

"כפר הקוטג'ים" – הסכם רכישה משותפת

בין הצדדים כמפורט ברשימה שבתחתית הסכם זה :

כל אחד יקרא להלן "הצד" או "המצטרף".
כולם ביחד יקראו להלן "הצדדים" או "המצטרפים".

הואיל: ובעל הזכויות ב'מקרקעין' העניק ביום 22.4.13 אופציה ל'בעל האופציה' המקרקעין ובתנאים כמפורט ב'הסכם האופציה', כהגדרת מונחים אלה להלן ;

והואיל: והצדדים מבקשים להתקשר עם בעל האופציה על מנת שזו תסוחר להם ובמידה ותמומש - לחתום על הסכמים לרכישת המקרקעין או חלקם וכן להסדיר את חלוקת המקרקעין ביניהם על מנת שלכל אחד מהצדדים ייוחדו הזכויות במגרש (המהווה מחצית מגרש על פי ה'תב"ע') ספציפי, והכל כהגדרת המונחים הללו להלן ;

והואיל: והצדדים מצטרפים להסכם זה במועדים שונים ;

והואיל: וכל אחד מהצדדים מצהיר כי קרא והבין את הוראות הסכם זה על נספחיו, עיין בתב"ע, ביקר במקרקעין ובסביבתם, כי ידוע לו המגרש המיוחד לו, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק ולברר כל מידע בקשר לרכישה המשותפת, וכי יש בידו את כל המידע הדרוש לצורך חתימתו על הסכם זה ;

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

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" – תב"ע פת/ 2011 / 1.

"המקרקעין" – חלקה 11 בגוש 6390 המצויה בין הרחובות קיש והנביאים בפ"ת, הכוללים 23.5 מגרשים המיועדים להקמת 47 יח' דיור (דו משפחתיות) והכל על פי התב"ע וכמפורט בתשריט המגרשים – **נספח א'**.

"הסכם האופציה" – הסכם מיום 22.4.13 לפיו העניק בעל הזכויות במקרקעין לבעל האופציה אופציה לרכישת המקרקעין בתנאים כמפורט שם. הסכם האופציה מצורף להסכם זה כ**נספח ב'**.

"נוסח הסכם המכר" – נוסח של הסכם מכר המצורף להסכם האופציה, אשר ייחתם ככל שתמומש האופציה כל אחד מהצדדים (לאחר סיחור האופציה לידיו) לבין בעל הזכויות במקרקעין. נוסח הסכם המכר מצורף להסכם זה כ**נספח ג'**.

"הסכם הסבת האופציה" – הסכם שייחתם בין כל אחד מהצדדים להסכם זה לבין בעל האופציה, אם וככל שתושלם חתימתו של הסכם זה כמפורט בו להלן. הסכם הסבת האופציה מצורף להסכם זה כ**נספח ד'**.

"בעל הזכויות במקרקעין" – טבצ'ניק מרים ת.ז. 00388421, כמפורט בנסח המקרקעין.

"בעל האופציה" – מליבו ניהול פרוייקטים בע"מ ח.פ. 514525054.

"היועצים המשפטיים" או "עוה"ד" – משרד זהבי בלאו ושות'.

"רכישת הזכויות במקרקעין" – חתימה על הסכם הסבת האופציה ועל הסכם המכר (ככל שהאופציה תמומש), ביצוע כל התשלומים הנקובים בהם במועד ומילוי כל יתר ההתחייבויות הנקובות בהם.

"חשבון הנאמנות" – חשבון בנק, אשר יפתח וינהל על ידי היועצים המשפטיים, אשר אליו יפקידו הצדדים את דמי ההרשמה וכן את כל הסכומים הדרושים עד להשלמת הרכישה של הזכויות במקרקעין, והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

"מסמכי העסקה" – הסכם זה על נספחיו וכן כל מסמך נלווה אחר, בין שצורף ובין שלא צורף במועד חתימת הסכם זה והמהווה חלק מהמסמכים הדרושים עד להשלמת הרכישה.

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

נספח א' - תשריט המגרשים.

נספח ב' - הסכם האופציה.

נספח ג' - הסכם המכר (נספח להסכם האופציה).

נספח ד' - הסכם הסבת האופציה.

נספח ה' - ייפוי כוח ליועצים המשפטיים.

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 המגרש וסביבתו ואת הגישות אליו, עיין בתב"ע, כי ידועות לו זכויות הבניה המותרות במגרש, כי הוא ראה את מיקום המגרש שבחר, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק ולברר כל מידע בקשר להסכם זה, וכי הוא הבין את כל המפורט בהסכם זה על נספחיו וכי הוא מצא אותם מתאימים לדרישותיו.

