שיידרש.

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

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

9.2.5 כל החלטות הוועד המפקח תתקבלנה ברוב קולות החברים הנוכחים בישיבה. קוורום חוקי של ישיבת חברי הוועד המפקח ייחשב באם יהיו נוכחים בה כל חברי הוועד המפקח. לא נוכח קוורום חוקי כאמור, לא תתקבלנה כל החלטות באותה ישיבה, למעט החלטה בדבר קיום ישיבה נוספת של הוועד המפקח. לא יהיה נוכח קוורום חוקי בישיבה שנועדה כאמור וכן בישיבה נוספת לאחריה שנועדה כאמור, ייבחרו חברי הוועד המפקח, שנבחרו באותן ישיבות, ממלא מקום מתוך חברי הקבוצה לחבר הוועד המפקח שלא הופיע לישיבות כאמור.

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

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

9.2.8 הצדדים ישפו, כל אחד באופן יחסי לפי אחוזי ההשתתפות, את חברי הוועד המפקח והנאמן, בגין כל סכום שאלו יידרשו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות שיידרשו לשלם באופן אישי במסגרת תפקידם תחת הסכם זה. שיפוי זה יכלול גם הוצאות שכר טרחה משפטי אשר תשלומן יידרש. שיפוי זה לא יחול על פעולה שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה.

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

9.2.10 הוועד המפקח ינפיק חותמת של "הוועד המפקח של פרויקט הדואר".

9.2.11 חתימתם המשותפת של שני חברי הוועד המפקח בצירוף החותמת הנ"ל, תחייב את הוועד המפקח ואת כל הצדדים להסכם זה לכל דבר ועניין, בכל הקשור להחלטות אשר התקבלו על ידי הוועד המפקח.

רפאל פרנץ
RAPHAELE PEREZ, Adv.
23125
ע"פ מ"ב

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature and the number '23'.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature and the number '23'.

Handwritten notes and signatures at the bottom right, including the number '23'.

- 9.2.12 כספים מחשבון הבניה יימשכו בהתאם להרכב החתימות כאמור, וכן לאחר שהבנק קיבל את אישורו של הנאמן לפיו התקבלו האישורים המתאימים לביצוע התשלום - אישור היועצים המשפטיים ואישור חברת הניהול והפיקוח.
- 9.2.13 כל צד מתחייב לחתום, בתוך 30 יום ממועד מינוי הוועד המפקח, על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת הוועד המפקח בנוסח המצוייב כנספח ב' להסכם זה.
- 9.2.14 הוועד המפקח ידאג להנפקת דוחות מסודרים, באמצעות חברת הניהול והפיקוח, לחברי הקבוצה, לפחות אחת ל- 6 חודשים, בגין התקדמות הפרויקט ומאזן הפרויקט.
- 9.2.15 הוועד המפקח יהיה אחראי על ניהולו של חשבון הבניה, יכין, באמצעות חברת הניהול והפיקוח, לפחות אחת ל- 6 חודשים, דו"ח מסודר על מצב חשבון הבניה במועד הדיווח, התשלומים שבוצעו בתקופת הדו"ח לכל אחד מהגורמים השונים, וינפיק הודעות מסודרות בדבר הצורך בביצוע תשלומים כלשהם על ידי הקבוצה.
- 9.2.16 ניהול חשבון הבניה וכל ההתקשרויות שתבצע הקבוצה מול יועצים וספקים שונים, יבוצעו בשקיפות מלאה, וכל אחד מחברי הקבוצה יהיה זכאי לקבל כל מידע רלבנטי בקשר לכך.
- 9.2.17 כל הכספים שיופקדו בחשבון הבניה יושקעו באופן שיוחלט על ידי הוועד המפקח, וייתשבו על פירותיהם (או הפסדיהם) ככספי הקבוצה, אשר ישמשו אותה למימון הבניה והעלויות הנלוות.

9.3 יועצים משפטיים

- 9.3.1 הצדדים ממנים בזאת את משרד קסנר מועלם לניאדו - עורכי דין כיועצים המשפטיים בכל הקשור בהסכם זה ולביצוע הפרויקט.
- 9.3.2 כל צד מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה, או בסמוך לכך, על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת היועצים המשפטיים, בהתאם לנוסח יפוי הכוח המצוייב כנספח ג' להסכם זה.
- 9.3.3 במימוש סמכויותיהם של היועצים המשפטיים לפי יפוי הכוח הנייל, הם יפעלו בהתאם להוראות שיקבלו מפעם בפעם מהוועד המפקח ו/או מהאסיפה הכללית.
- 9.3.4 הוראות סעיפים 9.2.7 ו- 9.2.8 יחולו בהתאמה על פעולות היועצים המשפטיים בהתאם להסכם זה.

10 מימון הפרויקט וחשבון הבניה

- 10.1 מובהר בזאת כי עם רכישת הממכר, בכוונת הצדדים, באמצעות הוועד המפקח, לבחור את הבנק, אשר הינו בנק מסחרי אשר ייתן משכנתאות לכל חברי הקבוצה, לפי הסכם שייחתם עם הבנק בנוסח שיוסכם בין היועצים המשפטיים ובין הוועד המפקח, ואשר יחתם על ידי הוועד המפקח בשם כל הצדדים.
- 10.2 הצדדים מצהירים בזאת כי הינם עומדים בתנאים לקבלת משכנתא על ידי בנק מסחרי, וכי בדקו זאת טרם התקשרותם בהסכם זה. הצדדים מתחייבים להעמיד לטובת הבנק את כל הערבויות והביטחונות שיידרשו לשם מתן משכנתא ו/או מסגרת כאמור. עוד מובהר בזה כי אישור כל אחד מחברי הקבוצה על ידי הבנק הינו מעיקרי הסכם זה ותנאי יסודי שלו, על כל המשתמע מכך. צד אשר לא יאושר על ידי הבנק יחויב למכור את זכויותיו במגרש בתוך פרק

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature and various initials.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature and various initials.

רפאל פרז
RAPHAE PEREZ Adv.
23125
רש"מ

Handwritten initials and signatures at the bottom right.

זמן קצר שיועמד לו על ידי הוועד המפקח, ובמידה ולא יעשה כן יימכרו זכויותיו על ידי הוועד המפקח, כמפורט בהוראות סעיף 16.2 להלן.

10.3 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת להתייצב מיידית, ולא יאוחר מתום 5 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה לעשות כן על ידי הנאמן, הוועד המפקח או חברת הניהול והפיקוח, בפני הבנק ולספק את כל האישורים והמסמכים שיידרשו על ידי הבנק לשם פתיחת מסגרות אשראי לאותו צד, ולשלם כל תשלום שיוסכם בין הוועד המפקח לבנק בהקשר זה. האמור תקף גם במידה ואין בכוונת צד ליטול מהבנק מימון לשם ביצוע תשלומיו לפי הסכם זה, שאז תיפתח מסגרת אשראי בלבד. לאחר החתימה על כל המסמכים אשר יידרשו על ידי הבנק, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי (אך לא חייב) לקבל הלוואה במסגרת האשראי שיוקצב לו כאמור. כל צד מודע לכך כי חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק הינה הכרזת לשם קבלת מימון מלווה בפרויקט. לפיכך, צד אשר יימנע מלחתום על מסמך כלשהו, אפילו לא נזקק הוא ללווי הבנק, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה ויחולו לגביו הוראות סעיפים 15 ו-16. להלן. אם יבחר מי מהצדדים ליטול מימון כאמור מבנק או גורם פיננסי אחר שאינו הבנק, מתחייב אותו צד לפתוח חשבון בבנק כמותנה לעיל, ומבלי למעט מהתנאים והוראות שפורטו לעיל, מתחייב אותו צד שלא למשכן /או לשעבד את חלקו במגרש /או זכויותיו לפי הסכם זה לטובת אותו בנק או כל גורם פיננסי אחר.

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

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

אין בהסמכת חברי הוועד המפקח /או היועצים המשפטיים כאמור לעיל כדי לפטור צד להסכם זה מההתחייבותו כאמור בסעיף 10 זה על כל סעיפיו הקטנים.

10.6 כל אחד מהצדדים יהי אחראי לפרוע את ההלוואה שתועמד לו כאמור לעיל בהתאם לתנאיה, לרבות כל סכום אשר נמשך לפי הוראות סעיף 10.5 לעיל, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, הוצאות וכל סכום אחר, שייזקף על ידי הבנק לחובתו, במועדים ובתנאים שייקבעו לכך בהסכם ההלוואה של אותו צד עם הבנק.

10.7 עם קבלת החזקה בדירה, מתחייב כל צד שלקח הלוואה או אשראי מהבנק (בעצמו או על ידי הוועד המפקח) לסלק את ההלוואה שקיבל מהבנק, או לרשום משכנתא ספציפית על דירתו לטובת הבנק בסכום ובתנאים כפי שייקבעו בינו לבנק.

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

10.9 בחתימתם על הסכם זה נותנים הצדדים הוראה בלתי חוזרת לבנק, להעביר לוועד המפקח /או לנאמן כל מידע /או נתון הדרוש לוועד לשם פיקוח על פירעון ההלוואה על ידי מי מהצדדים. כמו כן בחתימתו על הסכם זה, נותן כל צד לקבוצה ולוועד המפקח, את האפשרות לבצע תשלום

רפאל פרז
RAPHAEL PEREZ. Adv.
ד"ר רפאל פרז
3125
ע"פ י"מ כח

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature and various initials.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature and various initials.

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

כלשהו במקום סכומים שבפיגור אצלו ולרשום הערת אזהרה ו/או משכון על מתן סכומים אלו, וזאת מבלי לגרוע מכל הסנקציות המפורטות בהסכם זה לעיל ולהלן.

10.10. עם מסירת הדירות, במידה ויוותרו כספים כלשהם בחשבון הבניה, יושבו אלה לצדדים, כל אחד לפי אחוז ההשתתפות המיוחס לו, בהתאם לאמור בסעיף 12.3.1 להלן.

11. מועדי התשלום

11.1. ידוע לצדדים, כי אם אחד מיחידה הצדדים לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה הוא עלול לגרום נזק לכל הצדדים האחרים המסתמכים על התשלומים שכל צד התחייב לשלם, הן במסגרת רכישת הממכר והן בגין מימון עלויות הבנייה והנלוות.

11.2. בין היתר משכך, מועדי התשלומים הן לצורך ביצוע רכישת הממכר והן לצורך ביצוע התכנון, הבניה וכל הקשור בכך, בהתאם להסכמי ההתקשרות של הקבוצה, הינם מעיקרי הסכם זה ותנאי יסודי שלו.

11.3. צד שבניגוד להוראות הסכם זה, לא ישלם סכום כלשהו במועדו, יחשב כמפר הסכם זה הפרה יסודית והוא ישא בכל הנזקים שייגרמו לצדדים האחרים, לרבות אלו המפורטים בסעיפים 15 ו-16 להלן.

11.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תעשה ההתחשבות בין הצדדים על בסיס דולרי וצד שלא ישלם במועד את הסכום אותו התחייב לשלם, ישלם לקבוצה, באמצעות תשלום לחשבון הבנייה, כל סכום שבפיגור, לפי הגבוה מבין שער הדולר היציג שיהא ידוע במועד שנקבע לתשלום לבין שער הדולר היציג שיהא ידוע ביום התשלום בפועל, ובתוספת ריבית דולרית שנתית בשיעור של 12%, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות הצדדים באמצעות הנאמן למכור את חלקו של המפר במגרש, כמפורט להלן.

12. התקשרות עם קבלן, בניה, סיום הבניה ומסירת החזקה בדירות

12.1. בחירת קבלן

עם השלמת תכנון הבניין, ובסמוך להוצאת היתר בניה, מסמיך כל אחד מהצדדים את הוועד המפקח להוציא מכרו לקבלני ביצוע לבניית הבניין, לנהל בשמו מר"מ עם קבלנים כאמור, ולהביא בפני האסיפה הכללית את שלושת ההצעות הטובות ביותר לאישור האסיפה הכללית. האסיפה הכללית תבחר את זוהות הקבלן המבצע, והוועד המפקח יתחום בשמם ובמקומם של הצדדים על ההסכם עם הקבלן המבצע. ההסכם אשר יחתם על ידי הוועד המפקח עם הקבלן, יחייב את הצדדים כיתר תנאי הסכם זה.

12.2. שינויים פנימיים בדירות

12.2.1. מוסכם בזאת על ידי הצדדים, כי כל הדירות בבניין ייבנו בהתאם למפרט טכני אשר יאושר ע"י האסיפה הכללית.

12.2.2. עם גמר התכנון הסופי של כל הדירות יימסרו לכל צד מפרטים טכניים בנוסף לתוכניות הדירה שיוחזרו לו (להלן - "המפרט הטכני").

12.2.3. עד לתום 90 יום ממועד קבלת תוכניות הדירה, יהיה כל צד זכאי להגיש לאישורו של הקבלן ואדריכל הפרויקט, תוכנית חלוקה ותוכנית שינויים של גמר פנים הדירה, אשר יוכנו על ידי מתכננים מטעמו של אותו הצד ועל ידי מהנדסי המערכות האלקטרו-מכניות של הבניין - והכל על חשבון אותו צד. בתוכניות הנ"ל יש להתחשב באילוצי

רפאל פרז רפאל רפאל
RAPHAEŁ PEREZ, Adv.
ד"ר רפאל פרז
23125
ע"פ יו"ת כח

Handwritten notes and signatures on the left margin, including initials like 'D.D.', '3.k', and '3-3'.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including numbers '3-5', '3-6', and '3-3', and a signature 'G.S.'.

