

---

# הסכם שיתוף

## תוכן עניינים

3	מבוא ונספחים
4	הצהרות והתחייבויות השותפים – כללי
6	רכישת המקרקעין
8	כללי
9	זכויות השותפים במקרקעין ובפרויקט
10	שלב ב' / זכויות המארגן במקרקעין
12	מוסדות השותפות וניהול הפרויקט
15	האסיפה הכללית של השותפים
16	מנהל הפרויקט
17	רו"ח
17	עורכי הדין של הפרויקט
18	התכנון המפורט של הפרויקט והקמתו
18	נשיאה בהוצאות ומימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עד לסיומו
20	מימון הפרויקט באמצעות הלוואות ואשראים מגורם מממן
23	ביטוח הפרויקט וערבויות קבלנים
23	מכירה והעברת זכויות במקרקעין ו/או ביחידה
24	מסירת היחידות, רישומים
25	התחייבות להימנע מלנקוט בהליכים שיעכבו את הפרויקט ושלא לתבוע פירוק השיתוף
25	הפרת ההסכם
26	בוררות
27	שונות

## הסכם שיתוף

שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_, שנת 2018

בין: כל אחד מן השותפים המפורטים בנספח מס' 1 להסכם זה  
(להלן: "השותף")

לבין: יתר השותפים המפורטים בנספח מס' 1 להסכם זה  
(השותפים המפורטים בנספח מס' 1 להסכם יקראו להלן: "השותפים")

**הואיל** וקרן פפושדו ייזום ובניה בע"מ מס' חברה 515760858 (להלן: "המארגן" או "מנהל הפרויקט") הינה בעלת זכות ברירה (אופציה) להתקשר בהסכם לרכישת המקרקעין הידועים כחלקה 47 בגוש 3650 בפארק הורוביץ ברחובות (להלן: "המקרקעין" או "החלקה"), על-פי הסכם האופציה (על-נספחיו) המצ"ב כנספח 4 (להלן: "הסכם האופציה");

**והואיל** ובמעמד החתימה על הסכם זה, חותם כל אחד מהשותפים על נוסח הסכם לסיחור אופציה, על-פי, לאחר חתימת המארגן עליו תהיה קיימת לכל אחד מהשותפים הזכות לרכישת זכות יחסית באופציה ובהתאמה במקרקעין לאחר מימוש האופציה, והכל כמפורט בהסכם סיחור האופציה המצ"ב כנספח 5 (להלן: "הסכם סיחור האופציה");

**והואיל** ובכוונת הצדדים להסכם זה, לממש את זכויותיהם על-פי הסכם האופציה (בין היתר, כפי שהן מוענקות על-פי הסכם סיחור האופציה), ולרכוש את המקרקעין במשותף (במושע), וזאת על מנת להקים במשותף על חלק מהמקרקעין מבנה (להלן: "הפרויקט"), כל אחד, על-פי חלקו וזכויותיו, כפי שיוגדר בהסכם זה;

**והואיל** והשותפים מעוניינים להסדיר ולסכם את זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות ביחס לרכישת הזכויות בפרויקט והקמת הפרויקט וכל הנושאים הקשורים ליחסי השיתוף ביניהם ביחס למקרקעין והפרויקט, במסגרת הסכם זה להלן;

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין השותפים כדלקמן:**

### מבוא ונספחים

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כותרות ההסכם הוספו לצורכי נוחות בלבד והן לא תשמשנה כלי לפרשנות ההסכם.
3. הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה:

3.1 נספח 1: שמות ופרטי השותפים

3.2 נספח 2: חלוקת השטחים בין השותפים חלקו של כל שותף בפרויקט

והון עצמי מינימאלי.

3.3 נספח 3: תוכניות רעיוניות

3.4 נספח 4: הסכם אופציה

3.5 נספח 5: הסכם לסיחור אופציה

3.6 נספח 6: הסכם נאמנות

3.7 נספח 7: הסכם ניהול פרויקט

3.8 נספח 8: ייפוי כוח והרשאה לעוה"ד

3.9 נספח 9: הסכם שכר הטרחה עם עוה"ד

3.10 נספח 10: מכתב האדריכל

4. בהסכם זה תהיה לכל אחד מהמונחים הבאים, המשמעות הנקובה לצידם, כדלקמן:
- 4.1 "הצדדים" - כל הצדדים להסכם זה, כמפורט ב**נספח 1** להסכם זה.
- 4.2 "המקרקעין" או "החלקה" - חלקה 47 בגוש 3650 ברחובות.
- 4.3 "המארגן" או מנהל הפרויקט - חברת קרן פפושדו ייזום ובניה בע"מ אשר מתמנה ע"י הצדדים להעניק להם את שירותי המנהלה על-פי תנאי כתב הזמנה **נספח 7** להסכם זה.
- 4.4 "התב"ע הקיימת" - תכנית רח/2110 על כל נספחיה וכן תוכנית רח / 2000 / ב / 6, החלה על המגרש הכוללת זכויות כמפורט במכתב האדריכל **נספח 10** להסכם זה.
- 4.5 "הפרויקט" או "המבנה" - בנין אשר ייבנה על המקרקעין.
- 4.6 "שלב א'" - הקמת המבנה בהתאם לזכויות המוקנות על פי התב"ע הקיימת.
- 4.7 "שלב ב'" - הקמת תוספת קומות למבנה, שבכוונת המארגן ו/או נעברו ליזום ולבצע לאחר אישור תב"ע/ות חדשה/ות למקרקעין אשר תקנה למקרקעין זכויות בניה נוספות.
- 4.8 "היחידה" - אותה היחידה מבין היחידות במבנה, לרבות הצמוד אליה, ואשר הזכויות לגביה יוקנו לאותו הצד שבחר בה, כמפורט ב**נספח 2** להסכם זה.
- 4.9 "הקבלן/ים" - הקבלן/ים אשר ייבחרו ע"י הנציגות לבצע את בניית הבניין על פי תנאי החוזה לביצוע עבודות הבנייה שייחתם בינו/ם לבין הנציגות כהגדרתה בהסכם זה.
- 4.10 "הנציגות" - נציגות הצדדים שתיבחר מבין יחיד הצדדים ואשר סמכויותיה מפורטות בסעיף 9 להסכם זה.
- 4.11 "אחוז ההשתתפות" או "החלק בעסקה" או "החלק בפרויקט" - חישוב משוקלל ב-% של חלקו של כל אחד מהצדדים בפרויקט, שנקבע על פי האומדן המשוער של עלות יחידתו ביחס לאומדן המשוער של סך עלות כל היחידות בפרויקט, והכל כמפורט ב**נספח 2** להסכם זה. החלק בעסקה אינו סופי בשלב חתימת הסכם השיתוף ועשוי להשתנות ולהתעדכן כמפורט בסעיפים 5.7 ו-8 להסכם זה להלן.
- 4.12 "תקציב הפרויקט" - אומדן ראשוני של תקציב הפרויקט כמפורט ב**נספח 11** להסכם זה, העשוי להתעדכן מפעם לפעם בהתאם להוראות הסכם זה. אומדן זה אינו כולל, מס רכישה, שכ"ט היועצים המשפטיים והוצאות מימון.
- 4.13 "אומדן עלות יחידה" - אומדן ראשוני משוער של עלות יחידתו של כ"א מהצדדים על פי המפורט ב**נספח 11** להסכם זה. אומדן זה עשוי להשתנות ולהתעדכן עקב שינוי ו/או עדכון תקציב הפרויקט.
- 4.14 "היועצים המשפטיים" או "עוה"ד" - משרד ש. פרידמן ושות' מרחוב ויצמן 2 בתל אביב, המתמנים ע"י הצדדים להעניק להם את השירותים המשפטיים, על פי כתב הזמנה למינוי היועצים המשפטיים, **נספח 9** להסכם זה.
- 4.15 "הגורם המממן" - הגורם עמו יתקשרו השותפים בהסכם למתן אשראי ושרותים פיננסיים אחרים לטובת הקמת הפרויקט, כמוגדר בסעיף 14.1 להלן.

5. הצהרות והתחייבויות השותפים – כללי

כל אחד מהשותפים מצהיר ומתחייב בזאת כלפי שאר השותפים כדלקמן:

- 5.1 הוא בדק ומכיר לשביעות רצונו את המקרקעין, את מיקומם, את הזכויות בהם, את התכניות (התב"עות) החלות על המקרקעין, את ייעודם של המקרקעין ומצבם מבחינה משפטית ומבחינה תכנונית ואת השימושים המותרים בהם על פי התוכניות החלות נכון למועד החתימה על הסכם זה על המקרקעין, לרבות כאמור וכמתואר על-פי הסכם

האופציה על נספחיו (ובמיוחד על פי הסכם הרכישה על נספחיו המצ"ב כנספח להסכם האופציה להלן: "**הסכם הרכישה**"), וכי ניתנה לו האפשרות לבדוק כל פרט ו/או נתון ו/או מידע בנוגע למקרקעין ו/או לחלקה ו/או לתב"ע ו/או לכל מידע הדרוש לו (בין היתר באמצעות מומחים מטעמו – ככל שהדבר נדרש מבחינתו), וכי מצא את כל הנ"ל לשביעות רצונו ומתאים לדרישותיו.

**מבלי לגרוע מן האמור לעיל ומכלליות הצהרתו והתחייבותו, מצהיר ומתחייב בזאת כל אחד מהשותפים, כלפי שאר השותפים כדלקמן:**

- 5.2 כי בדק, קרא והבין היטב את הסכם האופציה ואת נוסח הסכם הרכישה המצורף לו, המצורפים להסכם שיתוף זה, וכן את נספחיהם, ובמיוחד הוא מסכים ומאשר לקבל על עצמו את מלוא ההצהרות, המצגים וההתחייבויות הכלולות במסמכים ו/או בהסכמים אלו, בשם "מקבלת האופציה" ו/או "מחזיק האופציה" ו/או בשם "הקונה", לפי העניין.
- 5.3 כי הבין את אופן רישום הזכויות במקרקעין ואת התנאים הצריכים להתקיים לצורך רישום זכויותיו במקרקעין.
- 5.4 כי ידועות ומוכרות לו התוכניות החלות על המקרקעין, נכון למועד החתימה על הסכם זה, וידועים לו השימושים המותרים במקרקעין.
- 5.5 כי בחתימתו על הסכם זה לא הסתמך על מצגים, ככל שהוצגו, על ידי מי מהצדדים האחרים להסכם זה ו/או המארגן ו/או עוה"ד ו/או כל גורם אחר בכל עניין שהוא הקשור בהסכם זה, וככל שהתקבלו מצגים כאמור, הרי שמצגים אלו נבדקו על ידם כיאות ובאופן עצמאי, ואלה לא יחייבו כל גורם שהוא בגין הצגתם.
- 5.6 כי ברורים ונהירים לו האחריות, הסיכויים והסיכונים הנלווים לרכישה משותפת של מקרקעין, ובנייה משותפת של פרויקט בשיטה של בנייה עצמית, וכן שעלויות הבניה והעלויות הנלוות אינן ידועות וקבועות מראש, וכן לא ידועים לוחות הזמנים הקשורים בכך, וכל הסיכונים הכרוכים בכך יחולו על השותפים בלבד, מבלי שתהיה לכס דרישה ו/או טענה בקשר לכך, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כלפי המארגן ו/או עוה"ד ו/או ו/או הנציגות ו/או צד ג' כלשהו ו/או מי מהיועצים בפרויקט.
- 5.7 כי ידוע וברור לו שהתכנון בתוכניות המצורפות **כנספח 3** להסכם זה (לרבות בכל הנוגע לשלב ב') הינו תכנון רעיוני וראשוני בלבד שהוכן לצורך זיהוי ולצורך חלוקת השטחים בין השותפים על פי הסכם זה, טרם בוצע תכנון סופי לפרויקט ולפיכך התכנון הסופי וחלוקת השטחים הנגזרת ממנו עשויים להשתנות כתוצאה משינויים שיוכנסו בתכנון המפורט ו/או כתוצאה מאילוצים תכנוניים ו/או מדרישות הרשויות ו/או הנחיות היועצים, ובהתאם לכך, ככל שיידרש, עשוי להשתנות גם אחוז ההשתתפות לעומת האמור בנספח החלוקה **נספח 2** כמפורט בסעיף 8 להלן, והוא מסכים בזאת מראש לכל שינוי כאמור ולתשלום דמי האיוון הכרוכים בכך, ככל שיידרש, ותשלומי המיסים שיחולו בקשר לכך, ככל שיחולו, וכי אין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, לרבות תביעה לביטול הסכם זה, בשל שינויים, ככל שיחולו כאמור, בנספח החלוקה, לרבות שינויים בגין אישור הקלות, אם וככל שתתבקשנה, ביחס למקרקעין כאמור.
- 5.8 כי למיטב ידיעתו הוא עומד בקריטריונים המקובלים בבנקים מסחריים ו/או בגופי מימון חוץ בנקאיים לצורך קבלת אשראי כספי למימון חלקו בעסקה, כי ידוע לו שעליו לשלם לגורם המממן עמלת פתיחת תיק ו/או עמלת ליווי הנגזרת מחלקו בפרויקט וזאת בין אם ינצל את האשראי ובין אם לא. עוד מצהיר כל אחד מהצדדים כי במקרה והוא לא יאושר על ידי הגורם המממן לצורך קבלת האשראי הכספי הדרוש לו למימון חלקו בעסקה, הוא יהיה חייב למכור את זכויותיו בפרויקט ולשאת על חשבונו בכל ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות בתשלום מס הרכישה בגין רכישת זכויותיו בפרויקט. לצורך ביצוע המכירה הנ"ל יהיו עורכי הדין רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח שנמסר להם על פי הוראות של הנציגות.
- 5.9 כי לא ייזום או ינקוט (בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, במישרין או בעקיפין) בכל הליכים תכנוניים ביחס למקרקעין, שלא במסגרת המשותפת על פי הסכם זה. בכלל זה כל שותף מתחייב כי לא יגיש כל בקשה להיתר ו/או הקלה ו/או שימוש חורג על המקרקעין, בכל שלב, החל ממועד החתימה על הסכם זה, ועד בכלל, גם לאחר סיום הקמת ובניית הפרויקט ואכלוסו.
- 5.10 כי לא יעשה כל פעולה אשר מנוגדת להוראות הדין, ובכלל זה, להוראות דיני התכנון והבניה, בכל שלב משלבי הקמת הפרויקט, ואף לאחר אכלוסו.

- 5.11 כי ידוע לו, שהפרת אחד או יותר מהסעיפים המפורטים לעיל, עלולה לגרום לנזק בלתי הפיך לפרויקט ו/או לשותפים.
- 5.12 כי אין כל מניעה להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן, ובכלל זה, הוא בעל האמצעים והיכולת הפיננסית לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן ;
- 5.13 כי ידוע לו שאינו רוכש זכויות בזכויות הבניה העתידיות של החלקה ובכלל זה כל אלו הנדרשות ואשר בהן ייעשה שימוש לצורך בניית שלב ב', וכי כל זכויות הבניה שיווצרו על פי כל תכנית חדשה שייכות, יוקצו וייחודו בשלמותם למארגן על מנת שיוכל ליזום בהם בין היתר את שלב ב'. עוד ידוע לו, שהמארגן יוסיף להיות בעל זכויות במקרקעין ובפרויקט, הכל כקבוע בהסכם זה על נספחיו, ולפיכך הינו צד להסכם שיתוף זה, אולם מובהר ומוסכם כי כל ההוראות המופיעות בהסכם זה הנוגעות לרכישת המקרקעין והתשלום בגינו, לרבות לעניין העמדת הון עצמי מינימאלי, לא יחולו על המארגן, ולגביו יחולו אך ורק הוראות הסכם זה הנוגעות לעצם השיתוף במקרקעין ובנוגע להקמת הפרויקט עצמו לרבות ההתקשרות עם הגורם המממן. להסרת ספק, המארגן ישלם את חלקו היחסי עבור רכישת חלקו בקרקע ויישא בחלקו היחסי בגין עלויות הבניה של הקמת חלקו בפרויקט ו/או במקרקעין.

## רכישת המקרקעין

.6

כל אחד מהשותפים וכל השותפים (ביחד) מתחייבים בזאת לרכוש את האופציה מהמארגן, ולרכוש את הזכויות במקרקעין, על-פי הוראות הסכם הרכישה, ובכלל זה, מתחייב בזאת, כל אחד מהשותפים, באופן בלתי חוזר, כלפי יתר השותפים, לממש את זכותו על-פי תנאי האופציה ומועדיה, לרבות לחתום על הסכם הרכישה ולשלם את תמורת המקרקעין. מועד חתימת אחרון החותמים על הסכם זה, יהווה מועד החתימה על הסכם זה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב בזאת כל אחד מהשותפים לפעול בהתאם להוראות המפורטות להלן:

- 6.1 במעמד החתימה על הסכם זה, מסמך כל אחד מהשותפים את עוה"ד ו/או חברת הנאמנות (כהגדרתה להלן) ליתן בשמו הודעה בדבר מימוש האופציה (להלן: "**הודעת המימוש**"), וכן חותם על יפוי כוח בנוסח המצ"ב **נספח 8**, אשר בין היתר מסמך את עורכי הדין/חברת הנאמנות למסור בשמו ועבורו את הודעת המימוש, וכן לחתום בשמו ועבורו על הסכם הרכישה, ועל כל מסמך נוסף הנדרש לצורך מימוש האופציה ו/או החתימה על הסכם הרכישה ו/או לצורך מימוש וקיום איזה מההסכמים דלעיל.
- 6.2 כל שותף מצהיר ומתחייב, כי ידוע לו שעל מנת לרכוש את המקרקעין, וכן להבטיח את שאר התחייבויות השותפים על פי הסכם זה, עליו להפקיד ולהעביר את ההון העצמי המינימלי, על-פי חלקו בטבלת חלוקת הזכויות ופירוט התשלומים כמפורט **בנספח 2** (להלן: "**התשלומים**").
- 6.3 כל שותף מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר, להעביר את ההון העצמי המינימאלי דלעיל, לחשבון נאמנות שיתנהל בבנק מזרחי טפחות בסניף 505 במס' חשבון שיימסר לשותפים במסגרת הודעה שתשלח להם מאת עוה"ד, ואשר ינוהל על ידי עורכי הדין בנאמנות עבור השותפים לשם רכישת המקרקעין, הבטחת התחייבויות השותפים על פי הסכם זה וביצוע כל התחייבות או פעולה כספית בשם ועבור השותפים בקשר עם הפרויקט עד פתיחת חשבון הפרויקט כהגדרתו להלן (להלן: "**חשבון הנאמנות**"). מורשי החתימה בחשבון הנאמנות יהיו עורכי דין במשרד עוה"ד.
- להסרת ספק, שותף הזכאי ליותר מיחידת השתתפות אחת בפרויקט, יעביר לחשבון הנאמנות סכום השווה לסך כל סכומי ההון העצמי המינימאלי בגין כל אחת היחידות להן הוא זכאי.
- מובהר כי כל שותף יעביר לחשבון הנאמנות במועד חתימת הסכם זה על ידו סך השווה ל-50% (חמישים אחוזים) מההון העצמי המינימאלי הכולל שעליו להעביר בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "**התשלום הראשון**").
- כל שותף מתחייב, כהתחייבות יסודית ועיקרית בהסכם זה, להעביר לחשבון הנאמנות את יתרת ההון העצמי המינימאלי, כמתחייב לצורך מימוש האופציה, וזאת בתוך 7 (שבעה) ימים מקבלת הודעה בעניין זה מאת המארגן ו/או עוה"ד.
- 6.4 מובהר ומוסכם בזאת, כי עוה"ד יהיו רשאים לפעול ולבצע פעולות והעברות כספיות על פי ההוראות הניתנות להם בהתאם להסכם זה, ולאף שותף לא תהיה כל טענה כלפיהם בגין העברה מהחשבון או פעולה שבוצעה על פי הוראות בכתב מנציגות ו/או מנהל הפרויקט

ו/או על-פי הוראות הסכם זה. הכספים בחשבון הנאמנות יופקדו על ידי עוה"ד בפקדון שקלי יומי.

