

”מגדלי האחדות – פינצ’י” – הסכם שיתוף

בין הצדדים כמפורט ברשימה שבתחתית הסכם זה :

כל אחד יקרא להלן ”הצד” או ”חבר הקבוצה”.
כולם ביחד יקראו להלן ”הצדדים” או ”הקבוצה”.

הואיל: והצדדים מבקשים לרכוש את 'האופציה', אשר מכוחה יהיו רשאים להתקשר ב'הסכם המכר' באופן שכל אחד מהצדדים ירכוש חלק יחסי ב'מקרקעי הקבוצה' (כהגדרת מונחים אלה להלן);

והואיל: ובכוונת הצדדים להקים ע"ג 'מקרקעי הקבוצה' את 'המגדלים' ו'הפרוייקט' (כהגדרת מונחים אלה להלן);

והואיל: וברור ונהיר לצדדים כי רכישת מקרקעי הקבוצה והקמת הפרוייקט יעשו בדרך של רכישת מקרקעין במשותף ובניה במשותף עליהם בדרך של בניה עצמית, על כל הכרוך בכך, וכי אין מדובר בשום פנים ואופן ברכישת דירות גמורות או דירות "על הנייר" מכל סוג ומין שהוא, וכי אף גורם לא מכר או התחייב למכור דירות מאין אלה;

והואיל: וכל אחד מהצדדים מצהיר כי קרא והבין את הוראות הסכם שיתוף זה על נספחיו, עיין בתב"ע, ביקר ב'מקרקעין' ובסביבתם, כי ידוע לו מיקום המגדלים במקרקעין, מיקום היחידה המיועדת לו במגדלים, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק ולברר כל מידע בקשר לפרוייקט, וכי יש בידו את כל המידע הדרוש לצורך חתימתו על הסכם שיתוף זה;

והואיל: והצדדים מעוניינים להבטיח, בינם לבין עצמם, כי כל אחד מהצדדים יוכל לשאת בנטל הכספי החל עליו בגין חלקו היחסי בביצוע הפרוייקט;

והואיל: והצדדים מעוניינים לקבוע ביניהם את האופן, הכללים והתנאים של ניהול הפרוייקט, העסקת יועצים, ספקים ונותני שירותים, של תכנון ובניית המגדלים, השימוש ביחידותיהם וייחודן לצדדים, דרכי השימוש ברכוש המשותף, רישום המגדלים כבית משותף, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו;

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה כדלקמן:

1. כללי והגדרות

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

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

1.3. בהסכם זה תהיה לכל אחד מהמונחים הבאים, המשמעות הנקובה לצידם, כדלקמן:

”התב”ע” – תכנית פת/ 1225/17 על כל נספחיה, החלה על המגרש.

”המקרקעין” – חלקה 74 בגוש 4043 בשטח של 6,726 מ"ר הנמצאת בפינת הרחובות הרב פינצ'י ומנחם בגין בשכונת הדר גנים בפתח תקוה, בשטח של 3,767 מ"ר והמיועדת על פי התב"ע להקמתן של עד 180 יח"ד למגורים. בין היתר, כמפורט בנסח רישום מקרקעין המצורף ל'הסכם המכר'.

"מקרקעי הקבוצה" – החלק מהמקרקעין המהווה את הממכר על פי 'הסכם המכר' ובהתאם להסכם השיתוף במקרקעין.

"המגדלים" או "הבניינים" – המבנים שיבנו ע"ג מקרקעי הקבוצה, כמתואר בתוכניות, **נספח ב'**, ובכפוף לתיקונים כמפורט בהסכם זה להלן.

"הפרויקט" – רכישת הזכויות במקרקעי הקבוצה, תכנון והקמת המגדלים.

"הסכם האופציה" – הסכם מיום 22.4.13, שנחתם בין המוכרות לבין מינהל מגורים ישראל פ.מ. בע"מ.

הסכם האופציה מצ"ב **כנספח א'**.

"הסכם המחאת האופציה" – הסכם שיחתם בין הקבוצה לבין מינהל מגורים ישראל פ.מ. בע"מ לפיו יומחו הזכויות והחובות על פי הסכם האופציה לקבוצה וכמפורט בנוסח ההסכם ובסעיף 4.2.1 שלהלן, ככל שתתגבש הקבוצה במלואה.

הסכם המחאת האופציה מצ"ב **כנספח א'2**.

"הסכם המכר" – הסכם לרכישת הזכויות במקרקעי הקבוצה, אשר נוסחו צורף להסכם האופציה (מצורף להסכם זה **כנספח א'1**), ואשר ככל שתממש הקבוצה את האופציה לרכישת המקרקעין ייחתם בין המוכרות לבין הקבוצה.

"חוזה השיתוף במקרקעין" – הסכם שיתוף המגדיר את החובות והזכויות של בעלי הזכויות השונות במקרקעין.

"יחידת הדיור" או **"יח"ד"** או **"היחידה"** – אותה יחידה מתוכננת מבין היחידות במגדלים, לרבות החניות, המחסנים והרכוש המשותף, הצמודים לה, ואשר הזכויות לגבי הקרקע לבנייתה, ויתר הזכויות והחובות הקשורות לבנייתה, יוקנו לאותו הצד שבחר בה, כמפורט **ברשימה שבתחתית הסכם זה**.

"מארגן הקבוצה" – מינהל מגורים ישראל פ.מ. בע"מ, מספר חברה 512520040, אשר יעניק לקבוצה את השירותים המפורטים בהסכם המארגן, המצורף להסכם זה **כנספח ג'**, והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם זה להלן ובהסכם המארגן.

"היועצים המשפטיים" או **"עוה"ד"** – משרד זהבי בלאו ושות' המתמנים ע"י הצדדים להעניק להם את השירותים המשפטיים, על פי כתב הזמנה למינוי היועצים המשפטיים, **נספח ד'**.

"האדריכל" – משרד האדריכלים סי טי בי אדריכלים, אשר ערך והכין את התוכניות המצורפות להסכם זה או אדריכל אחר שיבחר על ידי הקבוצה וכמפורט בהסכם זה להלן.

"מנהל הפרויקט" או "המנהל" – חברת ונטורה ג'נריישן בע"מ מס' חברה 513703082, אשר תעניק לקבוצה את שירותי הניהול המפורטים בהסכם מינוי מנהל המצורף להסכם זה **כנספח ה'**, והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם זה להלן ובהסכם מינוי המנהל.

"השמאי" – שמאי מקרקעין (או חברת העוסקת בשמאות מקרקעין או מפקח פיננסי), המוכר על ידי הבנקים המובילים בישראל לשם עריכת דו"ח אפס ודו"חות עיתיים, אשר יבחר על ידי הצדדים על מנת להעניק את השירותים כמפורט בהסכם זה להלן.

"הקבלן/ים" – הקבלן, אשר יבחר על ידי הצדדים לבצע את הקמת המגדלים (וביצוע יתר העבודות הנדרשות במקרקעין), על פי תנאי החוזה לביצוע עבודות הבנייה, וכמפורט בהסכם זה להלן.

"הנציגות" – נציגות הצדדים שתיבחר מבין יחידים הצדדים ואשר סמכויותיה מפורטות, בין היתר, בסעיף 5.2 להסכם זה.

"המפקח" - מהנדס אזרחי (או תאגיד / משרד מהנדסים), אשר יבחר על ידי הצדדים לשם פיקוח על הקמת המגדלים וביצוע הפרוייקט, וכמפורט בהסכם זה.

"שיעור השתתפות בעלויות" או **"החלק היחסי בהוצאות"** או **"החלק היחסי בעלויות"** או **"החלק היחסי"** - חלקו היחסי של כל צד בכלל העלויות וההוצאות הכרוכות בביצוע הפרוייקט, כמפורט בטבלה, **נספח ו'**.
שיעור השתתפות בעלויות יכול להתעדכן, על פי קביעת השמאי, בנסיבות כגון שינוי בשטח יחידות הדיור כפי שיבנה בפועל ו/או בהתאם ייחוד חניות ומחסנים והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

"עלויות הקרקע" - כל העלויות מכל מין וסוג שהוא, לרבות מע"מ, ככל שיחול, הכרוכות ברכישת הזכויות במקרקעי הקבוצה ולרבות (אך לא בהכרח רק): התמורה הנקובה בהסכם המכר ונשיאה בעלויות המיסים (מס שבח, היטל השבחה, היטלי פיתוח וכיוצ"ב) החלים על המוכרים - כמפורט בהסכם המכר, ובהפחתת תשלומי האיזון כמפורט בהסכם השיתוף במקרקעין.

"עלויות הבניה" - כל העלויות מכל מין וסוג שהוא, לרבות מע"מ, ככל שיחול, הכרוכות בביצוע הבניה ולרבות (אך לא בהכרח רק): עלות בניית המגדלים, עלות פיתוח המגרש ועלויות נלוות לאלה.

"העלויות הנוספות" - כל העלויות, מכל מין וסוג שהוא, לרבות מע"מ ככל שיחול, הכרוכות בביצוע הפרוייקט ואינן כלולות בעלויות הקרקע ובעלויות הבניה, לרבות (אך לא בהכרח רק): הוצאות והיטלי פיתוח, אגרות בניה, תשלומים ליועצים / ספקים / נותני שירותים (למעט שכר טרחתם של היועצים המשפטיים שאינם כלול בעלויות הנוספות ו/או באומדן עלות היחידה המשוערת), תשלום עמלת המארגן, וכן כל תשלום או עלות נוספת שתידרש לשם ביצוע הפרוייקט והשלמתו.
יובהר כי עלות ההתקשרות עם 'הבנק' אינה כלולה בעלויות הנוספות ו/או באומדן עלות היחידה המשוערת.

"סך עלויות הפרוייקט" - עלות הקרקע, עלות הבניה והעלויות הנוספות הכרוכים בביצוע הפרוייקט מתחילתו ועד סופו.

"עלות יחידה" - הסכום ששילם או התחייב לשלם כל צד לפי חלקו היחסי כשהוא מוכפל בסך עלויות הפרוייקט.
כל הסכומים בסעיף זה כוללים מע"מ, ככל שחל.

"אומדן עלות היחידה" - הסכומים כמפורט ב**נספח ו'**. אומדן משוער של הסכומים הנקובים ב**נספח ו'**, אשר נערך על פי הגדרת 'עלות יחידה' בהתאם לנתונים ולהערכות הנכונים למועד עריכת הסכם זה, ומבוסס בין היתר על בסיס הצעות שניתנו לצדדים מצדדים שלישיים.

"אומדן עלות היחידה (כולל מחסנים וחניות)" - אומדן משוער של עלות היחידה בתוספת התשלום אותו מתחייב כל צד לשלם בגין החניות והמחסנים כמפורט בהסכם זה להלן.

"הבנק" - בנק, אשר יבחר על ידי נציגות הקבוצה ואשר יסכים, להעמיד אשראי כספי לכל אחד מהצדדים, אשר יאושר על ידו ואשר יעמוד בתנאים ובקריטריונים של הבנק, לצורך מימון חלק מחלקו היחסי בפרוייקט. האשראי הכספי יהיה בנפח, במועד ובתנאים כפי יוסכם בין הבנק לבין כל אחד מהצדדים.

"חשבון הפרוייקט" או **"החשבון המרכזי"** או **"חשבון הבנק"** - חשבון בנק, אשר ייפתח וינוהל בבנק על ידי הצדדים באמצעות הנציגות, ממנו יועברו כספים לנותני השירותים השונים בפרוייקט, ובין היתר לקבלן, עפ"י המנגנון המפורט בהסכם זה להלן, ואשר ככל שיידרש ועל פי התנאים כפי שיוסכם עם הבנק ישועבד לטובת הבנק.