2.2 כי בכל מקום בהסכם זה בו נקוב סכום הכולל מע"מ, אזי סכום זה חושב לפי מע"מ בשיעור 17% ובמקרה בו יעודכן המע"מ יעודכן הסכום בהתאם.

2.3 כי מובנת לו היטב חובתו לקבל ולהעביר ליועצים המשפטיים אישור (המופנה לרשם המקרקעין), בדבר תשלום מס רכישה וכמפורט להלן.

3. תנאי מתלה

תנאי לכניסתו של הסכם זה לתוקף הינו הצטרפותם וחתמתם של לפחות 20 צדדים על הסכם זה ומימוש האופציה על ידם, באופן שכל צד יירשם כמי שיהיה זכאי להיות בעל הזכויות באחד המגרשים כמפורט בטבלה שבתחתית הסכם זה (להלן: "התקיימות התנאי המתלה").

לא נחתם הסכם זה או לא מומשה האופציה (לפחות מימוש חלקי) עד יום 1.7.13 (להלן במקרה כזה: "יום פיזור הצדדים"), יהיה הסכם זה בטל ומבוטל, והיועצים המשפטיים ישיבו לכל אחד מהצדדים את הסכומים וההמחאות המעותדות שהופקדו בידיהם כמפורט

בסעיף 4 שלהלן, בתוך 21 ימים מיום פיזור הצדדים בהפחתת דמי טיפול של 200 ₪ (בתוספת מע"מ) (להלן: "דמי הטיפול").

4. הפקדת כספים הוראות ליועצים המשפטיים

4.1. עד למועד חתימת הסכם זה הפקיד כל צד באמצעות המחאה או באמצעות העברה בנקאית לחשבון הנאמנות סך השווה ל- 25,000 (עשרים אלף) ₪.

4.2. במעמד חתימת הסכם זה יפקיד המחאות נוספות בידי היועצים המשפטיים כמפורט להלן:

4.2.1. המחאה, המשוכה ליום הפקדתה, בסך של 355,000 ₪ (כולל מע"מ) (סכום המהווה השלמה ל - 40% מסך שני אלה: (א) עלות חלקו במקרקעין + (ב) חלקו בתשלום היטל ההשבחה כמפורט בטבלה המצורפת להסכם האופציה) (בתוספת של עד 10% על סכום זה, לנשיאה בעלויות הצמדה בגין תשלום זה)).

המחאה זו תוחזק בידיהם הנאמנות של היועצים המשפטיים ובמקרה בו ייחתם הסכם זה על ידי לא פחות מ - 20 צדדים כמפורט בסעיף 3 דלעיל תימסר על כך הודעה על ידי היועצים המשפטיים ובחלוף 10 ימים ממועד הודעת היועצים המשפטיים כאמור – תופקד המחאה זו לחשבון הנאמנות.

סך הסכומים, אשר יופקדו כאמור בסעיפים 4.1 דלעיל ו - 4.2.1 זה ישמשו לביצוע התשלום הראשון על פי הוראות הסכם המכר, ככל שייחתם וכן לביצוע תשלום היטל ההשבחה.

4.2.2. שתי המחאות נוספות בגין סכום ההשלמה לעלות חלקו של כל צד במקרקעין:

(1) המחאה בסך של 285,000 (מאתיים ושמנים וחמש אלף) ₪ (כולל מע"מ) משוכה ליום 1.9.13.

(2) המחאה בסך של 285,000 (מאתיים ושמנים וחמש אלף) ₪ (כולל מע"מ) משוכה ליום 1.12.13.

המחאות אלה יוחזקו בידיהם הנאמנות של היועצים המשפטיים ויופקדו לפרעון שבועיים לפני המועד בו יידרשו הצדדים להסכם זה לבצע את תשלומי יתרת התמורה כמפורט בהסכם המכר ולא לפני חלוף שבוע מהמועד בו תימסר על כך הודעה לצדדים.

4.2.3. המחאה בסך 216,500 ₪ (כולל מע"מ) המשוכה לטובת בעל האופציה ומועד פירעונה הוא מועד מסירתה.

המחאה זו תוחזק בידיהם הנאמנות של היועצים המשפטיים ותימסר לידי בעל האופציה במועד וכנגד חתימת הסכם הסבת האופציה וכמפורט בסעיף 4.4.1.1 שלהלן.

4.2.4. המחאה בסך של 28,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין המשוכה ליום הפקדתה כאמור ליועצים המשפטיים בגין שירותיהם.

המחאה זו תוחזק בנאמנות בידי היועצים המשפטיים ותופקד לפרעון בד בבד עם הפקדת המחאות כמפורט בסעיף 4.2.1 דלעיל.