6.5 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, כל אחד מהצדדים להסכם זה, נותן בזאת לעוה"ד ו/או לחברת הנאמנות הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

6.5.1 לא יאוחר מאשר מועד פקיעת האופציה, לחתום בשמו על הסכם לסיחור אופציה בהתאם **לנספח 5** להסכם זה, על הסכם נאמנות המרכז את שמות כל השותפים ואת חלקיהם במקרקעין הנרכשים, וזאת בהתאם **לנספח 6** להסכם זה, והכל בכפוף לכך שחתמו על הסכם זה כמות מספקת של שותפים שהעמידו הון מצטבר משותף לרכישת המקרקעין שיש בו די לרכישתם.

6.5.2 לא יאוחר מאשר מועד פקיעת האופציה ובכפוף לאמור בסעיף 6.5.1 לעיל ו- 6.7 להלן, למסור ולהגיש הודעת מימוש למעניק האופציה, כהגדרתו בהסכם האופציה, ולשלם, מתוך ההון העצמי המינימאלי, את התמורה הנדרשת על-פי הוראות הסכם האופציה והסכם הרכישה, לידי המוכר, כהגדרתו בהסכם הרכישה.

6.5.3 במועד מימוש האופציה, לשלם את התמורה המגיעה למארגן התאם לאמור בהסכם לסיחור האופציה, ואת התמורה למוכרת המקרקעין בהתאם לאמור בהסכם הרכישה.

6.5.4 לעשות שימוש בייפוי הכוח, **נספח 8**, בשמו ועבורו, על-פי שיקול דעתם של עוה"ד, לצורך מימוש וקיום התחייבויות כל אחד מהשותפים על-פי הסכם זה, הסכם אופציה, הסכם הנאמנות, הסכם הרכישה, הסכם סיחור האופציה, וכן לצורך ביצוע כל פעולה הנכללת בייפוי הכוח.

6.6 הסכם זה מבחינה לוגיסטית אינו נחתם על ידי כל השותפים בד בבד ובמועד זהה, אלא, כל שותף חותם על הסכם זה במועד נפרד. כל שותף מחויב להוראות הסכם זה החל ממועד חתימתו ואולם תנאי מפסיק להסכם זה הינו מקרה ובו הסכם זה והסכם לסיחור האופציה לא ייחתמו על ידי די שותפים ביחס להיקף ההון ו/או כמות האנשים הנדרשת לצורך מימוש האופציה ורכישת המקרקעין, תוך התקופה המנויה בהסכם האופציה (או תוך התקופה המוארכת, במקרה שתוארך). במקרה זה, הסכם זה, וכל הסכם נלווה ו/או נוסף שנחתם בקשר ו/או לגבי המקרקעין, יהיה מבוטל, מבלי שהדבר יהווה משום הפרה כלשהי של מי מהצדדים להסכם זה ו/או יזכה את מי מהצדדים להסכם זה בסעד כלשהו, למעט סעד ההשבה. מובהר בזאת, כי במקרה של ביטול כאמור בס"ק 6.6 זה, עוה"ד ישיבו את מלוא הכספים שהופקדו בחשבון הנאמנות למפקידיהם בניכוי עמלות הבנק.

6.7 מוסכם כי ככל שבעלת המקרקעין תסכים להאריך את תקופת האופציה, יוארכו בהתאמה גם המועדים הקבועים בהסכם זה ובסעיף זה (על תתי סעיפיו) בכל הנוגע להתארגנות לרכישת המקרקעין, ובלבד שתקופת ההארכה כאמור לא תעלה על 5 חודשים.

6.8 במקרה שבו אחד השותפים לא יקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות לא יעביר את התשלומים אותם הוא מחויב להעביר על פי הוראותיו של הסכם זה להלן, יחולט התשלום הראשון ששולם על ידו כפיצוי מוסכם ומוערך מראש לשם פיצוי שאר השותפים והוא ישמש לשם קיום התחייבויות השותפים על פי הסכם זה ועל פי הסכמי האופציה והרכישה, זאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה נוספת או אחרת כלשהי המגיעה ליתר השותפים, בין על פי כל דין ובין על פי הסכם זה, מהשותף המפר. כל אחד מהשותפים מצהיר ומאשר בזאת, כי הפיצוי המוסכם הינו ראוי והוגן בנסיבות העניין, וכי הוא נקבע לאחר שקילה ובדיקה זהירה של השלכות הפרת הסכם זה כלפי כלל השותפים וצדדים שלישיים.

6.9 חתימתו של כל שותף על הסכם זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת מצדו (כלפי יתר השותפים וכלפי המארגן) להתקשר כפי חלקו היחסי בהסכם לסיחור האופציה **לנספח 5** להסכם זה. מובהר ומוסכם כי המארגן יהיה רשאי להתקשר עם שותף/ים מסוים/ים בנוסח פרטי של הסכם סיחור אופציה שונה לפי שיקול דעתו.

6.10 בכפוף לקבלת החלטה של כל בעלי הזכויות החתומים על הסכם שיתוף זה יהיו רשאים השותפים שלא לרכוש המקרקעין ולהמנע ממימוש האופציה, כל זאת מבלי לגרוע מזכותו של המארגן לקבלת מלוא התמורה עבור סיחור האופציה (אך לא דמי ניהול הפרויקט לפי נספח 7) ומבלי לגרוע בזכותם של עוה"ד לקבלת מלוא תשלום שכר הטרחה. התקבל החלטה כאמור בס"ק זה על ידי השותפים, ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד להשיב לכל אחד מהשותפים את מלוא הסכומים שהפקיד בידיהם למעט: התמורה עבור סיחור האופציה אשר תועבר למארגן, שכ"ט עוה"ד אשר יועברו לעוה"ד, ועמלות הבנק. מובהר כי בהצבעה שלפי סעיף קטן זה, לא יימנה קולו של המארגן.

6.11 לאור המורכבות הלוגיסטית הקיימת בהתקשרות בהסכם על ידי מספר רב של שותפים, והקיימת ברישום המקרקעין במושע על שם מספר רב של שותפים, מוסכם כי ההתקשרות של כלל השותפים בהסכם הרכישה תבוצע עבור כלל השותפים באמצעות נאמן שהינו חברה בשם ש. פרידמן נאמנות פארק הורביץ בע"מ או שם דומה, המשמשת כחברת נאמנות של משרד עוה"ד ש. פרידמן ושות' (להלן: "**חברת הנאמנות**"), ובאופן ובו ייחתם הסכם נאמנות בין כלל המשתתפים לבין חברת הנאמנות על פי הנוסח המצורף **בנספח 6**, לפיו חברת הנאמנות תרכוש ותחזיק ברישום בנאמנות את המגרש עבור השותפים, וזאת עד למועד השלמת הפרויקט ורישום צו בתים משותפים, או עד למועד מוקדם יותר בו יהא צורך ענייני לסיים הנאמנות או שחברת הנאמנות תחליט לעשות כן. עורכי הדין יהיו רשאים לעשות שימוש בפיזי הכח **בנספח 8** לצורך חתימה בשם השותפים על הסכם נאמנות וכל מסמך אחר הנדרש לצורך האמור בסעיף זה, וניתנת להם על ידי כל השותפים הוראה בלתי חוזרת לעשות כן.

## 7. כללי

7.1 בכפוף לרכישת המקרקעין בהתאם לאמור בהוראות סעיף 6 לעיל, על כל תתי-סעיפיו, מתחייבים השותפים באופן הדדי לבצע את התחייבויותיהם, לפעול להקים על המקרקעין פרויקט בהתאם להוראות הסכם זה הקובע את חובות וזכויות השותפים בינם לבין עצמם.

7.2 הסכם זה יהווה את המסגרת לחובותיו וזכויותיו של כל שותף במקרקעין ובפרויקט והוא יחייב גם בעתיד כל גורם שירכוש זכויות במקרקעין, כל עוד לא ייערך וייחתם הסכם אחר או תקנון שיסדיר את מערכת הזכויות והחובות בין בעלי הזכויות בפרויקט. בכל מקרה שבו אחד השותפים ימכור איזה מזכויותיו בפרויקט, בכפוף להוראות הסכם זה, יכלול הסכם הרכישה תנאי לפיו מתחייב הרוכש בכל ההתחייבויות הרלבנטיות בהסכם זה (שעדיין לא הושלמו) והוא יחתום בפני עוה"ד על מסמך שינוסח על ידי עוה"ד ויאשר את הסכמתו להסכם שיתוף זה, כתנאי לכניסתו של הסכם הרכישה לתוקף.

7.3 האמור בהסכם זה יחול כהסכם שיתוף בין השותפים במקרקעין.

7.4 רכישת הזכויות במקרקעין תיעשה כבעלים במשותף (במושע), כל שותף לפי חלקו היחסי בהתאם לאמור **בנספח 2** להסכם זה. ייחוד היחידות הסופי בין השותפים באופן של רישום (להלן: "**ייחוד היחידות**") יהא אפשרי רק לאחר גמר הבנייה של הפרויקט, ולפיכך, רק לאחר השלמת הפרויקט, יהיה זכאי כל שותף ליחידה מסוימת המיועדת לו בפרויקט בהתאם לאמור **בנספח 2** לעיל, ובכפוף להוראות סעיף 8 להלן.

7.5 החל מהמועד בו ירשם כל שותף כבעל זכויות נפרד של יחידה מסוימת יחולו על כל שותף בנפרד באופן בלעדי ההתחייבויות (כלפי מאן דהוא) הנוגעות לאותה יחידה שהוקצתה לו על פי הסכם זה והתחייבויות אלו לא תהיינה עוד התחייבויות משותפות.

7.6 מוסכם בזאת, כי כל שותף אחראי לחלקו היחסי בפרויקט ולמימון חלקו היחסי בפרויקט בהתאם לאחוז ההשתתפות החל עליו בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם בזאת, כי במערכת היחסים בין השותפים, בינם לבין עצמם, זכויות והתחייבויות השותפים על פי הסכם הרכישה לרכישת המקרקעין, תתחלקנה בין השותפים, בהתאם לחלקם היחסי בפרויקט - כאמור **בנספח 2** להסכם זה ובכפוף להוראות הסכם זה, וכל צד מתחייב לקיים את חלקו היחסי בהתחייבויות השותפים על-פי הסכם הרכישה, לרבות כלפי הרשויות ו/או כלפי צדדים שלישיים נוספים ובמיוחד לשלם במועד את כל התשלומים החלים עליו, לרבות חלקו היחסי בהון העצמי ובמימון הנדרש לפרויקט.

ככל ששותף כלשהו לא יקיים את התחייבויותיו ו/או לא ישלם תשלומים החלים עליו, לרבות חלקו היחסי בהון העצמי ובמימון הנדרש לפרויקט, יהיו השותפים האחרים רשאים, מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה כלשהי המגיעה להם בין על פי כל דין ובין על פי הסכם זה מהשותף המפר, לקיים במקומו את התחייבויותיו ו/או לשלם את התשלומים החלים עליו ובמקרה כאמור מתחייב השותף לשפות את אותם שותפים באופן מיידי ולהחזיר להם, כל תשלום ששולם עבורו בצירוף ריבית בשיעור שבנק מזרחי טפחות בע"מ נוהג לחייב את לקוחותיו בגין חריגה ממסגרת אשראי מאושרת בחשבונות חח"ד, החל מהמועד בו שולם התשלום על ידי השותפים האחרים ועד למועד השבתו בפועל.

מובהר כי האמור בס"ק זה אינו גורע ממנגנונים והתחייבויות שישולבו בהסכם הליווי ואשר יבטיחו ערבות הדדית של השותפים לכדי שיעור מסוים שיבטיח המשך מימון הפרויקט במקרה של כשל מי מהשותפים, כמקובל בהסכמי ליווי לפרויקטים מסוג זה.

7.7 תקציב הפרויקט הינו כמפורט באמדן עלויות המצורף **בנספח 11** להסכם זה (להלן: "**תקציב הפרויקט**"). כל שותף מסכים מראש שהנציגות תהיה בעלת המנדט להגדיל



תקציב זה בשיעור מצטבר של עד 10%, ללא צורך באישורו. ככל שתתבקש הגדלת תקציב הפרויקט בשיעור מצטבר של יותר מ-10% יהיה הדבר טעון את אישורה בכתב של האסיפה הכללית של השותפים (כהגדרתה להלן). ככל שתתקבל החלטה המאשרת את הגדלת התקציב באופן כאמור לעיל, תחייב החלטה זו את כל השותפים וכל שותף יהיה מחוייב להעמיד ממקורותיו את חלקו היחסי בתוספת לתקציב המוגדל.

7.8 מוסכם, כי פרט לשטחים שיוצמדו במפורש ליחידות שתהיינה בפרויקט ומעבר לשטחים המשותפים שנועדו לשמש את כלל השותפים (כגון חדרי מדרגות, מעליות וכיו"ל) לא תהיה לשותף ספציפי (למעט לגורם המארגן כמפורט הסכם זה) כל זכות לכל רכוש אישי אחר, ולא יוצמדו שטחים נוספים או זכויות כלשהן ליחידות, לרבות במרתפי החניה, בגגות הבניין ובחלקים האחרים שבו, אלא שטחי הרכוש המשותף יהיו שייכים לשותפים יחדיו לפי חלקם בפרויקט כאמור **בנספח 2** להסכם זה ואולם מוסכם כי חלוקת נטל ההוצאות בגין אחזקת הרכוש המשותף תתחלק בין השותפים לפי יחס שטח רצפת יחידתם ביחס לשטח הרצפה של כל היחידות בפרויקט והוראה דומה לעניין זה תצוין בתקנון הבית המשותף שירשם בלשכת רישום המקרקעין במועד רישום הבית המשותף.

על אף האמור לעיל וכחריג לו, מוסכם כי ככל שמי מהשותפים ירכוש זכויות ביחידה/ות אשר שטחי המעבר הקומתי הנמצא בצמידות ליחידתו, כולו או חלקו, משרתים רק את יחידתו של אותו שותף, יהיה רשאי אותו שותף-כפוף להוראות כל דין – לעשות שימוש בלעדי בשטח אותו מעבר לרבות בדרך של צירוף שטח המעבר הנ"ל לשטח יחידתו, ולמי מהשותפים האחרים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בעניין זה.

עוד מוסכם, כי השותפים שהם בעלי שטחי המסחר בקומת הקרקע, יהיוט רשאים לעשות שימוש בשטחים משותפים כגון הצבת שולחנות במעברים הכל בכפוף להנחיות חברת האחזקה של הבניין ותוך הבטחת השימוש הסביר ליתר דיירי הבניין, והכל מבלי שבעלי שטחי המסחר יהיו חייבים בתשלום כלשהו ליתר השותפים, למעט בכל הנוגע לשקלול שימוש זה בדמי האחזקה שיחולו עליהם.

7.9 עובר לאכלוס הבניין, תמונה על ידי הנציגות חברת ניהול ואחזקה לבניין (לעיל ולהלן: "**חברת האחזקה**") תוך שייחתם בין כל השותפים לבין חברת האחזקה הסכם האחזקה בנוסח מקובל במבנים מסוג זה, שייקבע על ידי הנציגות ועוה"ד לאחר התייעצות עם גורם מתאים. הסכם הניהול יסמך את חברת האחזקה, החל ממועד קבלת טופס 4 לבניין או מועד אכלוס הדייר הראשון (לפי המוקדם), ולתקופה אשר לא תפחת מ-5 שנים, לתחזק את השטחים הציבוריים המשותפים ומערכותיו המשותפות של הבניין. התחזקה והניהול יבוצעו על ידי חברת האחזקה בתמורה לתשלום דמי ניהול שלא יעלו על סך אשר יהיה שווה לעלות ביצוע כלל השירותים אשר יידרשו בפרויקט בתוספת שיעור של 15% עליהם (cost + 15%). עוד מוסכם, כי במסגרת האחזקה יכול וייקבעו תעריפים שונים של דמי אחזקה עבור נכסים מסוג שונה, כמקובל בהסכמי אחזקה, הכל לפי קביעתה של הנציגות לאחר התייעצות עם גורם מתאים.

7.10 מוסכם בין הצדדים כי הסכם זה הינו הסכם לפירוק שיתוף ואין מי מן הצדדים רשאי לבטל הסכם זה אשר יעמוד בתוקפו עד לרישום הבית המשותף ורישום היחידה על שם יחידה הצדדים. הסכם זה יהווה גם הסכם שיתוף במקרקעין כמשמעותו בסעיף 29 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 והוא יחייב את הצדדים ו/או יורשיהם ו/או מי שרכש מהם ו/או כל הבאים בנעליהם. הסכם זה יישאר בתוקפו ולא יבוטל אף אם מי מן הצדדים יפר את ההסכם.

## 8. זכויות השותפים במקרקעין ובפרויקט

מוסכם בזאת, כי בכפוף לקיומן של הוראות סעיף 6 לעיל ורכישת המקרקעין על ידי השותפים, זכויות השותפים במקרקעין הנן כדלקמן:

8.1 במעמד חתימת הסכם שיתוף זה מחלקים ביניהם השותפים באופן עקרוני את השטחים המתוכננים בפרויקט על פי התוכניות המצורפות **בנספח 3** להסכם זה. כאמור, החלוקה מבוצעת על בסיס פריסה עקרונית לא סופית של השטחים בפרויקט, אשר יכול ותשתנה כמפורט בהסכם זה בהמשך.

8.2 כל אחד מהשותפים ירכוש זכות יחסית במקרקעין, המהווה חלק יחסי מהמקרקעין בהתאם לחלוקה המפורטת **בנספח 2** להסכם זה אך בכפוף ליתר הוראות הסכם זה. יחס זה יחול גם ביחס למלוא ההשקעות והתחייבויות השותפים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם כל האמור והקשור להסכם זה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, עלויות רכישת המקרקעין וכל ההוצאות והתשלומים, ההוצאות הכרוכות בתכנון הפרויקט והקמתו, וכל שותף מתחייב כלפי כל אחד מיתר השותפים לשאת בחלקו כאמור.

8.3 בהתאם לכך, הזכויות במקרקעין ובפרוייקט, החל ממועד חתימת הסכם רכישת המקרקעין, כמו גם מלוא החובות וההתחייבויות במימון רכישת המקרקעין, מימון כל עלויות הקמת הבניין והפרוייקט וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרוייקט, תתחלקנה בין השותפים בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין ובפרוייקט - הכל כמפורט **בנספח 2** להסכם זה (לעיל ולהלן): "**החלק היחסי בפרוייקט**" או "**אחוז ההשתתפות**".

8.4 מוסכם כי לכל אחד מהשותפים, תיוחדנה זכויות בחלקים מסוימים בפרוייקט המוגדרים **בנספח 2**, ומלבד חלקים אלו, לא תיוחדנה לו זכויות בחלקים אחרים בפרוייקט ו/או במקרקעין, בכפוף לאמור בסעיף 9 להלן.

8.5 כל אחד מההצדדים בדק, טרם התקשרותו בהסכם זה את כל הקשור ל"אחוז ההשתתפות" כפי שנקבע ביחס לכל אחד מההצדדים בנספח החלוקה, **נספח 2** להסכם שיתוף זה, ובכל מקרה לא תהא למי מההצדדים להסכם זה כל טענה מכל סוג שהוא בגין כך, ולמען הסר ספק לאף צד לא הובטח מראש סכום של עלות ההקמה ועלות הבניה ו/או העלות המקסימאלית ואף צד לא יטען אחרת ו/או לא יטען כי החלק במקרקעין ו/או אחוז ההשתתפות שנקבע לו ו/או לאחרים שגוי. עוד מוסכם, כי לצדדים לא תהיינה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי מאן דהוא בקשר עם עלויות ההקמה ועלויות הבניה והעלויות הנלוות בפועל.

8.6 ידוע לצדדים, כי התכנון המדויק והסופי של היחידות, ייקבע אך ורק לאחר קבלת היתר בנייה כדין על פי דרישות הרשויות, וכי על בסיס התכנון המאושרות כאמור יבוצעו, במידת הצורך, באמצעות שמאי שימונה על ידי הנציגות, עדכון לאחוז ההשתתפות של כל אחד מהשותפים. ואולם, עד לקבלת היתר בניה לפרוייקט ו/או לכל חלק ממנו, יישאו הצדדים בכל עלויות ההקמה, הבניה והעלויות הנלוות בהתאם לאחוז ההשתתפות הקבוע בנספח החלוקה (**נספח 2** לעיל).

קביעת השמאי בנוגע לאחוז ההשתתפות הסופי תחייב את הצדדים ובהתאם לה, יישאו הצדדים, כל אחד בהתאם לאחוז ההשתתפות המעודכן שלו, בכל העלויות של הפרוייקט לרבות עלויות התכנון, ההקמה, הבניה והעלויות הנלוות.