הבניין כגון: המבנה הקיים, שלד הבניין הכולל עמודים, קירות נושאים, חזיתות הבניין, חלונות, תעלות אנכיות ואופקיות, דלת כניסה לדירה ומיקום קווי התשתית הראשיים, כגון: צנרת ותעלות מיזוג אויר, חשמל, מים, ביוב וכו'.

12.2.4 בהסכם עם הקבלן תיכלל הוראה לפיה יתחייב הקבלן למנות אחראי שינויים מטעמו, אשר תפקידו יהיה לתאם ולבדוק עם כל צד את השינויים המבוקשים בדירתו.

12.2.5 הקבלן ו/או אדריכל הפרויקט יהיו רשאים שלא לבצע שינוי ו/או תוספת כאמור באם לדעתם הם עשויים לגרום לעיכוב בהשלמת הבניין.

12.2.6 מובהר בזה כי כל שינוי ו/או תוספת מעבר למפרט הטכני, אשר צד יבקש לבצע בדירתו, לרבות הוצאות תכנון, יהיו על חשבונו האישי והנפרד של אותו צד. לא הגיע הצד להסכם בכתב עם הקבלן בקשר לשינוי ו/או התוספת המבוקשים על ידו, או לא יגיש את התוכניות הנ"ל במועד הקבוע לעיל, תבוצע בניית דירתו על פי המפרט הטכני שנמסר לצד על ידי הוועד המפקח.

12.2.7 בתוך 21 יום ממועד קבלתם בידי של תוכנית החלוקה ותוכנית השינויים של גמר פנים הדירה על ידי כל צד, יאשר הקבלן את התוכניות הנ"ל בכפוף לאמור לעיל, ויכין את תחשיב עלות התוספות והשינויים שמבקש כל צד לבצע בדירתו שמעבר למפרט הבסיסי, על בסיס המחירון לעבודות שינויים ותוספות שיוסכם עם הקבלן בהסכם הביצוע. רק לאחר שהגיע הצד המבקש את השינוי ו/או התוספת להסכם בכתב עם הקבלן לגבי עלות השינוי ו/או התוספת, משך ביצועם וסדרי התשלום – יבוצעו על ידי הקבלן השינוי ו/או התוספת המבוקשים.

12.2.8 מובהר לצדדים להסכם זה כי כל שינוי בדירה על ידי מי מחברי הקבוצה יהא באישור של הקבלן ואדריכל הפרויקט, ובכל אופן לא תינתן כל הוראה למי מבעלי המקצוע בפרויקט אלא על ידי חברת הניהול והפיקוח.

12.2.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי חבר בקבוצה לא יכניס בעלי מקצוע לבצע עבודה מטעמו לאתר ללא אישור מפורש ומראש של חברת הניהול והפיקוח.

12.2.10 במידה ושינוי ו/או תוספת המבוקשים על ידי צד להסכם זה יגררו חיוב בעלות נוספת מול הרשויות השונות, ישולם חיוב כאמור על ידי אותו צד, טרם ביצוע השינוי. אין באמור כדי לגרוע מאחריות מבצע השינויים, לעלויות שהוטלו בדיעבד בגין השינוי, אשר אף הם ישולמו על ידו.

12.2.11 כמו כן, עד לתיקון צו רישום הבית המשותף לאחר השלמת הבניין מתחייבים הצדדים שלא יעשו כל שינויים אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה ו/או על הרכוש המשותף (לרבות שינוי במבנה, צורה או צבע) או כל שינויים או תיקונים בדירה הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם.

12.3 מסירת הדירה

12.3.1 עם סיום בניית הבניין, יערוך הוועד המפקח, באמצעות חברת הניהול והפיקוח, דו"ח הוצאות והכנסות כוללות של הפרויקט, של התשלומים אותם ביצע כל אחד מהצדדים ושל חובותיהם של הצדדים שטרם בוצעו (באם אלו קיימים) (להלן – "דו"ח סופי"). בדו"ח הסופי ייקבעו התשלומים שהיה על כל אחד מהצדדים לשלם על פי הסכם זה, לעומת התשלומים אשר שולמו בפועל על ידי כל אחד מהם. הוועד המפקח ישלח את הדו"ח הסופי לכל צד וכל צד מתחייב לשלם את החוב המגיע ממנו, אם מגיע, בהתאם

רפאל פרז
RAPHAEŁ PEREZ, Adv.
רש"מ
ע"פ 23125
ע"פ 23125
כח

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the name "Rafael Perez" and various initials.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name "G.S." and various initials.

לדו"ח הסופי, וזאת בתוך 14 יום ממועד משלוח הדו"ח הסופי, וכן יהיה זכאי לקבלת החזר, במידה ויגיע לו. בדו"ח הסופי לא ייכללו חיובים וזיכויים על פי ההסכם הנפרד שבין הקבלן לבין מי מבין הצדדים לפי סעיף 12.2.7 לעיל.

12.3.2 כל אחד מהצדדים אשר שילם את כל דרישות התשלום של הוועד המפקח, את מלוא חלקו בתשלומים בהתאם לדו"ח הסופי, את מלוא חלקו בשכר טרחת היועצים המשפטיים, ואשר חתם על הסכם לאחזקת וניהול הבניין עם חברת הניהול, ככל שיוחלט להתקשר עם חברה כזו, יהיה זכאי לקבל לידיו את החזקה בדירה שנועדה לו. החזקה בדירה תימסר לכל אחד מהצדדים רק לאחר שיוכח לוועד המפקח כי אותו צד שילם את כל המגיע ממנו על פי הסכם זה. לא קיים מי מהצדדים את התנאים הנ"ל, לא יהיה זכאי אותו צד לקבל את החזקה בדירה שנועדה לו ויחולו עליו כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הדירה והבניין, לרבות תשלום דמי הניהול לחברת הניהול, ככל שתהא.

12.3.3 חברת הניהול והפיקוח תזמין את כל אחד מהצדדים לקבלת החזקה בדירה המיועדת לו. אם צד לא הופיע לאותו מועד, הוא יוזמן למועד אחר אשר ייקבע על ידי חברת הניהול והפיקוח. אם אותו צד לא יגיע גם למועד הנדחה, ייראה הדבר כאילו קיבל אותו הצד את הדירה לשביעות רצונו המלאה, והוא מייפה בזאת בחתימתו על הסכם זה, את כוחו של הוועד המפקח לקבל את החזקה בדירה בשמו ובמקומו, ואותו צד מוחל ומוותר מראש על כל טענה כנגד הוועד המפקח ו/או מי מחבריו בקשר עם קבלת החזקה בדירה בשמו ובמקומו כאמור לעיל.

12.3.4 עד לקבלת החזקה בדירה המיועדת לו, אף צד לא יהיה רשאי, בעצמו ו/או באמצעות קבלן מטעמו, לבצע בדירה עבודות כלשהן, להוציא עבודות והתקנות שיבוצעו באישור חברת הניהול והפיקוח והקבלן ומבלי לגרוע מהוראת סעיף 12.2.11 דלעיל.

13. ניהול, אחזקה ותיקון צו רישום הבניין והמבנה הקיים כבית משותף

13.1. תיקון צו רישום הבית המשותף

13.1.1 כל אחד מהצדדים מסמיך בזאת את היועצים המשפטיים לנקוט בכל הפעולות הדרושות לתיקון צו רישום הבניין והמבנה הקיים כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, לרבות ומבלי למעט, הכנת תשריט, קביעת הדירות וההצמדות אליהן, לרבות חניות וכו', והכל כפי שייקבע על ידי הוועד המפקח אשר ידאג להסכמה ולתאום מול בעלי דירות המבנה הקיים.

13.1.2 היועצים המשפטיים יכינו נוסח תקנון מוסכם לבית המשותף, אשר יאושר על ידי הוועד המפקח, אשר ידאג להסכמה ולתאום מול בעלי דירות המבנה הקיים, ויוגש לרישום לאישור המפקח על רישום הבתים המשותפים בתל אביב, שעה שתושלם בנייתו של הבניין ויווצרו התנאים האובייקטיביים לתיקון צו רישום הבניין והמבנה הקיים כבית משותף.

13.2. חלוקת מקומות החניה

13.2.1 הצדדים מסכימים, מצהירים ומתחייבים בזאת כי בכוונתם לתכנן את שטח החניה כך שכל שתוקצינה חניות לבניין, תחולקנה החניות באופן ובסדר הבא:

(א) 2 החניות הראשונות שתוקצינה תוצמדנה לדירת ה"פנטהאוס" שבקומה הרביעית המתוכננת להיבנות.

(ב) החניה הבאה שתוקצה תוצמד לדירה בת 4 חדרים בקומה השלישית המתוכננת להיבנות בבניין.

רפאל פרז
RAPHAEL PEREZ. Adv.
רשיון מס', 23125
ע"מ 1291 כח

- (ג) החניה הבאה שתוקצה תוצמד לדירה בת 4 חדרים בקומה השנייה המתוכננת להיבנות בבניין.
- (ד) החניה הבאה שתוקצה תוצמד לדירה בת 3 חדרים בקומה השלישית המתוכננת להיבנות בבניין.
- (ה) החניה הבאה שתוקצה תוצמד לדירה בת 3 חדרים בקומה השנייה המתוכננת להיבנות בבניין.
- (ו) החניה הבאה שתוקצה תוצמד לדירה בת 3 חדרים בקומה הראשונה המתוכננת להיבנות בבניין.
- (ז) שיוך חניות נוספות ככל שתוקצינה, ייעשה בהגרלה שיוויונית בין שאר הדירות להן לא הוקצו חניות לפי סעיפים (א)-(ו) לעיל, כך שלכל היותר לכל דירה כאמור (למעט דירת הפנטהאוס לה יוקצו 2 חניות כאמור) תוצמד חניה אחת בלבד. ההגרלה כאמור תיערך לאחר קבלת היתר בנייה לבניין, בתיאום עם הוועד המפקח.

13.2.2. ידוע לצדדים ומוסכם עליהם, כי עם הצמדת חניה לדירה כלשהי, יחול על המשתתף שלדירתו הוצמדה חניה לשאת בכל עלויות הקמת החניה ואין ולא תהייה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

14. העברת הזכויות בדירה

14.1. מאחר שביצוע הפרויקט תלוי בקיום ההסכם וסדר התשלומים ע"י כל צד מהצדדים, מוסכם בזאת כי הצדדים יהיו מנועים מלמכור את זכויותיהם במגרש ו/או עפ"י הסכם זה לצד שלישי כלשהו (להלן בסעיף 14. זה: "הצד הרוכש") עד למועד השלמת הבנייה ומסירת הדירות, אלא באישור הוועד המפקח והנאמן, לאחר שהונחה דעתו בין היתר בדבר אפשרות הצד הרוכש לעמוד בתשלומים השונים, וכן בהסכמת הבנק המלווה.

14.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה של מכירת זכויותיו במגרש, מתחייב הצד המוכר לידע את הצד הרוכש בדבר התחייבויותיו עפ"י חוזה זה וכן לוודא כי הצד הרוכש יבצע את כל הפעולות הבאות:

14.2.1. הצד הרוכש יצרף את חתימתו כצד להסכם זה ולכל הסכם אחר אשר הצד המוכר היה צד לו.

14.2.2. הצד הרוכש יחתום על כל יפוי הכח הנדרשים בהתאם להסכם זה.

14.2.3. הצד הרוכש לקח על עצמו את כל התחייבויות הצד המוכר כלפי הבנק המלווה (ככל שכבר בוצעה התקשרות כזו), חתם אצל הבנק המלווה על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המלווה והמציא לנאמן וליועצים המשפטיים את הסכמת הבנק המלווה בכתב להעברה.

14.2.4. הצד המוכר שילם את כל חיוביו וחובותיו על פי הסכם זה שמועד חיובם הינו עד למועד העברה, וקיבל את אישור הוועד המפקח והנאמן בכתב על כך.

14.2.5. הצד המוכר והצד הרוכש קיימו את כל הוראות הדין והמציאו ליועצים המשפטיים את כל המסמכים הדרושים לרישום העברת הזכויות, לרבות אישור מס שבה, אישור מס רכישה ואישור הרשות המקומית.

14.2.6. הצד המוכר והצד הרוכש חתמו על כל המסמכים שיידרשו על ידי היועצים המשפטיים והוועד המפקח לשם השלמת העברת הזכויות משם הצד המוכר לצד הרוכש, לרבות שכי"ט היועצים המשפטיים בטיפול בהעברת הזכויות כאמור.