4.3. את המחאות המפורטות בסעיפים 4.2.1, 4.2.2 ו - 4.2.3 יש לרשום לחשבון הנאמנות ע"ש: "עו"ד זהבי כפר הקוטג'ים".

את המחאה המפורטת בסעיף 4.2.4 יש לרשום לפקודת: "זהבי בלאו ושות'".

הכספים המוחזקים בנאמנות בכל עת – יושקעו בהשקעה סולידית ונוזלה בהתאם לצרכי הצדדים ולפי שיקול דעתם של היועצים המשפטיים.

4.4. הצדדים להסכם זה מורים ליועצים המשפטיים לפעול בקשר עם חתימת ההסכמים והניהול הכספי כדלקמן :

4.4.1.1. עם התקיימות התנאי המתלה, ימסרו על כך היועצים המשפטיים הודעה לצדדים כמפורט בסעיף 4.2.1 דלעיל. בחלוף 7 ימים ממועד הודעת היועצים המשפטיים כאמור, יפקידו היועצים המשפטיים את ההמחאות האמורות שם ועם התגבשות הסכום הדרוש לביצוע התשלום הנדרש במועד חתימת הסכם המכר יעשו היועצים המשפטיים שימוש בייפוי הכוח שבידיהם על מנת לחתום בשם הצדדים על הסכם הסבת האופציה, ימסרו את ההמחאות המפורטות בסעיף 4.2.3 דלעיל לידי בעל האופציה ומיד לאחר מכן, ימסרו הודעה על מימוש האופציה לבעל הזכויות במקרקעין ויחתמו מולו על הסכם המכר (בשם כל אחד מהצדדים).

4.4.2. כשבועיים לפני המועד הנדרש לביצוע התשלום השני על פי הסכם המכר, ימסרו היועצים המשפטיים הודעה לצדדים כי בדעתם להפקיד את ההמחאות שנמסרו כמפורט בסעיף 4.2.2 דלעיל.

מי מהצדדים שיבקש להפקיד לחשבון הנאמנות או ישירות לבעל הזכויות במקרקעין בכל דרך אחרת, יהיה רשאי לעשות כן ובלבד שיבצע את התשלום לפני המועד הקבוע לפרעון ההמחאה דגן לחשבון הנאמנות.

במועד הקבוע לכך בהסכם המכר יעשו שימוש היועצים המשפטיים בסכומים שהצטברו בחשבון הנאמנות על מנת לשלם לבעל הזכויות במקרקעין את התשלום השני על פי הסכם המכר.

4.4.3. חתימת הסכם זה מהווה מתן הוראות בלתי חוזרות ליועצים המשפטיים לפעול כמפורט בהסכם זה בכלל ובסעיף זה בפרט, בין שההוראה כתובה במפורש ובין כפועל יוצא ועל מנת להוציא הסכם זה ומטרתו לפועל.

4.4.4. כל אחד מהצדדים להסכם זה מורה באופן בלתי חוזר ליועצים המשפטיים לשלם בסמוך לאחר חתימת הסכם המכר את היטל ההשבחה החל עליו כמפורט בהסכם המכר והאופציה מתוך כספי הנאמנות ומתחייב כי במקרה בו לא יהיה די בסכומים אלה ישלים את הסכום החסר בתוך שבעה ימים מפניית עוה"ד אליו.

4.4.5. כל אחד מהצדדים חותם במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ה' לשם ביצוע הפעולות המפורטות בהסכם זה לעיל ולהלן.

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

4.4.6. היועצים המשפטיים לא ייצגו האחד כנגד משנהו את מי מהצדדים ובעל האופציה בכל סכסוך בינו לבין צד אחר. היועצים המשפטיים יהיו מוסמכים לפעול על פי הוראות כלל הצדדים (למעט הצד המפר) כנגד צד שלא יקיים את הוראותיו של הסכם זה.

5. כפיפות להסכם השיתוף במקרקעין

עם השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, יהיה הסכם זה כפוף להוראות הסכם השיתוף במקרקעין המצורף להסכם המכר והמסדיר את יחסי הצדדים ביניהם לגבי המקרקעין.