בהתאם לעדכון אחוז ההשתתפות כאמור, תיערך התחשבות כספית בין הצדדים, על בסיס הצמדה של כל תשלום ששולם על ידם וזאת ביחס לתשלומים ששולמו על ידם עד לאותו מועד בקשר לפרוייקט אל מול הסכומים שנוטר לכל אחד מהם לשלם עד להשלמתו, וכל צד מתחייב לשלם לא יאוחר מ- 7 ימים מקבלת דרישת הנציגות לחשבון הפרוייקט את סכום ההפרש הכספי, ככל שקיים וככל שיידרש לבצע באופן זה את ההתחשבות. מובהר, כי איזונים שיבוצעו בין הצדדים לאחר התקשרות עם גורם מממן והעמדת מסגרות אשראי לצדדים, יבוצעו מהוון עצמי.

עוד מוסכם, כי הואיל וחלקו של כל שותף, במועד העמדת סכום ההון העצמי המינימאלי, אינו זהה בהכרח לחלקו היחסי הסופי בפרוייקט (אחוז ההשתתפות הסופי) לפיכך מוסכם, כי ככל שיהיה צורך בכך, לאחר הוצאת היתר הבניה לפרוייקט ועד להשלמת הפרוייקט ייערך איזון, מעת לעת, ובמועדים אשר ייקבעו על-ידי הנציגות, באופן שכל שותף יועמד בסוף הפרוייקט במצב שבו התשלומים וההתחייבויות בהם הוא נושא בגין ביצוע הפרוייקט (לרבות עלויות, תכנון, הקמה בפועל והוצאות נלוות) תואם את אחוז ההשתתפות הסופי של בפרוייקט. האיזון כאמור ייעשה בהתאם לצרכי הפרוייקט ובפרט צרכי המימון ובכפוף להוראות המממן, והכל על פי החלטת הנציגות.

במקרה של עדכון או שינוי כאמור באחוז ההשתתפות, ייבדק אם יש צורך לדווח על כך לרשויות מיסוי המקרקעין והצדדים יפעלו בהתאם להנחיותיהם של עורכי הדין לעניין זה. הצדדים מצידם מתחייבים, במקרה הצורך, לשלם כל אחד בנפרד את סכום המס שיוטל עליו בקשר לעדכון אחוז ההשתתפות כאמור, כל אחד אם וכפי שיוטל עליו במועד הקבוע לכך על פי דין.

## 9. שלב ב' זכויות מיוחדות של המארגן:

9.1 מוסכם כי כל זכויות הבניה העתידיות של המקרקעין ו/או בגין המקרקעין, שאינן קיימות במועד חתימת הסכם זה ושהיינה קיימות בעתיד, שייכות לגורם המארגן בלבד, ויוצמדו אליו ואל נכס שייחוד לו/לנעבריו במבנה. עוד מובהר כי הגגות של המבנה יוצמדו ליחידת המארגן כאשר בחלק הגג המשמש למתקנים משותפים, ככל שיש כאלו, תינתן לשותפים אחרים זכות שימוש. ככל שבניית שלב ב' תחל לאחר השלמת המבנה לאחר בניה נוספת על גג המבנה תועתק רשות שימוש זו לגג החדש שיווצר.

9.2 המארגן ו/או נעבריו (להלן בסעיף זה: "**המארגן**") יהיו רשאים בכל עת, ליזום ולקדם תב"ע חדשה הכוללת תגבור/הוספת זכויות זאת לצורך הקמת שלב ב'. מובהר, כי תכנון שלב ב' בשלב זה הוא בראשיתו, וכי סקיצות הבניין המראות את צורתו הסופית לאחר

בניית שלב ב' אינן סופיות או מחייבות וכי ייתכן בסבירות גבוהה כי היקף ואופן בניית שלב ב', יהיה שונה מאשר מוצג על פי התכניות /ואו ההדמיות /ואו הסקיצות.

9.3 המארגן יהיה רשאי לממש ולנצל ולבנות את שלב ב' הן תוך ביצוע שלב א' והן לאחר השלמת הפרויקט. כל הצדדים מסכימים לכך וכל שותף מתחייב שלא להפריע לכך וכן מוותר על כל טענה או דרישה בקשר לכך.

9.4 מובהר, כי בניית שלב ב' תיעשה תוך נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד הכרוך בבניה, כמקובל בפרויקטים מסוג אלו. ככל שמימוש זכויות הבניה ייעשה לאחר רישום בית משותף, מסכים כל אחד מהשותפים לתקן את צו הבתים המשותפים לתקן את מסמכי הבית המשותף כנדרש.

9.5 מוסכם במפורש, כי בכפוף לאמור בס"ק 9.4 לעיל, המארגן יהיה רשאי לתכנן לממש ולבצע את שלב ב', וזאת בכל צורה ואופן לפי שיקול דעתו, מבלי שמי מהצדדים יהיה רשאי להתנגד או להפריע למימוש כאמור. בכלל זה מוסכם, כי תכנון שלב ב' יכול ויתבצע במספר שלבי משנה. עוד מוסכם כי המארגן בשלב ראשון יהיה רשאי ליזום תכנית בסמכות וועדה מקומית לצורך אישור חלק מן הזכויות /ואו התכנון המבוקש, ובשלב ב' ליזום תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לצורך אישור חלק נוסף של הזכויות, וכיוצא בכל אלו.

9.6 מובהר כי לצורך תכנון והקמת שלב ב' יהיה רשאי המארגן להתקשר עם כל נותני השרותים והקבלנים הפועלים עבור השותפים לצורך בניית שלב א'.

9.7 מובהר כי כל היטל השבחה בגין זכויות בניה שתאושרנה בעתיד במסגרת תכנית חדשה, כאמור לעיל, יחול על המארגן בלבד, וזאת כל עוד זכויות אלה תהיינה שייכות לו והוא יהיה הנהנה ממימושו.

9.8 עוד מובהר, כי כל תוספת עלות לבניית הפרויקט, ככל שתווסף, אשר נובעת ו/או נדרשת לצורך בניית שלב ב' (ואשר לולא בניית שלב ב' לא היתה הנדרשת) (להלן: **"עלויות מועמסות שלב ב'"**) תחול ותשולם על ידי המארגן בלבד. מוסכם, כי בכל מחלוקת בנושא לעלויות המועמסות שלב ב', יכריע השמאי והחלטתו תהיה סופית.

9.9 כל אחד מהשותפים מתחייב:

9.9.1 שלא להתנגד ולא להפריע ולא לבצע כל פעולה ו/או מחדל, במישורין ו/או בעקיפין, אשר יש בהם כדי לגרום לאפשרות של פגיעה בזכויות המארגן במקרקעין.

9.9.2 שלא להפריע ו/או להתנגד ו/או לבצע כל פעולה (לרבות על דרך המחדל), אשר יש בה כדי להפריע לאפשרות של מימוש שלב ב'.

9.9.3 שלא לעכב ו/או להפריע ו/או להתנגד ו/או לגרום (בין במעשה ובין במחדל) לכל פגיעה בהליך הרישוי ו/או הבניה ו/או האכלוס ו/או השימוש ו/או האחזקה של שלב ב', לא להתנגד להוצאת היתרי בניה ו/או טפסי 4 ו/או תעודות גמר (ככל שיידרש) לשלב ב'.

9.9.4 לא להתנגד ו/או להפריע לכל תב"ע חדשה שיקדם המארגן ובלבד שכל העלויות בקשר עם קידום התב"ע החדשה (כמו גם כל הזכויות שינבעו ממנה), יחולו על המארגן בלבד. לא להתנגד ולא להגיש כל תביעה או הליך אחר בקשר עם תב"ע חדשה שתאושר ו/או בקשר עם הבניה שתבוצע על פיה.

9.9.5 בכלל זה כל שותף מתחייב שלא להגיש כל תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון הבניה ו/או כל הליך מקביל או דומה אחר. כל שותף שקלל בעת חישוביו את ההשפעה של תוספת קומות על המבנה, ולא יעלה כל טענה לפגיעה בשווי נכסו. סעיף זה מהווה התחייבות לטובת צד ג' שהיא הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

9.9.6 לא להתנגד ולא להפריע באופן כלשהו למימוש ובניית תוספות הבניה/זכויות הבניה שתאושרנה, ככל שתאושרנה.

9.9.7 ליתן כל הסכמה וכל אישור לצורך האמור בסעיף זה על תתי סעיפיו. למען הסר ספק, יפוי הכח הבלתי חוזר שייחתם על ידי כל אחד מהשותפים יסמך את עורכי הדין ליתן בשמו כל הסמכה וכל אישור הנדרש לצורך מימוש זכויות המארגן ו/או חליפיו על פי סעיף זה, וכל השותפים נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד לעשות שימוש ביפוי כח זה.

9.10 למען הסר ספק, כי כל הוראות הסכם זה, אינן חלות ולא יחולו לגבי מקרקעי שלב ב', למעט הקבוע בסעיף 9 זה במפורש. יחד עם זאת, לאחר השלמת שלב ב', יהיו כפופים

בעלי הזכויות בשלב ב' למשטר השיתוף הקבוע בהסכם זה, ובאופן בו לאחר השלמת שלב ב', המבנה יתפקד כמבנה הומוגני.

## 10. מוסדות השותפות וניהול הפרויקט

השותפים יפעלו בכל ענייני המגרש והפרויקט באמצעות המוסדות והנציגים כדלהלן:

- | 10.1      | <u>הנציגות</u>  |
|-----------|---|
| 10.1.1    | הנציגות תימנה 3 חברים כפי שייקבע באסיפה הכללית הראשונה (לעיל ולהלן): <b>"הנציגות"</b> .   |
| 10.1.2    | חברי הנציגות ייבחרו באסיפה הכללית הראשונה ובה ייבחרו שלושת הנציגים מטעם השותפים לנציגות (כהגדרתה להלן). כמו כן ייבחרו באסיפה הנ"ל 2 חברים ממלאי מקום (להלן: <b>"ממלאי המקום"</b> ).   |
| 10.1.3    | חבר נציגות אשר לא יופיע ל- 3 ישיבות רצופות - תפקע חברותו בנציגות ובמקומו יכהן כחבר נציגות ממלא המקום שקיבל את מירב הקולות מבין ממלאי המקום בהצבעה באסיפה הכללית.  |
| 10.1.4    | חבר נציגות שמכר או העביר את כלל זכויותיו בפרויקט (בכפוף להוראות הסכם זה) לא יוסיף לשמש כחבר נציגות וחברותו בנציגות תפקע.  |
|           | חבר נציגות שמכר חלק מזכויותיו בפרויקט, ובחירתו כחבר נציגות נשענה על כח ההצבעה שלו באותו מועד באופן ובו בדיעבד לא היה נבחר על בסיס כח ההצבעה העדכני לאחר הפחתת זכויותיו, יועמד לבחירה מחודשת באסיפה הכללית הראשונה שתתקיים לאחר הפחתת זכויותיו כאמור.  |
| 10.1.5    | צד אשר הוכרז כפושט רגל ו/או שהוגשה כנגדו בקשה לפשיטת רגל ו/או מונה כונס לנכסיו ו/או שהורשע בעבירה שיש עימה קלון, לא יהיה זכאי לכהן כחבר הנציגות. היה והצד כאמור כבר מכהן כחבר הנציגות, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן ממלא מקום.   |
| 10.1.6    | האמור לעיל יחול גם לגבי 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. צד כזה לא יהיה זכאי לזמן אסיפה כללית להשתתף בבחירת חברי הנציגות 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.  |
| 10.1.7    | <b>הנציגות היא הגוף המנהל והמבצע של הפרויקט, והיא מוסמכת, בכפוף להוראות הסכם זה והחלטות האסיפה הכללית, לקבל ולבצע כל החלטה הדרושה לניהול וביצועו של הפרויקט, ובכלל זה לחתום על כל ההסכמים ו/או המסמכים הקשורים לפרויקט. לנציגות תהיינה כל הסמכויות בקשר עם ניהול ביצוע הבנייה וניהול הפיקוח עליה, והכול בעבור הקבוצה בלבד.</b>  |
| 10.1.8    | הנציגות תייצג את כל השותפים ותפעל בשםם בכל הנוגע לפרויקט וביצועו באורח ישיר ו/או באמצעות עוה"ד של הפרויקט ו/או באמצעות מנהל הפרויקט, לפי העניין. לנציגות תהיינה סמכויות לנהל את הפרויקט בפועל, ולהוות "הזרוע הביצועית" של הפרויקט, ובכלל זה לפקח על ביצוע הפרויקט, לקבל בשםם כל השותפים החלטות בכל עניין הנוגע לפרויקט וניהולו (למעט עניינים שיוחדו במפורש להחלטת האסיפה הכללית). כמו כן, תהא הנציגות מוסמכת, בין השאר, בכפוף להוראות הסכם זה, לחתום בשםם כל השותפים על כל המסמכים הקשורים להקמת הפרויקט, ובכלל זה להיתרי הבניה, להסכמים והתקשרויות עם קבלנים מבצעים, בעלי מקצוע ונותני שירותים שונים, לתקנון, לרישום בית משותף, רישום זכויות כל שותף ביחידתו, הוראות לבנק בעניין חשבון הנאמנות וכו', וכן להורות לעוה"ד של הפרויקט לפעול כנדרש לשם ביצועו של הסכם זה. |
| 10.1.9    | הנציגות תהיה רשאית להיעזר בכל עניין מקצועי בבעלי מקצוע ו/או יועצים מקצועיים לצורך הפרויקט כפי שתמצא לנכון ושכר טרחתם, ככל ואושר על ידי הנציגות, יהווה חלק מעלויות הפרויקט.  |
| 10.1.10   | מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנציגות תפעל בין היתר בנושאים ובעניינים הבאים, וכל השותפים מסמיכים בזאת את הנציגות לבצע את כל הפעולות המפורטות להלן:   |
| 10.1.10.1 | מינוי ושכירת בעלי תפקידים שונים בפרויקט, ובכלל זה יועצי תכנון, שמאי מקרקעין, רו"ח, ויועצים אחרים וזאת ככל הדרוש לשם ביצוע תכנון והקמת הפרויקט (להלן: <b>"בעלי תפקידים"</b> ). סמכותה של הנציגות על פי ס"ק זה הינה גם להפסיק העסקתם של בעלי תפקידים  |

או החלפתם. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי סמכותה של הנציגות משתרעת גם לגבי האדריכל ורוה"ח ששמש נזכר במפורש במסגרת הוראות הסכם זה.

- 10.1.10.2 לוודא פיקוח של מנהל הפרויקט על נותני השרותים האחרים המשולבים בעבודתם, ולוודא קצב התקדמות סביר לקידום הפרויקט.
- 10.1.10.3 להגדיל את תקציב הפרויקט עד תוספת של 10%.
- 10.1.10.4 ליתן ארכה במועדים הקבועים בהסכמים של תוספת עד 60 ימים או של תוספת 20% זמן מעבר למועד שנקבע, לפי הגדול מביניהם.
- 10.1.10.5 לקבל לפחות 2 הצעות הצעות מקבלנים מבצעים, ולחתום בשם כל השותפים על ההסכם שבין השותפים לבין הקבלן המבצע, לאחר שיאושר על ידי האסיפה הכללית, וכל מסמך אחר או הוראה אחרת לקבלן המבצע.
- 10.1.10.6 לאשר את ההוצאות הנדרשות מידי פעם בפעם ואת התשלומים שיש לשלם במסגרת הפרויקט, וכן לפקח על ביצוע התקציב בהתאם לסעיפיו.
- 10.1.10.7 לוודא מתן הוראה מצד מנהל הפרויקט לשותפים על הסכומים הדרושים לשם מימון עלויות הבנייה והעלויות הנלוות ועל מועד תשלומם לפי קצב התקדמות התכנון והבנייה ובהתאם להסכמים שיחתמו מול היועצים והספקים השונים ולוודא קיום הוראה זו ע"י כל חברי הקבוצה.
- 10.1.10.8 לקבל החלטות בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט, לרבות כל עניין הקשור בהם, קבלת היתרי בניה וכיו"ב, לחתום בשם כל הצדדים על כל המסמכים הקשורים לתב"ע החדשה, כולל בקשה להקלות, תכניות התאמה ו/או בקשה מתוקנת להיתר וכו', לרבות עדכון ו/או שינוי המפרט הבסיסי של היחידות ועדכון אחוזי ההשתתפות של הצדדים להסכם זה וחלקם במקרקעין בהתאם לשינויים שיידרשו בתכנון עקב אילוצים תכנוניים ו/או דרישות הרשויות וכן כל החלטה נוספת בקשר עם תכנון הפרויקט וחלוקת היחידות והשינויים שעשויים לחול, בין היתר, כתוצאה מאילוצים תכנוניים ו/או מדרישות הרשויות ו/או הנחיות היועצים, ובהתאם לכך, ככל שיידרש, גם שינוי של אחוזי ההשתתפות והחלק במקרקעין כמפורט בהסכם זה לעיל.
- 10.1.10.9 לקבל החלטות בקשר עם מכירה או העברה של זכויות צד להסכם זה שהפר את ההסכם ו/או שלא אושר כלווה על ידי הבנק המלווה.
- 10.1.10.10 לנהל הליכי היטל השבחה מול הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות הליכי ערר והליכי שמאות מכריעה, להעסיק בקשר לכך בעלי מקצוע לרבות שמאים ועורכי דין, ולשלם בשם כל השותפים את היטל השבחה שיוטל.
- 10.1.10.11 להתקשר בשם כלל הדיירים עם חברת ניהול ואחזקה לצורך ניהול השטחים המשותפים בפרויקט/בבניין.
- 10.1.10.12 לאשר את תנאי העמדת האשראי על-ידי הגורם המממן ולהתקשר בשם כלל הדיירים עם הגורם המממן כהגדרתו בסעיף 14 להלן.
- 10.1.11 פעולותיהם של חברי הנציגות יתבצעו בתמורה לשכר והחזר הוצאות בסכום של 1,000 ₪ בצרוף מע"מ לחודש לכל חבר נציגות. מובהר כי סכום זה כולל כל החזר הוצאות "קופה קטנה".
- 10.1.12 המניין החוקי בישיבות הנציגות יהא 2 חברים (להלן: "**המניין החוקי לפעולות הנציגות**").
- 10.1.13 הודעה על קיום ישיבת נציגות תימסר לכל חברי הנציגות בכתב (לרבות בהודעת דואר אלקטרוני הכוללת אישור בדבר קריאתה אצל הנמען) על ידי כל אחד מחברי הנציגות שיבקש לכנס ישיבת נציגות, וזאת לפחות 72 שעות לפני כינוסה. מוסכם בזאת, כי בהסכמת לפחות 2 מחברי הנציגות, ניתן יהיה לקיים את ישיבות הנציגות באמצעים אלקטרוניים לרבות דוא"ל, שיחת וידאו, שיחת ועידה טלפונית ו/או בכל אמצעי תקשורת אחר המאפשר לכל חבר בנציגות להביע דעתו ובאופן בו ניתן לקבל החלטה ברוב הנדרש על פי הוראות הסכם זה. חתימת או אישור רוב חברי הנציגות על מסמך המאשר קבלת החלטה מסוימת בנציגות, יהיו ראיה לכאורה על כך שאותה החלטה נתקבלה כדין ומחייבת את הנציגות - בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מוסכם, כי הנציגות תהא רשאית לקבל

החלטות גם ללא התכנסות בפועל, אלא באמצעות החלטות בכתב (לרבות דוא"ל), ובלבד והחלטות כאמור נחתמו על-ידי כל חברי הנציגות ואושרו על-ידי רוב חבריה.

10.1.14 החלטות הנציגות תתקבלנה ברוב קולות חברי הנציגות המשתתפים בישיבה כאשר לכל נציג קול אחד. במקרה של שוויון בקולות, תתקיים ישיבה נוספת של הנציגות אליה יוזמנו כל חברי הנציגות לשם קבלת החלטה ברוב וככל שגם בישיבה זו יתקיים שוויון בקולות, ככל שההחלטה נוגעת לניהול ההנדסי של הפרויקט, יכריע בדבר מנהל הפרויקט, וכל נושא אחר - יועבר להכרעה באסיפה הכללית.

10.1.15 הנציגות תנפיק חותמת שתציין את מעמדה והיותה "נציגות" של הפרויקט.