Handwritten notes on the left margin:
 3.2
 3.3
 3.4
 3.5
 3.6
 3.7
 3.8
 3.9
 3.10
 3.11
 3.12
 3.13
 3.14
 3.15
 3.16
 3.17
 3.18
 3.19
 3.20
 3.21
 3.22
 3.23
 3.24
 3.25
 3.26
 3.27
 3.28
 3.29
 3.30
 3.31
 3.32
 3.33
 3.34
 3.35
 3.36
 3.37
 3.38
 3.39
 3.40
 3.41
 3.42
 3.43
 3.44
 3.45
 3.46
 3.47
 3.48
 3.49
 3.50
 3.51
 3.52
 3.53
 3.54
 3.55
 3.56
 3.57
 3.58
 3.59
 3.60
 3.61
 3.62
 3.63
 3.64
 3.65
 3.66
 3.67
 3.68
 3.69
 3.70
 3.71
 3.72
 3.73
 3.74
 3.75
 3.76
 3.77
 3.78
 3.79
 3.80
 3.81
 3.82
 3.83
 3.84
 3.85
 3.86
 3.87
 3.88
 3.89
 3.90
 3.91
 3.92
 3.93
 3.94
 3.95
 3.96
 3.97
 3.98
 3.99
 3.100

Stamp and signature:
 רפאל פרז
 RAPHAEEL PEREZ Adv.
 דש"ר
 23125
 ע"פ תעודת כח

Handwritten notes on the right margin:
 3.2
 3.3
 3.4
 3.5
 3.6
 3.7
 3.8
 3.9
 3.10
 3.11
 3.12
 3.13
 3.14
 3.15
 3.16
 3.17
 3.18
 3.19
 3.20
 3.21
 3.22
 3.23
 3.24
 3.25
 3.26
 3.27
 3.28
 3.29
 3.30
 3.31
 3.32
 3.33
 3.34
 3.35
 3.36
 3.37
 3.38
 3.39
 3.40
 3.41
 3.42
 3.43
 3.44
 3.45
 3.46
 3.47
 3.48
 3.49
 3.50
 3.51
 3.52
 3.53
 3.54
 3.55
 3.56
 3.57
 3.58
 3.59
 3.60
 3.61
 3.62
 3.63
 3.64
 3.65
 3.66
 3.67
 3.68
 3.69
 3.70
 3.71
 3.72
 3.73
 3.74
 3.75
 3.76
 3.77
 3.78
 3.79
 3.80
 3.81
 3.82
 3.83
 3.84
 3.85
 3.86
 3.87
 3.88
 3.89
 3.90
 3.91
 3.92
 3.93
 3.94
 3.95
 3.96
 3.97
 3.98
 3.99
 3.100

15 הפרת ההסכם

15.1 בכל מקרה של אי קיום הוראות הסכם זה על ידי מי מבין הצדדים, יהיו יתר הצדדים והוועד המפקח רשאים לתבוע מאותו הצד (להלן: "הצד המפר"), פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ליתר הצדדים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב כך, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות המוקנים ליתר הצדדים ולוועד המפקח עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הוועד המפקח מוסמך לפעול כנגד הצד המפר בשם כל הצדדים המקיימים הסכם זה, זאת על מנת לממש את זכותם של אותם צדדים על פי סעיף זה.

15.2 למען הסר ספק, מובהר כי גם הימנעות של צד להסכם מחתימה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפרויקט על פי הוראות הוועד המפקח ו/או הנאמן ו/או היועצים המשפטיים ו/או הבנק ו/או כל גורם רלוונטי אחר, תיחשב כהפרת הסכם זה על ידו.

15.3 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ולהלן, מוסכם, כי הפרה יסודית של הסכם זה, תגרור חובת תשלום פיצוי מוסכם מהצד המפר ליתר חברי הקבוצה, בסך של \$ 75,000 (במילים: שבעים וחמש אלף דולר ארה"ב) כערך בשי"ח ביום התשלום (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת מבלי לגרוע מטענות הקבוצה בדבר הנזקים שנגרמו לה בפועל עקב הפרה יסודית כאמור. הצדדים מצהירים בזה, כי הפיצוי המוסכם דלעיל, נקבע על דעת כל הצדדים להסכם זה ובהסכמתם, כסכום המשקף נכונה את הנזקים הצפויים מראש בגין הפרת הסכם זה ע"י מי מבין הצדדים.

16 תרופות

מבלי לפגוע בהוראות סעיף 15 לעיל, במקרה של אי קיום הוראות ההסכם, יחולו על הצד המפר ההוראות הבאות:

16.1 הוועד המפקח, בעצה אחת עם היועצים המשפטיים, יהא מוסמך להודיע לצד המפר, בשם כל הצדדים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך המועד שייקבע על ידי הוועד המפקח. לא תוקנה ההפרה עד המועד הנ"ל, יהיה הוועד המפקח רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לאכוף את קיומו של הסכם זה על הצד המפר, כפי שימצא לנכון או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר, מבלי שיהא בכך בכדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר הצדדים להסכם זה.

16.2 בוטל ההסכם על ידי הוועד המפקח ככל שהדבר נוגע לצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:

16.2.1 הוועד המפקח יפעל מיידית, לרבות באמצעות היועצים המשפטיים, על מנת למכור את זכויותיו של הצד המפר, לרבות זכויותיו במגרש ובפרויקט, לכל מי שימצא לנכון, כולל למי מהצדדים האחרים, בתמורה ובתנאים שימצא לנכון - הכול על פי שיקול דעתו הבלעדי. הוועד המפקח יפעל בשם הצד המפר להשגת כל האישורים וההיתרים שיהיו דרושים, באם דרושים, לשם ביצוע ההעברה הנ"ל.

16.2.2 כל הסכומים שיתקבלו בתמורה להעברת זכויותיו לשעבר של הצד המפר, ישולמו לחשבון הבניה, וישמשו: ראשית, לתשלום כל המסים, האגרות, ההיטלים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מהעברה הנ"ל והחלים על פי כל דין על הצד המפר, שנית, לפירעון כל חובותיו של הצד המפר לפי הסכם זה, לרבות פירעון כל חובותיו לוועד המפקח, לבנק, ליועצים המשפטיים ולכל גורם אחר על פי הוראות הסכם זה ו/או הסכמים נוספים שנחתמו כחלק מהפרויקט (כולל תשלום הפיצוי המוסכם), כאמור בסעיף 15.3 לעיל) ושלישית, לשם השבת הכספים שהצדדים נאלצו לשלם בגין אותו צד כאמור בסעיף 16.2.8 להלן. יתרת התמורה, ככל שתיוותר לאחר שולקו כל חובות הצד המפר דלעיל, תושב לצד המפר בתוך 21 ימים ממועד פירעון כל חובות הצד המפר דלעיל.

רפאל פרז
RAPHAELE PEREZ, Adv.
23125
רשיון מס' 23125
ע"פ זפוני כח

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature and the number '3.6'.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number '3.6' and other illegible marks.

16.2.3 היה והתמורה שהתקבלה ממכירת זכויות המפר לא תספיק לכיסוי מלוא חובותיו והתחייבויותיו של הצד המפר, מתחייב אותו צד להשלים את ההפרש בתוך 14 יום מיום שיידרש לכך על ידי הוועד המפקח.

16.2.4 לצד המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכותו לקבל את יתרת התמורה, אם תהא כזו, כאמור בסעיף 16.2.2 לעיל.

16.2.5 הוועד המפקח ו/או היועצים המשפטיים יהיו רשאים להשתמש בסמכותם על פי יפוי הכוח נספח ב' ו/או נספח ג', בהתאמה, ולהסדיר עם הבנק את העברת זכויותיו של הצד המפר על פי ההסכם עם הבנק למי שירכוש את זכויותיו.

16.2.6 הצד המפר מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד היועצים המשפטיים, הנאמן, הוועד המפקח, חברי הוועד המפקח ומי מהצדדים להסכם זה, בגין כל מעשה או מתדל שלהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, לעלות כל דרישה ולתבוע כל תביעה בקשר לכך.

16.2.7 מי שירכוש את זכויותיו לשעבר של הצד המפר, יהיה חייב כתנאי מוקדם לתקפות הרכישה, להצטרף כצד להסכם זה ונספחיו, ולפי דרישת הוועד המפקח, גם לכל הסכם או התחייבות אחרת של הצדדים, ודינו יהיה כאילו היה צד להסכמים אלה במקום הצד המפר, מלכתחילה. על הרוכש כאמור יהיה לחתום על כל המסמכים עליהם חתומים הצדדים, לרבות על כל יפוי הכוח הנדרשים בהתאם להסכם זה.

16.2.8 אם כתוצאה מהפרתו של הסכם זה על ידי אחד או יותר מהצדדים, ייווצר מצב זמני בו לא ניתן יהיה במתכונת "אחוז השתתפות" לקיים את התחייבויות הצדדים כלפי צדדים שלישיים, יהיה הוועד המפקח 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.

16.2.9 אף צד לא יהיה רשאי והוא אף מתחייב שלא לבטל הסכם זה עקב הפרתו על ידי צד אחר.

16.2.10 הוועד המפקח יהיה רשאי לעתור למינויים של היועצים המשפטיים ככונסי נכסים על זכויותיו של הצד המפר, לרבות חלקו במגרש, על מנת לבצע את ההוראות הכלולות בהסכם זה.

17. בוררות

17.1 בכל מקרה של מחלוקת כלשהי בנוגע לביצועו ו/או קיומו ו/או הפרתו של הסכם זה על ידי מי מהצדדים ו/או הוועד המפקח, יובא הדבר להכרעתו של בורר דן יחיד אשר הכרעתו תחייב את הצדדים לכל דבר ועניין. הבורר יהיה עורך דין מהשורה הראשונה של עורכי הדין המתמחים בנדל"ן, לרבות בתחום הסכסוך הספציפי, אשר זהותו תיקבע בהסכמה בין הצדדים, ובהיעדר הסכמה - תקבע זהותו על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין. הכרעת הבורר תתקבל, ככל האפשר, בתוך 14 יום ממועד הפנייה אליו.

17.2 הבורר יהיה פטור מסדרי דין ומדיני הראיות, אך יהיה חייב לנמק את החלטתו. חתימתם של הצדדים על הסכם זה דינה כחתימה על הסכם בוררות ויחולו עליו הוראות חוק הבוררות, התשכ"ח - 1968. החלטת הבורר תהא סופית והבורר יהיה חייב לנמקה.

17.3 הבורר יהיה מוסמך לתת סעדים זמניים, לרבות צווי עיקול, עיכובן ותפיסה, וכן החלטות ביניים אחרות כפי שייראה לו נכון וצודק.

רפאל פרז
RAPHAELO PEREZ-Adv.
23125
ע"פ יפוי כח

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature at the bottom.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the bottom.

17.4 על אף כל האמור בהסכם זה לא תהא למי מהצדדים הזכות לעכב ו/או לקזז כספים כלשהם המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה, ו/או לגרום במישרין ו/או בעקיפין להפסקת הבנייה או לעיכובה. בירור טענות מי מהצדדים, ככל שיהיו, יעשה במקביל לבנייה ולקיום כל התחייבויות הצדדים, במלואן ובמועדן, לרבות אלו הכספיות, בהתאם להסכמים שנחתמו עימם.

תנאי זה הינו יסודי ביותר וכל הפרה שלו, ולו לזמן קצר ביותר, תהווה הפרה יסודית ברורה של ההסכם, באופן המזכה, בין היתר, לפיצוי המוסכם שנקבע להלן.

18 שונות

18.1 כל אחד מהצדדים מתחייב בזה להופיע בפני כל פורום דרוש, כפי שיוורה לו הוועד המפקח ו/או הנאמן ו/או היועצים המשפטיים, לתתם על כל מסמך שיידרש בהתאם לשיקול דעתם לצורך ביצוע הסכם זה ולסייע ככל הניתן להוצאתו לפועל של הסכם זה.

18.2 הסכם זה יחול על כל צד, חליפיו ונעבריו, או כל מי שיבוא במקומו לענין זכויותיו בפרויקט.

18.3 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה שעבוד, עיקול או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו פירוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין, יהיה אחראי אותו צד להסירם ו/או לבטלם תוך 30 יום מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על תשובו ועל אחריותו הבלעדית. לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ישקלו היועצים המשפטיים, באם הדבר פוגע בזכויות יתר הצדדים ו/או ברישומים כלשהם שיש לבצע בלשכת רישום המקרקעין לגבי יתר הצדדים, ובמקרה שכזה ייחשב הדבר להפרת תנאי עיקרי של הסכם זה ויחולו הוראות הסעיפים שלעיל.

במקרה של הפרה הנ"ל, הוועד המפקח ינקוט בכל האמצעים המיידיים הנדרשים לשם מימוש מידי של זכותו של אותו צד בפרויקט. תאריך ההפרה ייחשב כתאריך הוצאת הצו או הטלת העיקול. מבלי לפגוע באמור בסעיף זה לעיל, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידית את כל הצדדים האחרים בסכום הנוק שייגרם להם בנסיבות העניין.

18.4 כל אחד מהצדדים מתחייב בזה לא לפעול להוצאת צו מניעה ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר, נגד חבר הוועד המפקח, נגד הנאמן, נגד היועצים המשפטיים, נגד הקבלן או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או בביצוע הפרויקט.

18.5 הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תוספת ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל הצדדים להסכם זה. אף אחד מהצדדים ו/או ממוסדות הקבוצה, לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תוכנית רעיונית, השפעה או התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן שהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים.

19 מובהר מוסכם בין הצדדים כי אין בחתימתם על הסכם זה משום יצירת שותפות ביניהם במובן פקודת השותפויות (נוסח חדש), התשל"ה-1975. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש את הפסקת יחסי השיתוף שלפי הסכם זה, וזאת עד לרישום הפרויקט בבית משותף וייחוד זכויותיהם של כל אחד מהצדדים בו בלשכת רישום המקרקעין.

20 כתובות והודעות

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature and various initials.

Stamp: רפאל PEREZ Adv. רישום ע"ש יפני כח 23125

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature and various initials.

