

הסכם מארגן קבוצה

שנערך ונחתם בתל אביב

בין:

מינהל מגורים לישראל פ.מ. בע"מ באמצעות מנהלה מוטי פלד

ח.פ. 512520040

מרחוב נח מוזס 13 תל אביב

(להלן יקרא: "המארגן")

מצד אחד;

לבין:

הצדדים (שהינם צדדים להסכם השיתוף)

כמפורט ברשימה שבתחתית הסכם זה

(להלן ביחד ולחוד: "המזמין" או "הצדדים")

מצד שני;

הואיל

והמארגן ארגן ומארגן את יחיד קבוצת הצדדים וגיבש אותם לכדי קבוצה, לצורך הגשת הצעה למנהל מקרקעי ישראל במסגרת מכרז מספר תא/140/2011 (להלן: "המכרז") לרכישת זכויות במגרש 2 הכולל זכויות בניה להקמת 200 יח"ד על פי תב"ע רג/1113 (להלן: "התב"ע"), אשר יוקמו ע"י יחיד הצדדים (להלן בהתאמה: "הקבוצה" "המגרש" או "המקרקעין", "יח"ד" ו - "הפרויקט");

והואיל

ובד בבד עם חתימת הסכם זה חותמים יחיד הצדדים על הסכם לשם הסדרת יחסי השיתוף בין כלל יחיד הצדדים (להלן: "הסכם השיתוף") ועל כלל "מסמכי הקבוצה" (כהגדרת מונח זה בהסכם השיתוף) ומתוך כוונה כי הקבוצה תגיש הצעה במכרז בכוונה לרכוש ולממש את הזכויות במקרקעין במקשה אחת ובשלמות, לשם בניה עצמית משותפת במקרקעין, ככל שהצעת הצדדים במכרז תבחר כהצעה הזוכה;

והואיל

והצדדים בדקו את מסמכי המכרז ו/או הסכם השיתוף ו/או "מסמכי הקבוצה" (כהגדרת מונח זה בהסכם השיתוף) ראו את המגרש בסמוך לפני חתימת הסכם זה, וערכו את הבדיקות הנדרשות כרוכש סביר, ומצאו הכל מתאים לצרכיהם ועל סמך בדיקות אלה ובהתבסס על האמור לעיל ולהלן בהסכם זה - הינם מעוניינים להצטרף לקבוצה על מנת לרכוש ביחד ולחוד עם כלל יחיד הצדדים את המגרשים, כולם ו/או חלקם, כאמור במסמכי הקבוצה ועל פי הסכם זה להלן;

והואיל

והצדדים מצהירים כי ידוע להם שאין מדובר ברכישת דירות גמורות או דירות "על הנייר" אלא ברכישת מקרקעין (בכפוף לזכייה במכרז), ובניה עליהם בדרך של בניה עצמית, כשכל העלויות והאחריות על המזמין בלבד, וכן, כי אף גורם, ובוודאי לא המארגן, לא התחייב למכור למזמין דירות גמורות או דירות "על הנייר", או נתן התחייבות כלשהי באשר לעלותן הסופית של יחידות הדיור שיבנו במקרקעין על ידי המזמין;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
2. המונחים בהסכם זה, ככל שלא ניתנה להם משמעות מפורשת אחרת, יהיו כמשמעותם וכהגדרתם בהסכם השיתוף.
3. המארגן מתחייב לפעול עבור הצדדים בשקידה, בנאמנות, במסירות, בשקיפות, בשוויון ובהוגנות, והכל על מנת לארגן את הקבוצה באופן היעיל והטוב ביותר, ולפעול על מנת שהצעת הצדדים במכרז תוגש כנדרש.
3. המארגן מתחייב לפעול בזהירות המתחייבת, בסדר ובארגון על מנת למנוע אי בהירות ו/או בעיות ו/או אי התאמות בארגון הקבוצה, במיוחד נוכח גודלה של הקבוצה ולוח הזמנים הקצר העומד לרשות הקבוצה לשם התארגנותה והגשת הצעה במכרז.

4. המארגן יפעל בכפוף למפורט בהסכם השיתוף, ובשיתוף פעולה עם נציגות הקבוצה ועם היועצים המועסקים על ידי הקבוצה (כגון היועצים המשפטיים, מנהל הקבוצה וכיוצ"ב) ולרבות אך לא רק: מילוי פרטים ומסמכים הכרוכים בהגשת ההצעה למכרז; סיוע בהכנת מפרטים ותכניות שצורפו להסכם השיתוף ונערכו בשיתוף פעולה עם האדריכל של הפרויקט; הכנת טבלת עלויות משוערת ליח' דיור; מסירת הודעות לחברי הקבוצה וכדומה.

התחייבויותיו של המארגן כמפורט בסעיפים 2 – 4 דלעיל יקראו לעיל ולהלן "השירותים".