10.1.16 חתימתם של שניים מחברי הנציגות בצירוף חותמת הנציגות או שמה המודפס, תחייב את הנציגות ואת כל השותפים לכל דבר ועניין בכל הנוגע להחלטות שהתקבלו כדין ע"י הנציגות ובנושאים בהם מוסמכת הנציגות לפעול ולהחליט על פי הוראות הסכם זה.

10.1.17 הנציגות תפתח את חשבון הפרויקט, באמצעותו יתנהלו כל הפעולות הכספיות הקשורות לביצוע הפרויקט.

10.1.18 כל החלטה שתתקבל על ידי הנציגות תתועד בכתב במסגרת פרוטוקול שייערך על ידי הנציגות ואשר יופץ לכל השותפים בדואר ו/או בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני.

10.1.19 בכל שלב בהתקשרות עם גורם שהינו בעל עניין ו/או קשור עם מי מחברי הנציגות, יצוין הדבר במפורש במסגרת פרוטוקול ישיבת הנציגות ואשר יופץ לכל השותפים. במקרה זה, ועל אף האמור בסעיף 11.1.5, כל אחד מהשותפים יהיה רשאי, תוך 7 ימים ממועד הפצת הפרוטוקול, לדרוש, על-ידי הגשת בקשה מתאימה בכתב, כי ההתקשרות עם אותו גורם תאושר במסגרת האסיפה הכללית, וזו תזומן תוך 7 ימים ממועד הגשת בקשה כאמור.

10.1.20 מוצהר ומוסכם בזה, כי בכפוף להוראות הסכם זה, כל החלטות הנציגות, בכל נושא שהוא וללא יוצא מן הכלל, וכל פעולה מפעולותיה בכל הנוגע לכל הוראה מהוראות הסכם זה ובהתאם לאמור בו, לרבות בכל הנוגע להקמת הפרויקט, בצוה תשלומים, התקשרויות עם צדדים שלישיים, חתימה על מסמכים כל עניין הקשור בהקמת הפרויקט, העברת חלקו בפרויקט של מי שלא עמד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה, התקשרות עם גורמים מממנים קבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע, ספקים, נותני שירות, חברת ניהול ופיקוח הנדסי, חברת ניהול ואחזקה, אם תהיה, בכל הנוגע לאחזקה, ניהול הבניין עם השלמתו, כל אלה יחייבו את השותפים ללא תנאי וסייג והם מאשרים מראש את כל פעולותיה אלה של הנציגות. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, תהא הנציגות מוסמכת לחתום בשם כל אחד מן השותפים על כל המסמכים (לרבות תוכניות למיניהן) הקשורים לקבלת היתרי בניה, לרבות תוכניות אדריכליות ומפרטי ביצוע עבודה, בקשות למיניהן ומסמכים בכל הקשור לרישום הבניין כבית משותף, לרבות תשריט ותקנון מוסכם, וכל הסכם או התקשרות עם צדדים שלישיים, והכל בכפוף לאמור בהוראות הסכם זה.

10.1.21 הנציגות תהא רשאית בכל עת להחליט כי בנושא מסוים תתקבל ההחלטה על ידי האסיפה הכללית, והיה ועשתה כן יובא הנושא לדיון והחלטה באסיפה הכללית.

10.1.22 כל שותף מאשר בזה, באופן בלתי חוזר, כי עורכי הדין יהיו רשאים לפעול על פי יפוי הכח הבלתי חוזר **נספח 8** להסכם זה, כדי לבצע פעולות בשמו על פי הוראות הנציגות בעניין הפרויקט.

10.1.23 ככל שיידרשו השותפים לחתום בעצמם על מסמכים ו/או תוכניות ו/או התחייבויות כלשהן הקשורות בביצוע הסכם זה והפרויקט, מתחייב בזאת כל אחד מהשותפים לחתום עליהם בהתאם להנחיות הנציגות, ובכפוף להוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מן האמור, במקרה בו לא יחתום שותף על מסמך כאמור לעיל, תהיה הנציגות רשאית להורות לעורכי הדין לחתום בשמו ובמקומו באופן המחייב אותו ולאותו שותף לא תהיה כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כנגד הנציגות ו/או עורכי הדין בגין האמור.

10.1.24 פעולות הנציגות תחייבנה את כל השותפים אף אם חלה סטייה או תקלה באופן קבלת ההחלטות או אופן החתימה של הנציגות, ובלבד שפעולות אלה נעשו בתום לב ולמען העניין והמטרה המשותפת – ביצוע והשלמת הפרויקט בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

10.1.25 כל אחד מהשותפים מוחל ומוותר בזה מראש על כל טענה, דרישה ו/או תביעה כנגד הנציגות ו/או מי מחבריה, גם אם יפעלו ברשלנות, ומצהיר כי ידוע לו שהסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידים מתבססת על התחייבות זו. האמור לעיל לא יחול על פעולות של חבר או חברי נציגות שנעשו בזדון ו/או בחוסר תום לב או בניגוד למגבלות ולהוראות שנקבעו בהסכם זה.

- 10.1.26 התקבלה החלטה כדין בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ע"י הנציגות, לא יהיה רשאי מי מהשותפים להתנגד או לפעול נגד ההחלטה ומימושה בכל דרך אחרת אלא מכח החלטות אסיפה כללית ובהתאם להן.
- 10.1.27 השותפים מתחייבים לשפות את הנציגות ו/או חבריה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שתופנה אליהם בקשר עם פעולה שבוצעה על ידם במסגרת תפקידם על פי הוראות הסכם זה.
- 10.1.28 במסגרת הביטוחים שיערכו בפרויקט תהא רשאית הנציגות לערוך ביטוח לפעילות הנציגות וחבריה, והוצאות הביטוח ייחשבו כחלק מהוצאות הפרויקט.
- 10.1.29 בסמוך לאכלוס הפרויקט (קבלת "טופס 4"), ייבחר ע"י הצדדים להסכם זה, ועד הבית אשר יטפל בכל הנושאים המסורים לסמכותו על פי חוק המקרקעין, לרבות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף, המערכות המשותפות, השטחים הציבוריים השטחים המשותפים וכיוצ"ב. הנציגות תמשיך להתקיים עד לבחירת הוועד ותסיים את תפקידה עם השלמת כל התחייבויות הצדדים שלפי הסכם שיתוף זה בינם לבין עצמם וכלפי צדדים שלישיים.

## 11. האסיפה הכללית של השותפים

- 11.1.1 האסיפה הכללית היא בעלת הסמכות לקבל את ההחלטות בעניינים המפורטים להלן:
- 11.1.1.1 אישור שינוי מהותי של התכנון המפורט של הפרויקט בכל הנוגע לשלב א' בלבד.
- 11.1.1.2 חריגה מתקציב הפרויקט העולה על 10% מהתקציב שנקבע.
- 11.1.1.3 ליתן כל ארכה לגבי כל מועד הקבוע בהסכם זה.
- 11.1.1.4 אישור הקבלן המבצע של הפרויקט.
- 11.1.1.5 מינוי והחלפה של חברי הנציגות.
- 11.1.1.6 העברת מנהל הפרויקט מתפקידו.
- 11.1.1.7 כל החלטה אחרת בנושא, שבו הנציגות מוסמכת לדון ולהכריע, אך נתקבלה בידיה בקשה של הנציגות, כי נושא זה יידון ויוכרע באסיפה.
- 11.1.1.1 כל החלטה אחרת לגבי המקרקעין והפרויקט, ככל שלא הוסדרה במסגרת הסכם זה, ובלבד שהיא נוגעת לזכויות הצדדים להסכם זה כקולקטיב, ובכלל זה תהיה רשאית האסיפה הכללית, בכפוף להוראות הסכם זה, להחליט על כל פעולה, כל עסקה כל טרנסקציה וכל דיספוזיציה הנוגעת לכלל המקרקעין לרבות מכירת המקרקעין (רוב רגיל). למען הסר ספק מובהר כי אין האמור בסעיף זה גורע מזכויותיו של המארגן בחלקי המקרקעין שאינם משמשים לצורך הפרויקט.
- 11.1.2 האסיפה הכללית תתכנס תוך 30 ימים לאחר החתימה על הסכם הרכישה לישיבה ראשונה במסגרתה ייבחרו חברי הנציגות. לאחר קיום האסיפה הראשונה, תתכנס האסיפה מידי שישה חודשים או על פי זימון מהנציגות או כאמור בס"ק 11.1.5 להלן, לצורך קבלת דיווח ועדכון באשר להתקדמות הפרויקט ו/או לצורך קבלת החלטות שבמסגרת סמכותה ו/או לצורך דיון וקבלת החלטות בכל נושא עקרוני הקשור לפרויקט ו/או לביצוע הסכם זה, אשר הנציגות תחליט להביאו להחלטה באסיפה הכללית. בישיבות האסיפה הכללית כאמור תדווח הנציגות ובמידת הצורך גם יועצים או בעלי תפקידים אחרים בפרויקט שיזומנו לאסיפה – על הפעולות שבוצעו והוצאות שהוצאו בתקופה שחלפה, ועל הפעולות וההוצאות הבאות הצפויות בקשר לקידום הפרויקט.
- 11.1.3 האסיפות תתקיימנה בכל מקום סביר בגוש דן וסביבתו שתקבע הנציגות, ועלויות קיומן, ככל שתהיינה כאלה, יהיו חלק מעלויות הפרויקט.
- 11.1.4 כח ההצבעה של כל שותף באסיפה הכללית, לכל דבר ועניין, הינו כפי אחוז ההשתתפות שלו בפרויקט, למעט אם וככל שנקבע אחרת במפורש לעניינים מסוימים בהוראות הסכם זה. ההחלטות באסיפה הכללית תתקבלנה ברוב רגיל של כח ההצבעה של השותפים הנוכחים באסיפה בעצמם או באמצעות מיופה כוח (להלן: "**רוב רגיל**"), וזאת למעט בעניינים בהם נדרש רוב מיוחד על פי הוראה מפורשת של הסכם זה. כל החלטה שתתקבל באסיפה הכללית בקוורום וברוב הנדרש, תחייב את כלל השותפים ללא יוצא מן הכלל. כל שותף רשאי להשתתף

באסיפה הכללית בעצמו או באמצעות מיופה כוחו ובלבד שיפוי הכוח החתום יועבר לפחות 48 שעות מראש לנציגות ונוסחו יתואם עם עוה"ד.

11.1.5 האסיפות יזומנו על ידי הנציגות ביוזמתה, או לפי בקשה בכתב החתומה ע"י שותפים שהינם יחדיו בעלי לפחות 25% מהזכויות בפרויקט וזאת תוך 7 ימים מהמצאת הבקשה. ההזמנות לאסיפה הכללית יכול שתשלחנה במכתב רשום או בפקס או בדוא"ל. הודעה על אסיפה כללית תימסר לכל השותפים כאמור בסעיף 11.1.6 להלן. לא זומנה אסיפה כללית תוך שישה חודשים מהמועד בו כונסה האסיפה הכללית הקודמת, יהא כל שותף רשאי לדרוש מהנציגות לכנס אסיפה כזו ועל הנציגות יהיה לכנסה תוך 14 יום מיום שנדרשה לעשות כן ע"י מי מהשותפים.

11.1.6 הודעה על קיום אסיפה כללית תימסר לכל השותפים לפחות 14 ימים מראש. הודעות תשלחנה בדוא"ל או בפקס או במכתב בדואר רשום לפי הכתובת המופיעה **בנספח מס' 1.**

11.1.7 המניין החוקי באסיפה הכללית הינו שותפים שהינם ביחד בעלי הזכויות בלפחות 50% מהפרויקט. לא נכח באסיפה מספר נוכחים המהווה מנין חוקי כאמור לעיל עד עבור שעה מהמועד שנועד לכינוס האסיפה, יהיה הפורום החוקי בעלי זכויות שלהם לפחות 40% מהפרויקט. לא נוכח מנין חוקי כפי שנקבע לעיל, תדחה האסיפה למועד קרוב ככל האפשר כפי שייקבע על ידי הנציגות (להלן בסעיף זה: "**האסיפה הנדחית**"), והיא תתקיים בכל מספר של שותפים המחזיקים בכל חלק יחסי במקרקעין, והחלטותיה של האסיפה תחייבנה כהחלטות כל אסיפה כללית.

11.1.8 מוסכם בזאת, כי על פי החלטת הנציגות ניתן יהיה להעלות עניינים להחלטת האסיפה הכללית שלא בדרך התכנסות פיזית אלא בדרך של משלוח דוא"ל בתפוצת חברי הקבוצה או בכל דרך או אמצעי תקשורת אחר המאפשר לכל שותף להצביע ובאופן בו ניתן לקבל החלטה ברוב הנדרש על פי הוראות הסכם זה. היה ובעת קבלת החלטות בדרך זו, תתקבל הודעה פוזיטיבית בעלי זכויות המחזיקים 20% לפחות מהזכויות בפרויקט, כי אינם מעוניינים בקבלת החלטה בדרך זו אלא בדרך של התכנסות פיזית, לא תתקבל ההחלטה באותם העניינים בדרך שאינה התכנסות פיזית, ותכונס האסיפה באופן פיזי בהתאם לאמור לסעיפים הקטנים בסעיף זה שלעיל, לצורך קבלת החלטה בהם.

11.1.9 הנציגות תדאג לרישום פרוטוקולים משיבות האסיפה הכללית וההחלטות שהתקבלו בהן ותשלח העתקים מהם לכל השותפים. בהיעדר חברי הנציגות מהאסיפה, ימונה אחראי לרישום פרוטוקול כאמור, מבין משתתפי האסיפה.

11.1.10 התקבלה החלטה ע"י האסיפה הכללית בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, היא תחייב את כל הצדדים בלי יוצא מהכלל ובלי כל סייג, ולא יהיה רשאי מי מהשותפים להתנגד לה, לפעול נגדה ו/או לפעול לסיכולה.

11.1.11 צד אשר לא שילם תשלום כלשהו אשר נדרש ממנו ו/או לא חתם על מסמך כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא קיים חיוב כלשהו מחיוביו שלפי הסכם זה, לא יהיה זכאי לזמן אסיפה כללית, ולא יהיה זכאי להיבחר כחבר בנציגות. היה והצד כאמור מכהן כחבר בנציגות, תפקע כהונתו מאליו, ובמקומו יכהן ממלא מקום.

## 11.2 מנהל הפרויקט

11.2.1 הצדדים ממנים בזאת את מנהל הפרויקט לשם מתן שירותי הניהול והתיאום ושירותי מנהלה בכל המתייחס להוצאת הפרויקט אל הפועל וכן לבצע כל תפקיד אחר שהנציגות תחליט להטיל על מנהל הפרויקט.

11.2.2 היקף השירותים שיעניק מנהל הפרויקט ושכרו, מפורטים בנוסח כתב הזמנה למנהל הפרויקט המצ"ב **בנספח "7"** להסכם זה.

11.2.3 במסגרת האסיפה הכללית הראשונה, יהיו השותפים רשאים להציע מנהל פרויקט אחר וככל שתאושר הצעה כזו לו תובא, יהיה מנהל הפרויקט אותו גורם שיאושר על ידי האסיפה הכללית. לא אושר גורם מנהל אחר, ייחשב הדבר כאשרור בחירתו של מנהל הפרויקט הקבוע בהסכם זה.

11.2.4 כמו כן, הצדדים יהיו רשאים להחליף את מנהל הפרויקט בכל שלב, בהחלטה שתתקבל ע"י הצדדים שלהם רוב החלקים בפרויקט. במקרה של קבלת החלטה כנ"ל, ישלמו הצדדים למנהל הפרויקט את השכר המגיע לו עפ"י **נספח "7"** עד למועד החלפתו, בתוספת פיצוי חד פעמי בשיעור של 30% מיתרת שכר מנהל הפרויקט שטרם שולמה למנהל הפרויקט, בתוספת מע"מ כדון, כפי שנקבע **בנספח "7"**.

11.2.5 אם ייקבע בפסק דין ו/או בכל החלטה תקפה אחרת שמנהל הפרויקט הפר את התחייבותיו על פי הסכם הניהול **בנספח "7"** או באם למנהל הפרויקט מונה מפרק



או כונס והוא אינו יכול להמשיך לספק את השירותים, במקרה זה ישלמו השותפים למנהל הפרויקט את השכר המגיע לו עפ"י **נספח 7** עד למועד הפסקת שירותו ללא כל תוספת.

11.2.6 הנציגות תהא רשאית בכל עת לאצול איזו מסמכויותיה למנהל הפרויקט, ובלבד שסמכויות אלה הוגדרו ו/או יוגדרו כחלק מהשירותים שעל מנהל הפרויקט לספק לשותפים על-פי תנאי ההתקשרות עמו.

11.2.7 מובהר כי תשלום התמורה למנהל הפרויקט הקבוע **בנספח 7** להסכם זה, אינו כולל תשלום דמי ניהול הנדסי למנהל הנדסי (חברת פיקוח בניה) אשר תמונה בנפרד ואשר תהיה אמונה על הפיקוח והניהול ההנדסי של הפרויקט.

### 11.3 ר"ח

מוסכם כי רואי החשבון פריידקס ושות' ר"ח (לעיל ולהלן: "**רואה החשבון**") ימונה כרואה החשבון של הפרויקט, אשר ירכז ויבקר את כל הפעילות הכספית במסגרת הפרויקט ויכין בין היתר דו"חות רבעוניים ושנתיים אשר יועברו לעיונם של כל השותפים. עלות העסקת רואה החשבון כפי שתסוכם בינו ובין הנציגות, תהווה חלק מעלויות הפרויקט.

### 11.4 עורכי הדין של הפרויקט

11.4.1 מוסכם, כי עורכי הדין של הפרויקט יטפלו בעניינים המשפטיים השוטפים של ליווי הפרויקט, כולל עריכת הסכם שיתוף זה, ייעוץ משפטי שוטף למנהל הפרויקט ו/או לנציגות ו/או לאסיפה הכללית עד לסיום הפרויקט, עריכת הסכמים עם בעלי תפקידים לרבות יועצים ו/או בעלי מקצוע אחרים ו/או קבלנים או כל גורמים אחרים בקשר עם הפרויקט, עריכת המסמכים שיידרשו לחתימה לשם העברת זכויות של שותף, כל הפעולות שיידרשו בנוגע לרכישת המקרקעין, ייצוג השותפים מול גורם מממן, רישום שעבודים לטובת השותפים ו/או הגורם המממן, רישום הליכי פרצלציה בלשכת רישום המקרקעין (אם יידרשו), רישום היחידות בבית משותף ורישום היחידות על שם כל אחד מיחיד השותפים.

11.4.2 כל השותפים מתחייבים לפעול בשיתוף פעולה עם עוה"ד ועל פי הנחיותיהם על מנת לאפשר ביצועו של הסכם זה והוצאתו לפועל בדרך המהירה והטובה ביותר עבור השותפים כולם. כן מתחייבים השותפים כי ככל שעוה"ד יבקשו זאת, להופיע בכל עת ובכל מקום, ליתן כל הצהרה, מסמך או חתימה ולשלם כל תשלום, כולל אגרות והוצאות תשריטים לרישום פרצלציה ו/או בית משותף כפי שיידרשו ע"י הנציגות ו/או מנהל הפרויקט ו/או עוה"ד על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה בהקדם.

11.4.3 כל שותף נותן בזה ייפוי כח בלתי חוזר והרשאה לעוה"ד של הפרויקט לבצע, בכפוף להוראות הסכם זה, פעולות בשמו, במקומו ועבורו בכל דבר ועניין הנוגע למקרקעין ו/או לפרויקט, ולבצע בשמו כל פעולות הנדרשות לצורך מימוש הסכם זה לחתום בשם כל שותף על כל מסמך לצורך יישום כל הוראה של הסכם זה לרבות הוראת בדבר יישום סמכות הנציגות ויישום תפקיד מנהל הפרויקט, לכל דבר ועניין, לרבות בכל הנוגע למתן הוראה לגורם המממן להעביר כספים מתוך חשבון ההלוואה של השותף, לחייב את חשבון ההלוואה ולהפקיד את הכספים בחשבון הנאמנות ו/או בחשבון הפרויקט, לחתום בשם על כל תכנית, הסכמה ומסמך בכל מוסד ו/או ערכאה וכיוצא"ב, לפעול על פי הוראות הסכם זה במקרה של הפרת התחייבויותיו של השותף, לרבות מחיקת הערות אזהרה ו/או מכירת ו/או העברת זכויותיו של אותו שותף בשמו וכיוצא"ב. במעמד חתימת הסכם זה יחתום כל שותף על יפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח 8** ייפוי הכוח ישמש את עוה"ד גם לביצוע הוראות הנציגות ו/או מנהל הפרויקט ו/או האסיפה הכללית על פי הסכם זה, ובין היתר למימוש כל הדרוש לגביה מהירה ויעילה של חובותיו והתחייבויותיו הכספיות של כל שותף בהתאם לאמור בהסכם זה.