"חשבון הנאמנות" - חשבון בנק, אשר יפתח וינוהל על ידי היועצים המשפטיים, אשר אליו יפקידו הצדדים את דמי ההרשמה וכן את כל הסכומים הדרושים עד

לבחירת הנציגות ופתיחת חשבון הפרוייקט, לפי המאוחר, והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

"מסמכי העסקה" או "מסמכי הקבוצה" – הסכם שיתוף זה על נספחיו וכן כל מסמך נלווה אחר, בין שצורף ובין שלא צורף במועד חתימת הסכם זה והמהווה חלק מהמסמכים הדרושים לביצוע הפרוייקט.

1.4 הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו, הינם כדלקמן:

- 1.4.1 נספח א' – נוסח הסכם אופציה
 - 1.4.1.1 נספח א'1 - נוסח הסכם המכר
 - 1.4.1.2 נספח א'2 - נוסח הסכם הסבת האופציה
 - 1.4.1.3 נספח א'3 - הסכם השיתוף במקרקעין (יצורף לאחר עריכתו וחתימתו).
 - 1.4.1.4 נספח א'4 - נסח רישום מקרקעין.
 - 1.4.1.5 נספח א'5 – חוות דעת מיסוי.
- 1.4.2 נספח ב' – תכניות המגדלים.
 - 1.4.2.1 נספח ב'1 - מפרטים טכניים.
 - 1.4.2.2 נספח ב'2 - תרשים חניות ומחסנים + רשימת הקצאה (יושלים לאחר ביצוע ההקצאה כמפורט בהסכם זה).
- 1.4.3 נספח ג' - הסכם מארגן.
- 1.4.4 נספח ד' - כתב הזמנה ליועצים משפטיים.
 - 1.4.4.1 נספח ד'1 - ייפוי כוח ליועצים המשפטיים.
- 1.4.5 נספח ה' - הסכם מנהל.
- 1.4.6 נספח ו' - טבלת חלקים יחסיים + עלות משוערת ליח"ד.
- 1.4.7 נספח ז' - הצעת עבודה של האדריכלים.
- 1.4.8 נספח ח' – התחייבויות תשלום כלפי עוה"ד רביב, הירש ולוטם.

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

2. הצהרות הצדדים

כל אחד מהצדדים מאשר ומצהיר כדלהלן:

2.1 כי הוא עיין בהסכם זה על נספחיו, ביקר ובחן את המקרקעין ובכללם את מקרקעי הקבוצה וסביבתם ואת הגישות אליהם, עיין בתב"ע ובתוכניות המצורפות להסכם זה, כי ידועות לו זכויות הבניה המותרות על גבי המקרקעין, כי הוא ראה את מיקום היחידה שבחר, כי הוא בדק את חלקו היחסי בפרוייקט, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק ולברר כל מידע בקשר לפרוייקט, וכי הוא הבין את כל המפורט במסמכים הנ"ל וכי הוא מצא אותם מתאימים לדרישותיו.

כי ידוע וברור לו כי התוכניות, אשר מצורפות להסכם זה, אינן סופיות והן כפופות לשינויים שמקורם יכול ויהיה, בין היתר, בהשלמת התכנון הפרטני, בדרישות התב"ע, הועדה המקומית, רשויות מוסמכות אחרות וכיוצא"ב. במקרה בו למרות האמור יידרשו שינויים, הם יערכו על ידי האדריכל בעצה אחת עם המנהל, הפקח ההנדסי והנציגות, אשר יפעלו על מנת שהשינויים (אם בכלל) יהיו פחותים ככל האפשר ובאופן, אשר בו ככל הניתן, כל אחד מהצדדים יהיה זכאי ליחידת דיור במיקום ובשטח דומה ככל האפשר לאלה המפורטים בתוכניות כאמור. היה ושטח היחידה או מיקומה ישתנה, יפעלו הנציגות, המנהל, היועצים המשפטיים והמפקח ההנדסי, לעדכון החלקים היחסיים בקרקע ובעלויות והכל לפי בתיאום עם השמאי. במקרה כזה, תפעל הנציגות לעדכון הסכם הבניה בהתאם. האמור בסעיף זה נכון גם לגבי חניות ומחסנים. עם זאת, בגין שינויים שאינם עולים על 5% משטח היחידה (כהגדרתו במפרטים), לא יעודכן שיעור ההשתתפות בעלויות.

כי ידוע וברור לו כי הבקשה להיתר בניה, על פי התוכניות המצורפות, תחייב מתן הקלה לעניין גובה המגדלים (בקשה שלא תהווה 'סטייה ניכרת' – כהגדרתה בחוק התכנון והבניה). על פי הערכת מארגן הקבוצה (הערכה שאינה מחייבת) והאדריכלים – לא תידרשנה בקשות להקלות נוספות.

2.2. כי בכל מקום בהסכם זה בו נקוב סכום הכולל מע"מ, אזי במקרה בו יעודכן המע"מ יעודכן הסכום בהתאם.

2.3. כי מובנת לו היטב חובתם לקבל ולהעביר ליועצים המשפטיים אישור (המופנה לרשם המקרקעין), בדבר תשלום מס רכישה וכמפורט בסעיף 6.3 שלהלן.

3. תנאי מתלה

תנאי לכניסתו של הסכם זה לתוקף הינו הצטרפותם לקבוצה וחתימתם של 123 צדדים על הסכם זה באופן שכל צד יירשם כמי שיהיה זכאי להיות בעל הזכויות באחת מיח' הדיר וכן כי נחתם בפועל הסכם המכר (להלן: "גיבוש הקבוצה במלואה").

לא התגבשה קבוצה במלואה עד יום 31.5.13 (להלן: "יום פירוק הקבוצה"), יהיה הסכם זה בטל ומבוטל, והיועצים המשפטיים ישיבו לכל אחד מהצדדים את הסכומים (בערכם הנומינלי) וההמחאות המעותדות שהופקדו בידיהם כמפורט בסעיף 4.4 שלהלן, בתוך 21 ימים מיום פירוק הקבוצה בהפחתת דמי טיפול של 300 ₪ (בתוספת מע"מ) (להלן: "דמי הטיפול") מכל צד, שיוותרו בחשבון הנאמנות ויועברו לידי המארגן. במקרה כזה לא יהיו לצדדים טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המארגן ו/או היועצים המשפטיים.

4. חתימת הסכם המכר

4.1. כל אחד מהצדדים להסכם זה מאשר בחתימתו את נוסחי ההסכמים שלהלן: הסכם האופציה, הסכם הסבת האופציה והסכם המכר על נספחיהם (לעיל ולהלן: "הסכמי הרכישה") המצורפים להסכם זה.

4.2. הצדדים מורים בזאת לעוה"ד יואב זהבי (להלן: "עוה"ד"), באופן בלתי חוזר, כי עם חתימת הסכם שיתוף זה על ידי כל הצדדים (123) יהיה עליו לפעול על פי סדר הפעולות שלהלן:

4.2.1. עוה"ד (בשם חברי הקבוצה ובאמצעות יפוי כוח, נספח ד'1) ומינהל מגורים ישראל פ.מ. בע"מ יחתמו על הסכם הסבת האופציה.

4.2.2. עוה"ד יודיע למוכרות (על פי הסכם המכר) על מימוש האופציה ויחתום (עבור חברי הקבוצה) ביחד עם המוכרות על הסכם המכר (הכל על פי תנאי האופציה).

4.2.3. עוה"ד יחתום בשם חברי הקבוצה באמצעות יפוי הכוח שברשותו על כל המסמכים הדרושים לשם השלמת רכישת מקרקעי הקבוצה.

עוה"ד ישלם מתוך חשבון הנאמנות את הסכומים הקבועים בהסכם המכר למוכרים (לרבות הפקדת סכומים הנדרשים בחשבונות נאמנות שונים) ולגופים השונים (לרבות רשויות המס).

4.2.4. עוה"ד יעשה שימוש בכספים המופקדים בחשבון הנאמנות לשם ביצוע האמור.

4.3. ידוע לצדדים כי במעמד חתימת הסכם האופציה טרם נחתם הסכם שיתוף במקרקעין בין המוכרות על פי הסכם המכר ובין הגב' שושנה לטה, בעלת הזכויות ביתרת הזכויות במקרקעין. הצדדים מורים לעוה"ד כי תנאי לחתימה למימוש האופציה והחתימה על הסכם המכר כמפורט בסעיף 4 זה לעיל, הינו כי יחתם הסכם שיתוף במקרקעין המסדיר את הזכויות והחובות שבין כל בעלי הזכויות במקרקעין.

4.4. הפקדות על חשבון ההון העצמי

מבלי לגרוע מכלליות הוראות הסכם זה לגבי הפקדת הון עצמי ומימון בנקאי כמפורט בהסכם זה להלן, יפקידו הצדדים את חלקם בהון העצמי כמפורט להלן:

- 4.4.1 במועד חתימת הסכם זה יפקיד כל אחד מהצדדים, המחאות והמחאות מעותדות לחשבון הנאמנות בגין חלקו בפרוייקט (להלן: "ההמחאות המעותדות") כדלקמן:
- 4.4.1.1 במעמד החתימה על חוזה השיתוף – 110,000 ש"ח (סכום ששולם במועד ההרשמה יופחת מסכום מזה).
- 4.4.1.2 המחאה מעותדת ליום 15.7.13 על סך ההשלמה ל- 38% מאומדן עלות היחידה (כולל מחסנים וחניות) של כל חבר.
- 4.4.1.3 במעמד החתימה על חוזה השיתוף - המחאה בגין שכר טרחת היועצים המשפטיים כמפורט בכתב הזמנת שירותים משפטיים (נספח ד').
- 4.4.2 ההמחאות וההמחאות המעותדות יירשמו לפקודת "עו"ד זהבי בנאמנות מגדלי האחדות פינצ'יי" ויפרעו במועדים הנקובים לעיל.
- 4.4.3 ההמחאה בגין שכר טרחת היועצים המשפטיים תירשם לפקודת: "זהבי בלאו ושות'" ותפרע במועד חתימת הסכם המכר.
- 4.4.4 הכספים המוחזקים בנאמנות בכל עת – יושקעו בהשקעה סולידית ונזילה בהתאם לצרכי הקבוצה ולפי שיקול דעתם של היועצים המשפטיים.
- 4.4.5 ככל שיוותרו סכומים בחשבון הנאמנות לאחר פתיחת החשבון המרכז – יועברו אלה לחשבון המרכז.
- 4.4.6 היועצים המשפטיים ו/או מארגן הקבוצה יהיו רשאים להורות על מועדי הפקדה שונים מהמועדים הנקובים בסעיף זה דלעיל ככל שיידרש על פי שיקול דעתם לשם רכישת המקרקעין בפרט והקמת הפרוייקט בכלל.