5. תמורת השירותים שמעניק המארגן למזמין כאמור בהסכם זה, ישלם כל אחד מיחיד הצדדים למארגן סך השווה ל- 7% מתוך אומדן עלות היחידה המשוערת (כולל מחסנים וחניות) ובתוספת מע"מ על סכום זה (להלן: "התמורה" או "תמורת המארגן"), וזאת בכפוף ובתנאי שההצעה שתוגש על ידי הקבוצה תוכרז כהצעה הזוכה במכרז. למען הסר ספק, אחריות והתחייבות כל אחד מיחיד הצדדים הינה לחוד ובנפרד מהתחייבות כל אחד מיתר הצדדים, ללא ערבות הדדית בין יחיד הצדדים.

מובהר למען הסר ספק, כי האומדן המשוער כולל בחובו את תמורת המארגן, וסכום התמורה אינו בנוסף לסכום האומדן המשוער אלא מהווה חלק הימנו.

6. תמורת המארגן תשולם בתנאים ובמועדים כדלקמן;

א. 50% מהתמורה במועד הודעת הזכייה של מינהל מקרקעי ישראל (ככל שהוכרזה הצעת הקבוצה כהצעה הזוכה). סכום זה ישולם מתוך חשבון הנאמנות, ככל שקיימת יתרה בחשבון הנאמנות לשם תשלומו (לאחר תשלום הסכומים הנדרשים על ידי מינהל מקרקעי ישראל באותה העת), וככל שלא היה באמור כדי לפרוע את מלוא הסכום כאמור – מהחשבון המרכז.

ב. 25% עם קבלת היתר הבניה.

ג. 15% עם אישור המפקח על גמר שלד בבניין.

ד. 10% מהתמורה עם מסירת יחידות הדיור לצדדים.

חלקי התמורה המפורטים בסעיפים ב' – ד' ישולמו כשהם נושאים הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ביחס למדד הבסיס בגין חודש יוני 2012 שיפורסם ביום 15.7.2012.

סעיפים ב'–ד' לעיל בכפוף לאישור הבנק המלווה.

7. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת כי הובא לידיעתם כי כל מס, ישיר או עקיף, שיוטל עליהם כרוכשי זכויות, בקשר לעסקת רכישת הזכויות והקמת הפרויקט נשוא המכרז והסכם השיתוף, יחול על יחיד הצדדים בהתאם לשיעור השתתפותם ברכישת המגרש. כמו כן, ישאו הצדדים במלוא המיסים שידרשו עבור רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות מס רכישה, ועלות רישום הזכויות על שמם בלשכת רישום המקרקעין ובמינהל מקרקעי ישראל, כל אחד על פי שיעור השתתפותו במקרקעין ובהתאם להוראות הדין והסכם השיתוף.

8. המארגן יהיה זכאי לדמי טיפול בסך 300 ₪ + מע"מ מתוך הכספים המוחזקים בחשבון הנאמנות, והצדדים מורים ליועצים המשפטים באופן בלתי חוזר להעביר את הסכום הנ"ל לידי המארגן, בקרות כל אחד מהמקרים שלהלן:

1) במקרה בו לא תוגש ע"י הצדדים הצעה למכרז, מאחר שבמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז לא התקיים התנאי להגשת ההצעה, כהגדרתו בהסכם השיתוף, או מכל סיבה אחרת.

2) בכל מקרה בו הצעת הצדדים לא תוכרז כהצעה הזוכה ע"י מינהל מקרקעי ישראל, מכל סיבה שהיא.

9. לצדדים לא תהא כל טענה ו/או טרוניה ו/או תביעה ולא יהיו זכאים לכל תרופה ו/או לפיצוי במקרה והצעתם לא תהא ההצעה הזוכה במכרז ו/או במקרה בו לא הוגשה הצעתם במכרז, לרבות בשל כך שלא גובשו די יחיד צדדים או מכל סיבה אחרת.

לראיה באו הצדדים על החתום:

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
				45

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				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

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				91
				92
				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
				124
				125
				126
				127
				128
				129
				130
				131
				132
				133
				134
				135

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				136
				137
				138
				139
				140
				141
				142
				143
				144
				145
				146
				147
				148
				149
				150
				151
				152
				153
				154
				155
				156
				157
				158
				159
				160
				161
				162
				163
				164
				165
				166
				167
				168
				169
				170
				171
				172
				173
				174
				175
				176
				177
				178
				179
				180

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				181
				182
				183
				184
				185
				186
				187
				188
				189
				190
				191
				192
				193
				194
				195
				196
				197
				198
				199
				200
				201
				202
				203
				204
				205
				206
				207
				208
				209
				210
				211
				212
				213
				214
				215
				216