11.4.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם בזאת במפורש כי במסגרת יפוי הכוח לעוה"ד (**נספח 8** לעיל) מסמך כל שותף את עוה"ד, באורח בלתי חוזר, לפעול, בכפוף להוראות הסכם זה, על פי הוראות הנציגות במקרה של הפרת התחייבויותיו של השותף על פי הסכם זה, לרבות אי עמידה בתשלומים החלים עליו, ועוה"ד יהיו רשאים, לאחר חלוף 14 יום ממשלוח התראה בכתב לשותף אשר במהלכן לא תוקנה ההפרה על ידי השותף, למחוק הערת אזהרה ו/או זכויות אחרות שנרשמו לטובת השותף, לפעול בשמו ובמקומו של השותף ועל חשבונו למכירת ו/או העברת ו/או המחאת זכויותיו ו/או חלקו של השותף בפרויקט או היחידה המיועדת לו ולבצע כל פעולה, בכפוף להוראות הסכם זה, לפי שיקול דעת עוה"ד והוראות הנציגות ו/או מנהל הפרויקט על מנת לאפשר את התקדמות הפרויקט והשלמתו לטובת כל השותפים. כל שותף מאשר ומסכים בזאת, כי יפוי הכוח לעוה"ד נועד להבטיח את התחייבויותיו כלפי שאר השותפים על פי הסכם זה ועל כן הינו בלתי חוזר ולא תהיה לו אפשרות לבטלו ו/או לעכב את ביצוע הפעולות בהתאם לו וכן לא תהיה לו

כל טענה ו/או דרישה כלפי עוה"ד בקשר עם השימוש בפייו הכוח, ובלבד שהשימוש בפייו הכוח נעשה בהתאם לאמור לעיל ובכפוף להוראות הסכם זה.

11.4.5 שכ"ט עו"ד הפרויקט ומועד תשלומיו יהיו כמוסדר בהסדר שכר הטרחה עם עורכי הדין של הפרויקט - **נספח 9** להסכם זה.

11.4.6 מבלי לגרוע מן האמור לעיל מוסכם, כי הוראות הסכם זה ביחס לעורכי הדין הן חוזה לטובת צד ג', על כל המשתמע מכך.

## 12. התכנון המפורט של הפרויקט והקמתו

12.1 אדריכל הפרויקט הינו משרד האדריכלים א. פריאון אדריכלים ומתכני ערים (להלן: **"האדריכל"** או **"אדריכל הפרויקט"**) והוא ישלים את התכנון המפורט של הפרויקט ואת הבקשה להיתר הבניה של הפרויקט וזאת בהתאם לתכניות העקרוניות המצורפת להסכם זה **כנספח 3** (לעיל ולהלן: **"התכנון המפורט"**).

12.2 כל שותף מצהיר בזאת שנושא התכנון נהיר וברור לו, והוא מוותר על כל טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא בנושא זה, לרבות לעניין עלויות הפרויקט ושינויים בתקציב הפרויקט כתוצאה מכך, ככל ונעשו בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, הן כלפי השותפים האחרים והן כלפי הנציגות ו/או מנהל הפרויקט.

12.3 הקמת הפרויקט תבוצע על ידי קבלן/ים ובפיקוח מנהל הפרויקט ו/או מנהל הפרויקט ואנשי מקצוע שייבחרו על ידי מנהל הפרויקט באישור הנציגות. מנהל הפרויקט ביחד עם היועצים וביחד עם עוה"ד ינסח מכרז/ים קבלני/ים ויסייע בבחירת הקבלן אשר יבצע את הפרויקט בהתאם להליכים הקבועים ביתר הוראות הסכם זה.

12.4 מובהר כי תכנון והקמת הפרויקט תעשה ברמת מעטפת בהתאם למפרט ולתוכניות העקרוניות המצורפים **כנספח 3** להסכם זה.

12.5 ביצוע עבודות הגמר על-ידי כל שותף ביחידות, יתאפשר אך ורק לאחר השלמת המעטפת וקבלת טופס 4 לפרויקט (ברמת המעטפת). על אף האמור לעיל מובהר, ככל שהנציגות תחליט להתקשר עם קבלן אחד לביצוע עבודות גמר בפרויקט (להלן בס"ק זה: **"קבלן הגמר"**) במקביל לעבודות השלמת המעטפת, יהיה כל אחד מהשותפים רשאי (אך לא חייב) להתקשר עם קבלן הגמר הנ"ל בלבד, לביצוע עבודות הגמר גם ביחידה שהוקצתה לו. עבודות הגמר תבוצענה על ידי כל שותף בכפוף לנהלים והוראות שינוסחו על ידי הנציגות ומנהל הפרויקט ויחייבו את כלל השותפים.

## 13. נשיאה בהוצאות ומימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עד לסיומו

13.1 כל שותף מתחייב בזאת לשאת על חשבונו ובאחריותו בחלקו היחסי (על פי **נספח 2** להסכם) בעלויות רכישת המקרקעין, וביצוע הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות כל הוצאה שתידרש לשם השלמת הפרויקט וכל מחויבות כלשהי מכל מין וסוג בקשר עם הפרויקט המוטלת על השותפים על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי הסכם רכישת המקרקעין לרבות כלפי צדדים או גורמים שלישיים אחרים ו/או יתר השותפים, בין אם תופיע במסגרת התקציב ו/או סעיפי הסכם זה ונספחיו ובין אם לאו.

בלי לגרוע מכלליות האמור, השותף מסכים בזה לממן, לפי אחוז ההשתתפות שלו במקרקעין ובמועדים שימסרו לו על ידי הנציגות ו/או מנהל הפרויקט, את רכישת המקרקעין, הקמת הפרויקט על כל שלביו, כולל תכנון, רישוי, אגרות, היטלים, מיסים, ביצוע, בניה, ביטוח, רישום ותשלומים נלווים, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומים לקבלנים, ספקים, יועצים, מתווך, יועץ משכנתאות, נותני שירותים, לאדריכל הפרויקט, לחברת פיקוח ההנדסי (מנהל הפרויקט), לשמאים, למנהל בניה ו/או פרויקט, למודדים, להנהלת חשבוניות, לרואה החשבון, לעוה"ד של הפרויקט (שכ"ט בהתאם לאמור **כנספח 9**) וכיוצ"ב, הכל ככל שידרש, וזאת בהתאם לתקציבים מאושרים ובכפוף להוראות הסכם זה (לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בכפוף לאמור בהסכם זה לעניין אישור חריגות מהתקציב, כאמור בסעיף 7.7 לעיל).

13.2 בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב כל שותף לשאת בכל תשלומי המיסים ותשלומי החובה החלים עליו ו/או שיחולו עליו, מכל מין וסוג שהוא, אשר יידרש לצורך הפרויקט, תשלומים שונים לעירייה ולוועדה המקומית לרבות היטל השבחה בגין

שימושים חורגים ככל שיחול, תשלום של אגרות והיטלים מכל סוג, במס הרכישה החל עליו באופן אישי בגין רכישת חלקו בקרקע, ומע"מ אם יחול, ולרבות מיסים כלשהם אשר יחולו עליו בעת ובגין מכירת חלקו ו/או יחידותיו בפרוייקט. למען הסר ספק, תשלומי מיסים, אגרות והיטלים לרשויות בגין עבודות הבנייה בפרוייקט וכן תשלום מע"מ שישולם ליועצים ו/או לקבלנים או לכל גורם שהוא אחר, יחולו וישולמו ככל התשלומים וההוצאות בגין הפרוייקט כאמור להסכם זה.

13.3 כל שותף מצהיר, מאשר ומתחייב כי הוא בדק בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו (ולא באמצעות עוה"ד) את כל היבטי המיסוי העולים מהסכם זה ונספחיו עם יועצי מס מטעמו, לרבות בכל הנוגע למכירה עתידית של זכויותיו ויחידותיו בפרוייקט.

13.4 כל שותף מצהיר, כי הוא מודע להסדרים החוקיים ומדיניותן של רשויות המס במקרה של קבוצות רכישה המקימות פרוייקט בניה, ובין היתר לחיוב מס רכישה לפי מחיר רעיוני של יחידה גמורה, וכי לא ניתנו לו בעניין זה כל מצג או הבטחה או חוות דעת על ידי עוה"ד של הפרוייקט ו/או מנהל הפרוייקט ולא תהיה להם כל אחריות בהקשר זה. מוסכם במפורש, כי ככל שלרשויות המס תהיינה דרישות כלשהן כלפי השותפים בקשר עם רכישת הקרקע ו/או הקמת הפרוייקט בהתאם להוראות הסכם זה, מתחייב כל שותף לטפל בתשלומי המס שיחולו עליו על חשבונו ובאחריותו ולא תהיה לו כל טענה בהקשר זה כלפי עוה"ד ו/או המארגן.

13.5 הנציגות ו/או מנהל הפרוייקט יגבו מהשותפים את כל התשלומים הנדרשים החל מרכישת המקרקעין וכלה בהקמת הפרוייקט (עד לסיומו הסופי) והם ייגבו על ידו מפעם לפעם – ככל שמדובר בתשלום שאין אליו התייחסות מפורשת בהסכם זה, לפי צרכי ביצוע הסכם זה והקמת הפרוייקט, לרבות לצורך יצירת עתודה להבטחת מימון ביצוע כל ההתחייבויות על פי הסכם זה ועל פי הסכמים שנחתמו בין השותפים ו/או הנציגות לבין צדדים שלישיים, וכן כיסוי זמני של תשלומים של שותף או שותפים אשר אינם עומדים בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה.

13.6 התשלום הראשון שעל כל שותף לשלם לפי הסכם זה וכן כל תשלום נוסף שיופקד עד לפתיחת חשבון משותף על-ידי הנציגות, יופקד על ידו בחשבון הנאמנות שייפתח על ידי עוה"ד, ולאחר פתיחת החשבון המשותף על-ידי הנציגות – יופקד כל תשלום ותשלום נוסף שעל שותף לשלם לפי הסכם זה בחשבון הפרוייקט שיפתח וירכז את כל הפעילות הכספית בפרוייקט. בחשבון הפרוייקט יופקדו כל הסכומים אשר ייגבו מהשותפים כאמור בהסכם זה וממנו ישולמו כל התשלומים בקשר להסכם זה ולפרוייקט.

כל פעולה בחשבון הפרוייקט תיעשה על סמך חתימתם של מורשי חתימת הנציגות. היתרות בחשבון יוחזקו, ככל הניתן בהתאמה לצרכי הפרוייקט, בפקדונות נושאי ריבית, ובפירות הפיקדונות ינהגו כבקרן לכל דבר ועניין, לרבות השימוש בהם לצרכי הפרוייקט או השבת העודפים, אם יהיו, לשותפים להסכם זה.

עם פתיחת חשבון הפרוייקט תפעל הנציגות להעברת מלוא הסכומים והיתרות שבחשבון הנאמנות לחשבון הפרוייקט ולסגירת חשבון הנאמנות, בהקדם הניתן.

13.7 התשלומים מהשותפים יועברו לחשבון הפרוייקט, לפי העניין, במועדים שייקבעו על ידי מנהל הפרוייקט ועל פי הוראותיו, באישור הנציגות. אם שותף לא יעביר את התשלומים הנדרשים ממנו במועדים שייקבעו, אזי בחתימתם על הסכם זה מאשרים כל השותפים באופן בלתי חוזר למנהל הפרוייקט ו/או לנציגות ו/או לעוה"ד לתת הוראה לגורם המממן למשוך כספים מחשבון ההלוואה הפרטי של אותו שותף (כהגדרתו להלן), לחייב את חשבון ההלוואה ולהפקיד את הכספים בחשבון הפרוייקט, הכל כמפורט בהוראות הסכם זה להלן.

13.8 לכל שותף הובהרה החשיבות העליונה של תשלום במועד על מנת לאפשר ביצוע רצוף של הפרוייקט, ולפיכך חל איסור מוחלט לעכב, לקזז או לאחר בתשלום כלשהו שיידרש, תהא טענת השותף אשר תהא.

13.9 העברת הכספים על ידי הנציגות ו/או מנהל הפרוייקט תתבצע ישירות מחשבון הפרוייקט לכל ספק בנפרד ובאופן אשר יאפשר, ככל הניתן, לכל השותפים לקבל חשבוניות מס על שמם.

13.10 מנהל הפרוייקט ידאג לכך שינוהלו רישומים והנהלת חשבונות מסודרת לגבי כל הפעולות הכספיות שתעשינה בפרוייקט ואשר יוצגו לשותפים בכל מועד סביר שיבקשו, בתאום מראש.

13.11 עם סיום בנייתו של הפרוייקט, תערוך הנציגות דו"ח ההוצאות הכוללות וסכום ההשתתפות המגיע מכל שותף בגין רכישת המקרקעין, הקמת הפרוייקט ובניית יחידתו

של השותף (להלן: "**הדו"ח הסופי**"). הנציגות תעסיק את רו"ח לצורך עריכת הדו"ח הסופי ושכר טרחת רו"ח יהווה חלק מתקציב הפרויקט. בדו"ח הסופי יקבעו התשלומים שעל כל אחד מן השותפים היה לשלם על פי הסכם זה, של התשלומים ששולמו בפועל על ידי כל אחד מהשותפים ושל חובותיהם של השותפים. הנציגות תשלח את הדו"ח הסופי לכל שותף, וכל שותף מתחייב לשלם את החוב המגיע ממנו, אם מגיע, בהתאם לדו"ח הסופי, או להעמיד את הבטחונות או הכספים שנדרש להעמידם, לפי העניין, וזאת תוך 14 יום מיום משלוח הדו"ח הסופי. כל שותף אשר שילם את חלקו המלא בתשלומים על פי הדו"ח הסופי וקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, יהיה זכאי לקבל לידיו את יחידתו ולייחוד יחידתו על שמו. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הנציגות תהא רשאית לערוך, מדי פעם בפעם דו"ח ביניים להתחשבות עתידית, ביחס לגבייה נוספת של תשלומים עתידיים הנדרשים, בהתאם לתקציב החזוי בשלב ההתחשבות הרלוונטי.

ספרי הנהלת החשבונות של הפרויקט יהיו ראייה מכרעת לנכונות הסכומים הנדרשים לתשלום על-ידי כלל השותפים. רישום החלק היחסי של כל שותף בספרי הנציגות, יהווה ראייה מכרעת לעניין החלק היחסי כאמור.

13.11.1 תאושר מסירת חזקה הייחודית ביחידה המגיעה לכל שותף, רק כאשר יוכח להנחת דעתם של הנציגות ו/או מנהל הפרויקט כי אותו שותף שילם את המגיע ממנו כחלקו היחסי, לפי הדו"ח הסופי (כולל העמדת בטוחות כאמור לעיל כפי שייקבע), וקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

13.11.2 ההתחשבות הכספית עם כל אחד מהשותפים בגין הפרויקט והקמת יחידתו, תעשה בהתאם לאחוז ההשתתפות הסופי וכן בהתאם לשינויים ותוספות שנעשו ביחידה על פי הזמנה ספציפית של השותף. מובהר בזאת, כי העלות הסופית של הפרויקט, אשר השותפים יהיו חייבים לשלם על פי חלקם היחסי כאמור, תכלול גם את כל עלויות הקמת הפרויקט, מיסים, אגרות, היטלים ממשלתיים ועירוניים, כל החובות וההתחייבויות כלפי נותני השירותים, הקבלנים והספקים השונים בפרויקט, כל החובות וההתחייבויות כלפי המממן, וכל עלות אחרת אשר נדרשה להקמת הפרויקט והשלמתו ומילוי מלוא ההתחייבויות כלפי הרשויות, כולל רישום בית משותף ורישום כל יחידה על שם בעליה, גם אם עלתה העלות הסופית על תחזיות ואומדנים מוקדמים, של כל גורם שהוא, לרבות השותפים עצמם.

13.12 היה ועל פי הדו"ח הסופי תישאר יתרה בחשבון הפרויקט, תשמש יתרה זו או חלקה, לאחר גביית החובות של השותפים לפי קביעת הנציגות בהיוועצות עם מומחה, לכיסוי ו/או הבטחת ביצוע המטלות המשותפות והיתרה תוחזר לשותפים על פי הדו"ח הסופי רק עם השלמה סופית של ההתחייבויות בקשר לכך.

13.13 כל שותף מתחייב בזאת להעמיד כספים או בטחונות לצורך הבטחת התחייבויותיהם של השותפים, ומבלי לגרוע מהתחייבותו זו, מוסכם כי העמדת סכומים ו/או בטחונות כאמור על ידי כל שותף תהווה תנאי למסירת החזקה הייחודית (להבדיל מהחזקה המשותפת) ביחידה המיועדת לו.

#### 14. מימון הפרויקט באמצעות הלוואות ואשראים מגורם מממן

14.1 בחתימתם על הסכם זה השותפים מסמיכים את הנציגות וכן את עוה"ד של הפרויקט, לנהל מו"מ עם כל גוף או מוסד מלווה ובכלל זה בנקים ו/או חברות ביטוח ו/או גופים חוץ בנקאיים העוסקים במתן הלוואות (לעיל ולהלן: "**הגורם המממן**") לצורך קבלת הלוואות ואשראים שיהיו דרושים לצורך הקמת הפרויקט כנגד שעבוד המקרקעין והפרויקט בשעבוד מדרגה ראשונה וכאמור להלן (לעיל ולהלן: "**הסכם המימון**") או "**הסכם הליווי**"). מובהר כי רכישת המקרקעין תעשה מתוך ההון העצמי של השותפים, כל אחד על-פי חלקו היחסי, בהתאם להוראות הסכם זה.

14.2 ההסדר שיוסכם בין הנציגות לבין הגורם המממן יחייב את כל השותפים.

14.3 בכפוף לתנאי ההסדר שיוסכם כאמור בין הנציגות לבין הגורם המממן, מתחייבים כל השותפים כדלקמן:

14.3.1 לחתום על הסכם/הסכמים עם הגורם המממן בקשר עם קבלת הלוואות ואשראים למימון הפרויקט ועל כל יתר המסמכים הנדרשים מהגורם המממן לצורך כך, לרבות מסמכי שעבוד המקרקעין והפרויקט, ולקיים את הוראות ודרישות הגורם המממן ביחס לכך, לרבות אך לא רק, פתיחת חשבון וחתירת המסמכים הנדרשים לכך, המצאת כל אישור ומסמך, לרבות אישור רו"ח, הנדרש מהגורם המממן לשם הוכחת יכולת השותף לעמוד בהתחייבויותיו כלפי הגורם המממן ואישור השותף כלוה, מתן ערבויות אישיות, אישור על הנחת/החרגת שעבדים שוטפים כלליים

ו/או אחרים ומסירת כל בטחונות אחרים ככל שיידרשו על ידי הגורם המממן, תשלום עמלות וכיוצא ב – **וכל זאת גם אם השותף אינו מעוניין כלל ליטול הלוואות ו/או אשראים לשם מימון חלקו היחסי בפרוייקט אלא מתכוון לממן את חלקו בפרוייקט ממקורותיו העצמיים**, והכל באופן שהגורם המממן יהיה זכאי להעביר את הסכומים הדרושים לרכישת הקרקע ובניית והקמת הפרוייקט (למעט ההון העצמי המינימאלי כמפורט לעיל) מחשבונו האישי של השותף לחשבון הפרוייקט ולחייב את חשבון השותף בכל מקרה בו לא שולמו הסכומים המגיעים על ידי אותו שותף ממקורותיו.

14.3.2 מובהר ומודגש בזאת במפורש, כי באחריות כל שותף להציג בפני הגורם המממן את כל האישורים הנדרשים ו/או להמציא לו את הביטחונות הנדרשים על מנת שתאושר ההתקשרות עימו כלוה ויאושר לו הלוואות והאשראים הנדרשים במסגרת הפרוייקט על פי הסכם המימון. ככל ששותף מסוים יבחר לממן את חלקו בפרוייקט ממקורותיו או במקרה ולא יאושר על ידי הגורם המממן ו/או לא יגיע להסכמה עם הגורם המממן בדבר העמדת הביטחונות הנדרשים ממנו, יהיה עליו **להעמיד מראש** את מלוא חלקו במימון ובתקציב הפרוייקט ממקורותיו הפרטיים וללא יכולת לשעבד את זכויותיו במקרקעין ו/או ביחידה ו/או בפרוייקט לטובת גורם אחר כלשהו, וככל ולא יעשה זאת יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה על ידי אותו שותף.