5. מוסדות הפרוייקט, יועצים וספקים עיקריים

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

5.1 האסיפה הכללית ומינוי נציגות

- 5.1.1 האסיפה הכללית הינה אסיפת כל הצדדים להסכם זה. האסיפה הכללית רשאית לקבל כל החלטה בכל הדרוש לביצוע הוראות הסכם זה. עם זאת, התנהלותו השוטפת של הפרוייקט תהא מסורה לנציגות, אשר תיבחר על ידי האסיפה הכללית ואלא אם התקבלה החלטה אחרת באסיפה הכללית יחייבו את הצדדים כולם החלטות שהתקבלו על ידי הנציגות וכמפורט בהסכם זה להלן.
- 5.1.2 הנציגות (באמצעות מנהל הפרוייקט) תכנס אסיפות כלליות אליהן יוזמנו כל הצדדים.
- אסיפה ראשונה תכונס תוך 3 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר. לאחר כינוס האסיפה הכללית הראשונה, תכונס אסיפה כללית בכל מקרה בו הצדדים, שלהם לפחות 50% מהחלקים בפרוייקט, ידרשו את זימונה או אם תבקש הנציגות לזמן את האסיפה הכללית על פי שיקול דעתה. כל החלטה שתתקבל באסיפה הכללית תחייב את כל הצדדים בלי יוצא מהכלל ללא כל תנאי וסייג.
- 5.1.3 הזימון לאסיפות כלליות ייעשה ע"י הנציגות (באמצעות מנהל הפרוייקט), בהודעה לכל הצדדים בכתב, בפקס, בדואר אלקטרוני, במברק או בדואר רשום, שתשלח לפחות 14 ימים מראש לכל אחד מהצדדים, על פי כתובתו המצוינת בהסכם זה או לכתובת אחרת עליה

הודיע בכתב אותו צד לנציגות, ליועצים המשפטיים ולמנהל הפרוייקט. במקרה בו הצדדים שלהם לפחות 50% מהחלקים בפרוייקט, דרשו את כינוס האסיפה- יהיה על הנציגות לכנס אותה תוך 30 יום מיום שנדרשה לעשות כן.

5.1.4. האסיפה הכללית הראשונה תבחר את הנציגות. כל אסיפה כללית רשאית להחליף את חברי הנציגות או חלק מהם.

5.1.5. באסיפה כללית יהיה מניין החוקי (קוורום) מספר צדדים שלהם לפחות 51% מכלל החלקים בפרוייקט.

5.1.6. אם כעבור חצי שעה ממועד כינוס האסיפה הכללית לא נוכח מנין חוקי כפי שנקבע לעיל, תהיה האסיפה הכללית חוקית בכל מספר נוכחים וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל הצדדים להסכם זה.

5.1.7. ההחלטות באסיפות הכלליות תתקבלנה ברוב קולותיהם של הצדדים הנוכחים באסיפה הכללית, כשקולו של כל צד יחושב עפ"י חלקו בפרוייקט. לשניים או יותר אשר רכשו יחידה אחת יהיה קול אחד (כאמור – כפי חלקם).

5.1.8. כל צד רשאי להשתתף באסיפה כללית בעצמו או באמצעות מיופה כוח (על פי ייפוי כוח מאומת כדין שיימסר לנציגות בתחילת ההתכנסות ובמקרה בו ההחלטות נוגעות לזכויות במקרקעין הרי שייפוי הכוח יהיה נוטריוני).

5.1.9. הנציגות (באמצעות מנהל הפרוייקט) תדאג לרישום פרטוקולים שיכללו בקצרה את דיוני האסיפה הכללית ואת ההחלטות שהתקבלו בה, ותשלח העתקים מהם לכל הצדדים.

5.1.10. הוצאות קיום האסיפות כולל הזמנת המקום, הכיבודים וכדומה יחולו על בעלי היחידות ויהוו חלק מעלויות הפרוייקט.

5.2 הנציגות, סמכויותיה, החלטותיה ופעולותיה

5.2.1. הנציגות היא הגוף אשר ייצג את הצדדים להסכם זה, לצורך הפעלת הסמכויות כמפורט בהסכם זה להלן.

5.2.2. באסיפה הכללית הראשונה שתתקיים, יבחרו הצדדים נציגות בת 3 חברים מבינם (להלן: "הנציגות"). יכול והנציגות תיבחר באמצעות הצגת מועמדות באתר אינטרנט שיקבע לצורך כך או בכל מדיה אלקטרונית אחרת כפי שתקבע. כמו כן ייבחרו באסיפה הנ"ל 2 חברים ממלאי מקום (להלן: "ממלאי המקום").

5.2.3. צד אשר לא שילם תשלום כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא חתם על מסמך כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא קיים חיוב כלשהו מחיוביו שלפי הסכם זה, לא יהיה זכאי להיבחר כחבר בנציגות. היה והצד הנ"ל מכהן כבר כחבר נציגות, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן כחבר נציגות, ממלא המקום שקיבל את מירב הקולות מבין ממלאי המקום בהצבעה באסיפה הכללית (להלן – "הנציג החליף").

5.2.4. כמו כן, צד שהוכרז כפושט רגל או שהוגשה כנגדו בקשה לפשיטת רגל או שמונה נאמן לנכסיו או שהורשע בעבירה שיש עמה קלון, לא יהיה זכאי להיבחר כחבר בנציגות, ואם הוא כבר נבחר, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן כחבר נציגות, ממלא המקום שקיבל את מירב הקולות מבין ממלאי המקום בהצבעה באסיפה הכללית.

5.2.5. כל החלטותיה של נציגות תתקבלנה ברוב קולות חברי הנציגות הנוכחים בישיבה. קוורום חוקי של ישיבת חברי הנציגות ייחשב באם יהיו נוכחים בה לפחות 2 חברי נציגות. לא נוכח קוורום חוקי כאמור, לא תתקבלנה כל החלטות באותה ישיבה, למעט החלטה בדבר קיום ישיבה נוספת של הנציגות. לא יהיה נוכח קוורום חוקי בישיבה שנועדה כאמור וכן בישיבה נוספת לאחריה שנועדה כאמור, ייבחרו ממלאי

המקום כחברי הנציגות במקום הצדדים שלא הופיעו לישיבות. לא נמצא מספר מספיק של צדדים שיכהנו כחברי הנציגות, יכנסו חברי הנציגות המשתתפים בישיבה, אסיפה כללית לבחירת חברי נציגות חדשים במקום אלה שאינם מופיעים לישיבות ו/או לקבלת החלטות לפי הצורך. לנציגות מוקנית הסמכות להחליט אם במקום שתזומן אסיפה כללית כנ"ל, לקבל טלפונית מכ"א מהצדדים רשימה של מועמדים לנציגות, להעביר לכל הצדדים את שמות הצדדים שהוצעו, לקבל מהצדדים בכתב את בחירתם ולקבוע את חברי הנציגות שנבחרו לפי מספר הקולות שקיבל כל מועמד. כל החלטותיה של הנציגות, בכל נושא שהוא וללא יוצא מן הכלל וכל פעולה מפעולותיה בכל הנוגע להסכם זה, לרבות - מכירה או העברה של חלקו לשעבר של צד שהסכם זה בוטל לגביו עקב הפרתו על ידו, החלטות ביחס לרכוש המשותף בבניין לרבות בחירת חברת ניהול, מתן הוראות לקבלן ו/או ליועצים המשפטיים עפ"י הסמכויות המוקנות לה בהסכם זה וכיוצ"ב - כל אלו יחייבו את כל אחד מהצדדים ללא תנאי וסייג.

חתימתם יחד של כל שניים מחברי הנציגות, תחייב את הנציגות ואת כל הצדדים לכל דבר ועניין, בכל הנוגע לביצוע ההחלטות שהתקבלו ע"י האסיפה הכללית ו/או הנציגות כאמור.

5.2.6. חברי הנציגות מתנדבים למלא את תפקידם והם לא יהיו זכאים לשכר, להטבה (אך יהיו זכאים להחזר ההוצאות הישירות שיוציאו על מנת למלא את תפקידם (כגון חניה, שליחויות וכיוצ"ב) ואלה יהיו חלק מעלויות הפרויקט). כל צד הנבחר לנציגות מודע ומסכים לכך כי הוא משמש כמיופה כוח הצדדים. כל אחד מהצדדים להסכם מסכים מראש לכך כי החלטות הנציגות תחייבנה אותו לכל דבר ועניין וכי בכל החלטה כאמור עליה יוחלט על ידי הנציגות ייחשב הדבר כאילו הסכים הוא והוא מתחייב לנהוג בהתאם. הכל ובלבד כי הנציגות פעלה על פי ההרשאות שניתנו לה על פי הסכם זה. כל אחד מהצדדים מוחל ומוותר בזה מראש על כל טענה, דרישה ותביעה כנגד הנציגות ו/או מי מחבריה, מתחייב שלא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו שהסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר הנציגות שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה. הצדדים יעשו את מירב המאמצים ע"מ למצוא חברת ביטוח, אשר תבטח את פעילות חברי הנציגות בהתאם להסכם זה.

האמור בסעיף זה יפה גם לגבי החלטות שהתקבלו על ידי האסיפה הכללית ובלבד שהתקבלו על פי הוראות הסכם זה.

5.2.7. הצדדים ישפו, כל אחד באופן יחסי לפי חלקו בפרוייקט, את חברי הנציגות בגין כל סכום שאלו ייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות שנדרשו לשלם באופן אישי במסגרת תפקידם כחברי הנציגות. שיפוי זה יכלול גם את הוצאות שכה"ט אשר נאלצו חברי הנציגות לשלם בגין כך. שיפוי זה לא יחול על פעולה של חבר הנציגות שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה.

5.2.8. במסגרת ניהול הפרוייקט תהיה רשאית הנציגות (תוך היוועצות, ככל שתמצא לנכון, במנהל הפרוייקט, במנהל ההנדסי, ביועצים המשפטיים ובכל נותן שירות או יועץ רלוונטי אחר) לנהל מו"מ מול ספקים / יועצים / נותני שירותים וכיוצ"ב ולהתקשר עמם במתכונת כפי שתמצא לנכון – בין אם בהסכם, הזמנת עבודה, או כל מנגנון אחר וככל שתידרש חתימת הצדדים כולם על איזה מהמסמכים תהיה רשאית הנציגות להורות ליועצים המשפטיים לחתום בשם כל הצדדים להסכם זה (בין היתר מטעמי יעילות).

5.2.9. הנציגות תייצג את הצדדים מול הקבלן ומול כל ספק, נותן שירות ו/או יועץ, בכל דבר ועניין הכרוך בפרוייקט, ותפעל על פי הסמכויות המוקנות לה כמפורט בהסכם זה

5.2.10. כל סמכות ו/או הרשאה שלא הוענקה מפורשות עפ"י הסכם זה לגוף ו/או לאדם כלשהו בקשר לרכוש המשותף בפרוייקט, מוענקת בזאת ע"י הצדדים לנציגות.

5.3. מארגן הקבוצה

הצדדים ממנים בזאת את מינהל מגורים ישראל פ.מ. בע"מ, להיות מארגן קבוצת הרכישה, לפעול לגיבוש הקבוצה ולפעול על פי הוראות הסכם זה ועל פי הסכם מינוי מארגן הקבוצה, **נספח ג'** ובתמורה כמפורט שם.

5.4. אדריכל

ידוע לצדדים כי על בסיס הצעת העבודה החתומה המצורפת **כנספח ז'** להסכם זה, הכינו האדריכלים ערן שקד וערן לשם ממשד סי טי בי אדריכלים את התוכניות הראשוניות המצורפים **כנספח ב'**, וכן את המפרטים המצורפים להסכם זה **כנספח ב'1**, ואשר בין היתר, על פיהם הוכנו האומדים וחושבו המחירים המשוערים ליח' הדיור ולפרוייקט.

