

### כתב הזמנה ליועצים המשפטיים

א.ג.,

א. אנו הח"מ, ממנים אתכם בזאת להיות יועצינו המשפטיים, ומזמינים אצלכם את השירותים המשפטיים המפורטים להלן:

1. עריכת הסכם השיתוף בין חברי הקבוצה על כל נספחיו.
  2. ייצוגנו בכל הקשור 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 על ידנו (להלן בהתאמה: "הקבוצה" או "המקרקעין"), "יח"ד" ו - "הפרויקט").
  3. ייצוג בפני רשויות המס – עריכת מסמכי הדיווח לרשויות המס, טיפול וליווי בבירורים, במחלוקות ובתקלות טכניות מול רשויות המס וייצוג (ככל הנדרש) עד וכולל שלב השגה בשיתוף פעולה עם יועץ המס שיועסק על ידי הקבוצה.
  4. ייעוץ, ניהול מו"מ ועריכת הסכמי התקשרות עם קבלנים, ספקים, הבנק המלווה, ונותני שירותים אחרים לפרוייקט. על אף האמור לעיל, יובהר, כי הייעוץ הנ"ל לא יכלול שירותים הקשורים בליקויים או תקלות פרטניים, אשר יתגלו ביחידות הדיור של מי מיחיד הקבוצה.
  5. ייעוץ שוטף לנציגות (להבדיל מיחיד הקבוצה) במהלך ביצוע הפרוייקט לרבות בהתקשרות מול הרשויות המוניציפליות והוועדות השונות.
  6. עריכת מרשם של זכויותינו במרשם זכויות שינוהל על-ידכם עד למועד בו ניתן יהיה לרשום את הזכויות על שמנו והכל כמפורט בהסכם השיתוף.
  7. ניהול חשבון הנאמנות.
  8. ייצוג הקבוצה וחבריה אל מול בנק מלווה בכל הנוגע למו"מ וחתימת מסמכי ליווי אל מול הבנק וכן ייעוץ וטיפול שוטף אל מול הבנק לכל אורך חיי הפרוייקט, לרבות השתתפות בפגישות וכיו"ב.
  9. הענקת ליווי משפטי (ושיתוף פעולה עם אדריכלים, מודדים, שמאים וכיוצ"ב בעלי מקצוע רלוונטים) בכל הנוגע לרישום הבניין כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, וייחוד היחידות שבו ע"ש כ"א מהשותפים.
- ב. בחתימתנו אנו ממנים אתכם ומסמיכים אתכם לפעול עפ"י הוראות הסכם השיתוף ועל פי כתב הזמנה זה וככל הנדרש, על פי שיקול דעתכם ובתיאום מלא עם נציגות הדיירים, לשם ביצוע הפרוייקט, ובהתאמה חתימה על כל מסמך נדרש באמצעות ייפוי הכח המצורף להסכם השיתוף.
- ג. שכר טרחתכם בגין ביצוע כל השירותים המשפטיים האמורים לעיל, יהיה בשיעור של 1.5% מיאומדן עלות היחידה המשוערת (כולל מחסנים וחניות) (כהגדרת מונח זה בהסכם השיתוף), בתוספת מע"מ כדן. המחאה בגין שכה"ט תופקד בידיכם במועד חתימת הסכם השיתוף אך זו תיפרע על ידכם אך ורק במועד חתימת הסכם המכר. בגין עסקות מכר ו/או העברת זכויות טרם רישום הבית המשותף, ישולם לכם שכ"ט נוסף, ע"י מעביר הזכויות, בסך בש"ח השווה ל – 0.75% מעלות היחידה (כולל מחסנים וחניות) (כהגדרת מונח זה בהסכם השיתוף), בתוספת מע"מ כדן.
- ד. שכה"ט הנ"ל אינו כולל טיפול בתביעות, הליכים משפטיים, בורריות, השגות, עררים וועדות ערר.