14.3.3 כמו כן, מובהר ומודגש, כי בהתאם ובכפוף להסכם המימון עם הגורם המממן, המקרקעין והפרוייקט במלואם ישועבדו לטובת הגורם המממן בשעבוד ראשון בדרגה וכל אחד מהשותפים מתחייב לחתום על מסמכי השעבוד לטובת הגורם המממן, גם אם בכוונתו לממן את מלוא חלקו בפרוייקט מהון עצמי. השותפים לא יהיו זכאים לשעבד ו/או להקנות כל זכות מזכויותיהם במקרקעין ו/או בפרוייקט אלא לטובת הגורם המממן ולא לטובת כל צד ג' אחר.

14.3.4 לאחר חתימה על הסכם המימון והמסמכים שיידרשו על ידי הגורם המממן כאמור, ובכפוף למתכונת ולתנאים שיוסכמו עם הגורם המממן, יהיה לכל אחד מהשותפים חשבון אישי בגורם המממן על פי התנאים שיאושרו לו, אשר בו הוא יהיה זכאי לקבל הלוואות ו/או אשראים מהגורם המממן אשר יועברו על ידי הגורם המממן לחשבון הפרוייקט בגורם המממן בהתאם לצורך ולהוראות הנציגות ו/או מנהל הפרוייקט בכפוף להוראות הסכם זה ובהתחשב בקצב התקדמות הפרוייקט (לעיל ולהלן: **"חשבון הלוואה האישי"**).

14.3.5 מוסכם בזאת בין השותפים כתנאי בסיסי בהסכם זה המהווה גם תנאי לקבלת המימון מהגורם המממן, כי מבלי לגרוע מהתחייבויות כל שותף על פי הסכם זה לתשלום מלוא חלקו היחסי בעלויות ותקציב הפרוייקט, כל שותף מתחייב להעביר בתחילת הפרוייקט ובמסגרת ביצוע התשלומים על פי הסכם הרכישה, הון עצמי מינימאלי (ממקורותיו הפרטיים ושלא כנגד שעבוד המקרקעין) אשר נגזר מחלוקת היחידות בין השותפים וכקבוע לבסוף **בנספח 2** להסכם זה (לעיל ולהלן: **"ההון העצמי המינימאלי"**). מובהר, כי ההון העצמי המינימאלי כולל את התשלום הראשון שיועבר לחשבון הנאמנות בהתאם להוראות הסכם זה לעיל והשותף מתחייב להשלים את יתרת ההון העצמי המינימאלי במועדים שיקבעו על ידי הנציגות ולא יאוחר מן המועד הקבוע בסעיף 5.3 לעיל. כמו כן, מתחייב כל אחד מהשותפים כאמור לספק ממקורותיו העצמיים את כל הפיקדונות ו/או הביטחונות שיידרשו ממנו על ידי הגורם המממן מעבר לשעבוד המקרקעין, אם וככל שיידרשו, וזאת מיד עם דרישת הנציגות או מנהל הפרוייקט או הגורם המממן.

14.3.6 כל אחד מהשותפים יהיה אחראי לבדו לפרוע את סכומי הלוואות ו/או האשראים שיועמדו לו כאמור לעיל, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים שיוסכמו עם הגורם המממן, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, עמלות, הוצאות וכל סכום אחר שייזקף על ידי הגורם המממן לחובתו, במועדים שיקבעו לכך בהסכמים עם הגורם המממן.

14.3.7 להסרת ספק, מובהר בזאת כי השותפים יוכלו ליטול הלוואות המובטחות בשעבוד חלקם היחסי במקרקעין ו/או ביחידה אך רק מהגורם המממן כהגדרתו לעיל ולא משום בנק או גוף אחר. אין באמור כדי למנוע משותף לקבל מימון מבנק אחר על חשבונו ובאחריותו, שלא כנגד שעבוד חלקו במקרקעין ו/או ביחידה, וכל אחד מהשותפים זכאי להחליט אם ברצונו לממן את חלקו בפרוייקט ממקורותיו העצמיים או באמצעות הלוואה מהגורם המממן, אולם בכל מקרה כל שותף יהיה מחויב לפתוח חשבון בגורם המממן, לשעבד לטובתו את חלקו במקרקעין ולחתום על כל המסמכים הנדרשים על ידי הגורם המממן, באופן שיאפשר לגורם המממן להעביר לחשבון הפרוייקט את הכספים המגיעים מאותו שותף תוך חיוב חשבונו האישי של השותף, ובמקרה של שותף שלא ייטול הלוואה מהגורם המממן להפקיד מראש את כל חלקו במימון הפרוייקט; והכל על מנת להבטיח את הקמת הפרוייקט והשלמתו במהירות ויעילות, לטובת כל השותפים.

- 14.3.8 מובהר ומוסכם במפורש, כי גם במקרה ובו שותף מסוים יבקש לממן את חלקו מהון עצמי, הרי שיהיה חייב כפי חלקו היחסי בכל עמלות העמדת המימון ובכלל זה עמלת הליווי ועמלת הקמת המימון.
- 14.3.9 מוסכם במפורש, כי במקרה שבו שותף לא יעביר את חלקו היחסי במימון הפרוייקט ממקורותיו העצמיים ו/או מחשבון ההלוואה האישי, אזי בכפוף לתנאים שיסוכמו עם הגורם המממן בהסכם המימון, הגורם המממן יהיה רשאי לחייב את חשבונו של השותף ולהעביר לחשבון הפרוייקט את הסכומים הנדרשים ממנו וזאת ללא צורך במתן הוראה מהשותף. כל שותף מייפה בזאת את כוחם של מנהל הפרוייקט ו/או הנציגות ו/או עוה"ד באופן בלתי חוזר ליתן הוראות לגורם מממן להעביר מחשבון ההלוואה האישי של השותף לחשבון הפרוייקט את הסכומים שהשותף חייב בתשלומם, על פי הסכם זה והוראות הנציגות או מנהל הפרוייקט, ככל והסכומים לא שולמו על ידי השותף ממקורותיו הוא במועדים שנקבעו לתשלומם בהתאם להוראות הסכם זה. כל שותף מאשר בזאת כי הנציגות ו/או עוה"ד יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכוח שניתנו להם על פי הוראות הסכם זה וליתן הוראות לגורם המממן בנוגע להעברת כספים מחשבון השותף לחשבון הפרוייקט, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 14.3.10 בכפוף לתנאים שיסוכמו עם הגורם המממן בהסכם המימון, המקרקעין וכל הזכויות בפרוייקט ימושכנו לטובת הגורם המממן ותיירשם לטובתו משכנתא ראשונה בדרגה בלשכת רישום המקרקעין ומשכון זכויות על זכויות כל שותף.
- 14.3.11 לאחר סיום הקמת הפרוייקט ובכפוף לתנאים שיסוכמו עם הגורם המממן בהסכם המימון, שותף אשר מימן את מלוא חלקו בפרוייקט ממקורותיו העצמיים ולא קיבל כל מימון בגין חלקו מהגורם המממן ו/או שותף שיפרע את מלוא חובו לגורם המממן, יהיה זכאי לפנות אל הגורם המממן ולקבל מהגורם המממן מכתב החרגה המאשר כי השעבוד לטובת הגורם המממן לא יחול על יחידתו, וזאת בכפוף לכך שהנציגות תאשר לגורם המממן בכתב, כי השותף קיים את מלוא התחייבויותיו ביחס להקמת הפרוייקט, לרבות תשלום כל התשלומים שהוא מחויב לשלם על פי הסכם זה.
- 14.3.12 שותפים אשר לא יפרעו את מלוא חובם לגורם המממן לאחר סיום הקמת הפרוייקט ומסירת החזקה ביחידות, יהיו רשאים לסכם עם הגורם המממן באופן אינדיבידואלי את תנאי ההלוואה שתיתן להם ומועדי פירעונה ובלבד שהשעבוד לטובת הגורם המממן על זכויותיהם וחלקם היחסי במקרקעין ובפרוייקט, ייוחד ליחידה שלהם בפרוייקט.
- 14.3.13 עם רישום היחידות באופן נפרד בכל צורת רישום מתחייב כל שותף שקיבל מימון מהגורם המממן ועדיין לא פרע את מלוא חובו לגורם המממן, לייחד ולרשום לטובת הגורם המממן שעבוד ספציפי על יחידתו בלבד, אשר תחליף את השעבוד על חלקו היחסי במקרקעין והפרוייקט. מבלי לגרוע מהתחייבותו כאמור, כל שותף מייפה בזאת באופן בלתי חוזר את כוחם של עוה"ד של הפרוייקט לפעול לייחוד השעבוד על חלקו היחסי של השותף בפרוייקט באופן שיירשם שעבוד על היחידה שלו בלבד.
- 14.3.14 בחתימתם על הסכם זה, נותנים כל השותפים הוראה בלתי חוזרת לגורם המממן להעביר לנציגות ו/או למנהל הפרוייקט מידע בדבר פירעון ההלוואות ו/או האשראים ככל וניטלו על ידי מי מהשותפים. כמו כן, בחתימתו על הסכם זה, נותן כל שותף למנהל הפרוייקט ו/או לנציגות את האפשרות לבצע תשלום כלשהו במקומו, ככל ואותו שותף לא ביצע אותו במועד שנקבע לכך, ולרשום הערת אזהרה ו/או משכון על מתן סכומים אלו, וזאת מבלי לגרוע מכל יתר הסעדים המפורטים בהסכם זה.
- 14.4 עוד מובהר כי הוראות הסכם זה יחולו בשינויים המתחייבים מדרישות הגורם המממן (להלן "השינויים"), אם וככל שדרישות אלו ישנו הסדרים שנקבעו בהסכם זה. מוסכם ומובהר כי עוה"ד יוכלו לעשות שימוש ביפוי הכח (נספח 8) ולפעול בשם השותפים לצורך ביצוע השינויים בהסכם זה לרבות ביצוע כל הפעולות הנובעות מהשינויים, לרבות חתימה על הסכמות והוראות כספיות, וחתימת השותפים על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד לפעול כאמור.
- 14.5 ידוע לשותפים כי קבלת מימון לפרוייקט תתאפשר רק לאחר הוצאת היתר בניה לבניית הפרוייקט, ובהתאם לסכומים ולשיעורים כפי שייקבעו באותה עת, ועד למועד זה ו/או לגבי כל סכום שלא יכוסה במסגרת המימון, יבוצעו כל התשלומים מהון עצמי של השותפים.

הביטוחים הנדרשים במסגרת אחזקת כל הבנוי על המקרקעין (אם וככל שבנוי) נכון למועד החתימה על הסכם זה, והקמת הפרויקט יכוסו בפוליסת ביטוח של חברת ביטוח מהמוכרות בישראל, לפי חוות דעת יועץ ביטוח בדבר דרישות ומפרט הביטוח הראוי ועל פי החלטת הנציגות. מנהל הפרויקט באישור הנציגות יתקשר עם יועץ ביטוח לקבלת חוות דעתו, ובהתאם לחוות דעת זו ייערך הביטוח אצל חברת ביטוח כאמור. כמו כן, בהסכם עם הקבלן/ים שייבחרו לביצוע הבניה, תוטל עליו חובה לערוך ביטוחים שונים בהתאם לחוות דעת יועץ הביטוח של הפרויקט ו/או להשתתף בעלות הביטוחים שיערכו על ידי השותפים ולפי תנאי ההסכם שייחתם עם הקבלן/ים המבצעים. בנוסף, בהסכם/ים שיערך/ו עם הקבלן/ים שייבחרו/ו לצורך הבנייה, יידרשו/ו הקבלן/ים להמציא לשותפים ערבויות בנקאיות אוטונומיות מתאימות בהתאם למקובל, ובכלל זאת אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, ערבות ביצוע וערבות בדק. כמו כן, מוסכם כי הנציגות תבטח את פעילותה והוצאות ביטוח זה יהווה חלק מהוצאות הפרויקט. כל עלויות הביטוח (לרבות שכר יועץ הביטוח) ייחשבו כחלק מעלויות הפרויקט. כלל דבר ועניין ויחולו על השותפים לפי חלקם היחסי בפרויקט.

## 16. מכירה והעברת זכויות במקרקעין ו/או ביחידה

16.1 כל אחד מהשותפים מתחייב לא למכור ו/או להעביר ו/או להסב את זכויותיו בחלקו במקרקעין ו/או ביחידה ו/או את זכויותיו עפ"י הסכם זה, בין במלואן ובין בחלקו, בין במישרין ובין בעקיפין, וכן לא לאפשר ו/או לגרום לשעבוד (למעט שעבוד לטובת הגורם המממן) ו/או לעיקול זכות מזכויותיו אלו או הטלת מגבלה אחרת כלשהי עליהן, אלא עפ"י הקבוע להלן, כל עוד לא שילם את כל התשלומים המגיעים ממנו וקיים התחייבויותיו על פי הסכם זה וכל עוד לא הושלמה הקמת הבניין והפרויקט, וזאת למעט אם ניתן אישור מיוחד לכך מראש ובכתב על ידי הנציגות באישור, לרבות ביחס לזהות הגורם הנעבר.

16.2 כן מתחייב השותף, כי אם יוטל על זכויותיו במקרקעין ו/או ביחידה ו/או על זכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי ההסכמים שייחתמו במסגרת הפרויקט, שעבוד (שלא על פי הוראות הסכם זה), הערת אזהרה, עיקול, או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים ו/או נאמן ו/או מנהל מיוחד בפשיטת רגל ו/או כונס נכסים או בעל תפקיד אחר על זכויותיו במקרקעין ו/או בפרויקט או יוצא כנגדו צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, הוא ידאג להסירם ו/או לבטלם בתוך 45 יום מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

16.3 לא הוסרו השעבוד או העיקול, או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה. נציגות הפרויקט ו/או עוה"ד יהיו רשאים, לאחר משלוח התראה בכתב, לפעול בשמו ובמקומו של אותו שותף, על חשבונו, להסרת ו/או ביטול השעבוד או העיקול או הצו או המינוי כאמור, כולל, ככל וניתן, מכירת זכויותיו של אותו שותף בפרויקט ובמקרקעין, במחיר שניתן להשיגו עבורן במימוש מהיר, ועוה"ד של הפרויקט יהיו רשאים לפעול לשם כך על פי יפוי הכוח (נספח 8) שניתן להם, בלא שפעולתם כאמור תקנה לאותו שותף כל זכות תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

16.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי בכל מקרה שבו שותף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או יוטלו על זכויותיו במקרקעין שעבוד ו/או עיקול ו/או צווים אחרים כמפורט לעיל, לרבות מינוי נאמן ו/או כונס נכסים ו/או בעל תפקיד אחר בהליכי פשיטת רגל או כל הליך שיפוטי אחר, אזי מבלי לגרוע מכל הסעדים על פי הסכם זה והדין ביחס לכך ומבלי לגרוע משאר הוראות הסכם זה, מוקנית לשאר השותפים זכות סירוב ראשון לרכישת זכויותיו במקרקעין ובפרויקט באותם תנאים שיוצעו על ידי צד ג'. מודגש, כי הוראת סעיף זה תחייב גם כל כונס נכסים ו/או נאמן ו/או בעל תפקיד שיכנס בנעליו של השותף ויחזיק בזכויותיו. ככל ויותר משותף אחד יבקש לממש את זכות הסירוב הראשון, תיערך התמחרות בין המעוניינים, וזו שהצעתו תהיה הגבוהה יותר יהיה זכאי לממש את זכות הסירוב הראשון בהתאם למחיר שהציע בהתמחרות. תנאי ההתמחרות, מועדה ואופן ביצועה ייקבעו על-ידי עורכי הדין.

16.5 אם יבקש שותף להעביר את זכויותיו במקרקעין ו/או בפרויקט שלו לצד שלישי, הוא יהיה זכאי לעשות כן רק אם יתמלאו כל התנאים הבאים במצטבר:

16.5.1 השותף המעביר קיבל בכתב ומראש אישור מאת הנציגות להעברה ולזהות הנעבר.

16.5.2 המעביר שילם את מלוא חלקו בתמורה בעד המקרקעין על פי הסכם הרכישה.

16.5.3 השותף המעביר קיבל את אישור הנציגות בכתב לכך ששילם את מלוא חלקו בתמורה הכספית לרכישת המקרקעין וכן את כל התשלומים שנדרש לשלם

במסגרת הפרויקט עד מועד ההעברה, לרבות מלוא התשלומים על פי הסכם זה שהיה עליו לשלם למנהל הפרויקט ולעוה"ד עד מועד ההעברה.

16.5.4 הצד השלישי יחתום על כל ההסכמים והמסמכים הקשורים לפרויקט, לרבות התחייבות לקיים את הוראות הסכם זה ואת כל התחייבויות השותף המעביר שעדיין לא קוימו וכן ייפוי הכוח לעוה"ד של הפרויקט, ויחולו עליו כל זכויותיו וחובותיו של השותף המעביר, ובלא לגרוע מכלליות האמור – לרבות החובה להמשך התשלומים העתידיים לביצוע הפרויקט, כפי שהם במועד ההעברה.

16.5.5 השותף הנעבר יאושר מראש ובכתב על ידי הגורם המממן ותומצא לנציגות הסכמת הגורם המממן בכתב להעברת הזכויות באופן שהצד השלישי יתחייב למלא אחר כל התחייבויות השותף המעביר כלפי הגורם המממן ויכנס בנעליו בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף להן.

16.5.6 השותף המעביר והשותף הנעבר יחתמו על מסמכי העברת הזכויות ועל ייפוי כוח מתאימים כמתבקש מהעברת הזכויות בנוסח שיוכן ע"י עוה"ד של הפרויקט.

16.5.7 השותף הנעבר שילם לעוה"ד את שכר-הטרח, כהגדרתו בהסכם שכר הטרח, **נספח 9.**

16.5.8 השותף המעביר והנעבר יקיימו כל הוראה חוקית רלוונטית, הנדרשת בנסיבות העניין וההעברה.

16.6 רק החל ממועד קיום התנאים הבאים במצטבר: קבלת החזקה ביחידה בפרויקט, תשלום מלוא חלקו היחסי של השותף בעלויות הפרויקט, רישום בית משותף על המגרש ורישום כל יחידה על שם שותף בלשכת רישום המקרקעין והעמדת הסכומים או הבטחות המתאימים שנקבעו על ידי נציגות הפרויקט לשם הבטחת מילוי ההתחייבויות המטלות המשותפות – לא ידרשו עוד השותפים לאישור הנציגות ו/או קיום התנאים בסעיף 16.5 דלעיל לצורך העברת זכויותיהם למעט כל אישור אחר שיש לקבלו בהתאם להוראות הדין.

16.7 כל אחד מן השותפים מתחייב כי לא ימכור ו/או יעביר את חלקו במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או ביחידה כל עוד לא מולאו הוראות סעיף זה לעיל.

16.8 האמור בסעיף זה על תתי סעיפיו (למעט סעיפים 16.2 - 16.4) לא יחול על לגבי זכויות במקרקעין ו/או בפרויקט שיירכשו, ככל שיירכשו, על ידי המארגן, ואולם יחולו על מי שירכוש אותן מן המארגן.

## **17. מסירת היחידות, רישומים:**

17.1 מנהל הפרויקט בתאום עם הקבלן המבצע, יזמין כל שותף למועד מסוים לקבלת החזקה הייחודית ביחידה המיועדת לו, בכפוף לכך שאותו שותף קיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים שעליו לשלם במסגרת הפרויקט. אם שותף מן השותפים או בא כוחו המוסמך לא יופיע לאותו מועד, הוא יוזמן למועד אחר שלא יהא מוקדם מ- 7 ימים לאחר המועד הראשון והחל מאותו מועד תיחשב היחידה כמצויה בחזקתו הבלעדי גם אם לא הופיע לקבלה.

17.2 השותפים מתחייבים הדדית לרשום, באמצעות עוה"ד של הפרויקט, את הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ולאחר רישום צו הבתים המשותפים רשום את היחידות על שם השותפים.