בסמוך לאחר חתימת הסכם המכר, תבחר הנציגות האם לחתום ולאשר את הצעת העבודה של סי טי בי אדריכלים (מצ"ב **כנספח ז'**) ולבחור בהם כאדריכלי הפרוייקט; או לחלופין, תעדיף הנציגות לקיים מכרז (או הליך אחר) לאיתור ובחירת אדריכלים שיעניקו לחברי הקבוצה את שירותי האדריכלות הדרושים להם (מעבר להכנת התוכניות הראשוניות כאמור).

במקרה בו לא ייבחר ממשד סי טי בי אדריכלים להעניק לקבוצה את שירותי האדריכלות המלאים בהתאם להצעת העבודה החתומה, תשלם הקבוצה את שכרם של האדריכלים ממשד סי טי בי אדריכלים בגין השירותים שניתנו על ידם עד לאותו המועד (בתוספת הפיצוי בשל הסיום המוקדם) ובסך כולל של 30% משכרם המוצע והכל בהתאם להצעת העבודה החתומה.

5.5. מנהל הפרוייקט

הצדדים ממנים בזאת את ונטורה ג'נריישן בע"מ, להיות מנהל הפרוייקט, לפעול עבור ובשם הצדדים לניהול הפרוייקט על מנת להשלימו במועד ובאופן הטובים ביותר והכל על פי הוראות הסכם זה ועל פי הסכם מינוי מנהל הפרוייקט, **נספח ה'** ובתמורה כמפורט שם.

נציגות הקבוצה תהיה רשאית להחליט על הפסקת עבודתו של מנהל הפרוייקט בתנאים כמפורט בהסכם מינוי מנהל הפרוייקט ובמקרה כזה יחולו ההוראות שלהלן:

5.5.1.1. זהות מנהל הפרוייקט החלופי תאושר ע"י הבנק.

5.5.1.2. מנהל הפרוייקט וכל אחד מהצדדים ישתפו פעולה ככל שיידרש לשם העברה מסודרת של תפקידו וסמכויותיו למנהל הפרוייקט החלופי, לשביעות רצון הבנק ולפי דרישותיו, באופן שתפקידי מנהל הפרוייקט כמפורט בהסכם זה ובהסכם מינוי מנהל הפרוייקט, ימולאו ברציפות וללא עיכובים.

5.5.1.3. מנהל הפרוייקט החלופי יחתום על נוסח זהה לנוסח הסכם מינוי מנהל הפרוייקט וכן על נוסח הסכם זה כאישור לכך כי קרא, הבין והסכים לתכנים של אלה.

5.5.1.4. הנציגות תורה ליועצים המשפטים לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן להם לצורך ביטול סמכויותיו של מנהל הפרוייקט כלפי הבנק, ככל שניתנו.

5.5.1.5 הצדדים יישאו, כל אחד כפי חלקו היחסי בפרוייקט בעלות הנובעת מהחלפת מנהל הפרוייקט.

5.6 יועצים משפטיים

5.6.1 הצדדים ממנים בזאת את היועצים המשפטיים כיועצים משפטיים בכל הקשור להסכם זה ולביצוע הפרוייקט. היקף השירותים המשפטיים שיעניקו היועצים המשפטיים ושכר טרחתם, מפורטים בנוסח כתב ההזמנה ומתן הוראות ליועצים המשפטיים המצ"ב **כנספח ד'**. כל צד מתחייב לחתום על מקור כתב ההזמנה הנ"ל במעמד חתימתו על הסכם זה.

5.6.2 היועצים המשפטיים לא ייצגו האחד כנגד משנהו את כל אלה: מי מהצדדים, מארגן הקבוצה ומנהל הקבוצה בכל סכסוך בינו לבין צד אחר. היועצים המשפטיים יהיו מוסמכים לפעול על פי הוראות הנציגות כנגד כל צד שלא יקיים את הוראותיו של הסכם זה.

5.6.3 ידוע לכל הצדדים להסכם זה כי הנספחים וההסכמים המצורפים להסכם זה ויכול שאף הסכם זה נערכו בטרם נבחר בנק (כאמור בסעיף 7 שלהלן) ולפיכך יכול ויידרשו שינויים בנוסחי ההסכמים.

הצדדים מסמיכים את היועצים המשפטיים לבצע כל שינוי כאמור, אשר יידרש במסגרת ההתקשרות עם בנק ו/או כתוצאה ממנו ובלבד שלא יהיה בשינוי זה כדי לשנות באופן מהותי את תנאי ההסכמים ו/או כדי להטיל על הצדדים התחייבויות בלתי סבירות בנסיבות העניין.

5.6.4 כל צד מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה או בסמוך לכך, על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת היועצים המשפטיים, בהתאם לנוסח ייפוי הכוח המצ"ב **כנספח ד'1**.

5.6.5 במימוש סמכויותיהם של היועצים המשפטיים שלפי ייפוי הכוח הנ"ל, הם יפעלו על פי הוראות הסכם זה.

5.7 התקשרות עם קבלן

5.7.1 נציגות הקבוצה, בעצה אחת עם מנהל הפרוייקט, המפקח ההנדסי, האדריכלים, היועצים המשפטיים וכל יועץ נדרש אחר – יזמינו הצעות של קבלנים - לבחירת קבלן ביצוע לפרוייקט (קבלן מפתח).

5.7.2 לקבלנים יוצגו תוכניות, עיקרי מפרט טכני ונוסח הסכם בניה – באופן שהצעות הקבלנים תינתנה על בסיס שוויוני.

5.7.3 קבוצת הרכישה מבקשת לקבוע כי הקבלן שיבחר יהיה מבין הקבלנים בעלי הדירוג והמוניטין מהגבוהים בישראל ולפיכך יבחר אחד מבין אלה: תדהר, סולל בונה, אלקטרה בניה, מנרב הנדסה, מליבו בניה או סיון ביצוע.

5.7.4 בהתאמה תנאי הסף יקבעו על ידי הנציגות בשיתוף פעולה עם היועצים המשפטיים המפקח ההנדסי ומנהל הפרוייקט ויכללו תנאים מינימליים הקשורים בנסיון הקבלן ובאיתנותו הפיננסית.

5.7.5 בכפוף לאמור תהיה רשאית הנציגות לבחור כל אחד מהקבלנים שיגישו הצעתם ולאז דווקא את המציע שהצעתו הינה הזולה ביותר. הנציגות תביא בחשבון את ההשלכות שיש לבחירתה על אומדן יחידות הדיר, תנמק את החלטתה ותפרסמה לצדדים.

5.7.6. מנהל הפרוייקט והיועצים המשפטיים יסייעו בידי הנציגות על מנת לפעול בהתאם להוראות סעיף 5.7 זה.

5.7.7. הצדדים להסכם זה מייפים את כוחם של חברי הנציגות לחתום בשם ובמקומם על הסכם הבניה ונספחיו וכן על כל מסמך אחר שיידרש לשם הוצאתו לפועל. ככל שהדבר יידרש, מורים הצדדים גם ליועצים המשפטיים לחתום בשמו של כל אחד מהצדדים לשם ביצוע האמור.

6. התחייבויות תשלום

6.1. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת לשלם לפי שיעור השתתפותו בעלויות, כל דרישת תשלום שתופנה אליו על ידי מנהל הפרוייקט ו/או על ידי נציגות הקבוצה ו/או על ידי היועצים המשפטיים, בקשר עם כלל ההוצאות הקשורות בפרוייקט ועל פי הוראות הסכם זה ויתר מסמכי ההתקשרות עליהם חתומים הצדדים או מי מטעמם, והכל במועדים הנקובים בהסכמים ובהתקשרויות השונות, או בכל מועד אחר שיפורט בדרישה (בכתב, בדוא"ל או בפקס או במברק), לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בכל המתייחס להקמת המגדלים וביצוע הפרוייקט, רישום כבית משותף ורישום היחידות בהם ע"ש כ"א מהצדדים. למען הסר ספק, תנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידה לכל צד, הינו פרעון כל דרישות התשלום שלפי הסכם זה.

6.2. לכל צד ברורה החשיבות המרבית בקיום קפדני של התחייבויותיו שלפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, ביצוע התשלומים הנ"ל במלואם, במועדם וכסדרם על מנת לאפשר ביצוע רצוף של הפרוייקט. לפיכך, כל צד מתחייב בזה שלא לעכב תשלום כלשהו שנדרש ממנו כמפורט בהסכם זה, תהא טענתו אשר תהא. כל צד מוותר בזה על זכות הקיזוז כנגד כל סכום הנתבע על ידו, כמו גם על הזכות לנכות ממנו תשלום כל שהוא בו נשא אותו צד. ויתור זה יהיה תקף אף אם תהיה למי מהצדדים טענה, דרישה ו/או תביעה כלשהם כנגד הנציגות ו/או כנגד צד אחר להסכם זה ו/או כנגד מי ממוסדות הפרוייקט שלפי סעיף 6 דלעיל.

6.3. כ"א מהצדדים מתחייב לשלם, מעבר ובנוסף לתשלומים המפורטים לעיל, גם את תשלום מס הרכישה בגין רכישה זכויותיו בפרוייקט, והכל במועד החוקי הקבוע לתשלום (ובהתאם להמלצות היועצים המשפטיים), וכן את, שכרם של היועצים ונותני השירותים השונים ובכללם את שכ"ט היועצים המשפטיים כמפורט **נספח ד'**, את שכ"ט מארגן הקבוצה כמפורט **בנספח ג'** ואת שכ"ט מנהל הקבוצה כמפורט **בנספח ה'**.

באחריותו של כל אחד מהצדדים לקבל אישור מרשויות המס (ולחציאו ליועצים המשפטיים) בגין תשלום מס רכישה באופן שיאפשר את רישום הזכויות על שם הצדדים בלשכת רישום המקרקעין במועד המוקדם האפשרי ו/או ככל שיידרש על ידי הנציגות לאור דרישת הבנק המלווה או כל גורם מוסמך אחר שאי מסירת האישור לידיו יהיה בה כדי לעכב את ביצוע הפרוייקט.

הצדדים מצהירים כי הם מבינים היטב, כי בנסיבות הללו, יכול ולא יהיו רשאים להקפיד חלקים מחובם במס רכישה וכי ככל שיידרש, ישלמו את מלוא מס הרכישה שהושת עליהם על ידי רשויות המס, אף אם על פי הדין והוראות רשויות המיסוי הם זכאים להקפיד או לדחות את תשלום המס או חלקו או להשיג או לערור או לערער על עצם חיובם או על היקף המס, כולו או חלקו. אין באמור כדי לגרוע מזכאותם (ככל שקיימת) להשיג, לערור או לערער לאחר התשלום על חיוב מס הרכישה או על היקפו, או לקבל החזרי מס בעתיד ובהתאם להוראות כל דין.

6.4. עוד ידוע לצדדים כי בהתאם להוראות הסכם המכר, חב הקונה בתשלום, בנוסף לתשלומים החלים עליו על פי דין גם בכל המיסים החלים על המוכרות על פי דין וכי ישלם את התשלומים הנ"ל בהתאם להוראות נציגות הקבוצה, מנהל הפרוייקט והיועצים המשפטיים במועד הנדרש לכך.

ידוע לצדדים כי תשלומים אלה אינם ידועים במדויק במועד עריכת הסכם זה וכי אומדן יח' הדיור נערך על בסיס הערכת מארגן הקבוצה ועל בסיס חוות דעת שקיבל עובר לעריכת הסכם זה.

מצורפת להסכם זה **כנספח א'5** חוות דעתו של עו"ד צור שיץ, יועץ מס, באשר לגובה מס השבח הצפוי בעסקה.