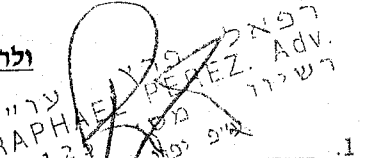
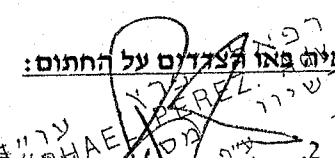

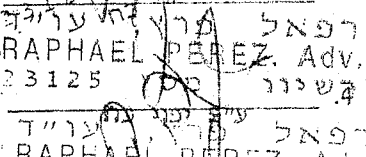
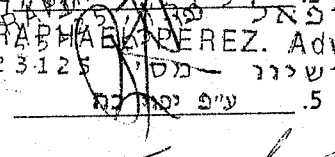
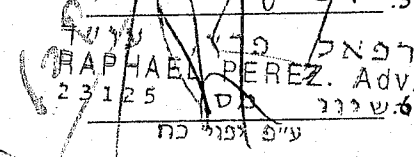
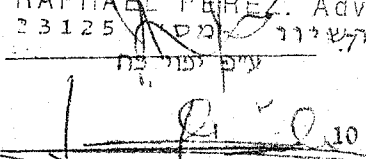
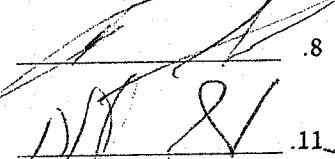
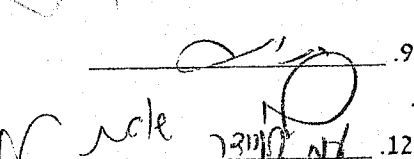
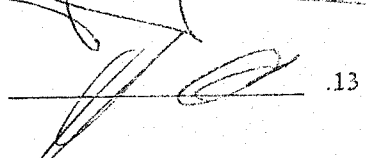
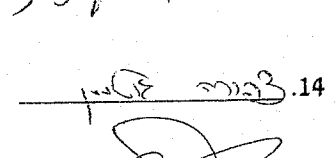
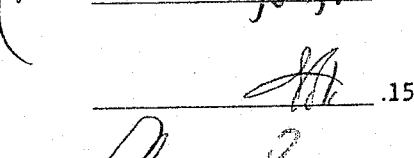
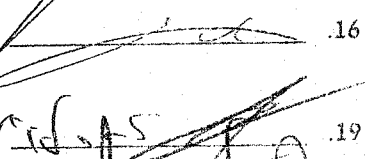
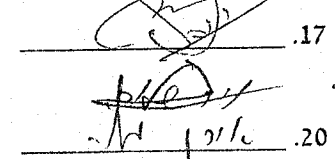
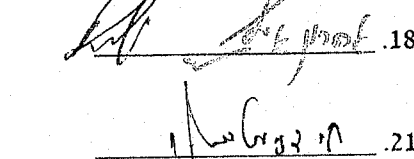

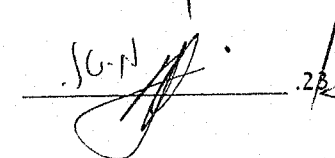
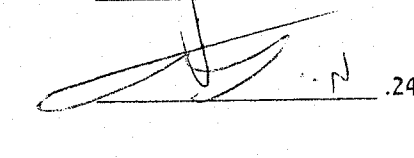
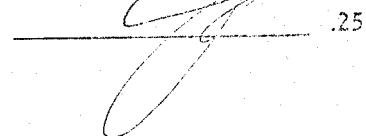
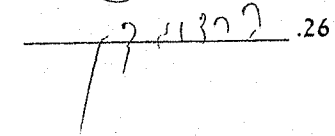
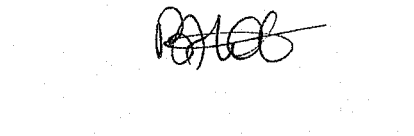





20.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט בכותרתו. כל הודעה אשר תישלח בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור 72 שעות ממשלוחה בדואר רשום ובמקרה של מסירה ביד - בעת המסירה.

20.2 הודעה שתשלח בפקס למספר הפקסמיליה או לכתובת אלקטרונית (דוא"ל) של צד להסכם, בהתאם לפרטים שבכותרת ההסכם או לפרטים שנמסרו על ידי כל צד, עד לשעה 17:00 בימים א' עד ה' בשבוע, שאינם ימי מנוחה כמשמעותם בסעיף 18 לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התשי"ח - 1948, או שאינם ימי מנוחה שנקבעו בכל דין /או חיקוק, ואשר בידו של הצד השולח אישור על שיגור ההודעה למספר הפקס או לכתובת הדוא"ל הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ביום שיגורה של ההודעה.

הודעה כאמור שתשלח בפקס או בדוא"ל ביום ו', ביום מנוחה, או לאחר השעה 17:00, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ביום החול הראשון שלאחרי יום שיגורה של ההודעה.

ולראיה פה הצדדים על החתום:



- 1.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 2.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 3.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 4.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 5.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 6.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 7.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 8.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 9.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 10.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 11.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 12.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 13.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 14.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 15.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 16.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 17.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 18.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 19.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 20.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 21.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 22.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 23.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 24.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 25.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
- 26.  רפאל פרנץ ערניד
RAPHAEEL PEREZ. Adv.
מס' 23125

ד.ע.מ. - ת.ת. 76/7

נספח א' - טבלת אחוזי השתתפות בקרקע - הדואר 8

יחידה	תיאור	אחוז בקרקע	שם	רפ"ח חתימה
קומה א'				
1	שני חדרים חזית (מזרח)	2.753%	סרן ירון	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
2	שני חדרים עורף (מזרח)	2.631%	אחוז ארבעה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
3	שני חדרים חזית	2.850%	בנימין אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
4	שני חדרים חזית	2.601%	סרן ירון	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
5	שני חדרים עורף	2.575%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
6	שני חדרים חזית	2.699%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
7	שני חדרים עורף	2.758%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
8	שני חדרים חזית	2.850%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
9	שלושה חדרים (מערב)	4.413%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
קומה ב'				
10	ארבעה חדרים (מזרח)	6.082%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
11	שני חדרים חזית	3.139%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
12	שני חדרים חזית	2.978%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
13	שני חדרים עורף	3.289%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
14	שני חדרים עורף	3.289%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
15	שני חדרים חזית	2.978%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
16	שני חדרים חזית	3.139%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
17	שלושה חדרים (מערב)	4.881%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
קומה ג'				
18	ארבעה חדרים (מזרח)	6.677%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
19	שני חדרים חזית	3.433%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
20	שני חדרים חזית	3.257%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
21	שני חדרים עורף	3.396%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
22	שני חדרים עורף	3.396%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
23	שני חדרים חזית	3.257%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
24	שני חדרים חזית	3.433%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
25	שלושה חדרים (מערב)	5.188%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
קומה ד'				
26	פנטהאוס	12.060%	אריה אריה	RAPHAEL PEREZ. Adv. רשיון 23125
		100.000%		
				שורת סה"כ

נספח ב'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ, ביחד ולחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של כל אחד מחברי הוועד המפקח של פרויקט "הדואר",
מר _____ ת.ז. _____, מר _____ ת.ז. _____, ומר _____ ת.ז. _____ או כל
חבר וועד אחר כפי שיבחר, מעת לעת, בהתאם להוראות הסכם השיתוף אשר נחתם ע"י הצדדים בקשר עם
רכישת המקרקעין כהגדרתם להלן (להלן: "**הסכם השיתוף**"):

להיות באי כוחנו ומורשינו ולעשות בשמנו ובמקומנו ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים וההתחייבויות
וההסכמים לסוגיהם ולמיניהם, להפקיד בשמנו ובמקומנו כספים וערבויות ולבקש את החזרתם, בכל המתייחס
לזכויותינו במקרקעין הידועים כתת חלקה 8 בחלקות 28 ו 29 בגוש 7017 ביפו (להלן: "**המגרש**"), ולבניין
העתידי לקום על על גג המבנה הקיים במגרש (להלן: "**הבניין**") ולהסכם השיתוף.

מבלי לפגוע בכלליות האמור, מוסמכים מורשיי הב"ל:

1. לעשות בשמנו ובמקומנו כל הסכם ו/או חוזה עם כל אדם, רשות מקומית, לרבות עם עיריית תל אביב-יפו, תאגיד ואישיות משפטית אחרת, לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בכל הקשור לביצועו של הסכם השיתוף, של ההסכם לרכישת המגרש, של התקנון המוסכם על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969, של ההתקשרות עם הקבלן המבצע לבניית הבניין, של ההסכם עם חברת הניהול בדבר מתן שירותי ניהול לבניין, וכן להתקשר בשמי ומטעמי בהתקשרויות ו/או הסכמים אחרים בהתאם להסכם השיתוף, לרבות עם ספקים, יועצים ונותני שירותים אחרים בקשר עם הבניין, וכן להתקשר או לבטל התקשרויות כאמור.
2. לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות המוטלות עלינו או שהננו רשאים לעשות ולרבות לחתום על התקשרויות או לקיים כל התחייבויות ו/או לבצע כל פעולה, בהתאם להסכם השיתוף, הכול כפי שייראה למורשיי לנכון, בקשר עם הסכם עם בנק ו/או מוסד כספי אחר שיעניק לנו ו/או ליחיד הצדדים להסכם השיתוף אשראי (להלן ובהתאמה - "**הבנק**", "**הסכם ליווי בנקאי**"), וכן לממש את זכויותינו עפ"י הסכם הליווי הבנקאי, לבקש ולקבל אשראי ו/או הלוואות, להורות על העברת אשראי ו/או הלוואות מחשבוני בבנק לחשבון הבנייה ובאופן כללי לבצע ולממש כל זכות שיש לנו על פי ההסכם שייחתם עם הבנק.
3. לשלם בשמנו ובמקומנו את כל האגרות ו/או העמלות ו/או ההוצאות ו/או התשלומים ו/או המיסים בקשר עם הסכם השיתוף, תוך שאנו מתחייבים להשיבם למורשינו כאמור עם דרישתם הראשונה, ובתוספת כל הוצאה ו/או ריבית ו/או תשלום שיידרש מאיתנו וכן לגבות עבורנו החזרים, לרבות בגין מיסים.
4. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני וועדות התכנון והבנייה, במנהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, משרד מיסוי מקרקעין, בתי משפט ו/או בתי דין ו/או בורר(ים), ו/או מגשר(ים) ו/או מפשר(ים) - מכל הדרגות, כל מוסד, לרבות מוסד ממשלתי, עירוני ו/או מוניציפאלי וכן בכל מקום אחר או אצל איזה גוף, תאגיד, יחיד או צד ג' כלשהו - בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד, פוסק, בורר, מגשר, ובכל אופן וצורה אחרת, לחתום על כל מסמך נדרש לרבות הסכם חכירה מול מנהל מקרקעי ישראל, בקשות, שטרות, שטרי טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, חשבונות, קבלות, מאזנים, תביעות, חוב וכל מסמך ונייר אחר שייראה להם לנכון, לעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה, דיס פוזיציה או כל פעולה אחרת במגרש, בהקשר למגרש או בכל ממנה וכל דבר ופעולה בשמנו בכל אופן וצורה.
5. להתחייב בשמנו ובמקומנו לשלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, וההיטלים למיניהם החלים עלינו ו/או על המגרש ו/או על הבניין, ושיידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה. לצורך האמור בסעיף זה, להופיע בשמנו ובמקומנו בכל עניין הקשור בפני כל רשות ו/או מוסד, לרבות שלטונות האוצר, מס שבח ומס רכוש, ועדות ערר ובתי משפט, לרבות בדיונים, השגות, עררים ודיונים משפטיים

מיסוי מקרקעין ח"מ
ת.ז. 2008
כ.ז. 77

3.א
e.
כ.כ
3.1
T
W

רפאל פרז
Raphael Perez Adv.
23125
כח ע"פ

Handwritten signatures and initials: H, S, J.S., J.2, 3.1, 3.3, 1/0, 100, 100

6. להסכים בשמנו ובמקומנו על הצמדת כל חלק בבניין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, לדירה כלשהי באותו בניין או מחוצה לה.
 7. לקבל את החזקה בדירה המיועדת לנו בהתאם להוראות הסכם השיתוף.
 8. לפעול על מנת למכור את זכויותיו של צד המפר את הוראות הסכם השיתוף, לרבות זכויותיו במגרש ובפרויקט, בהתאם להוראות הסכם השיתוף, וכן להסדיר עם הבנק את העברת זכויותיו של הצד המפר על פי ההסכם עם הבנק למי שירכוש ממנו את זכויותיו. לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו 39 לחוק הוצאה לפועל תשכ"ז 1967, כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף או במקום החוקים הנ"ל
 9. מבלי לפגוע בכלליות האמור, לבצע בשמנו ומטעמנו, לרבות חתימה על כל המסמכים בשמנו ומטעמנו, של כל הפעולות להם מוסמך הוועד המפקח ו/או מי מחבריו בהתאם להסכם השיתוף.
 10. כל מעשה שיעשו מורשינו כאמור וכל מה שיגרם בנוגע לפעולות לפי ייפוי כח זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כח זה.
 11. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא ניתן לטובת כל הצדדים האחרים להסכם השיתוף כדי לאפשר את ביצוע התחייבויותי על פי הסכם השיתוף והגנו מצהירים בזאת כי אנו מוותרים ויתור מוחלט וגמור על כל זכויותינו לעשות בעצמנו או ע"י מישהו אחר – מלבד מורשיי כאמור – את כל או חלק מהפעולות והמעשים המוזכרים בייפוי כח זה, ומורשינו הנ"ל יהיו רשאים למנוע בעדינו ו/או בעד הבאים בשמנו לעשות כל פעולה ו/או מעשה כאמור.
 12. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה כנ"ל.
- היות וייפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' שזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהייה לנו רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותנו ו/או נקיטה נגדנו בהליכי פשיטת רגל ו/או בהתרחש כל אירוע מסכל, והוא יחייב גם את הבאים מכוחנו לרבות מנהל מיוחד, נאמן, כונס נכסים זמני או קבוע ו/או כל גורם שהוא שיבוא בשמנו ובמקומנו.
13. ייפוי כח בלתי חוזר זה, יתפרש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות לשלוחינו הנ"ל.
 14. ייפוי כח זה יישאר בתוקפו עד לגמר ביצוע כל ההתחייבויות בכלל הקשור לבניית הבניין, לרבות רישום בית משותף.

