

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, לרכישת זכויות בחלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 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 – והכל בהתאם להגדרת "מקרקעי הקבוצה" כמפורט בהסכם השיתוף – זאת להקמתו של פרויקט ובו 123 יח"ד למגורים אשר יוקמו ע"י יחיד הצדדים (להלן בהתאמה: "הקבוצה" 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" ומתוך כוונה כי הקבוצה תרכוש ותממש את הזכויות במקרקעין במקשה אחת ובשלמות, לשם בניה עצמית משותפת במקרקעין;

והואיל

והצדדים בדקו את הסכם המכר ו/או הסכם השיתוף ו/או "מסמכי הקבוצה" ראו את המקרקעין 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 המקרקעין, 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 לקיום כל הוראות הסכם המכר), 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. המונחים בהסכם זה, ככל שלא ניתנה להם משמעות מפורשת אחרת, יהיו כמשמעותם וכהגדרתם בהסכם השיתוף.
2. המארגן מתחייב לפעול עבור הצדדים בשקידה, בנאמנות, במסירות, בשקיפות, בשוויון ובהוגנות, והכל על מנת לארגן את הקבוצה באופן היעיל והטוב ביותר, ולפעול על מנת שהצדדים יחתמו על הסכם המכר עם המוכרים (כמפורט בהסכם השיתוף).
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 וחתימתה על הסכם המכר ומימוש הזכויות כאמור שם.

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: 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 מיחידה הצדדים למארגן סך השווה ל- 6.5% מתוך אומדן עלות היחידה המשוערת (כולל מחסנים וחניות) ובתוספת מע"מ, על סכום זה (להלן: "התמורה" או "תמורת המארגן").

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. 10,000 ₪ בגין כל יחידת דיור במועד חתימת הסכם המכר;

ב. השלמה ל- 50% מהתמורה – במועד ביצוע התשלום האחרון לידי המוכרים, כמפורט בהסכם המכר (כהגדרה זו בהסכם השיתוף). סכום זה ישולם מתוך חשבון הנאמנות, ככל שקיימת יתרה בחשבון הנאמנות לשם תשלומו (ולאחר תשלום הסכומים הנדרשים על ידי רשויות המס בגין העסקה נשוא הסכם המכר ובהתאם להוראות כמפורט שם), וככל שלא היה באמור כדי לפרוע את מלוא הסכום כאמור – יפרע סכום ההשלמה מהחשבון המרכז במועד המוקדם האפשרי.

ג. 25% עם קבלת היתר הבניה.

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

ה. 10% מהתמורה עם מסירת יחידות הדיור לצדדים.

חלקי התמורה המפורטים בסעיפים ב' – ה' ישולמו כשהם נושאים הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ביחס למדד הבסיס בגין חודש אוקטובר 2012 שפורסם ביום 15.11.2012 (להלן: "מדד הבסיס").

אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהוא על חשבון תשלום המגיע מהצדדים דלעיל יתברר כי המדד, כהגדרתו להלן, גבוה ממדד הבסיס, ישלמו הצדדים למארגן את אותו הסכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי, אולם ירידה במדד המחירים לצרכן מתחת למדד הבסיס לא תזכה את הצדדים בהקטנת הסכום המשולם.

סעיפים ב'–ה' 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 הסכם המכר והסכם השיתוף, יחול על יחידה הצדדים בהתאם לשיעור השתתפותם ברכישת המגרש. כמו כן, ישאו הצדדים במלוא המיסים שיידרשו עבור רכישת הזכויות במקרקעין (לרבות המיסים החילים על מוכרי/בעלי המקרקעין – ובהתאם להוראות הסכם המכר בעניין), לרבות מס רכישה, ועלות רישום הזכויות על שםם בלשכת רישום המקרקעין, כל אחד על פי שיעור השתתפותו במקרקעין ובהתאם להוראות הדין והסכם השיתוף.

8. לצדדים לא תהא כל טענה ו/או טרוניה ו/או תביעה ולא יהיו זכאים לכל תרופה ו/או לפיצוי במקרה ולא ייחתם הסכם המכר בינם ובין המוכרים/בעלי המקרקעין, לרבות בשל כך שלא גובשו די יחידה צדדים או מכל סיבה אחרת.

לראיה באו על החתום:

המארגן

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

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				44
				45
				46
				47
				48
				49
				50
				51
				52
				53
				54
				55
				56
				57
				58
				59
				60
				61
				62
				63
				64
				65
				66
				67
				68
				69
				70
				71
				72
				73
				74
				75
				76
				77
				78
				79
				80
				81
				82
				83
				84
				85
				86
				87
				88

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				89
				90
				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