מודגש במיוחד כי האומדן נערך על בסיס הנחה לפיה תשלום הקבוצה את הקמת המגדלים בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר. ידוע לצדדים כי ככל שתתארך התקופה יכול ושיעור המס יגדל והכל כמפורט בחוות הדעת האמורה.

6.5 הצדדים מתחייבים לשאת בשכרם של עוה"ד אורן רביב, אורן הירש וגיא לוטם כמפורט בכתב ההתחייבות כלפיהם המצורפים להסכם זה כנספח . יובהר כי תשלומים אלה מהווים חלק מאומדן יחידות הדיור.

6.6 כל תשלום ותשלום שעל צד לשלם לפי הסכם זה (פרט לתשלומים המפורטים בסעיף ח' דלעיל, שתשלומם יתבצע על פי הוראתם של היועצים המשפטיים שתינתן בנפרד), ייעשה ע"י הפקדה בחשבון המרכז. הנציגות (בסיוע מנהל הפרוייקט) תנהל את החשבון המרכזי, אשר בו יופקדו כל הסכומים, אשר ייגבו מהצדדים כאמור לעיל, ואשר ממנו ישולמו כל התשלומים בקשר לפרוייקט. כל פעולה בחשבונית דלעיל תעשה על סמך חתימתה של הנציגות. חתימה כנ"ל, תחייב את כל הצדדים לכל עניין כלפי הבנק וכלפי צדדים שלישיים, שלפקודתם בוצעו העברות מהחשבון המרכזי והצדדים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה כלפי הבנק ו/או כלפי מי מטעמו בקשר עם הוראות הנציגות (ו/או מנהל הפרוייקט).

6.7 כל הוראות סעיף זה הינן מעיקרי ההסכם והפרת מי מהן תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם ויחולו עליה הוראות סעיפים 12 ו- 13 להלן.

6.8 יובהר מעל לכל ספק כי התשלומים המפורטים בכל מקום בהסכם זה וכן ההערכות והאומדנים לגבי העלות המשוערת ליחידה הינם בקירוב ומתבססים על הידוע נכון למועד עריכת הסכם זה ויתכן וידרשו תשלומים נוספים על מנת לאפשר מימושו של הפרוייקט עד השלמתו על דרך של מסירת יחידתו של כל צד ורישום הזכויות על שמו. במקרה זה ישתתפו הצדדים בכל תשלום נוסף שיידרש, כל אחד כפי חלקו.

7. מימון בנקאי ועצמאי

7.1 כל צד מתחייב בזאת לממן מהונו העצמי ככל שיידרש להשלמת מימון עלות היחידה מעבר ל'מסגרת האשראי שתאושר לו (אם תאושר לו) על ידי הבנק (להלן: "**ההון העצמי**") ויובהר כי אין הכרח כי ההון העצמי שיאושר לכל אחד מחברי הקבוצה יעמוד על 35% כפי שנגבה בשלב הראשון.

7.2 נציגות הדיירים, בין השאר, באמצעות המנהל והיועצים המשפטיים ינהלו מו"מ ויפעלו להתקשרות עם בנק או מוסד פיננסי (להלן: "**הבנק**") לשם גיבוש הסכם, למימון חלק מהתשלומים שעל הצדדים לשלם לשם ביצוע הפרוייקט (להלן: "**הסכם ההלוואה**").

7.3 מסגרת האשראי הכללית שתקבע בהסכם ההלוואה תכלול את הוצאות הפרוייקט בהיקף כפי שיסוכם עם הבנק.

7.4 בהסכם ההלוואה יוגדר חלקו של כל אחד מהצדדים במסגרת האשראי הכללית, לפי חלקו היחסי בפרוייקט, וכן יוגדרו אופן ושלבי השימוש באשראי, בהתאם להוראות חוזה זה.

7.5 על הצדדים להסכם זה להביא בחשבון כי יכול והבנק ידרוש הפקדת סכומים נוספים על חשבון הוצאות בלתי צפויות מראש (בצ"מ) מעבר לאומדני עלות היחידות.

- 7.6. עפ"י דרישה ראשונה של הנציגות / מנהל הפרוייקט יסור כל משתתף אל הבנק תוך 3 ימים מיום הדרישה וימסור כל משתתף את כל הפרטים והמסמכים הדרושים על ידי הבנק ויחתום על הסכם הלוואה ועל כל מסמך אחר, ככל שידרש על ידי הבנק, וכן יסדיר וימסור לבנק את הבטוחות בהתאם להוראות הסכם הלוואה, יחתום על פוליסת ביטוח חיים, על יפויי כח נוטריוני לטובת הבנק וישלם לבנק את עלות פתיחת התיק ו/או כל עמלה אחרת שתידרש על פי הסכם הלוואה וכל זאת אף אם אין בדעתו להיזקק למימון הבנק. קיומן של ההוראות הנ"ל הנן תנאי יסודי ועיקרי ועל הפרתן יחולו הוראות הסעיפים 12 ו- 13 להלן.
- 7.7. צד, אשר מכל סיבה שהיא לא אושר על ידי הבנק כמי שזכאי לקבל הלוואה בהיקף כפי שנדרש על פי הוראות הסכם זה, יהיה רשאי, חלף פתיחת מסגרת אשראי כאמור להפקיד בחשבון המרכז את מלוא עלות היחידה המשווערת על פי קביעת הבנק בלבד וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 10 ימים מהמועד בו נדרשו הצדדים לסור לבנק כאמור בסעיף 7.6 דלעיל, שאם לא כן ייחשב כמי שהפר הסכם זה ויחול עליו הוראות סעיפים 12 ו- 13 שלהלן.
- יובהר כי אין בהפקדת מלוא עלות היחידה המשווערת כאמור, כדי לפטור את אותו הצד מלחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק, בין היתר, לשם משכון זכויותיו לטובת הבנק והעמדת בטחונות נוספים על פי קביעת הבנק.
- 7.8. עם חתימתם של המסמכים הנ"ל ומסירת הבטוחות כאמור, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי לקבל הלוואה במסגרת האשראי שיוקצב לו כאמור בסעיף זה לעיל ובתנאים שיקבעו.
- 7.9. על מנת למנוע כל ספק, כל הצדדים מסכימים במפורש כי מלוא הזכויות במקרקעין ישועבדו במשכנתא ראשונה לטובת הבנק וכן ירשמו שעבודים על זכויות הצדדים בהסכם ברשם המשכונות / החברות או כל מרשם חוקי נדרש אחר. לשם ביצוע השעבוד מתחייב כל משתתף (לרבות אלה אשר לא יעשו שימוש באשראי הבנקאי) לחתום על המסמכים הדרושים לכך. הנציגות ו/או היועצים המשפטיים ו/או מנהל הפרוייקט רשאים לחתום בשם המשתתפים על כל המסמכים הדרושים וזאת על פי יפויי הכוח וההרשאות שניתנו בגוף הסכם זה (על נספחיו).
- 7.10. כל אחד מהצדדים מסמיך בזה באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר, את הנציגות ו/או את מנהל הפרוייקט ו/או את היועצים המשפטיים לממש בשמו ועבורו את כל הזכויות על פי הסכם הלוואה, לרבות – מבלי לפגוע בכלליות האמור – לבקש מהבנק מימון גישור, המרתו להלוואה, קבלת הלוואה ו/או אשראי וכן למשוך כספים בבנק האמור על חשבון האשראי האמור ובאופן כללי לממש כל זכות הנתונה לכל אחד מהמשתתפים על פי הסכם הלוואה.
- 7.11. כל צד יפקיד בידי הבנק כתב הוראות בלתי חוזרות (וככל שיידרש יפויי כוח נוטריונים מתאימים) על פיו הוא מורה לבנק להעביר סכומים ממסגרת האשראי לחשבון הפרוייקט ו/או תוך קביעת סדר השחרורים בין הלוואות השונות ממסגרת האשראי, על פי הוראת הנציגות, ולחייב בכך את מסגרת האשראי ואת חשבון הלוואה שנטל מהבנק, בשמו ובמקומו, וזאת במידה והוא עצמו לא יעביר את הכספים ממקורותיו שלו במלואם ו/או במועדם.
- כל הוראה בכתב של הנציגות לבנק תהיה עדיפה על כל הוראה אחרת ו/או על כל הוראה נוגדת של כל צד. הצדדים, מתחייבים בזה שלא לתת לבנק הוראה הסותרת איזו מהוראות הנציגות למשיכת כספים מחשבון הלוואה עד לגובה סכום מסגרת האשראי. הבנק יהיה זכאי לפעול עפ"י הוראות הנציגות, והצדדים פוטרים את הבנק ו/או מי מטעמו מכל תביעה ו/או טענה הנובעת מהסתמכות הבנק על הוראות הנציגות.
- 7.12. כל אחד מהצדדים יהיה אחראי לפרוע את סכומי הלוואה שתועמד לו כאמור לעיל בהתאם לתנאיה, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, הוצאות וכל סכום אחר שייזקף ע"י הבנק לחובתו, במועדים שיקבעו לכך בהסכם הלוואה עם הבנק.

7.13. למען הסר ספק מובהר כי הצדדים להסכם זה ו/או חליפיהם יוכלו ליטול הלוואות למימון רכישת זכויותיהם במקרקעין (אם בכלל) ולצורך הקמת יחידותיהם מובטחות במשכנתא ו/או במשכון, רק מהבנק כהגדרתו לעיל, במסגרת ובמתכונת עליה יוחלט על ידי הנציגות.

7.14. עם רישום הבניין כבית משותף ורישום הזכויות ביחידה המיועדת לו בלשכת רישום המקרקעין או עם קבלת החזקה ביחידה (בהתאם לסיכום עם הבנק), מתחייב כל צד שלקח הלוואה או אשראי מהבנק (בעצמו או ע"י הנציגות) לרישום משכנתא ספציפית על יחידתו לטובת הבנק בסכום ובתנאים כפי שיקבע הבנק או לסלק את ההלוואה שקיבל מהבנק בהתאם לתנאים שייקבעו בינו ובין הבנק ולנציגות ואו למנהל לא תהיה כל החלטה בעניין זה.

7.15. הנציגות (בסיוע של מנהל הפרוייקט) ידאגו לקבל "מכתב החרגה מותנה", עבור כל אחד מהצדדים, אשר לא נטל הלוואה או אשראי עד סיומה של הבניה, לפיו אין לבנק ולא תהיינה לו כלפי אותו צד כל דרישות ותביעות, ובקורות אירוע של הפרה לא יחול המימוש ביחס לחלקו או יחידתו.

7.16. הצדדים להסכם זה מביאים בחשבון כי לאור עיתוי השלמת המו"מ עם הבנק (שאינו ידוע במועד חתימת הסכם זה) ולאור תנאי ההסכם שייחתם עם הבנק, יידרשו הם לשאת בכל התשלומים, אשר יחולו עד למועד העמדת הלוואה לרשותם.