המילים הבאות ברבים תכלולנה את היחיד ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום:

שם:

שם:

הנני מאשר חתימת הנ"ל בפני היום _____, לחודש _____, 2008

עו"ד. _____

רפאל רמז
RAPHAEEL REMEZ
23125
עו"ד
מס' 23125
רשיון
מס' 23125
כח ייפוי כח

Handwritten notes on the left margin, including the number 318 and a signature.

Handwritten notes on the right margin, including the number 32 and a signature.

Handwritten notes at the bottom left, including the number 3.16 and a signature.

Handwritten notes at the bottom right, including the number 3.16 and a signature.

נספח ג'

ייפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, אשר רכשנו או בכוננתנו לרכוש במשותף עם אחרים את הזכויות במקרקעין הידועים כמת-חלקה 8 חלקות 28 ו-29 בגוש 7017 המצויות ברחוב הדואר 8-10 יפו (להלן - "המקרקעין") ובכוננתנו לבנות עם שאר השותפים במקרקעין בניין מגורים משותף על גג המבנה הקיים בהתאם להוראות התכניות החלות ו/או שתחולנה על המקרקעין (להלן - "הפרויקט"), על פי הסכם השיתוף אשר נחתם בינינו לבין שאר השותפים בקשר עם רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט והעתק ממנו מצ"ב (להלן - "הסכם השיתוף"), ממנים בזה ומייפיים את כוחם של עו"ד יהודה מועלם ו/או עו"ד יריב קסנר ו/או עו"ד רינת לניאדו (להלן: "מיופי הכוח" או "מורשינו"), להיות באי כוחנו ומורשינו לעשות בשמנו ובמקומו את כל הפעולות בקשר עם רכישת המקרקעין ו/או הקמת הפרויקט ולחתום בשמנו ובמקומו על כל המסמכים, השטרות, ההתחייבויות וההסכמים לסוגיהם ולמיניהם וכל פעולה אחרת שאנו רשאים ו/או חייבים ו/או מוסמכים לעשותה על פי הוראות הסכם השיתוף. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מוסמכים מיופי הכוח, לבצע את הפעולות כדלקמן:

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או למכור ו/או לתת ו/או לרשום בשמנו ועבורנו ו/או בשבילנו ו/או בחכירה (לרבות חכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את המקרקעין ו/או לעשות כל פעולה אחרת במקרקעין ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו במקרקעין, הכל כפי שיראה למורשינו או מי מהם. המונח "מקרקעין" בייפוי כוח זה כולל הן חלקה נפרדת או מגרש נפרד והן חלק בלתי מסוים (מושע) בחלקה נפרדת או במגרש נפרד ו/או כל בית או כל חלק ממנו ו/או כל חלקה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית במקרקעין כבית משותף ו/או תיקון צו רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, בין שהמקרקעין כבד בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין ייווצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם /או הפרדה (פרצלציה) של המקרקעין או כל חלק מהם או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

2. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמנו ובמקומו על הסכמים, חוזים, שטרות (לרבות שטרי פעולה במקרקעין), התחייבויות, ערבויות, בטוחות, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, העברות, טרנטקציות וכל מסמך אחר, בין לבד ובין עם כל אדם, חברה, אגודה, תאגיד וכל אישיות משפטית אחרת במקרקעין ו/או לכל זכות שהיא במקרקעין ללא כל הגבלה ו/או בקשר לערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ל"ה - 1974 ו/או הדרושים לביצוע הפעולות המפורטות בייפוי כוח והרשאה זה, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתם המוחלט של מורשינו או מי מהם וכן לעשות את כל הדברים והפעולות שהיינו צריכים ויכולים לעשותם אילו היינו פועלים ו/או נוכחים בעצמנו.

3. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כוח והרשאה זה ו/או החלים על המקרקעין ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות במקרקעין. לקבל כל כספים בשמנו, במקומו ובעבורנו מכל אדם, חברה, אגודה ו/או כל אישיות משפטית אחרת ו/או מבעלי המשכנתאות ו/או מלווים אחרים ו/או לשלם כל כספים בשמנו, במקומו ובעבורנו ולהשתמש בכספים אלה למטרות הנ"ל וכן לגבות מאתנו כל הכספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור בייפוי כוח זה והרשאה.

4. למשכן, בכל צורה ואופן שהם, בשמנו ובמקומו, במשכנתאות על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר שיש לו ענה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא"), את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או זכויות מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו במקרקעין ו/או בגין המקרקעין, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה ו/או כל אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם המשכנתאות ו/או הזכויות האחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רישום על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או בכל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תש"ל"ב - 1972 ובמיוחד כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תש"ל"ב - 1972 ו/או ויתור על כל הגנה לפי חוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 ובמיוחד כל הגנה לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישינו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

5. להופיע ו/או לחתום בשמנו על כל תצהיר ו/או הצהרה ו/או בקשה ו/או מסמך אחר כלשהו שיהיה נחוץ או דרוש לפי כל דין ו/או נוהג ו/או לדעת הרשויות לצורך קבלת פטור (לרבות בקשת פטור בגין מכירת "דירת מוגרים מוכה") ו/או הנחה ו/או הקלה ו/או אישור לקיוון הפסדים על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963 ו/או כל חקיקה משנה על פיו (להלן ביחד: "חוק מס שבת") ו/או אישור לקיוון זכויות ממש על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ו/או כל חקיקת משנה על פיה ובכלל זה כל פטור (לרבות בקשת פטור בגין מכירת "דירת מוגרים מוכה"), הנחה ו/או הקלה במס לפי חוק מס שבת, והכל ביחס למקרקעין ו/או הזכויות בהם ו/או ביחס לכל עסקה בקשר עם המקרקעין.

מיופי כוח מקרקעין תש"א
7-7-69

ח.י.ב.
ל.י.
ר.י.
ב.י.
א.י.

3.6
W
1.0.2.3
14.0.63

רפאל פרז
Raphael Peretz, Adv.
עו"ד
23125
ע"פ כח

G.S.
ל.י.
כ.י.

6. להופיע ולפעול בשמנו ובמקומו בפני מפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם מקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא משרה אחרת בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקות המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, ועודות ערר, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע חוץ ובכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ולחתום בשמנו ובמקומו על תעודות, בקשות, הצהרות, תצהירים, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, תכניות, מפות, הערות אזהרה, בקשות לביטול הערות אזהרה, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי שכירות, שטרי ביטול חכירה ו/או שטרי שכירות ורישום שטרי חכירה ו/ו שכירות חדשים, שטרי תיקון חכירה ו/או שכירות (לרבות תיקון שטחים), שטרי משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי העברת משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי ביטול משכנתא, שטרי שעבודים וכל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ייפוי כוח והרשאה זה.

7. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז - 1967 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או כל אחד מהם, ו/או לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם, לרבות רישום זכויות כלשהן במקרקעין, רישום זיקות הנאה, רישום הערות אזהרה, רישום משכנתאות (לרבות ייחוד משכנתא), תיקון כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין ו/או ביטולם ו/או מחיקתם, רישום המקרקעין בספרי המקרקעין, רישום בית משותף (בין אם בית משותף אחד על המקרקעין ובין אם מספר בתים משותפים, בין אם על דרך של איחוד חלקות ובין אם ללא איחוד חלקות, בין אם על דרך רישום אגפים נפרדים לבית המשותף ובין אם בכל דרך אחרת שתאושר על ידי המפקח על רישום מקרקעין) ותקנון לבית המשותף בפנקס בתים משותפים ו/או תיקון ו/או ביטול של כל צו לרישום בית משותף, רישום כל איחוד ו/או הפרדה ו/או כל חלוקה ו/או חליפין וכל שינוי ו/או תיקון בהם, לבקש צו לכל רישום ו/או תיקון רישום כאמור לעיל, לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים במקרקעין הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן במקרקעין, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי המקרקעין, לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחודה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של המקרקעין ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה, הכל בין אם הערת האזהרה נרשמה בפועל לטובתנו על ידי מורשינו ובין אם לאו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום הערת אזהרה בדבר קיום ייפוי כוח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו ובכלל זה האמור בסעיף 14 להלן.

8. לזוות כספים בשמנו ובמקומו ובשבילנו בקשר למקרקעין ולצורך ביצוע הפעולות עפ"י ייפוי כוח והרשאה זה מאת כל אדם, חברה, אגודה, תאגיד, בנק מסחרי, בנק למשכנתאות וכל אישיות משפטית אחרת, לערוך איתנו/ם הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל, לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לחתום על תעודות עובר לסוחר, התחייבויות, שטרי חוב, ערבויות, שטרי משכנתא, שטרי בטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים בהלוואות, להתחייב לפרוע לכל אחד מהמלווים את סכומי ההלוואות שנתנו ו/או יינתנו על ידם באחריות ו/או בערבות הדדית עם כל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת, לחתום על הצהרות ו/או הסכמים עם המלווים ולהסכים, בין היתר, לכך שזכויות המלווים או אחד מהם תהינה קודמות לזכויותינו במקרקעין.

9. להתקשר בשמנו, במקומו ובעבורנו עם קבלן מבצע ו/או אדריכל ו/או מתכננים ו/או יועצים ו/או מומחים ו/או מפקח ו/או כל גורם אחר הדרוש לביצוע הפרויקט, ולחתום בשמנו ובמקומו עמם על כל הסכם מחייב, לרבות הנספחים הלוטים לו, לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט.

10. לגבות בשמנו ובמקומו כל סכום שמגיע לינו בגין ערבות ו/או ביטוח שקבלנו ו/או שנקבל על פי חוק מכר (דירות)/הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה - 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל, לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.

11. להופיע ו/או לפעול ו/או ליצג אותנו בפני כל בתי המשפט במדינת ישראל ו/או ועדות משפטיות ו/או ועדות ערר ו/או ועדות אדמיניסטרטיביות ו/או בורריות, לרבות בתי המשפט האזרחיים, הפליליים, העירוניים, בתי הדין לשכירות, בתי הדין הרבניים, בתי דין לפי דין תורה וכל בית משפט וכל בית דין וכל בורר ובכלל זה להגיש תביעות, הגנות, ערעורים ובקשות והליכים מכל סוג שהוא, וזאת בכל הקשור בייפוי כוח והרשאה זה ו/או הנובע ממנו.

12. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורך/י דין ו/או מורשה/ים אחרים, לפטרם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניהם של מורשינו ולפי שיקול דעתם המוחלט. כל האמור בייפוי כוח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועברו ייפוי כוח והרשאה זה כאמור לעיל. לחתום בשמנו ובמקומו על ייפוי כוח מכל מין וסוג שהם, לרבות ייפוי כוח נוטריוניים, ייפוי כוח בלתי חוזרים להבטחת זכויות של צד ג'.

13. כל מה שיעשו מורשינו או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כוח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף ייפוי כוח והרשאה זה ומשחררים

Handwritten notes on the left margin, including the word "אין" (None) and other illegible scribbles.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. A prominent stamp reads: "רפאל פרז RAPHAEŁ PEREZ Adv. רשמי ע"י רבני 23125". Other signatures and initials are scattered around it.

אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל ובכלל זה כל נזק ו/או הפסד שיגרם לנו, פרט למקרה של זדון. אין בייפוי כוח והרשאה זה כדי לחייב את מורשינו לעשות פעולה כלשהי על פי ייפוי כוח והרשאה זה ואנו פוטרים את מורשינו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי ייפוי כוח והרשאה זה ו/או שלא תעשה בזמן ו/או באופן הנכון.

14. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובייפוי כוח והרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהם של שאר השותפים על פי הסכם השיתוף וכל צד שלישי אחר (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "צד ג'"). במקרה ונרצה לעשות בעצמנו או עיני מי מטעמנו, מלבד מורשינו את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל, מבלי לקבל את הסכמת מורשינו מראש, יהיו מורשינו רשאים למנוע בעדנו ו/או בעד מי מטעמנו לעשות זאת. הואיל וזכויות צד ג' תלויות בייפוי כוח והרשאה זה, יישאר ייפוי כוח והרשאה זה בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו, אפוטרופסינו, מנהלי עזבוננו, הנאמן שלנו, הכונס של רכושנו וכל מי שיבוא בנעלינו, בשמנו ובמקומנו.

15. בכל מקרה בו נפר תנאי כל שהוא מתנאי הסכם השיתוף ו/או בכל מקרה בו צד ג' יהיה רשאי, מסיבה כלשהי, להעמיד לפירעון מידי כל סכום שקיבלנו ו/או שנקבל ממנו, יהיו מורשינו רשאים:

א. לבטל בשמנו ו/או במקומנו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן, לרבות זכויות במקרקעין (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמנו לכל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לינו בגין המקרקעין, לרבות עקב ביטולו של ההסכם ו/או להעבירו לצד ג' ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' ו/או לפקודתו את כל זכויותינו במקרקעין ו/או על פי ההסכם.