6. התחייבויות הצדדים

- 6.1 הצדדים להסכם זה מתחייבים לשתף פעולה זה עם זה לשם השלמת וקיום התחייבויותיהם האחד כלפי השני וכלפי הגופים עמם ייתקשרו.
- 6.2 כל אחד מהצדדים יופיע בכל משרד ממשלתי או רשות נדרשת ויחתום על כל מסמך, אשר לפי דעת היועצים המשפטיים יידרש לשם קיום הסכם זה או איזה מההסכמים המצורפים לו והכל במועד כפי שייקבע על ידי היועצים המשפטיים.
- 6.3 כ"א מהצדדים מתחייב לשלם, מעבר ובנוסף לתשלומים המפורטים לעיל, גם את תשלום מס הרכישה בגין רכישת זכויותיו במקרקעין, והכל במועד החוקי הקבוע לתשלום (ובהתאם להמלצות היועצים המשפטיים).
- באחריותו של כל אחד מהצדדים לקבל אישור מרשויות המס (ולהמציאו ליועצים המשפטיים) בגין תשלום מס רכישה באופן שיאפשר את רישום הזכויות על שם הצדדים בלשכת רישום המקרקעין במועד המוקדם האפשרי. הצדדים מצהירים כי הם מבינים היטב, כי בנסיבות הללו, לא יהיו רשאים להקפיא חלקים מחובם במס רכישה וכי ככל שיידרש, ישלמו את מלוא מס הרכישה אף אם על פי הדין והוראות רשויות המיסוי הם זכאים להקפיא או לדחות את תשלום המס או חלקו. אין באמור כדי לגרוע מזכאותם (ככל שקיימת) לקבל החזרי מס בעתיד ובהתאם להוראות כל דין.
- 6.4 במקרה מכל לכל צד ברורה החשיבות המרבית בקיום קפדני של התחייבויותיו שלפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע מכלליות האמור, ביצוע התשלומים הנ"ל במלואם, במועדם וכסדרם על מנת לאפשר את רכישת המקרקעין ורישום הזכויות בהם על שם הצדדים. 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.

7. תתימת הסכם הסבת האופציה והסכם המכר

- 7.1 הצדדים ממנים את עוה"ד לייצגם בכל הכרוך בהוצאתו לפועל של הסכם הסבת האופציה ועל הסכם המכר על פי הנוסח המצ"ב להסכם זה, ובין היתר לחתום בשמם (ביחד עם יתר הצדדים), על ההסכמים הנ"ל ועל כל מסמך הנלווה להם או הדרוש לשם הוצאתם לפועל.
- 7.2 לשם ביצוע האמור מפקידים הצדדים בידי עוה"ד יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ה'** להסכם זה. אולם אין באמור כדי לגרוע מחובתם של הצדדים לחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע האמור ו/או להופיע על פי הנחיות עוה"ד בכל משרד ממשלתי או רשות מוסכמת לשם ביצוע האמור.
- 7.3 בגין שירותיהם המשפטיים של עוה"ד הכוללים בנוסף לאמור גם את עריכת הסכם השיתוף במקרקעין והדיווח לרשויות המס בגין הסכם המכר והסכם הסבת האופציה ישלמו הצדדים לידיהם סך של 32,100 ש"ח בתוספת מע"מ.
- 7.4 הצדדים יישאו בהוצאות השונות הכרוכות באמור כגון הוצאות רישום הפרצלציה וכיוצ"ב.

8. הפרת ההסכם

בכל מקרה של אי קיום הוראות הסכם זה ע"י מי מהצדדים, יהיו יתר הצדדים רשאים לתבוע מאותו הצד, פיצוי בגין כל הנוקמים וההוצאות שנגרמו ליתר הצדדים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב כך ו/או פיצוי מוסכם בסך 100,000 ₪, לפי הגבוה מביניהם. הצדדים מצהירים כי סכום זה מוסכם עליהם וסביר בעיניהם כפיצוי מינימלי מוסכם מראש בגין נזקי הפרתם את ההסכם.

9. בורות

- 9.1. כל סכסוך שיתגלה בין הצדדים, בינם לבין עצמם 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.
- 9.2. הבורר יהיה מוסמך לתת סעדים זמניים, לרבות צווי עיקול, עכבון ותפיסה וכן החלטות ביניים אחרות כפי שייראה לו לנכון ולצורך.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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).

10. שונות

- 10.1. 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 להשלמת רכישת המקרקעין.
- 10.2. 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 ליועצים המשפטיים את כל פרטי הקשר האישיים שלו ולרבות כתובת מייל. משלוח מייל על ידי היועצים המשפטיים ייחשב כמסירת הודעה לכל דבר. הצדדים מאשרים ליועצים המשפטיים לכלול את כתובת המייל שלו במסגרת משלוח מיילים, שיישלחו מעת לעת לכלל הצדדים והדרושים לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הצדדים – על פי הטבלה שלהלן:

זכויותיהם של הח"מ ייוחדו למגרש המסומן בתשריט נספח א' כמגרש מספר _____

מגרש	שם	ת.ז.	חתימה	שם	ת.ז.	חתימה
1						
2						

- הסכם זה יחתם על ידי כל אחד מהצדדים בעותק נפרד, וכל העותקים הללו ייחשבו כמסמך אחד מקורי חתום כהלכה.