7.17. ניהול פיננסי

ניהולו הפיננסי של ביצוע הפרוייקט, קרי; שחרור כספים לצורך תשלומים שונים שידרשו לצורך ביצוע הפרוייקט, יתבצע ע"י הנציגות (בסיוע מנהל הפרוייקט) כמפורט להלן:

7.17.1. כאמור לעיל, מתחייב כל צד להסכם לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות (וככל שיידרש ייפויי כוח מתאימים) לטובת הנציגות, לעשות בשמו ובמקומו כל פעולה הקשורה לפרוייקט בלבד ובקשר עם מסגרת האשראי, למשוך מעת לעת בשם כל אחד מהצדדים, כספים ממסגרת האשראי (תוך הודעה מראש לצדדים) ולחייב בכך את חשבון הלוואה של כל אחד מהצדדים, עד גובה סכום מסגרת האשראי, להעבירם לחשבון המרכז ולחייב בכך את אותו צד כלפי הבנק, באופן שכל פעולה שנעשתה על ידי הנציגות בגין הלוואה והעברת כספים ממנה לפי הוראות הנציגות, לרבות לשם פירעון חוב שיגיע מאותו צד ו/או במקומו, יחייבו את אותו צד, ויחשבו לכל דבר ועניין כאילו הפעולה, אשר בוצעה על ידי הנציגות בוצעה על ידי אותו צד בעצמו.

7.17.2. לאחר בחירת הבנק על ידי הצדדים (כמפורט בסעיף 7.2 שלהלן) ועם פתיחת חשבון הפרוייקט ובכל עת במהלך ביצוע הפרוייקט, יפעלו הנציגות ומנהל הפרוייקט בשיתוף פעולה לביצוע התשלומים לקבלן, לספקים, לרשויות השונות ולכל גורם נדרש אחר הקשור בפרוייקט, כמפורט להלן:

7.17.2.1. הספק / הקבלן (או כל גורם אחר) יציג למנהל הפרוייקט ולמפקח ההנדסי דרישות תשלום, כל גורם על פי מסמכי ההתקשרות עימו ו/או על פי המקובל לאותו העניין, ובהתאם להתקדמות ביצוע עבודתו.

7.17.2.2. מנהל הפרוייקט יעביר למפקח את החשבונות (לרבות התייחסותו המקצועית לגבי תוכנם) לקבלת הערותיו ואישורו המקדמי לדרישה.

7.17.2.3. החשבונות המאושרים (או במקרה בו יידרש על ידי הנציגות ו/או המפקח תיקון – אזי החשבונות המתוקנים) יועברו על ידי מנהל הפרוייקט לשמאי הבנק לאישורו.

7.17.2.4. שמאי הבנק יערוך דוח ביקור באתר הפרוייקט ויכין דוח לבנק הכולל את דרישות התשלום שהועברו אליו ע"י מנהל הפרוייקט ובאישור המפקח ההנדסי של הפרוייקט.

- 7.17.2.5 במקביל יועברו דרישות התשלום המרוכזות לאישור הנציגות לקבלת אישור.
- 7.17.2.6 המנהל יעביר לבנק את דרישת התשלום לביצוע, דרישת התשלום חייבת להיות מאושרת הן ע"י המפקח ההנדסי, הנציגות ושמאי הבנק.
- 7.17.2.7 בהתאם לחשבונות המאושרים על ידי שמאי הבנק (או המתוקנים על ידו), יישלח מנהל הפרוייקט דרישות תשלום, לכל אחד מהצדדים, כל אחד על פי חלקו כפי שנקבע בדוח השמאי שהועבר לבנק והיווה חלק בלתי נפרד מאישור המימון של הבנק לצדדים.
- 7.17.2.8 כל אחד מהצדדים יוכל לפעול על פי אחד מאלה: עם הודעה מראש וכפי שיונחה על ידי המנהל, יעביר לחשבון הפרוייקט את התשלום (או חלקו) ממקורותיו או ימשיך ממסגרת האשראי שתפתח עבורו את התשלום (או חלקו) ובלבד ששני הסכומים ישלימו לסכום הנדרש כאמור. בכל דרישת תשלום כאמור יקבע מנהל הפרוייקט (באישור הנציגות) את משך הזמן להעברת התשלום (בהתחשב בנסיבות העניין).
- 7.17.2.9 ככל שלא הושלמה העברת הכספים לחשבון הפרוייקט כאמור עד למועד הנדרש כאמור, תפעל הנציגות על פי הוראות כתב ההרשאה (ו/או ייפוי הכוח שנמסר לידיה) לביצוע משיכה ממסגרת האשראי של אותו צד שלא העביר את מלוא הסכום, את הסכום החסר.
- 7.17.2.10 הנציגות או עוה"ד תחזיק את ערבויות הביצוע וערבויות הטיב (בהתאם להוראות הסכם הבניה) באופן מרוכז עבור כל הצדדים. יכול וערבויות אלה ישועבדו לטובת הבנק, על פי דרישתו.

8. חניון ומחסנים

- 8.1 ידוע לצדדים כי בשלב זה לא ניתן לתכנן באופן סופי את חניון הבניין, דרכי הגישה וקומות המסד שכן נידרש תיאום עם בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין, ובין היתר, בהתאם להוראות הסכם השיתוף במקרקעין.
- 8.2 עוד ידוע לצדדים כי תקן החניה על פי הוראות התב"ע עומד על 1.5 חניות לדירה. כל יחידת דיור תהיה זכאית להצמדה של חניה אחת ודירות הגן, המיני פנטהוז והפנטהוז יהיו זכאיות להצמדה של שתי חניות. עלותן של החניות הללו כלול באומדן היחידות.
- את יתרת החניות (כ 40% מיח' הדיור) יוכלו חברי הקבוצה להצמיד לדירתם כנגד תוספת תשלום של 30,000 ₪ לחניה. במקרה בו יעלה מספר המבקשים חניה נוספת על מספר החניות הנוספות האפשרי בפרוייקט תערך הגרלה לקביעת הזכאים לחניה נוספת (כנגד תוספת התשלום כאמור).
- ככל שמספר המבקשים חניה נוספת יהיה קטן ממספר החניות הנדרש על פי התקן – יושלם מלוא תקן החניות והחניות העודפות ישמשו רכוש משותף. נציגות הדיירים, בהיוועצות עם היועץ המשפטי, תקבע את מנגנוני החלוקה של החניות, את מנגנוני ההגרלה המדוייקים, את אופן קביעת סדר הבחירה של החניות וכיוצ"ב.
- 8.3 כמו כן ידוע לצדדים כי מספר המחסנים המשוער בהתאם לתכנון הראשוני, תואם את מספר הצדדים. אומדן יחידות הדיור אינו כולל עלותם של המחסנים. כל צד המבקש זאת יוכל להצמיד ליחידתו מחסן אחד כנגד תוספת תשלום של 30,000 ש"ח. במקרה בו יהיו מי מהצדדים שלא יבקשו להצמיד ליחידתם מחסן כאמור – יחולו לגבי יתרת המחסנים ההוראות האמורות לגבי חניות נוספות בסעיף 8.2 דלעיל בשינויים המחויבים.

כל צד שרכש מחסנים ו/או חניות כאמור, עלותם של אלה תתווסף לאומדן עלות היח' המשוערת לגביו.
חלקם היחסי של הצדדים בעלויות יעודכן בהתאם.

8.4. התקבולים מייחוד מחסנים וחניות כאמור בסעיף 8 זה יתווספו לתקציב הפרוייקט.
מחסנים וחניות שלא ירכשו על ידי הצדדים, תשולם עלותם על ידי כלל הצדדים, באופן שלכל צד תתווסף לעלויות בהן יישא בפועל (וכך גם לגבי העלות המשוערת של יחידתו), העלות הכוללת של מחסנים וחניות אלה כשהיא מוכפלת בחלק היחסי בעלויות.

9. שטח הגג

- 9.1. כל שטחי הגג של כל מגדל (למעט שטחים הדרושים לשם הצבת מערכות משותפות) יחולקו בין בעלי הפנטהוסים (הדירות בקומה העליונה) וזאת בהתאם לתכנון הסופי וככל האפשר בחלוקה שווה בין בעלי היחידות הללו.
- 9.2. חלוקת השטחים כאמור וכן הקביעה לגבי הצורך בשטחים לשם הצבת מערכות משותפות, תיקבע על ידי האדריכל. ככל הנדרש יקבעו האדריכלים (תוך היועצות עם היועצים המשפטיים) דרכי מעבר, זיקות הנאה וכיוצ"ב.
- 9.3. היועצים המשפטיים יטמיעו הוראות מתאימות במעמד רישום הבית המשותף.

10. רישום הבית המשותף

10.1. כל אחד מהצדדים מסמיך בזה את היועצים המשפטיים (בעצמם או באמצעות אנשי מקצוע רלוונטיים לטעמם) לנקוט בכל הפעולות הדרושות לרישום המגדלים כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, לרבות – מבלי לפגוע בכלליות האמור – הכנת תשריט, קביעת היחידות וההצמדות אליהן, ובכלל זה חניות, מחסנים וכיוצ"ב, הכל כפי שייקבע ע"י הנציגות ובהיועצות עם מנהל הפרוייקט.
הואיל ועל גבי המקרקעין יוקמו המגדלים נשוא הפרוייקט וכן מגדל נוסף על ידי בעלי הזכויות ביתרת המקרקעין, הרי שככל שיידרש יירשמו המגדלים כולם כבית משותף מורכב (עם אגפים) כמפורט בהסכם השיתוף במקרקעין.

10.2. בכפוף להתאמות והסכמות בהתאם להסכם השיתוף במקרקעין, לאור ריבוי הצדדים בפרוייקט ובכדי להימנע מריבוי דעות וחילוקי דעות בנושא ניסוח תקנון הבית המשותף, מוסכם כי ככל שלא יקבע אחרת על ידי היועצים המשפטיים ו/או על ידי הנציגות, ישמש התקנון המצוי כתקנון הבית המשותף בשינויים המחויבים, וכל צד נותן מראש את הסכמתו להגשתו לרישום ולאישור המפקח על רישום הבתים המשותפים, שעה שתושלם בנייתו של הבניין וייווצרו התנאים המאפשרים את רישום הבניין כבית המשותף.

היה ובמהלך ביצוע הפרוייקט יחולו שינויים המחייבים את תיקון התקנון ו/או באם המפקח על רישום בתים משותפים יורה על עריכת תיקונים בנוסח התקנון הני"ל ו/או ידרוש לשנותו, מסכימים הצדדים מראש לכל שינוי שיידרש כאמור והם מורים ומסמיכים בזאת את היועצים המשפטיים ליתן בשמם ובמקומם כל הסכמה, אשר תידרש בעניין זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצדדים מצהירים ומסכימים כדלקמן:

10.2.1. כי היועצים המשפטיים יהיו רשאים אף לאחר מסירת היחידה למי מן הצדדים ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף וחלק הדירות ברכוש המשותף.

היועצים המשפטיים יהיו זכאים לפעול כאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הצדדים לכך ומבלי שמי מהצדדים יהיה זכאי להתנגד לכך וכל צד מוותר מראש, בחתימתו על הסכם זה, על כל טענה כנגד איזו מן הפעולות המנויות בסעיף זה לעיל, לרבות הזכות המוקנית לו על פי סעיף 145 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969, ובלבד שזכויותיו ביחידה ובחלקים הצמודים לה על פי הסכם זה לא תפגענה (פרט לשינוי הרכוש המהווה את הרכוש המשותף בבניין ו/או חלקו היחסי של אותו צד ברכוש המשותף הצמוד ליחידה).

10.2.2. כי היועצים המשפטיים יהיו רשאים לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה לגבי המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בנינים אחרים או של בעלי דירות אחרים בבניין או של בעלי הזכויות ביתרת המקרקעין או בחלקות סמוכות למקרקעין, ולרבות זכויות מעבר לעירייה לשם סילוק האשפה ו/או זכויות מעבר לחברה לאספקת הגז וכיוצ"ב, ובלבד שזכויות כל צד ביחידה ובחלקים הצמודים לה על פי הסכם זה לא תפגענה (פרט לשינוי הרכוש המהווה את הרכוש המשותף בבניין ו/או חלקו היחסי של אותו צד ברכוש המשותף הצמוד ליחידה).