17.3 מוסכם, כי רישום צו הבתים המשותפים ייעשה רק לאחר השלמת בניית שלב ב'. על אף האמור, חלפו 24 חודשים מקבלת טופס 4 לשלב א' וטרם הוצא היתר בניה לשלב ב' ואין נראית באותו מועד הוצאתו בקרוב, יפעלו השותפים באמצעות עוה"ד לרישום צו הבתים המשותפים ובמקרה שיוצא לפועל שלב ב', יבוצע תיקון צו הבתים המשותפים על חשבונם ועל אחריותם של בעלי הזכויות בשלב ב' בלבד.

17.4 עד מועד רישום צו הבתים המשותפים וייחוד רישום היחידות, ינוהל מרשם הזכויות של השותפים אצל הנאמן שיפעל כמתכונת המוכרת בפרקטיקה המשפטית כ- "חברה משכנת" לעניין זה.



- 18.1 כל שותף מצהיר ומתחייב בזה כי לא יפעל להוצאת צו מניעה ולא ינקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד האסיפה הכללית ו/או הנציגות ו/או מנהל הפרויקט ו/או שותף אחר ו/או נגד כל צד שלישי לרבות הקבלן/ים המבצעים ועוה"ד של הפרויקט, אשר תגרום ו/או עלולה לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הסכם זה ו/או בתכנון ו/או בהקמת הפרויקט.
- 18.2 עד למועד רישום כל יחידת דיור ע"ש בעליה כמפורט בהסכם זה, השותפים מתחייבים לא לפרק את השיתוף ביניהם.
- 18.3 פנה שותף כלשהו לבית המשפט בבקשה למתן צו מניעה או צו אחר שעלול לעכב את הקמת הפרויקט ו/או בבקשה לפירוק השיתוף בניגוד לאמור לעיל, תיחשב הפניה להפרה יסודית של הסכם זה אשר תזכה את השותפים האחרים להסכם זה, בנוסף לכל סעד אחר הנתון להם על פי כל דין ועל פי הסכם זה, גם לפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בסכום השווה ל- 500,000 ₪ (חמש מאות אלף ש"ח). בחתימתם על הסכם זה השותפים מצהירים כי הסכום האמור נקבע על ידי לאחר חקירה ודרישה ובהתחשב בתוצאה המסתברת מהפרת הוראת סעיף זה על ידי מי מהשותפים. סכום הפיצוי האמור שישולם ע"י המפר, יחולק בין השותפים להסכם זה, למעט השותף המפר, בהתאם לשיעור חלקם היחסי בפרויקט.

## 19. הפרת ההסכם

- 19.1 בכל מקרה של הפרת הוראה מהוראות הסכם זה על ידי אחד השותפים (להלן: "המפר"), תהא הנציגות מוסמכת להודיע למפר בכתב, בשם כל השותפים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה בתוך 14 יום. לא תוקנה ההפרה עד למועד הנ"ל, תהא רשאית הנציגות, לפי שיקול דעתה, לאכוף את קיומו של הסכם זה על השותף המפר, כפי שתמצא לנכון או לבטל את ההסכם עימו ככל שהדבר נוגע לשותף המפר, מבלי שיהא בכך כדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר השותפים להסכם זה.
- 19.2 במקרה של הפרה כאמור ו/או במקרה בו בוטל על ידי הנציגות ההסכם עם המפר ככל שהדבר נוגע לשותף המפר, אזי מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר שעומדים לשותפים האחרים ו/או לנציגות על פי הוראות הסכם זה ו/או הדין, יחולו ההוראות הבאות: הנציגות תהיה רשאית במקרה זה להורות לעוה"ד של הפרויקט לבטל את כל ההסכמים אשר נחתמו עם המפר ביחס לפרויקט, לעשות שימוש ביפויי הכוח שניתן לעוה"ד על פי הוראות הסכם זה על מנת למכור את חלקו וזכויותיו בפרויקט לפי שיקול דעתה הבלעדי של הנציגות, ללא כל קשר לגובה השקעתו של המפר ובכפוף לזכות סירוב ראשונה ליתר השותפים, ולגבות מכספי התמורה את כל חובותיו של המפר על פי הסכם זה, לרבות חובותיו למנהל הפרויקט ו/או לגורם המממן ו/או לכל גוף אחר בהתאם להוראות הסכם זה, בצירוף ריבית בשיעור שבנק הפועלים בע"מ נוהג לחייב את לקוחותיו בגין משיכות יתר חריגות בחשבון חח"ד, לתקופה שבין מועד תחילת הפיגור בתשלום ועד לקבלת התמורה עבור מכירת חלקו של המפר, וכן לגבות את נזקי השותפים האחרים כתוצאה מההפרה, לפי קביעת הנציגות. אם התמורה שתקבל עבור חלקו וזכויותיו של המפר בפרויקט, תהא גבוהה מגובה השקעתו של המפר בתוספת הריבית והנזקים הישירים כאמור בסעיף זה לעיל, תוחזר למפר היתרה שתיוותר לאחר כיסוי וניכוי כל התשלומים והנזקים הישירים שנגרמו כאמור, וזאת לאחר שהקונה החדש שרכש את חלקו של המפר ישלים את כל התשלומים עבור רכישת חלקו של המפר. מוסכם בזאת, כי לשותף המפר לא תהא כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא פרט להחזר האמור, אם יהיה כזה. אם התמורה שתקבל כתוצאה מהמכירה לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבויות השותף המפר כאמור לעיל, מתחייב השותף המפר לשלם את ההפרש תוך 14 יום מיום שנדרש לכך על ידי הנציגות.
- 19.3 על אף האמור לעיל ובלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר הקבועים בהסכם זה ו/או לפי כל דין, מוסכם בין השותפים, כי היה ויפר שותף את חובותיו להעביר את חלקו בתשלומים בהוצאות ובעלויות לפי הסכם זה עד סיום ביצוע תשלומי התמורה עבור המקרקעין לבעל המקרקעין במלואם ובמועד – אזי התשלום הראשון שיועבר לחשבון הנאמנות על פי הוראות הסכם זה, יחולט כפיצוי מוסכם, מוערך וקבוע מראש, לטובת כלל השותפים וקופתה של הנציגות. השותפים קבעו ביניהם הוראה זו מתוך הערכה זהירה וקפדנית של חומרת הנזק העשויה להיגרם כתוצאה מההפרה האמורה והם נותנים בזאת הוראות בלתי חוזרות לעוה"ד להעביר בהתאם את הכספים בחשבון הנאמנות על פי הוראות הנציגות. מובהר, כי חילוט הפיצוי המוסכם כאמור, לא ימנע מהשותפים מלתבוע את יתרת הנזקים שנגרמו בפועל עקב ההפרה.
- 19.4 לשם קיום ואכיפת כל האמור לעיל במקרה של הפרה על ידי אחד השותפים, כל השותפים מייפים את כוחם של עוה"ד של הפרויקט באורח בלתי חוזר להשתמש ביפויי הכוח שניתן

להם על פי הוראות הסכם זה, למכור את חלקם ו/או זכויותיהם בפרויקט לאחרים ו/או לחייב ולגבות את החיובים הכספיים במקרה של הפרה כנ"ל, הכל כאמור וכפוף לעיל. כן מייפיים השותפים בייפוי כח בלתי חוזר את כוחם של עוה"ד של הפרויקט למחוק במקרה כזה את הערת האזהרה הרשומה לטובת השותף המפר וכל זכות, משכנתא או הערת אזהרה אחרת לטובת השותף המפר או מי מטעמו. עוה"ד של הפרויקט יפעלו בעניין זה על פי הוראות נציגות הפרויקט.

19.5 במקרה שבו תחליט הנציגות למכור את זכויותיו של השותף במקרקעין ו/או בפרויקט מסיבות של הפרת הסכם כמתואר לעיל או מכל סיבה אחרת הנקובה בהסכם זה (להלן: **"המכירה"**), מוותר בזה השותף-המפר ויתור גמור, מוחלט ובלתי חוזר על זכותו להתנגד למכירה ומתחייב התחייבות בלתי חוזרת שלא לנקוט בשום הליך משפטי או אחר כנגד המכירה ו/או לגרום לעיכוב המכירה ו/או לבקש צו מניעה כנגד שימוש עוה"ד של הפרויקט ביפוי הכוח שניתן להם על ידי השותף-המפר לשם ביצוע המכירה, התקשרות בהסכם מכר וביצועו. כמו כן, השותף-המפר מוותר בזאת מראש על כל טענה או דרישה או תביעה כנגד עוה"ד, הנציגות, מנהל הפרויקט ומי מהשותפים להסכם זה בגין כל מעשה או מחדל שלהם בקשר לאמור בסעיף 19 להסכם זה. השותף-המפר מצהיר ומתחייב כי ויתור כאמור, נובע מידיעתו כי המכירה של זכויותיו במקרקעין ובפרויקט על פי הוראות הנציגות, תעשה בהתאם להוראות הסכם שיתוף זה וכי התנגדות למכירה ו/או עיכובה, תגרום לשיבושים בהתקדמות בניית הפרויקט ונזקים כבדים לשאר השותפים. מובהר, כי האמור בסעיף 17 זה על סעיפיו הקטנים אינו ממצה את הזכויות והסעדים בגין הפרת ההסכם על ידי שותף כלשהו.

19.6 שותף מהשותפים לא יהא רשאי, וכל שותף מתחייב שלא לבטל הסכם זה עקב הפרתו על ידי שותף האחר.

## 20. בוררות

20.1 בכל מקרה של סכסוך ו/או דרישה ו/או תביעה של אחד מהשותפים להסכם זה כלפי רעהו ו/או כלפי האסיפה הכללית ו/או הנציגות ו/או מנהל הפרויקט (להלן: **"הסכסוך"**), יועבר העניין להכרעת עו"ד ירון גרופמן מן המשכן לבוררות ופתרון סכסוכים בתל אביב (להלן: **"הבורר"**). ככל ועו"ד גרופמן לא יוכל או לא ירצה לשמש כבורר, ימונה בורר חלופי, בעל ידע ונסיון בעסקאות מקרקעין, על ידי מנהל המשכן לבוררות ופתרון סכסוכים בתל אביב.

20.2 הבורר לא יהא קשור לדיני הראיות והפרוצדורה, אך יהיה מחויב לפסוק על פי הדין המהותי, יהיה חייב לנמק את החלטתו והוא יכריע בסכסוך לפי הוראות ורוח הסכם זה. לבורר תהא סמכות ליתן סעדים זמניים, ככל שהדבר יידרש בנסיבות העניין. החלטת הבורר תהא סופית ולא תהא זכות לבקשת ערעור על החלטת הבורר.

20.3 מתוך כוונה להבטיח זרימה תקינה, רצופה ושוטפת של ניהול הפרויקט, ומניעת מצבים של עיכוב בקבלת החלטות או מבוי סתום, מובהר כי הבורר יכול וישמש גם "בורר מלווה" של הפרויקט, כאשר מוסכם כל אחד מבועלי התפקידים הבאים יהיה רשאי בכל עת להביא בפני הבורר כל עניין או מחלוקת, ואלו הם: כל חבר נציגות, מנהל הפרויקט, עוה"ד.

20.4 מוסכם, כי ככל ועל-פי ספרי הפרויקט, יהא שותף אשר הינו צד לסכסוך חייב כספים ליתר השותפים (להלן: **"הצד החייב"**), אזי הצד החייב לא יהא רשאי לפתוח בהליך הבוררות, כל עוד לא הפקיד את חובו בנאמנות אצל הבורר, וזאת להבטחת ביצוע התשלומים בהם הוא חב. רישומי ספרי נציגות הפרויקט יהיו ראייה לכאורה לאמור בהם, ויהיו ניתנים לסתירה בראיות.

לעניין זה: **"ספרי נציגות הפרויקט"** – לרבות חלק מכרססת הנהלת חשבונות רלוונטית לשותפים שהנם צדדים לסכסוך, ביחס לסוגיה שבמחלוקת.

20.5 חתימת השותפים על הסכם זה, כמוה כחתימה על הסכם הבוררות.

20.6 הוצאות הבוררות יחולו על הצדדים לבוררות בהתאם לפסיקת הבורר בעניין זה.

20.7 במקרה של הפניית סכסוך כלשהו לבוררות כאמור, לא יהיה בכך כדי לעכב את המשך ביצוע הפרויקט.

- 21.1 הסכם זה והנספחים לו מגבשים ומבטאים את מערכת היחסים, הזכויות והתחייבויות שבין השותפים באופן בלעדי ומוחלט. עם חתימתו של הסכם זה בטלים כל מצגים מוקדמים בכתב או בעל פה שנעשו, אם וככל שנעשו כאלה.
- 21.2 לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תוספת ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי כל השותפים.
- 21.3 הסכמה או ויתור מטעם שותף מהשותפים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש שותף בזכות המוקנית לו על פי הסכם זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה או במקרה אחר ואין להסיק מכך על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו שותף.
- 21.4 בחתימתו על הסכם זה והחל ממועד חתימתו, מסכים ומאשר כל שותף, כי הוא אחראי ביחד עם השותפים החתומים על הסכם זה, כלפי שאר השותפים ו/או הנציגות ו/או עוה"ד של הפרויקט ו/או המארגן ו/או כל מי מטעמם, להבטחת ביצוע כל התחייבויות השותפים על פי הסכם זה ו/או על פי הסכם רכישת המקרקעין, לרבות ובמיוחד לפירעון מלא ומדויק של כל הסכומים והתשלומים המגיעים ו/או שיגיעו מהשותפים לשם רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט על פי הוראות הסכם זה לעיל. השותפים ישתפו פעולה ויפעלו במיטב מאמציהם על מנת להקים את הפרויקט ולמלא אחר מלוא התחייבויותיהם בהתאם להוראות הסכם זה במהירות האפשרית ובכלל זאת תוך עמידה בלוחות הזמנים.
- 21.5 כל שותף מתחייב לשמור בסודיות כל מידע שהינו סודי או פרטי מטבעו ביחס להתקשרות נשוא הסכם זה ו/או ביחס לשאר השותפים.
- 21.6 מוסכם בין כל השותפים כי בכל הנוגע ליחסים בין השותפים והוראות הסכם זה, פרשנותן וביצוען, יחול הדין הישראלי בלבד. כמו כן, בכפוף לאמור בסעיף 20 להסכם זה (בוררות), סמכות השיפוט בכל עניין או מחלוקת בין השותפים ו/או בכל הנוגע להוראות הסכם זה, פרשנותן וביצוען, מסורה באופן בלעדי אך ורק לבית המשפט המוסמך בעיר תל אביב – יפו בישראל.
- 21.7 הסכם זה יכול להיחתם במספר עותקים נפרדים אשר ייחתמו בנפרד על ידי השותפים השונים (כל אחד בעותק אחר) והוא ייכנס לתוקף ברגע שבו יהיו בידי עוה"ד עותקים הכוללים יחדיו את חתימותיהם של כל השותפים.
- 21.8 כתובת כל שותף לצורכי הסכם זה תהיה כמפורט **בנספח מס' 1** להסכם, וכל הודעה שתשלח לשותף כלשהו בכתובת זו, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור 3 ימים מיום שנמסרה למשלוח בדואר רשום, אלא אם פורטה בהסכם דרך משלוח אפשרית אחרת. הודעה שתימסר באמצעות שליח, תחשב שנתקבלה במועד מסירתה בפועל. הודעות שישלחו בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני יחשבו שנתקבלו, אם השותף הנמען אישר את קבלתן.

ולראיה באנו על החתום :

**נספח 1**

**רשימת השותפים ופרטיהם**

שם + שם משפחה	ת.ז.	טלפון	כתובת	e-mail	חתימה
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					
19.					
שם + שם משפחה	ת.ז.	טלפון	כתובת	e-mail	חתימה
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
						.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

						<b>.74</b>
						<b>.75</b>
						<b>.76</b>
						<b>.77</b>

## נספח 2

### חלוקה של השטחים בין השותפים וחלקו של כל שותף בפרויקט

#### כפופה לשינויים בהתאם לאמור בהסכם השיתוף

שם השותף	אחוז ההשתתפות	השטח המשוך	
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
				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

### נספח 3

#### תכניות ומפרט עקרוניים לפרויקט

#### נספח 4

#### הסכם האופציה

## נספח 5

### הסכם לסיחור אופציה

שנערך ונחתם ביום \_ לחודש \_ לשנת 2018

בין: קרן פפושדו ייזום ובניה בע"מ

ח.פ. 515760858

(להלן: "מעביר האופציה");

מצד אחד;

לבין: רשימת מקבלי האופציה כמפורט בשולי הסכם זה

(להלן ביחד ולחוד: "מקבלי האופציה");

מצד שני;

**הואיל** ומעביר האופציה התקשר, בהסכם אופציה עם הבעלים הרשום של המקרקעין בחלקה 47 בגוש 3650 ברחובות כמפורט בהסכם האופציה על נספחיו (לרבות הסכם הרכישה), המצ"ב כנספח א' להסכם זה (להלן: "המקרקעין", "הסכם האופציה" ו-"הסכם הרכישה", בהתאמה), לרכישת המקרקעין, כהגדרתם לעיל, והכל בהתאם לתנאי הסכם האופציה, כהגדרתו לעיל;

**והואיל** ולמחזיק האופציה הזכות לרכוש זכויות במקרקעין, כהגדרתם לעיל;

**והואיל** ומעביר האופציה מעוניין לסחר למקבלי האופציה (ביחד), את הזכות לממש את האופציה לרכישת חלק של \_ [ ימולא במעמד סיחור האופציה ] מהזכויות במקרקעין (להלן: "הזכויות המועברות"), באופן שיתרת הזכויות על-פי הסכם האופציה לרבות הסכם הרכישה המצורף כנספח לו, תיוותרנה בידי מעביר האופציה;

**והואיל:** ומקבלי האופציה מעוניינים לרכוש ממעביר האופציה את הזכויות המועברות, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה להלן;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. מעביר האופציה מסחר בזאת למקבלי האופציה ומקבלי האופציה רוכשים בזאת את הזכויות המועברות, בהתאם ובכפוף לקיום התחייבויות מקבלי האופציה, כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן. חלקו היחסי של כל אחד מנעברי האופציה מפורט בטבלה הנספחת להסכם זה.
3. מקבלי האופציה מצהירים, מתחייבים ומאשרים בזאת כלפי מקבל האופציה כדלקמן:
  - 3.1 כי קראו את הסכם האופציה, על נספחיו, וכי הם נוטלים על עצמם את מלוא ההתחייבויות (והזכויות הנלוות לכך), כל אחד על-פי חלקו היחסי, כמפורט בשולי הסכם זה.
  - 3.2 כי קראו היטב את הסכם השיתוף לרבות כל המסמכים הנלווים לו, ובדקו אותם מכל בחינה שהיא לרבות תוך היועצות עם מומחים מטעמם, וכי ברורה להם היטב מהות הזכות המסוחרת להם לפי הסכם זה.
  - 3.3 כי אין עליהם כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת מלהתקשר בהסכם זה ולקיימו.
4. הסכם זה מותלה בחתימתו על ידי מקבלי אופציה לרכישת מלוא הזכויות באופציה. הסכם זה ייחתם תחילה על ידי מקבלי האופציה, ורק לאחר חתימתו על ידי מקבלי אופציה שיחזיקו במצטבר (יחד עם מעביר האופציה) מלוא זכויות האופציה, ייחתם הסכם זה על ידי מעביר האופציה וישתכלל, מבלי לגרוע מזכויות מעביר האופציה לשכלל הסכם זה בכל שיעור של רכישת חלק מהאופציה ובכל עת ובלבד שיתחייב לרכוש בעצמו את כל חלקי הקרקע שחלק האופציה בגינם לא הועבר. לא ישתכלל הסכם זה עד פקיעת האופציה (לרבות כל הארכות שינתנו לגביה, אם וככל שינתנו) ייחשב הוא בטל ומבוטל.