ה. שכה"ט אינו כולל הוצאות בהן תישאו אגב הענקת השירותים ואלה ישולמו לכם מעת לעת על פי קבלות/אישורי תשלום.

ו. במידה ולא נשלם את שכ"ט ו/או החזר הוצאות במלואם ו/או כל חלק מהם במועד בו ניתנה דרישה בכתב ולא נעשה כן אף בחלוף 14 יום ממועד הדרישה כאמור, יישא חובנו הנ"ל בתוספת של הצמדה וריבית חריגה בשיעור המקובל בבנק הפועלים בע"מ בגין חריגה בחח"ד עסקי.

ז. ידוע לנו כי אין בחתימתכם על מסמך ו/או הסכם כלשהם, בשמנו ועבורנו, כדי לפטור אותנו מחובתנו לחתום ו/או להמציא כל אישור שיידרש מאיתנו ע"פ הסכם השיתוף ו/או הוראות הבנק המלווה ו/או הוראותיכם ו/או הוראות הוועד/הנציגות וכיו"ב.

כמו כן ידוע לנו כי לצורך ביצוע איזה מהפעולות אותן התחייבתם לעשות (כגון: רישום בית משותף, רישום זכויות על שמנו, דיווח לרשויות המס וכך הלאה) נידרש להמציא לכם תשריטי מדידה, אישורים אודות תשלום מס הרכישה, אישור עירייה לטאבו, היתרי הבניה ותעודות האכלוס, נידרש להמציא חתימות של הנציגות הראשונה של הבית המשותף, שטרי משכנתא (במידה וניטול הלוואה מובטחת במשכנתא), נידרש להסיר כל זכות מונעת כגון הערת אזהרה, עיקולים וכיוצ"ב וכי התחייבותכם לאיזה מהפעולות מותנית וכפופה בכך שנמציא לכם את כל האישורים, המסמכים והאסמכתאות שתדרשו מאיתנו לשם כך.

ח. ידוע לנו כי אינכם אחראים בכל הקשור לביצוע הפרויקט בפועל, למצב התכנוני ו/או לכדאיותו הכלכלית ו/או לקבלת היתרי בניה לפרויקט ו/או למיסוי שיחול בגין ובקשר לפרויקט, בין אם יחול עלי ובין אם יחול על מארגני הקבוצה ו/או מנהל הקבוצה ו/או הקבלן המבצע וכל גורם רלוונטי אחר, וכי אין אלו בתחום אחריותכם, אלא באחריותנו ובאחריותם של בעלי מקצוע רלוונטיים (מנהל הפרויקט, אדריכל, מפקח, יועצים וכיו"ב), שימונו על-ידינו.

אנו מצהירים כי אין ולא הוצג לנו כל מצג מטעמכם בגין ובקשר לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או בכל הקשור להסכם השיתוף ו/או להסכם המכר, על נספחיהם, וכי אנו מוותרים בזאת על כל טענה ו/או תביעה כנגדכם בכל הקשור לאמור באיזה מההסכמים הנ"ל ו/או איזה מההסכמים שיערכו באמצעותכם ו/או יחתמו בשמנו על-ידכם, על כל נספחיהם, תיקוניהם וכיו"ב.

### **ולראיה באנו על החתום המזמינים על פי הרשימה המצ"ב**

אנו מסכימים ומתחייבים לתת לכם את השירותים כמפורט לעיל, בתמורה לשכה"ט המפורט לעיל, ומתחייבים ללוות את הפרוייקט מתחילתו ועד לסיומו.

---

זהבי, בלאו ושות' משרד עו"ד

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

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				40
				41
				42
				43
				44
				45
				46
				47
				48
				49
				50
				51
				52
				53
				54
				55
				56
				57
				58
				59
				60
				61
				62
				63
				64
				65
				66
				67
				68
				69
				70
				71
				72
				73
				74
				75
				76
				77
				78
				79

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				80
				81
				82
				83
				84
				85
				86
				87
				88
				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

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				120
				121
				122
				123
				124
				125