10.2.3. כי היועצים המשפטיים יהיו זכאים, בכל שלב ואף לאחר רישום הבית המשותף, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה ו/או איחודה ו/או חלוקתה מחדש והפרשת חלקים ממנה לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ככל שאלה ידרשו על ידי הרשויות המוסמכות.

10.2.4. כי כל עוד לא נרשמה זכות מי מן הצדדים ביחידה בלשכת רישום המקרקעין, לא יבצע צד ביחידתו כל שינויים ו/או תוספות החייבים בקבלת היתר מהרשויות המוסמכות או המחייבים תיקון תשריט הבית המשותף. אם יעשה כן, יהא חייב אותו צד לשאת בכל ההוצאות, האגרות, התשלומים, החיובים והקנסות הקשורים בכך.

10.3. ברישום הבית המשותף ובכל המתייחס לכך יפעלו היועצים המשפטיים כאמור **בנספח ד'** והם יהיו רשאים להשתמש בסמכויותיהם בהתאם לייפוי הכוח **נספח ד'1**.

10.4. הוראות התקנון יחייבו ויזכו את הצדדים, גם בתקופה שעד לרישום התקנון בלשכת רישום המקרקעין.

11. מכירה והעברה

11.1. כל אחד מהצדדים מתחייב שלא לאפשר ולא לגרום לשעבוד ו/או לעיקול זכות מזכויותיו במקרקעין, פרט לשעבוד הפרויקט לבנק, כל עוד לא נסתיימה בניית המגדלים ולא נמסרה לו החזקה ביחידתו, אלא בהתאם להוראות ההסכמים עם הבנק.

11.2. עד מועד השלמת הפרוייקט ורישום הבית המשותף, כל צד (להלן "**הצד המעביר**") יהיה רשאי להעביר או להסב או למכור את זכויותיו לפי הסכם זה לצד שלישי (להלן "**הצד הנעבר**"), בהתקיים כל התנאים הבאים:

11.2.1. הצד הנעבר נטל על עצמו, בחתימתו על הסכם זה ו/או בחתימתו על הסכם בכתב לשביעות רצון היועצים המשפטיים, את כל חובותיו והתחייבויותיו של הצד המעביר עפ"י הסכם זה ונספחיו, עפ"י מסמכי החלואה וההסכם עם הבנק, עפ"י החוזה לביצוע עבודות הבנייה עם הקבלן ועפ"י כל הסכם או התחייבות אחרת להם הצד המעביר הינו צד, וכן חתם אצל היועצים המשפטיים על כל המסמכים לשם כך,

לרבות על כתב בקשה להעברת והמחאת זכויות לטובת הנעבר (כפי שיימסר לו על ידי היועצים המשפטיים) וייפוי הכוח **נספח ד'1**.

11.2.2. הצד הנעבר לקח על עצמו את כל התחייבויות הצד המעביר כלפי הבנק עפ"י הסכם ההלוואה כאמור בסעיף 9 לעיל, חתם אצל הבנק על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק והמציא לנציגות את הסכמת הבנק בכתב להעברה.

מבלי לפגוע באמור לעיל, עד למועד אישור הצד הנעבר בבנק המלווה, חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק כאמור ופתיחת מסגרת אשראי (והכל בהתאם להסכם הליווי והוראות הבנק בעניין), יפקיד הצד הנעבר, בהתאם להוראות מנהל הפרוייקט, בנאמנות אצל היועצים המשפטיים בחשבון מיוחד שייפתח לצורך כך, סכום כסף, אשר ישמש לתשלום של כל ההוצאות ו/או התשלומים השוטפים של הקבוצה וזאת עד להשלמת התהליך מול הבנק. (להלן: "**פיקדון העברת זכויות**"). מתוך פיקדון העברת הזכויות הנ"ל ישולמו תשלומים על חשבון התשלומים השוטפים של הקבוצה בגין הפרוייקט בלבד ו/או תשלומי מיסים בגין עסקת המכר. לא יועברו מתוך פיקדון העברת הזכויות למוכר כספים ע"ח התמורה שנקבעה בין הצדדים בהסכם ביניהם.

11.2.3. הצד המעביר שילם את כל חיוביו וחובותיו על פי הסכם זה שמועד חיובם הינו עד למועד ההעברה, וקיבל את אישור הנציגות ומנהל הקבוצה בכתב על כך.

11.2.4. להקלת ההליך, ובהתחשב במורכבות העברת זכויות בקבוצת רכישה, ייוצג הצד המעביר על ידי היועצים המשפטיים וישלם להם דמי טיפול בסך בש"ח השווה ל – 0.75% מערך המכירה המלא בתוספת מע"מ והוצאות.

11.2.5. עוד ישא מעביר הזכויות בתשלום עמלה למנהל בסך של 0.75% מערך המכירה המלא בתוספת מע"מ.

11.2.6. הצד המעביר והצד הנעבר קיימו את כל הוראות הדין והמציאו ליועצים המשפטיים את כל המסמכים הדרושים לרישום העברת הזכויות, לרבות אישור מס שבת, אישור מס רכישה, ואישור הרשות המקומית.

11.3. היועצים המשפטיים יהיו רשאים לקבוע הוראות או דרישות נוספות ו/או אחרות מהדרישות האמורות בסעיף 11 זה וזאת בהתחשב במועד הבקשה להעברת הזכויות, שלב ההתקשרות עם הבנק וכיוצ"ב שיקולים.

12. הפרת ההסכם

בכל מקרה של אי קיום הוראות הסכם זה ע"י מי מהצדדים, יהיו יתר הצדדים והנציגות רשאים לתבוע מאותו הצד (להלן "**הצד המפר**"), פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ליתר הצדדים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב כך ו/או פיצוי מוסכם בסך 120,000 ₪, לפי הגבוה מביניהם. הצדדים מצהירים כי סכום זה מוסכם עליהם וסביר בעיניהם כפיצוי מינימלי מוסכם מראש בגין נזקי הפרתם את ההסכם. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהיה הנציגות מוסמכת לפעול בשם הצדדים המקיימים הסכם זה (בין היתר באמצעות ובהיוועצות עם מנהל הפרוייקט והיועצים המשפטיים) כנגד הצד המפר, על מנת לממש את זכותם של אותם צדדים על פי סעיף זה. למען הסר ספק, גם הימנעות מחתימה על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הפרוייקט עפ"י הוראות הנציגות, לרבות אלו שנדרשו ע"י הבנק, תיחשב כהפרת הסכם זה ותזכה את הצדדים בסעדים המנויים לעיל ולהלן.

13.1. מבלי לפגוע בהוראות סעיף 12 לעיל, במקרה של אי קיום הוראות ההסכם יחולו על הצד המפר ההוראות הבאות:

13.1.1. הנציגות תהיה מוסמכת להודיע לצד המפר, בשם כל הצדדים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך המועד שייקבע על ידה. לא תוקנה ההפרה עד המועד הנ"ל, תהיה הנציגות רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאכוף את קיומו של הסכם זה על הצד המפר, כפי שתמצא לנכון או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר, מבלי שיהא בכך בכדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר הצדדים להסכם זה.

13.1.2. בוטל ההסכם ע"י הנציגות ככל שהדבר נוגע לצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:

13.1.2.1. יראו את המפר כמעמיד באופן בלתי חוזר את מלוא זכויותיו במקרקעין ובפרויקט למכירה והנציגות תפעל מיידית, באמצעות היועצים המשפטיים, על מנת להעביר את זכויותיו של הצד המפר, לרבות זכויותיו במקרקעין ובפרויקט, לכל מי שתמצא לנכון, כולל למי מהצדדים האחרים, בתמורה ובתנאים שתמצא לנכון – הכל עפ"י שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות הסכם שירותי הבניה. היועצים המשפטיים יפעלו בשם הצד המפר להשגת כל האישורים וההיתרים שיהיו דרושים, באם דרושים, לביצוע ההעברה הנ"ל.

כל אחד מהצדדים מצהיר באופן מיוחד כי ברור לו כי במקרה של מכירה כפויה כאמור – יכול ויח' הדיור תימכר לצדדים שלישיים במחיר הנמוך ממחירי השוק וזאת בהתאם לנסיבות העניין ובעיקר לנוק שיכול להיגרם לקבוצה מהעיכוב שנוותר (אם נוצר) בהתקדמות הפרוייקט.

13.1.2.2. היועצים המשפטיים יהיו רשאים להשתמש בסמכותם על פי ייפוי הכוח **נספח ד' 1** ולהסדיר עם הבנק את העברת זכויותיו של הצד המפר על-פי הסכם ההלוואה עם הבנק למי שירכוש ממנו את זכויותיו. בחתימתו על הסכם זה ועל ייפוי הכוח, **נספח ד' 1**, נותן כל צד להסכם זה הרשאה בלתי חוזרת לנציגות לפעול מול הבנק ולהורות ליועצים המשפטיים לחתום על כל כתב ביטול ו/או תיקון ו/או מחיקה של המשכון ו/או המשכנתא שיהיו רשומות לטובת הבנק על זכויותיו במקרקעין ו/או בפרוייקט.

13.1.2.3. הצד המפר מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה או דרישה או תביעה כנגד היועצים המשפטיים, המארגן, המנהל, הנציגות, חברי הנציגות ומי מהצדדים להסכם זה, בגין כל מעשה או מחדל שלהם או של מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, להעלות כל דרישה ולתבוע כל תביעה בקשר לכך.

13.1.2.4. הנציגות, באמצעות היועצים המשפטיים והמנהל, תאפשר, בדרך ובתנאים שייקבעו על-ידה לפי שיקול דעתה, למי מבין שאר הצדדים להסכם זה, לרכוש את זכויותיו לשעבר של הצד המפר, לפני שאלו יוצעו לצד שלישי, בכפוף להוראות הסכם שירותי הבניה.

13.1.2.5. כל הסכומים שיתקבלו בתמורה להעברת זכויותיו לשעבר כני"ל של הצד המפר, ישולמו לידיהם הנאמנות של היועצים המשפטיים וישמשו לפרעון התשלומים הבאים, עפ"י סדר כתיבתם (סכומים), אשר יתקבלו כאמור ואמורים לשמש לפרעון חובות הקבלן ישולמו לחשבון הבנק):

- א. תשלום מס השבח החל בקשר עם העברה הני"ל.
- ד. פרעון יתר המיסים, האגרות, ההיטלים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מההעברה הני"ל והחלים על פי כל דין על הצד המפר.
- ב. פרעון חובות לבנק.
- ג. פרעון חובות לקבלן.
- ה. פרעון חובותיו לנציגות, למארגן, למנהל, לאדריכלים ולכל גורם אחר עפ"י הוראות הסכם זה.
- ו. השבת כספים לצדדים בגין תשלומים שנאלצו לשלם תחת הצד המפר.
- ז. תשלום שכ"ט מוגדל ליועצים המשפטיים בשיעור של 1.5%, בתוספת מע"מ מהעלות המשוערת של יח' הדיור וכן תשלום מוגדל למנהל בגין העברת הזכויות בתקופת הפרוייקט בשיעור של 1.5%.
- ח. יתרת הסכום תושב לצד המפר ובלבד שאינה עולה על הסכומים ששילם עד לאותו המועד בגין הפרוייקט.