ב. למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) ו/או להעביר בכל דרך אחרת את המקרקעין ו/או כל זכות מכל מין וסוג שהוא שיש ו/או שתהיה לנו במקרקעין ו/או בגינם לצד שלישי וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור לעיל ובכלל זה, אך מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, כל פעולה מהמנויות בסעיפים האחרים של ייפוי כוח והרשאה זה בשינויים המחויבים לפי העניין.

ג. לתפוס את החזקה הבלעדית במקרקעין ו/או למסור את החזקה במקרקעין לצד ג' ו/או לפי פקודתו ולצורך זה לפנות את המקרקעין ו/או לדרוש את פינויים מכל אדם וחפץ ו/או לדרוש את סילוק יד כל אדם מהמקרקעין ו/או כל חלק מהם וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פי האמור בסעיף קטן א' לעיל ו/או על פי האמור בסעיף קטן ב' לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו"חפץ" לעיל יפורשו ככוללים גם אותנו ואת חפצינו.

ד. לבטל כל הערה, לרבות הערת-אזהרה ו/או משכון ו/או רישום ו/או בטוחה, הרשומים לטובתנו, בגין רכישת המקרקעין ואשר ניתנה לנו במסגרת רכישתם.

כל הסמכויות של מורשינו על פי הוראות סעיף זה הן מצטברות או חלופיות, לפי העניין, והן באות בנוסף לכל סמכויותיהם על שאר הסעיפים בייפוי כוח והרשאה זה ומבלי לגרוע מהן.

16. בכל הסמכויות של מורשינו על פי ייפוי כוח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של מורשינו.

17. כל אחד ממורשינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי ייפוי כוח והרשאה זה לבדו ו/או עם מורשינו האחרים, על פי ייפוי כוח והרשאה זה או כל ייפוי כוח אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר למקרקעין וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

18. הננו מסכימים ומאשרים בזה שמורשינו יהיו רשאים לחתום גם בשם המעבירים וגם בשם מקבלי זכות ההעברה על כל שטרי מכר ו/או שטרי העברת זכויות ו/או בקשות וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת כל זכויותינו במקרקעין.

19. כל האמור בייפוי כוח והרשאה זה בלשון רבים אף בלשון יחיד משמע.

ולראיה באנו על החתום:

1.	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
2.	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
3.	ת.ז.	חתימה:	תאריך:

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the word "מאשר" (I confirm) and various initials and numbers.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a stamp for "RAPHAELE PEREZ, Adv. רשיון ע"י יפוי כוח" with the number 23125.

4	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
5	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
6	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
7	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
8	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
9	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
10	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
11	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
12	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
13	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
14	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
15	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
16	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
17	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
18	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
19	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
20	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
21	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
22	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
23	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
24	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
25	ת.ז.	חתימה:	תאריך:
26	ת.ז.	חתימה:	תאריך:

הי
מאשר

תי
ל
5

27

3.1 א.ד

3.א

W

ד.ד

3

חתימת עוה"ד

אישור

הנני מאשר את חתימת מרשיי הנ"ל:

רפאל פרז
RAPHAELE PEREZ, Adv.
מס' 3125
ע"פ תל"כ

א.מ
כ.ל
מ.ל
כ.ל
י.פ

נספח ד'

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל כלשכת רישום המקרקעין: תל אביב-יפו

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

פלט המידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כשמעותן בחוק המקרקעין, חשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.

פרטיב אודות הטידע המבוקש:

תאריך הפקה: 10/03/2008

גוש: 7017

חלקה: 28

תת חלקה:

סוג הנסח: מרוכז

מספר עמורים: 6

כ.י.
א.י.
א.י.
א.י.

א.י.
א.י.

א.י.

א.י.

א.י.

א.י.

א.י.

א.י.

א.י.

רפאל פרז
RAPHAEL PEREZ. Adv.
מס' 23125
ע"פ רפול כ"י

א.י.

א.י.

א.י.

ד: 1

מידע מרוכז מפנקס בתיים משותפים
המתנהל כלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו
מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

הופק באמצעות האינטרנט

גוש : 7017 חלקה : 28

מסותף עם חלקות/גושים : 29

רכוש משותף שטח במ"ר: 1,284.00 תת חלקות: 15 תקנון: מוסכם
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4318 מיום 13.7.95 עמ' 4007

חלקת משנה: 1 שטח במ"ר: 64.64 חלק ברכוש המשותף: 9/296
קומה: מרתף

30913/07/1

בשלמות

דמי יצוא (ת.ז. 041997537)

חלקת משנה: 2 שטח במ"ר: 13.77 חלק ברכוש המשותף: 2/296
קומה: מרתף

36908/07/1

1/2

בנין יהודה (ת.ז. 007136674)

36908/07/1

1/2

בנין לאורה (ת.ז. 007136682)

חלקת משנה: 3 שטח במ"ר: 119.43 חלק ברכוש המשותף: 17/296
קומה: מרתף

6460/84/0

בשלמות

רשות הפתוח

חלקת משנה: 4 שטח במ"ר: 363.03 חלק ברכוש המשותף: 52/296
קומה: מרתף, קרקע, ביניים

6460/84/0

בשלמות

רשות הפתוח

חלקת משנה: 5 שטח במ"ר: 128.81 חלק ברכוש המשותף: 18/296
קומה: מרתף

17081/07/1

בשלמות

יוסף יהודה (ת.ז. 046835286)

22464/07/1

בית המשפט לעניינים מקומיים תל-אביב-יפו
הערות: תיק 01070001281 מיום 20/5/07

--- המסך בדף 2 ---

רפאל פרז
RAPHAEEL PEREZ, Adv.
רשימה
ע"פ לסיכום

ה.מ.
ר.מ.

ה.מ.
ר.מ.

ה.מ.
ר.מ.

ה.מ.

ה.מ.
ר.מ.

ה.מ.

ה.מ.
ר.מ.

ה.מ.

ה.מ.

ה.מ.

ה.מ.

ה.מ.

ה.מ.

דף: 2

מידע מרכז מפנקס כתיים משותפים
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו
מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

הופק באמצעות האינטרנט

גוש: 7017 חלקה: 28

מסוחר עם חלקות/גושים:
29

חלקת משנה: 6 שטח כמ"ר: 60.69 חלק ברכוש המשותף: 9/296
קומה: קרקע, ביניים
ב ע ל ו ת

27328/06/1	1/7	שמש יצהק (ת.ז. 004016671)
27328/06/1	1/7	ירמיהו רמה (ת.ז. 5041793)
27328/06/1	1/7	שמש אלישע (ת.ז. 5194190)
27328/06/1	1/7	נורי עליה (ת.ז. 53673877)
27328/06/1	1/7	שמש יוסף (ת.ז. 54247895)
27328/06/1	1/7	פאר אורנה (ת.ז. 58342452)
27328/06/1	1/7	שמש שאול זיי (ת.ז. 22617179)

חלקת משנה: 7 שטח כמ"ר: 92.85 חלק ברכוש המשותף: 13/296
קומה: קרקע, ביניים
ב ע ל ו ת

6460/84/0 בשלמות רשות הפתוח

חלקת משנה: 8 שטח כמ"ר: 21.24 חלק ברכוש המשותף: 86/296
קומה: קרקע
ה צ מ ד ו ת

טימון במשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
א+	16.40	חצר	
ו+	566.58	גג	
ב ע ל ו ת			

חברה חלקות 28,29 בגוש* (חברה 510604564) בשלמות
ה ע ר ו ת

39477/07/1 טננאום מיכאל
39477/07/1 בן עוזר רן
39477/07/1 חידד אלכסנדרו
הערות: כגון אופציה

48478/07/1 טננאום מיכאל
48478/07/1 בן עוזר רן
48478/07/1 אלכסנדרו חידד

52528/07/1 בנק לאומי לישראל בע"מ (חברה 520018078)
הערות: טננאום מיכאל, בן עוזר רן ו-חידד אלכסנדרו
סכום: 660,000.00 דולר

--- המשך בדף 3 ---

רפאל פרז
PEREZ. Adv.
דשגור
RAPHAE
23125
עו"ד

Handwritten notes and signatures on the left side of the page.

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

Handwritten notes and signatures in the bottom center of the page.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page.

דף: 3

הודעה מרוכזת מפנקס כתיים משותפים
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו
מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

הודעה באמצעות האינטרנט

גוש: 7017 חלקה: 28

מסמך עם חלקות/גושים:
29

חלקת משנה: 9 שטח במ"ר: 99.80 חלק ברכוש המשותף: 14/296
קומה: קרקע, ביניים

5169/85/1

בשלמות אילת טוכני מכס ותחבורה בע"מ
משכנתאות

5169/85/2

בנק המזרחי המאוחד בע"מ (חברה 520000522) בשלמות
דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום
הערות

39481/92/1

מיום 13/12/92 פקיד שומה תל-אביב 3
הערות: תיק מסי 510132640
סכום: 229,016.00 ש"ח

24424/93/0

פקיד שומה תל-אביב 3
הערות: מיום 27.4.93
סכום: 259,558.00 ש"ח

30282/95/0

פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 19.7.95
סכום: 213,567.00 ש"ח

36234/95/0

פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 20.8.95
סכום: 226,063.00 ש"ח

40292/95/0

חס ערך מוסף ת"א
הערות: מיום 22.10.95
סכום: 7,300.00 ש"ח

41149/95/0

פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 30.10.95
סכום: 215,987.00 ש"ח

46971/95/0

חס ערך מוסף ת"א
הערות: מיום 5.12.95
סכום: 7,427.00 ש"ח

3612/96/0

פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 28/12/95
סכום: 217,417.00 ש"ח

10696/96/0

פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 26.2.96
סכום: 233,590.00 ש"ח

המסד בדף 4

דפאז
RAPHAELE PEREZ. Adv.
רשימו
ע"פ אלי כח
33125

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name 'G.S.' and other illegible scribbles.

Handwritten notes on the left side of the page, including the word 'מיום' and other illegible characters.

Large handwritten signature or scribble in the bottom left area.

Small handwritten notes at the bottom left corner.

גוש : 7017 חלקה : 28

מסותף עם חלקות/גושים : 29

הערות :

27053/96/0 פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 22.7.96
סכום: 244,751.00 ש"ח

27111/96/1 פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 15.7.96
סכום: 244,751.00 ש"ח

27111/96/2 פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 14.7.96
סכום: 244,751.00 ש"ח

30470/96/1 פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 20/8/96
סכום: 245,580.00 ש"ח

34417/96/0 פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 7.10.96
סכום: 246,398.00 ש"ח

37361/96/0 פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 27.10.96
סכום: 246,398.00 ש"ח

41165/96/0 פקיד שומה תל-אביב 5
הערות: מיום 25.11.96
סכום: 247,093.00 ש"ח

22679/97/1 מט-ערך מוסף תל-אביב
הערות: מיום 24.6.97
סכום: 9,244.00 ש"ח

הלקת משנה: 10 שטח במ"ר: 205.84 חלק ברכוש המשותף: 29/296
קומה: קרקע, ביניים

6460/84/0 בשלמות רשות הפתוח

הלקת משנה: 11 שטח במ"ר: 45.16 חלק ברכוש המשותף: 14/296
קומה: קרקע

--- המשך בדף 5 ---

Handwritten notes on the left margin, including "הערות" and various initials and symbols.

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

Official stamp and signature of Raphael Perez. Adv. רפאל פרז. מיל. רישון. Includes ID number 23125.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page.

5 : 97

מידע מרוכז מפנקס בחים משותפים
המתנהל כלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו
מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

הופק באמצעות האינטרנט

גוש : 7017 חלקה : 28

משותף עם חלקות/גושים:

29

ה צ מ ד ו ת

תאור הצמדה	צבע בתשריט	שטח הצמדה	סימון בתשריט
גג		52.41	ב

ב ע ל ו י ת

6460/84/0

בשלמות

רשות הפתוח

חלקה משנה: 12 שטח במ"ר: 66.42 חלק ברכוש המשותף: 20/296
קומה: קרקע

ה צ מ ד ו ת

תאור הצמדה	צבע בתשריט	שטח הצמדה	סימון בתשריט
גג		73.64	ג

ב ע ל ו י ת

14976/90/1
31107/97/1

1/2
1/2

(069510121 (ת.ז. לוי
(069510121 (ת.ז. לוי

מ ש כ נ ת א ו ת

10205/99/2

בשלמות כלל חברה לביטוח בע"מ (חברה 520024647)
דרגה: ראשונה סכום: 500,000.00 ש"ח

חלקה משנה: 13 שטח במ"ר: 31.20 חלק ברכוש המשותף: 9/296
קומה: קרקע, ביניים

ה צ מ ד ו ת

תאור הצמדה	צבע בתשריט	שטח הצמדה	סימון בתשריט
גג		16.89	ד
גג		15.55	ו

ב ע ל ו י ת

14976/90/2
31107/97/2

1/2
1/2

(069510121 (ת.ז. לוי
(069510121 (ת.ז. לוי

מ ש כ נ ת א ו ת

10205/99/2

בשלמות כלל חברה לביטוח בע"מ (חברה 520024647)
דרגה: ראשונה סכום: 500,000.00 ש"ח

חלקה משנה: 14 שטח במ"ר: 17.77 חלק ברכוש המשותף: 4/296
קומה: קרקע

ה צ מ ד ו ת

תאור הצמדה	צבע בתשריט	שטח הצמדה	סימון בתשריט
גג		9.06	ה

המשך בדף 6

רפאל פנץ
RAPHAE PERNZ. Adv.
רשיון
ע"פ ת"מ 23125

Handwritten notes and signatures on the left side of the page.