13.1.2.6. היה והתמורה שהתקבלה לפי ס' 13.1.2.5 לעיל לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבויותיו של הצד המפר, מתחייב אותו צד להשלים את ההפרש תוך 14 יום מיום שיידרש לכך ע"י הנציגות.

13.1.2.7. מי שירכוש את זכויותיו לשעבר כני"ל של הצד המפר, יהיה חייב כתנאי מוקדם לתקפות הרכישה, להצטרף כצד להסכם זה ונספחיו, להסכם המימון עם הבנק, להסכם שירותי הבניה, ולפי דרישת הנציגות, גם לכל הסכם או התחייבות אחרת של הצדדים, ודינו יהיה כאילו היה צד להסכמים אלה במקום הצד המפר, מלכתחילה. על הרוכש האמור יהיה לחתום על כל המסמכים עליהם חתומים הצדדים, לרבות על ייפוי הכוח **נספח ד'1**.

13.1.2.8. לצד המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכותו לקבל את יתרת התמורה, אם תהיה כזו, לאחר ביצוע כל התשלומים הנקובים בסעיף 13.1.2.5 דלעיל.

13.1.2.9. אף צד לא יהיה רשאי והוא אף מתחייב שלא לבטל הסכם זה עקב הפרתו ע"י צד אחר.

13.1.2.10. היועצים המשפטיים יהיו רשאים לבקש מבית המשפט למנות כונס על זכויותיו לשעבר של הצד המפר, לרבות חלקו במקרקעין, על מנת לבצע את ההוראות הכלולות בהסכם זה.

13.2. ידוע לכל אחד מן הצדדים כי הבנק יהא רשאי, אך לא חייב, לסרב להעמיד למי מהצדדים הלוואה ו/או לשחרר כספים ממסגרת האשראי שהועמדה לו ו/או להעמיד לפירעון מידי ולממש באופן מידי את הבטוחות שניתנו לו במלואן, הכל בכל אחד מהמקרים הבאים וזאת מבלי שתוטל עליו חובה לנמק את החלטתו:

13.2.1. אם יוטל עיקול על זכויותיו של מי מהצדדים בפרויקט ו/או על כל בטוחה אחרת שניתנה להבטחת ההלוואה או על כל רכוש אחר של מי מהצדדים ו/או אם תיעשה פעולת הוצאה לפועל לגבי זכויותיו של מי מהצדדים בפרויקט או לגבי כל בטוחה אחרת שניתנה להבטחת ההלוואה למי מהצדדים.

13.2.2. אם יעשה מי מהצדדים מעשה פשיטת רגל או אם יינתן נגדו צו כינוס נכסים או אם יזמין מי מהצדדים אסיפת נושים לצורך הסדר נושים או אם ימונה נאמן למי מהצדדים.

13.2.3. אם מי מהצדדים יוכרז כפסול דין או אם ימונה לו אפוטרופוס או אם חו"ח ילך לעולמו.

13.2.4. אם יתקבלו צו ו/או החלטה של רשות שיפוטית מוסמכת האוסרת על הבנק לשחרר כספים ממסגרת האשראי של מי מהצדדים.

13.2.5. תנאים נוספים כפי שייקבע במו"מ בין מארגן הקבוצה והיועצים המשפטיים לבין הבנק.

13.3. מייד עם היוודע קרות אחד מהאירועים המפורטים להלן (להלן: "**אירוע ההפרה**") יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 13.4 שלהלן:

13.3.1. לא עמד איזה מהצדדים בהתחייבויותיו כלפי הבנק לתשלום איזה מתשלומי ההלוואה על פי מסמכי ההלוואה ו/או כל מסמך ו/או הסכם אחר אשר נחתם בינו לבין הבנק.

13.3.2. לא עמד מי מהצדדים בהתחייבותו לשלם את ההון העצמי במלואו או בחלקו, כאמור בהסכם השיתוף. לעניין זה, מוסכם בין הצדדים כי מתן הודעה לצדדים באמצעות הנציגות ולבנק על ידי מנהל הפרוייקט כי המשתתף לא עמד בהתחייבות זו תשמש כראיה מכרעה לעניין זה, והבנק ו/או הנציגות לא יידרשו לבדוק האם שילם המשתתף את ההון העצמי במלואו או בחלקו.

(הצדדים הנזכרים בסעיפים 13.3.1 ו-13.3.2 לעיל, יקראו להלן: "**הצד המפר**").

13.4. עם קרות אירוע כאמור לעיל יפעלו הצדדים באמצעות הנציגות ו/או באמצעות היועצים המשפטיים להמציא לאישור הבנק, צד חלופי (להלן: "**הצד החלופי**"). ידוע לצדדים כי המצאת הצד החלופי כאמור בסעיף קטן זה כפופה לאישורו של הבנק עפ"י שיקול דעתו המקצועי והבלעדי ולפתיחת תיק אשראי ע"י הצד החלופי והכל על פי התנאים כפי שיוסכם עם הבנק, וחתימתו על כל המסמכים הנדרשים לשם כך, כאמור בהסכם זה. כן מותנה אישורו של המשתתף החלופי בכיסוי כל יתרת ההלוואות שנטל הצד המפר מהבנק וכל האשראים והחובות כלפי הבנק, לרבות תשלום עמלת פירעון מוקדם בגין הפירעון המוקדם של ההלוואות עקב הפרת התחייבויותיו של הצד המפר כאמור לעיל בסכום המקסימאלי המותר לפי צו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002 או כל צו או הוראת חיקוק שיבואו במקומו או תחתיו הכול כאמור בחוזה ההלוואה ונספחיו, וכן שכ"ט, אגרות והוצאות שחלים על הצד המפר עפ"י מסמכי ההלוואה ועל פי כל מסמך אחר שנחתם בין הבנק לצד המפר.

13.5. הוראות סעיפים 13.2-13.4 יכול ויעודכנו בהתאם לדרישות הבנק ועל פי קביעת היועצים המשפטיים.

14. בורות

14.1. כל סכסוך שיתגלה בין הצדדים, בינם לבין עצמם או בינם או מי מהם לבין הנציגות, בכל עניין הקשור בהסכם זה ובביצוע הוראותיו, בקיומן ו/או בהפרתן,

יובא להכרעתו של בורר דן-יחיד, אשר ימונה ע"י היועצים המשפטיים. חתימתם של הצדדים על הסכם זה דינה כדין חתימה על הסכם בוררות ויחולו עליו הוראות חוק הבוררות התשכ"ח – 1968. הבורר לא יהיה כפוף להוראות הדין המהותי אלא להוראות הסכם זה ולרוחו, יהיה פטור מכללי הראיות ומסדרי הדין הנהוגים בישראל, החלטתו תהא סופית והוא יהיה חייב לנמקה.

14.2. הבורר יהיה מוסמך לתת סעדים זמניים, לרבות צווי עיקול, עכבון ותפיסה וכן החלטות ביניים אחרות כפי שייראה לו לנכון ולצודק.

14.3. כל צד לבוררות מתחייב בזאת באופן סופי ומוחלט לוותר על סעד של עיכוב תשלומים וכן על סעד של עיכוב בדרך כלשהי של התקדמות ביצוע הוראות הסכם זה או התקדמות ביצוע הפרויקט. קיום הבוררות לא יעכב את המשך ביצוע הפרויקט, ואת התשלומים שעל כל צד לשלם לפי הוראות הסכם זה.

14.4. כתנאי לתחילת הליך הבוררות מתחייבים כל הצדדים לו, לרבות הצד שביקש את ההליך, לשלם את כל התשלומים אותם הם נדרשו לשלם עד לאותו מועד וכן לשאת בעלות ההליך בחלקים שווים (עד להכרעה) – בה תיכלל הוראתו של הבורר לגבי הנשיאה בעלויות אלה).

15. שונות

15.1. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי ההסכם לרכישת המקרקעין, שעבוד, עיקול, או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו פרוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין, להסירם ו/או לבטלם תוך 90 יום מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

15.2. 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 לבצעם בלשכת רישום המקרקעין לגבי יתר הצדדים, ובמקרה שכזה, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי של הסכם זה ויחולו הוראות הסעיפים 12 - 13 לעיל. במקרה של הפרה כנ"ל, הנציגות תנקוט בכל האמצעים לשם מימוש מיידי של זכויותיו של אותו הצד בפרויקט. תאריך ההפרה ייחשב כתאריך הוצאת הצו או הטלת העיקול או השעבוד. מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן זה, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידי את כל הצדדים האחרים בסכום הנזק שייגרם להם בנסיבות הנ"ל.

15.3. כל אחד מהצדדים מתחייב בזה לא לפעול להוצאת צו מניעה ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר, נגד חבר נציגות, נגד הקבלן, נגד הבנק, נגד רואה החשבון, השמאי, נגד היועצים המשפטיים, או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או בביצוע הפרויקט.

15.4. כל הצדדים מתחייבים לפעול במשותף ככל שיידרש על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו אל הפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן, מתחייבים הצדדים להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום כפי שיידרש על ידי הנציגות ו/או על ידי היועצים המשפטיים ו/או על ידי המנהל על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה בדרך המהירה והיעילה ביותר.

15.5. הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת ו/או הסכמה אחרת, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב ע"י כל הצדדים לו. אף אחד מהצדדים, לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תכניות רעיוניות, תכניות ראשוניות, השפעה או התחייבות בע"פ או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים.

15.6. מובהר ומוסכם בזאת 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 כבית משותף וייחוד זכויותיהם של כ"א מהצדדים בו בלשכת רישום המקרקעין.

בגין הסכם זה תירשם הערת אזהרה לפי ס' 126 לחוק המקרקעין.

15.7 כתובות הצדדים הינן כמפורט בהסכם זה או כל כתובת אחרת בישראל שצד יודיע לנציגות בכתב. כל הודעה שתשלח בדואר רשום בישראל לכתובת בישראל כאמור, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח. כל אחד מהצדדים ימסור למארגן (על מנת שזה יערוך את הנתונים וימסור אותם לנציגות עם התגבשות הקבוצה) את כל פרטי הקשר האישיים שלו ולרבות כתובת מייל.

משלוח מייל על ידי הנציגות, היועצים המשפטיים, מנהל הפרוייקט או מארגן הקבוצה ייחשב כמסירת הודעה לכל דבר.

הצדדים מאשרים למארגן ו/או לנציגות ו/או ליועצים המשפטיים ו/או לכל נותן שירותים לקבוצה לכלול את כתובת המייל שלו במסגרת משלוח מיילים, שיישלחו מעת לעת לכלל חברי הקבוצה והדרושים לשם ניהולו של הפרוייקט.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הצדדים – על פי הטבלה שלהלן:

ת.ז.	חתימה	ת.ז.	חתימה	יח'
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				7
				8
				9
				10
				11
				12
				13
				14
				15
				16
				17
				18
				19
				20
				21
				22
				23
				24
				25
				26
				27
				28
				29
				30
				31
				32
				33
				34
				35
				36
				37
				38
				39
				40
				41
				42
				43
				44

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				45
				46
				47
				48
				49
				50
				51
				52
				53
				54
				55
				56
				57
				58
				59
				60
				61
				62
				63
				64
				65
				66
				67
				68
				69
				70
				71
				72
				73
				74
				75
				76
				77
				78
				79
				80
				81
				82
				83
				84
				85
				86
				87
				88
				89
				90
				91
				92

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				93
				94
				95
				96
				97
				98
				99
				100
				101
				102
				103
				104
				105
				106
				107
				108
				109
				110
				111
				112
				113
				114
				115
				116
				117
				118
				119
				120
				121
				122
				123