Handwritten note: 3.1

Handwritten note: 3.1

Handwritten note: 3.1

Handwritten note: 53

Handwritten notes and signatures on the right side of the page.

דף: 6

מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו
מידע זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

חופף באמצעות האינטרנט

גוש: 7017 חלקה: 28

משותף עם חלקות/גושים:

29

בעלות

14976/90/3	1/2	(069510121 (ת.ז.))	שאוץ לוי
31107/97/3	1/2	(069510121 (ת.ז.))	שאוץ לוי
משכנתאות			
10205/99/2	בשלמות	כלל חברה לביטוח בע"מ (חברה 520024647)	דרגה: ראשונה סכום: 500,000.00 ש"ח

--- סוף נתונים ---

(* שם המוטב קוצר לצרכי הדפסה.

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,
תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל-פיו".

מ.י.
מ.י.
מ.י.

מ.י.
מ.י.

מ.י.
מ.י.
מ.י.
מ.י.
מ.י.
מ.י.
מ.י.

רפאל פרז
RAPHAEL PEREZ, Adv.
רשיון ע"מ 33125
ג'פ'ל'ל כח

מ.י.
מ.י.
מ.י.
מ.י.
מ.י.
מ.י.

תקנון מוסכם
בהתאם לטענות 62 ו-63 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969

אנו הח"מ, רשות הפלחה ע"ר מנהל מקרקעי ישראל, הבעלים של המקרקעין בתל-אביב-יפו, רחוב הדואר מס' 8, הירועים כחלקה מס' 28 בגוש 7017, כשטח של 621 מ"ר וחלקה מס' 29 בגוש 7017 כשטח של 663 מ"ר, קובעים כזו כדלקמן:

הבית מורכב משלושה מבנים, מבנה מס' I המכיל את דירות מס' 28, 29/1-10, מבנה מס' II המכיל את הדירה מס' 28, 29/11 ומבנה מס' III המכיל את הדירות מס' 28, 29/12-14. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומעמידים אותם לדירות הבאות כדלקמן:

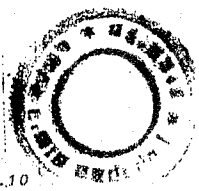
מבנה I:

1. שטח החצר של 16.40 מ"ר המסומן בתרשים באות א' והצבוע בצבע כחול יועמד לדירה המסומנת בתרשים כחלקת משנה 28, 29/8 במבנה I (להלן דירה 28, 29/8) ולא יכלל ברכוש המשותף.
2. שטח הגג הפנוי של 566.58 מ"ר המסומן באות ו' והצבוע בצבע כחול יועמד לדירה 28, 29/8 ולא יכלל ברכוש המשותף.
3. לבעלים הרשומים של דירה חלקת משנה 28, 29/8 הנ"ל, הרשומים כיום או כפי שיהיו רשומים בזמן טו הזמנים, ולבאים מטעמם, הזכות להוסיף בניה על השטחים הצמודים לדירותיהם כולל בניה בשלבים ו/או להקים ולבנות במקום הדירות הקיימות כל מבנה ו/או בית דירות שהוא לכל מטרה שהוא כראות עיניהם על שטח הצמוד 566.58 מ"ר, ולמצות את אחוזי הבניה של השטח הצמוד לדירותיהם, וכל בניה ומבנה שיבנו על ידם בכל שלב משלבי הבניה יהיו צמודים לדירותיהם, כולל שטח הרצפות, הקירות והגגות, שכל זאת בתקף חוקי הבניה היום ו/או כפי שיהיו מותרים כעתיד, ובכפוף להיתרים מטעם הרשויות המוסמכות ובהתאם לתנאי ההיתרים, ומבלי להזקק להסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף, או מי שיבוא במקומם וטעמם לבעלים הרשומים של הדירה חלקת משנה 28, 29/8 תהיינה הזכויות להשתמש בצמודויות הנ"ל, לבנות עליהם פעם אחת או מספר פעמים, ולבצע את כל אחוזי הבניה באופן יחסי לשטח רצפת הדירותיהם ושטחים העצומים להם. בתנאי שיקבלו לכך היתרים, מאת הרשויות המוסמכות ולכפוף לתנאי ההיתרים, ומבלי להזקק להסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף.
4. הבעלים הרשומים של הדירה חלקת משנה 28, 29/8 ישתמשו בזכויות הנזכרות בסעיפים 3 ו-4 לעיל ויגישו העתק מאושר של תקנון זה לרשויות המוסמכות כדי להבטיח כי לא יזוותרו יתר זכויות שאשר נקבעו במפורש בסעיפים 3 ו-4.
5. הבעלים הרשומים של הדירה חלקת משנה 28, 29/8, ישתמשו בזכויות כפי שהם מפורשות בסעיפים 3 ו-4 לעיל, ויהיו רשאים לבקש, להוסיף, ולבקש תיקון הצד לרישום הבית בפנקס הכתים המשותפים, ע"י רישום היחידות שתוספנה על השטח המוצמד לדירות, את היחידות אשר תבואנה במקום דירותיהם הקיימות, כולל השטח הצמוד להן, וכך לבקש ביטול הצמודות של מבנים, דירות, היחידות שתוספנה על השטח המוצמד לדירות או שתגיבנה במקום הדירות הקיימות, וכך לבקש ביטול הצמודות ו/או שינוי הצמודות ו/או רישום הצמודות חדשות, הכל כפי שיראה לבעלים של הדירה חלקת משנה 28, 29/8.

6. בעלי הדירה חלקת משנה 28, 29/8 ישנו ויקבעו את החלקים ברכוש המשותף למבנים ולדירו שיוספו ו/או למבנים ולדירות שיבנו, במקום היחידות הקיימות, לרבות ההצמודות, וכן ליחידת משנה 28, 29/8 וליחידות האחרות בבית המשותף, על-פי הראות סעיף 57 לחוקה. מוצהר בזה שבעלי הדירה חלקת משנה 28, 29/8, לא יזדקקו להסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף לצורך הגשת בקשה לתיקון צד, ויהיו מוסמכים לחתום על בקשה כנ"ל, לרבות כקשה להר תקנון מוסכם וכל מסמך אחר שיהיה נחוץ לצורך תיקון הצד, וזאת כל אימת שימצאו לנכון שיש צורך לפגוע בבקשה כזו. חתימת בעלי הדירות או בעלי הזכויות בתקנון זה מהווה הסכמה הניתנת לבעלי הדירה חלקת משנה 28, 29/8 ע"י כל בעלי הדירות ו/או כל בעלי הזכויות בבית המשותף לפעול כאמור בסעיף זה, וחתימתם של בעלי הדירה חלקת משנה 28, 29/8 על הבקשה, תיקון תקנון מוסכם וכפוף יתר המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון הצד תחייב את יתר בעלי הדירות ו/או בעלי הזכויות בבית המשותף כאילו הם בעצמם חתמו על כל המסמכים הנ"ל. בתקופת הבניה יהיו רשאים בעלי הדירות להתחבר לרשת המים ורשת החשמל, וכך להשתמש בקיורף היוצנלים, ולהשתמש ברכוש המשותף, בתנאי שיאשר מעבר חופשי לבעלי הדירות של הבית המשותף עם סיום הבניה מתחייבם בעלי דירה 28, 29/8 או בדירות החדשות, לפנות את כל הפסולת, וכל החומרים שיאשרו בשטח המבנה, הכל על חשבונם בלבד, וכך לתקן את כל הנזקים שיגרמו לרכוש המשותף של הבית כתוצאה מהבניה, אם אכן נגרם נזק. בעלי הדירה 28, 29/8 יאשרו בטיכונני צד ג' החל מהתחלת הבניה ועד סיומה לרבות בעד עבודות קיורן המפורשות בסעיף 9 לעיל.

מבנה II:

1. שטח הגג של 52.41 מ"ר המסומן בתרשים באות ב' והצבוע בצבע ורוד לא יכלל ברכוש המשותף ויועמד לדירה חלקת משנה 28, 29/11.
2. לבעלים הרשומים של דירה חלקת משנה 28, 29/11 הרשומים כיום או כפי שיהיו רשומים בזמן טו הזמנים, ולבאים מטעמם, הזכות להוסיף בניה על שטח הגג המסומן באות ב' הצמוד לדירתם כולל בניה בשלבים ו/או להקים ולבנות במקום הדירות הקיימות כל מבנה ו/או דירות שהוא לכל מטרה שהוא כראות עיניהם על שטח הגג הצמוד של 52.41 מ"ר, ולמצות את אחוזי הבניה של השטח הצמוד לדירותיהם, וכל בניה ומבנה שיבנו על ידם בכל שלב משלבי הבניה יהיו צמודים לדירותיהם, כולל שטח הרצפות, הקירות והגגות, וכל זאת בתקף חוקי הבניה היום ו/או כפי שיהיו מותרים כעתיד, ובכפוף להיתרים מטעם הרשויות המוסמכות ובהתאם לתנאי ההיתרים, ומבלי להזקק להסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף, או מי שיבוא במקומם וטעמם לבעלים הרשומים של הדירה חלקת משנה 28, 29/11 תהיינה הזכויות להשתמש בצמודויות הנ"ל, לבנות עליהם פעם אחת או מספר פעמים, ולבצע את כל אחוזי הבניה באופן יחסי לשטח רצפת הדירותיהם ושטחים העצומים להם. בתנאי שיקבלו לכך היתרים, מאת הרשויות המוסמכות ולכפוף לתנאי ההיתרים, ומבלי להזקק להסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף.



רפאל פרז
RAPHAE PEREZ. Adv.
רשיון 23125

27. חתם ה...
26. חתם ה...

עתיקה...
המנהל...
הרשות...

Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including the name 'Raphael Perez' and various initials and dates.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including the name 'Raphael Perez' and various initials and dates.

לבעלי הרשומים הדירה חלקת משנה 28,29/11, והיינה הזכריות להשתמש בצמידות הנ"ל ולכרות עליהם פעט אחר ו/או מספר פעמים ולצל את אחוזי הבניה באופן יחסי לשטח רצפת דירותיהם והשטחים הצמודים לדירותיהם, בתנאי שיקבלו היתרים לכך טאט הרשויות המוטמכות וכפוף לתנאי ההיתרים המכלי להזקק להסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף.

הבעלים הרשומים של דירה חלקת משנה 28,29/11 ישומשו בזכריות הנזכרות בסעיף 2 ו-3 לעיל ויגישו הענק מאושר של תקנון זה לרשויות המוטמכות, כדי להבטיח, כי לא יוותרו יתר זכויות נקבעו בסעיפים 2 ו-3.

הבעלים הרשומים של דירה חלקת משנה 28,29/11 ישמשו בזכויות כפי שהם מפורטות בסעיפים 2 ו-3 לעיל ויהיו רשאים לבקש, להוסיף ולבקש תיקון הצו לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ע"י רישום היחידות שתנוספה על השטח המוצמד לדירתם ו/או היחידות אשר תבואנה במקום דירוניהם הקיימת, כולל השטח הצמוד להם, וכך לבקש ביטול הצמדות של המבנים, הדירות, היחידות, שתנוספה על השטח המוצמד לדירתם או שתיבניה במקום הדירות הקיימות וכך לבקש ביטול הצמדות ו/או שינוי הצמדות ו/או רישום הצמדות חדשות, הכל כפי שיראה לבעלי הדירה חלקת משנה 28,29/11.

בעלי הדירה חלקת משנה 28,29/11 ישנו ויקבעו את החלקים ברכוש המשותף למבנים ולדירות שיוספו, ו/או למבנים ולדירות שיבנו במקום היחידות הקיימות, לרבות הצמדות, וכן ליה' משנה 28,29/11 וליחידות האחרות בבית המשותף, על-פי הוראת סעיף 57 לחוק.

מוצהר בזה שבעלי הדירות חלקת משנה 28,29/11 לא יזדקקו להסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף לצורך הגשת בקשה לתיקון צו, ויהיו מוטמכים להתום על בקשה כנ"ל, לרבות בקשה לתקן תקנון מוסכם, וכל מטטן אחר שיהיה נחוץ לצורך ביצוע תיקון הצו וזאת כל אימת שימצאו לנכון שיש צורך לפנות בבקשה כזו. חתימת בעלי הדירות או בעלי הזכריות, בתקנון זה, מהווה הסכמה הגיתמת לבעלי דירת חלקת משנה 28,29/11 ע"י כל בעלי הדירות ו/או כל בעלי הזכריות בבית המשותף, לפעול כאמור בסעיף זה, וחתימתם של בעלי הדירה על הבקשה, תיקון תקנון מוסכם וכך יתר המטמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון הצו, תחייב או יתר בעלי הדירות ו/או בעלי הזכריות בבית המשותף, כאילו הם בעצמם חתמו על כל המטמכים בתקופת הבניה והיו רשאים בעלי הדירות לתקחבר לרשת המים ורשת החשמל, וכך להשתמש בקירו חיצוניים, ולהשתמש ברכוש המשותף, בתנאי שישאר מעבר חופשי לבעלי הדירות האחרים של הבית המשותף.

עם סיום הבניה מתחייבים בעלי הדירה 28,29/11 והדירות שיוספו לפנות את כל הפסולת, וכל החומרים שישארו בשטח כתוצאה מהבניה, הכל על חשבונם הם בלבד, וכך לתקן כל נזק שיגרם לרכוש המשותף של הבית כתוצאה מהבניה, אם אכך נגרם נזק.

בעלי דירה חלקת משנה 28,29/11 ישאו בסיוכני צד ג' החל מהתחלת הבניה ועד סיומה, לרבות בעד עבודות נקיון המפורטות בסעיף 8 לעיל.

III מבנה

1. שטח הגב של 73.64 מ"ר המסומן באות ג' והצבוע בצבע סגול יוצמד לדירה המסומנת בתסריט כחלקת משנה 28,29/12, ומבנה III, ולא יכלל ברכוש המשותף.

2. שטח גב של 16.89 מ"ר המסומן באות ד' והצבוע בצבע צהוב יוצמד לדירה המסומנת בתסריט כחלקת משנה 28,29/13, ולא יכלל ברכוש המשותף.

3. שטח הגב של 15.55 מ"ר המסומן באות ז' הצבוע בצבע צהוב, יוצמד לדירה המסומנת בתסריט כחלקת משנה 28,29/13, ולא יכלל ברכוש המשותף.

4. שטח הגב של 9.06 מ"ר המסומן בתסריט באות ה' הצבוע בצבע וכלת יוצמד לדירה המסומנת בתסריט כחלקת משנה 28,29/14, ולא יכלל ברכוש המשותף.

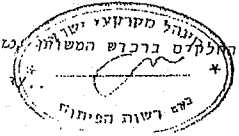
5. לבעלים הרשומים של הדירות חלקות משנה 28,29/12,13,14, הרשומים כיום או כפי שיהיו רשומים בזמן מן הזמנים ולבאים מטעמם, הזכות להוסיף בניה על השטחים הצמודים לדירותיהם כולל בניה בשלבים ו/או להקים ולבנות במקום הדירות הקיימות כל מבנה ו/או בית דירות שהוא לכל מטרה שהיא כאות עיניהם על שטחי הגגות הצמודים לדירותיהם הנ"ל ולמצות את אחוזי הכניה של השטחים הצמודים לדירותיהם, וכל בניה ומבנה שיבנו על ידם, בכל שלב משלבי הבניה, יהיו צמודים כולל שטח הרצפות, הקירות והגגות, וכל זאת בתוקף חוקי הבניה היום ו/או כפי שיהיו מוגדרים בעתיד, ובכפוף להיתרים טעם הרשויות המוטמכות ובהתאם לתנאי ההיתרים, ומכלי להזדקק להסכמתם של יתר בעלי הדירות בבית המשותף, או מי שיכובו במקומם ומטעמם.

6. לבעלים הרשומים של הדירות חלקות משנה 28,29/14,13,12, תהיינה הזכריות להשתמש בעמידרי הב"ל, לכנות עליהם פעט אחר ו/או מספר פעמים, ולצל את כל אחוזי הבניה באופן יחסי לשטח רצפת דירותיהם, והשטחים הצמודים לדירותיהם, בתנאי שיקבלו היתרים לכך מאת הרשויות המוטמכות וכפוף לתנאי ההיתרים, ומכלי להזדקק להסכמתם של יתר בעלי הדירות בבית המשותף.

7. המבקשים ישמשו בזכריות הנזכרות בסעיפים 5 ו-6 לעיל, ויגישו הענק מאושר של תקנון זה לרשויות המוטמכות, כדי להבטיח כי לא יוותרו יתר זכויות, מאשר נקבעו במפורש בסעיפים 5 ו-6.

8. בעלי דירות חלקות משנה 28,29/12,13,14 ישמשו בזכויות כפי שהן מפורטות בסעיפים 5 ו-6 לעיל, ויהיו רשאים לבקש, להוסיף ולבקש תיקון צו לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ע"י רישום היחידות שתנוספה על השטחים שמוצמדים לדירותיהם או היחידות אשר תבואנה במקום דירותיהם הקיימות, כולל השטח הצמוד להן, וכך לבקש ביטול הצמדות של המבנים, הדירות, היחידות שתנוספה על השטח המוצמד לדירתם או שתיבניה במקום הדירות הקיימות, וכך לבקש ביטול הצמדות ו/או שינוי הצמדות ו/או רישום הצמדות חדשות, הכל כפי שיראה לבעלי הדירות חלקות משנה 28,29/14,13,12, ומכלי להזדקק להסכמתם של יתר בעלי הדירות בבית המשותף.

מ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.



רפאל פרז
Raphael Perez, Adv.
מס' 23125
רשיון

פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.

מ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.

פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.
פ.ר.

ולדירות שיוספו ו/או למוגלט ולדירות שיבנו במקום היוזרות הקיימות, לרבות ההצמדות, וכן ליחידות משנה 11, 13, 14, 28, 29/12, וליחידות האחרות בבית המשותף על-פי הוראות סעיף 57 לחוק.

9. מוצהר בזה, שבעלי הדירות חלקות משנה 12, 13, 14, 28, 29 לא יזדקקו להסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף, לצורך הגשת בקשה לתיקון צו ויהיו מוסמכים לחתום על בקשה כנ"ל, לרבות בקשה לתיקון תקנון מקנין מוסכם, וכל מטמך אחר שיהיה נחוץ לצורך ביצוע תיקון הצו, וזאת כל אימת שימצאו לנכון, שיש צורך לפנות בבקשה כזו. חתימת בעלי הדירות או בעלי הזכויות שתקנון זה, מהווה הסכמה הניתנת לבעלי דירות חלקות משנה 12, 13, 14, 28, 29/12, ע"י כל בעלי הדירות ו/או כל בעלי הדירות הבית המשותף לפעול כאמור בסעיף זה, וחתימתם של בעלי הדירות ועל הבקשה, ותיקון ונוקדון מוסכם וכל יתר המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון הצו תחליט או יתר בעלי הדירות ו/או בעלי הזכויות בבית המשותף כאילו הם בעצמם חתמו על כל המסמכים הנ"ל.

10. בתקופת הבניה יהיו רשאיו בעלי הדירות להתחבר לרשת המים ורשת החשמל, וכך להשתמש בקיורו חיצוניים, ולהשתמש ברכוש המשותף, בנואי שיטאר מעבר חופשי לבעלי הזכויות של הבית המשותף עם סיום הבניה מתחילים בעלי דירות חלקות משנה 12, 13, 14, 28, 29/12 לפנות את כל הפסולת

11. וכל החומרים שיטארד בשטח כנוצאה מהבניה, הכל על חשבונם הם בלבד, וכך לתקן כל נזק שייגרם לרכוש המשותף של הבית כנוצאה מהבניה, אם אכן נגרם נזק.

12. בעלי הדירות חלקות משנה 12, 13, 14, 28, 29/12 ישאו בסיכונים עד ג' החל מהתחלת הבניה ועד סיומה, לרבות בעו גאאצז עבודות נקיין המפורטות בסעיף 11 לעיל.

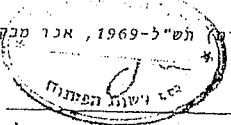
1. מוצהר בזה, כי ההשתתפות בהוצאות היוזרות לאחזקתו ולניהולו של הרכוש המשותף, ולהבטחת השירותים המחוייבים על-פי דין, או המקובלים על-פי כוונה כמצויין בסעיף 58 לחוק, תקבע בהתאם לשטח הכנוי בלבד של כל דירה, מבלי לקחת בחשבון את שטחי ההצמדות.

2. תקנון זה הינו תוספת לתקנון המצוי.

3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין הוראות התקנון המצוי, הוראות תקנון זה תחייבנה.

4. בהתאם לסעיף 59 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הרכוש המשותף המשמש אך ורק ויזרות באחד המבנים, יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה. בעלי הדירות בכל אחד מהמבנים יטפלו ברכוש המשותף הצמוד לדירותיהם וישאו בהוצאות אחזקתו.

5. בהתאם לתקנה 77 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל-1969, אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון הנ"ל, ולהורות על רישומו.



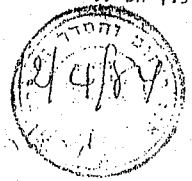
רשות הפתוח ע"י מינהל מקרקעי ישראל
אחראי מוזו ליישום והסד
מנהל מקרקעי ישראל

אני הח"ט, אריאל פרץ, עו"ד ממל-אביב, שד"ר 136, מעיד כי ביום הופיע בפני מר א. ליפסקי, עו"ד, בשם רשות הפתוח, ולאחר שזיהיתי אותו והסכרתי לו את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הכוסעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אריאל פרץ, עו"ד.

תאריך:

אשר לרישום את התקנון הנ"ל



רפאל פרץ
RAPHAEEL PEREZ, Adv.
רשינו
עו"ד
23125
ע"פ תל כח

Handwritten notes and signatures on the left side of the page.

Handwritten notes and signatures in the bottom left area, including '3.1', '3.k', 'd.d', 'w', '3.3'.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including '5', 'G.S.', 'ד.ב.', '5.3'.

חוק המהקעין תשכ"ט-1969
 על רישום בית בפנקס הבתים המשותפים
 מ א ת
 המפקח על רישום המקרקעין
 לשכת רישום המקרקעין בתל-אביב - יפן

גוש: 7017 חלקה: 28 שטח החלקה: 621 מ"ר הכתובת: ת"א-דפר, רחוב הדואר 8.
 29 שטח: 663 מ"ר

לאחר שהבעלים הרשומים על המקרקעין הידועים כחלקה 28 בגוש 7017 בשטח 621 מ"ר וחלקה 29 בגוש 7017 בשטח 663 מ"ר חתמו על בקשה לרישום הבית, שהוקם על המקרקעין, בפנקס הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם;
 ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק;

ולאחר שנוכחתי לדעת כי אין מניעה בדין לרשום את התקנון המוסכם בה תאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק;

הכני מעורה במיקף מסכומי לצי סעיף 143 לחוק ובמיקף מסכומי לפי תקנה 77 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל-1969, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים, ולרשום את התקנון המוסכם כדלקמן:

תאור הבית: הבית מורכב משלושה מבנים. במבנה I 3 קומות, במבנה II קומה אחת ובמבנה III שתי קומות, מספר הדירות בהם: 14 יחידות.

מבנה	מס' חלקה	שטח במ"ר	תאור היזרה	קומה	מס' חלקים ברכוש משותף	צמידוליות מיוחדות
I	28, 29/1	64.64	בית-מלאכה	מרתף	1 9/296	
	28, 29/2	13.77	בית-מלאכה	מרתף	2 2/296	
	28, 29/3	119.43	בית-מלאכה	מרתף	3 17/296	
	28, 29/4	363.03	בית-מלאכה	מרתף, קרקע בינדים	4 52/296	
	28, 29/5	128.81	בית-מלאכה	מרתף	5 18/296	
	28, 29/6	60.69	חנות	קרקע קומת ביניים	6 9/296	
	28, 29/7	92.85	חנות	קרקע קומת ביניים	7 13/296	
	28, 29/8	21.24	חנות	קרקע	8 86/296	הצר המסומנת בתסריט באות א' הצבוע בצבע כחול בשטח של 16.40 מ"ר. גג המסומן בתסריט באות ר' הצבוע בצבע כחול בשטח של 566.58 מ"ר.
	28, 29/9	99.80	חנות	קרקע קומת ביניים	9 14/296	
	28, 29/10	205.84	משרד	קרקע קומת ביניים	10 29/296	
II	28, 29/11	45.16	דירה	קרקע	11 14/296	גג המסומן בתסריט באות ב' הצבוע בצבע ורוד בשטח של 52.41 מ"ר.
III	28, 29/12	66.42	חנות	קרקע	12 20/296	גג המסומן בתסריט באות ג' הצבוע בצבע סגול בשטח של 73.64 מ"ר.
	28, 29/13	31.20	מוסד	קרקע קומת ביניים	13 9/296	גג המסומן בתסריט באות ד' הצבוע בצבע צהוב בשטח של 16.89 מ"ר.
	28, 29/14	17.77	מחסן	קרקע		גג המסומן בתסריט באות ה' הצבוע בצבע עהוב בשטח של 15.55 מ"ר.

לשכת רישום המקרקעין תל-אביב
 קרקע
 שם היזרה: _____
 מספר חלקה: 28, 29/15
 הרכוש המשותף
 הנמצא בתחום
 וניתנה תמורה
 שיה
 27 חה

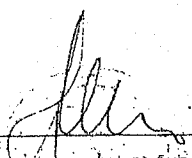
רפאל פרץ
 RAPHAEL PEREZ, Adv.
 רשיון מס' 23125
 ע"פ דפון

Handwritten notes on the left side of the page, including "הצבוע בצבע" and other illegible scribbles.

Extensive handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "רפאל פרץ" and "Raphael Perez, Adv.".

- 2. הבעלות על הדירות הנ"ל לרבות ההצמדות הנ"ל והחלקים ברכוש המשותף הצמוד אליהן תורשם בשני רשות הפיתוח, האמ"מ.
- 3. יש לרשום בדף רשום של כל דירה ודירה ושל הרכוש המשותף "קידם תקנון מש-".
- 4. הנציגות: בתוקף סמכותי לפי סעיף 66 (א) ובהתאם להמלצת המבקשים, אני ממנה את רש הפיתוח ע"י מינהל מקרקעי ישראל לשמש נציגות זמנית, עד שתיכרך הנציגות לפי התקנון המצולק.

12/4/84
... זוהי נלווה בתל-אביב.


 המפקח על רישום המקרקעין
 מינהל מקרקעי ישראל



רפאל פרז
 Adv. RAPHAEEL PEREZ.
 23125
 עו"ד רשמי
 ע"פ רישום כח

(Handwritten notes and signatures scattered throughout the page, including initials like 'T.K.', 'S.L.', 'M.S.', and various scribbles.)