5. בכפוף לכניסת הסכם זה לתוקף, כל אחד ממקבלי האופציה, ישלם למעביר האופציה, תמורת חלקו בזכויות באופציה המועברות לפי החישוב הבא: מסכום ההון העצמי המינימאלי יופחת חלקו של מקבל האופציה בתמורה עבור רכישת המקרקעין (בהתאם לאחוז ההשתתפות) ואילו היתרה תהא התמורה עבור סיחור האופציה, ותועבר למעביר האופציה במועד מימוש האופציה (להלן: **"התמורה"**). ניתנת הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד להעביר למעביר האופציה את התמורה וזאת במועד מימוש האופציה.
6. הצדדים מתחייבים, כי מייד לאחר חתימת הסכם זה על ידי מעביר האופציה, תימסר על-ידי עורכי הדין הודעה לבעלים הרשום של המקרקעין, על-פיה הזכויות המועברות סוחרו ממעביר האופציה למקבלי האופציה.
7. למקבלי האופציה לא ניתנת זכות חזקה בממכר ו/או במגרש, כשם שזכות זו לא ניתנה למעביר האופציה.
8. הצדדים ידווחו על סיחור האופציה לרשויות המס כדין. מס שבח או מס רווח הון בגין מכירת האופציה יחול וישולם על ידי מעביר האופציה. מס רכישה ככל שחל בגין רכישת האופציה יחול וישולם על ידי מקבלי האופציה.
9. חתימת הצדדים על הסכם זה כמוה כמתן הוראות בלתי חוזרות לעוה"ד לפעול בהתאם להוראות המפורטות בהסכם.
10. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה לא יהיו בתוקף אלא אם יערכו בכתב ויהיו בחתימת כל הצדדים להסכם זה.
11. כתובות הצדדים הינן כמפורט בהסכם זה. כל הודעה לפי הסכם זה תינתן בכתב והיא תשלח על ידי צד אחד לצד שני בדואר רשום ויראו אותה כאילו הגיעה ליעדה בתום 72 שעות מזמן משלוחה בדואר רשום ואם נמסרה ביד- במועד בו נמסרה ביד.
12. מועד חתימת הסכם זה ייחשב כמועד שבו חתם עליו מעביר האופציה, על פי הסכם זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

## נספח 6

### הסכם נאמנות

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2018

ש. פרידמן ושות' נאמנות פארק הורוביץ בע"מ

בין:

ח.פ. \_\_\_\_\_

(להלן - "הנאמן")

מצד אחד;

לביין: הנהנים כמפורט ברשימה נספח א' המצ"ב להסכם זה

(להלן ביחד ולחוד - "הנהנים")

מצד שני;

**הואיל:** ובין הנהנים נחתם הסכם שיתוף בקשר עם הקמת פרויקט בניה במקרקעין הידועים כחלקה 47 בגוש 3650 ברחובות (להלן בהתאמה: "הסכם השיתוף" ו-"המקרקעין");

**והואיל:** והנהנים מחזיקים באופציה לרכישת המקרקעין;

**והואיל:** וברצון הנהנים לממש את האופציה ולרכוש במשותף את "הממכר" כהגדרתו בנוסח הסכם הרכישה של המקרקעין המהווה נספח להסכם זה (להלן בהתאמה: "הסכם הרכישה" ו-"הממכר");

**והואיל:** ולאחר רכישת המקרקעין, ברצון הצדדים לנהל ולפתח במשותף את המקרקעין הכל בהתאם לאמור בהסכם השיתוף;

**והואיל:** ולנוכח ריבוי הצדדים הרוכשים את המקרקעין במשותף ואשר נכנסים לבעלות משותפת, ומתוך מטרה להקל על ניהול המקרקעין במצב דברים זה (לרבות רכישת המקרקעין במשותף), מבקשים הנהנים כי המקרקעין יירכשו עבורם על ידי הנאמן ואשר יחזיקם עבורם בהתאם להוראות הסכם זה;

**והואיל:** וברצון הנהנים כי הממכר יירכש עבורם בנאמנות על ידי הנאמן, בהתאם לחלקיהם בממכר כמפורט ברשימה נספח "א" להסכם זה;

**והואיל:** והנאמן מסכים לרכוש את המקרקעין בנאמנות עבור הנהנה;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כותרות ההסכם נרשמו לנוחות והתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורכי פרשנות.
3. הנאמן יתקשר בנאמנות עבור הנהנים בהסכם לרכישת הממכר עם הבעלים הרשום של המקרקעין, בהתאם לנוסח הסכם הרכישה המצורף כנספח להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
4. הנאמן מאשר ומתחייב כי בכל הקשור לזכויות בממכר שירכוש בנאמנות עבור הנהנים יפעל אך ורק לפי הוראות מהנהנים אך בכפוף להוראות הסכם הרכישה ולהסכם השיתוף.
5. הנהנים מצהירים ומתחייבים כי הם אחראים ללא סייג לקבלת כל התחייבויות הנאמן בהסכם הרכישה וכן מקבלים על עצמם מלוא הזכויות בהסכם זה וכל התחייבות אחרת הקשורה בהסכם הרכישה ו/או בממכר הנרכשים על פי הסכם הרכישה.
6. הנהנים מצהירים ומתחייבים כי בכל עת בו יידרש הנאמן לשאת בתשלום כלשהו עפ"י הסכם הרכישה, ישלמו תשלום זה מיידית לנאמן ו/או לפקודת הנאמן, וזאת לכל המאוחר 14 יום קודם למועד הנדרש לתשלום.



7. הנהנים יפצו וישפו את הנאמן באופן מידי על פי דרישה ראשונה, בגין כל הוצאה, תשלום, נזק וכיו"ב אשר יחול ו/או ייגרם לנאמן בגין ו/או כנובע ו/או בקשר עם הסכם הרכישה ו/או המקרקעין ו/או הסכם זה.
8. הנאמן יירשם כבעלים של המקרקעין ויחזיק אותם בנאמנות עבור הנהנים.
9. הנאמן יהיה רשאי לשעבד את המקרקעין לגורם המממן שיממן את הקמת הפרויקט, לטובת הבטחת התחייבויות הנהנים, על פי כל הסכם שייחתם בינם לבין הגורם המממן.
10. הנהנים יהיו זכאים להעברת המקרקעין הנרכשים על שמם בהעברה מנאמן לנהנה, בהתאם לחלקים כמפורט **בנספח "א"** להסכם זה, וזאת במועד רישום צו בתים משותפים למבנה שייבנה על המקרקעין.
11. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הנאמן יהיה רשאי בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסויג, לסיים את הנאמנות ובכלל זה להעביר את המקרקעין על שם הנהנים.
12. הנהנים יפקידו עד ובמעמד חתימת הסכם זה בידי הנאמן, את מלוא הסכומים החלים עליהם בהתאם להסכם הרכישה לרבות מלוא התמורה עבור רכישת המקרקעין, וכן כל תשלום נוסף החל עליהם.
13. לפי דרישת הנאמן, יחתמו הנהנים על כל מסמך שיידרש על-ידי הרשויות המוסמכות ו/או הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, והנדרש לצורך הוצאתה לפועל של הנאמנות לפי הסכם זה.
14. מייד לאחר מועד חתימת הסכם הרכישה, ידווחו הנאמן והנהנה על הנאמנות לרשויות מיסוי מקרקעין.
15. יפוי הכח הבלתי חוזר שנחתם/ייחתם על ידי כל אחד מהנהנים, יבטיח את התחייבויותיו על פי הסכם זה והנאמן מוסמל להורות לעוה"ד מיופי הכח על פיו, לעשות כל הנדרש בשמם ובמקומם של הנהנים לצורך מימוש האמור בהסכם זה.
16. כל שינוי להסכם יהיה תקף אך ורק אם יעשה בכתב וייחתם על ידי הצדדים.

#### **ולראיה בין הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הנהנים - לפי הרשימה המצורפת

\_\_\_\_\_  
הנאמן

## הסכם ניהול פרויקט

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, שנת 2018

בין:

קרן פפושדו ייזום ובניה בע"מ ח.פ. 515760858

כתובתה לצרכי חוזה זה הינה אבא אבן 10 הרצליה

(להלן: "חברת הניהול" או "מנהל הפרויקט")

מצד אחד;

לבין:

בעלי הזכויות שפרטיהם מופיעים ברשימה המצורפת להסכם זה

כתובתם לצרכי חוזה זה הינה אצל ש. פרידמן ושות', עורכי דין, ויצמן 2 תל אביב

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להלן: "השותפים")

מצד שני;

הואיל

והשותפים הינם בעלי כל הזכויות במקרקעין הידועים בחלקה 47 בגוש 3650 ברחובות (להלן בהתאמה: "השותפים", ו-"המקרקעין"), כל אחד על פי חלקו היחסי במקרקעין כמפורט בהסכם השיתוף, כהגדרתו להלן;

והואיל

והשותפים התקשרו בהסכם שיתוף (להלן: "הסכם השיתוף") לצורך הקמתו העצמאית של פרויקט למסחר ומגורים על המקרקעין (להלן: "הפרויקט");

והואיל

והשותפים מעוניינים כי חברת הניהול תעניק להם שירותי ניהול להקמת הפרויקט, וחברת הניהול יכולה להעניק לשותפים שירותים אלו לפרויקט מסוג זה לצד כלל היועצים ונותני השירותים שנבחרו על ידי השותפים ועל אחריותם;

### לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא להסכם זה, מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. לכל המונחים בהסכם זה, תהא אותה משמעות שניתנה להם בהסכם השיתוף, למעט אם הוגדרו במפורש אחרת בהסכם זה להלן.

2. תיאור השירותים שיינתנו על ידי חברת הניהול

השותפים ממנים בזאת את חברת הניהול לשמש כמנהל הפרויקט ולספק שירותי ניהול לשם הקמת הפרויקט. שירותי הניהול יכללו את המפורט בסעיף זה להלן:

2.1. תיאור כללי

2.1.1. ניהול כללי, ושוטף של הפרויקט, תיאום ותכלול של הפרויקט ושל כל הנדרש לצורך הוצאתו אל הפועל ושל כל הגופים והגורמים המעורבים בפרויקט.

2.1.2. ניהול וליווי הקבוצה בכל שלבי הקמת הפרויקט עד להשלמתו.

2.1.3. תיאום (באמצעות המנהל ההנדסי) בין היועצים המקצועיים מכל סוג; מנהל הנדסי, אדריכל, עורך-דין, יועצים טכניים, מודדים וכו', לשם קידום העבודה תחת ביקורות.

2.1.4. חברת הניהול תסייע לנציגות בטיפול ברישום הבנין כבית משותף וברישום הדירות ע"ש השותפים באמצעות ובשיתוף עם משרד עוה"ד ש. פרידמן ושות'.

2.1.5. כל פעולה אחרת שלא הוזכרה במסמך זה במפורש ושמטרתה לקדם את העבודה באתר ולסייע בשמירה על איכות וטיב הבניה ומועדי הביצוע.

2.1.6. בכל פעולותיה, תהיה חברת הניהול כפופה לנציגות ולהחלטותיה.

2.2. הליכי הרישוי והבניה

2.2.1. קידום, ניהול, מעקב, תיאום ובקרה של הליכי הוצאת היתר הבניה, לרבות תיאום בין האדריכל והיועצים וכל הגורמים המעורבים בעניין.

2.2.2	חברת הניהול תלווה את הנציגות בכל הנוגע לתיאום עם רשויות וגופים כגון הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות, עיריית רחובות, תאגיד המים, חברת החשמל, חברת הגז, בזק, כיבוי אש וכדומה, בקשר לכל ענין הקשור והנוגע לקבלת היתר הבניה, לבניית הבנין ולביצוע העבודות באתר.
2.2.3	קיום ישיבות מעקב עם המתכננים בפרויקט והנציגות בכל הקשור למצב התכנוני בפרויקט בכל שלב.
2.2.4	ליווי ומתן הנחיות ליועצים ונותני השירותים השונים ולאדריכל הפרויקט, למנהל ההנדסי, הקבלן המבצע, כיוצ"ב.
2.2.5	טיפול, מעקב והשגחה מטעם השותפים בקבלת היתר הבניה להקמת הבנין.
2.2.6	טיפול בתשלומי האגרות וההיטלים בקשר היתר הבניה. מובהר כי התשלומים עצמם יבוצעו על ידי השותפים.
2.2.7	ליווי וקידום הליכי היתר הבניה מול הרשויות.
2.2.8	מובהר כי את האמור בסעיף 2.2 זה תבצע חברת הניהול באמצעות המנהל ההנדסי שימונה לפרויקט.
2.3	<b><u>דיווח וניהול קשרי שותפים</u></b>
2.3.1	הקמת פורטל אלקטרוני שיהיה נגיש לכל אחד מבעלי הזכויות בפרויקט, במסגרתו חברת הניהול תעדכן באופן שוטף את בעלי הזכויות בכל התפתחות בפרויקט.
2.3.2	מתן מענה שוטף לפניות שותפים בענייני הפרויקט, וריכוז הטיפול בפניות אלו.
2.3.3	הנפקת דוחות עדכון שוטפים על התקדמות הבניה, התשלומים הנדרשים וכל מידע רלבנטי אחר.
2.3.4	מסירת דו"ח לנציגות, עפ"י דרישתם, בנוגע להתקדמות העבודה באתר וביצוע פעולות המינהל והכספים.
2.4	<b><u>מימון</u></b>
2.4.1	סיוע וניהול בהליכי ההתקשרות עם הגוף המממן אשר יעמיד לשותפים מימון להקמת הפרויקט ועם גורם הניהול הפיננסי מטעמו (לעיל ולהלן: " <b>הגורם המממן</b> ")
2.4.2	ניהול תהליך של אישור השותפים כקבוצה ובאופן פרטני ופתיחת מסגרות האשראי עבורם, לרבות ניהול המו"מ מול הגורם המממן בשם השותפים וטיפול בהכנת תיקי הלוואות לכל אחת מהיחידות בפרויקט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, נציג חברת הניהול ישתתף בכל הפגישות עם הגורם המממן בעניין זה
2.4.3	ניהול תהליך דרישות ביצוע האשראי והוראות התשלום לספקים במהלך הפרויקט אל מול הגורם המממן.
2.4.4	טיפול וסיוע בכל ההתנהלות השוטפת מול הגורם המממן, במשך כל תקופת הפרויקט.
2.5	<b><u>ניהול דרישות התשלום מהשותפים ומעקב רואה חשבון</u></b>
2.5.1	ניהול תהליך הקריאה לכספים מהשותפים במהלך חיי הפרויקט בשותף עם משרד רוה"ח שמונה לשמש כרוה"ח של הפרויקט (להלן: " <b>רוה"ח</b> ").
2.5.2	ניהול הליך תשלומי האיזון בין השותפים, ככל שיהיו, בהתאם להסכם השיתוף.
2.5.3	השירותים שניתנו על ידי חברת הניהול כוללים תיאום עם רוה"ח בכל הנוגע למעקב ובקרה על כל הכספים שהופקדו ויופקדו בפרויקט (בין אם מהון עצמי ובין אם ממסגרות האשראי ובין אם מכל מקור אחר), ועל כל הכספים ששולמו וישולמו מקופת הפרויקט לכל גורם שהוא.
2.6	<b><u>הקמת הפרויקט לרבות הקבלן המבצע ורשויות</u></b>
	מובהר כי כל הפעולות המפורטות להלן יבוצעו על ידי המנהל ההנדסי שימונה לפרויקט, ובאחריותו, ואולם תפקידה של חברת הניהול הוא לתכנן ולנהל ברמת ניהול-על, את הטיפול בעניינים המפורטים להלן:

- 2.6.1 הכנת המכרז והתקשרות עם קבלן מבצע שיהיה אמון על החלקים המקצועיים בהסכם.
- 2.6.2 ניהול תהליך התאמת תקציב הפרוייקט ועדכון דו"ח הליווי באמצעות השמאי, בהתאם לתוצאות ההתקשרות עם הקבלן.
- 2.6.3 בקרה מנהלית ומקצועית על הליכי אישור של החשבונות החלקיים והסופיים של הקבלן המבצע, על בסיס ביצוע העבודות בפועל ואישורם לתשלום.
- 2.6.4 חברת הניהול תבדוק את חשבונות הקבלן המבצע ויועצי הפרוייקט שאושרו על ידי המנהל ההנדסי, ותבקר התאמתם להסכמים שנערכו עימם ותעביר המלצותיה לעניין שחרור כספים ותשלומים לנציגות ולרואי החשבון.
- 2.6.5 מעקב אחר התקדמות הביצוע, והובלתו לכלל סיום, באמצעות ליווי הנציגות הן אל מול הקבלן המבצע והן מול הרשויות הרלבנטיות לרבות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, עיריית פתח תקווה וכיו"ב, תוך ייצוג האינטרסים של השותפים וסיוע בפתרון בעיות ככל שתיווצרנה לאורך הדרך.
- 2.6.6 מעקב תקציבי, וטיפול בהתאמות לתקציב (באם תידרשנה).
- 2.6.7 ליווי ויעוץ שוטף לנציגות לאורך כל שלבי הביצוע של הפרוייקט, לרבות ניהול המגעים עם הרשויות המוסמכות עד לסיום הבניה וקבלת תעודת גמר לבנין.
- 2.6.8 עם סיום הקמת הבניין, מעקב אחר ביצוע הליך קבלת היחידות, באמצעות הקבלן המבצע עד למסירה סופית של היחידות לכל השותפים, קבלת טופס 4 ותעודת גמר.
- 2.6.9 פיקוח וניהול על עבודות הבדק שיבוצעו ע"י הקבלן המבצע בבנין ובדירות.
- 2.7 השתתפות בישיבות ובאסיפות**
- 2.7.1 ריכוז פעילות הנציגות ופיקוח על התנהלות הנציגות.
- 2.7.2 קיום ישיבות מעקב ותיאום הפעילות מול בעלי התפקידים השונים בפרוייקט, לרבות קיום ישיבות עבודה עם נציגי הקבלן והיועצים.
- 2.7.3 מוסכם כי חברת הניהול תוזמן לכל האסיפות הכלליות ולכל ישיבות הנציגות.
- 2.7.4 עוד מוסכם, כי חברת הניהול תהיה רשאית ליזום ולזמן ישיבות נציגות.
- 2.8 תקופת ההתקשרות**
- 2.8.1 תקופת ההתקשרות תהא החל ממועד חתימת הסכם זה וברציפות עד לסיום סופי של כל עבודות הבניה באתר, קבלת טופס 4 לפרוייקט וטופס אכלוס, ביצוע עבודות התיקונים של שנת הבדק ע"י הקבלן המבצע ורישום הדירות בבנין על שם המזמינים ולאחר מכן חברת הניהול תהא משוחררת מהמשך מתן השירותים על פי הסכם זה כלפי השותפים.
- 2.8.2 חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת, להביא את ההתקשרות לידי סיום, בהודעה של 3 חודשים מראש. במקרה זו ישלמו השותפים לחברת הניהול את השכר המגיע לו על פי האמור בסעיף 3 להלן.
- 2.8.3 השותפים יהיו רשאים להחליף את חברת הניהול, בהחלטה שתתקבל ע"י רוב השותפים. במקרה של קבלת החלטה כנ"ל, ישלמו הצדדים לחברת הניהול את השכר המגיע לה עפ"י סעיף 3 עד למועד החלפתו, בתוספת פיצוי חד פעמי בשיעור של 30% מיתרת שכר חברת הניהול שטרם שולמה לה, בתוספת מע"מ כד"ן, כפי שנקבע בסעיף 3 להלן.
- 2.8.4 האמור לעיל לא יחול, באם נקבע בפסק דין ו/או בכל החלטה תקפה אחרת שחברת הניהול הפרה את התחייבויותיה על פי הסכם זה או באם לחברת הניהול מונה מפרק או כונס והיא אינה יכולה להמשיך לספק את השירותים. במקרה כנ"ל, ישלמו השותפים לחברת הניהול את השכר המגיע לה עפ"י סעיף 3 להלן, עד למועד הפסקת שירותה, ללא כל תוספת.

2.8.5 חברת הניהול מתחייבת לעשות כמיטב יכולתה וככל שהדבר תלוי בה, על מנת לאפשר כי העבודה תסתיים במועד שיקבע בהסכמי ביצוע הבניה ובתנאי שהשותפים, יעמדו מצדם באמור בהסכם זה ובהסכם ביצוע הבניה שיחתם עם הקבלן.

### 3. התמורה

3.1 בתמורה לשירותים שיינתנו על ידי חברת הניהול, כאמור בסעיף 2 לעיל, ישלמו השותפים לחברת הניהול תמורה בסכום השווה ל-80 ₪ בצרוף מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו מדד חודש ינואר 2018), וזאת בגין כל מ"ר עילי (שאינו תת קרקעי) של הפרויקט, לרבות בגין כל מ"ר של שטח עיקרי, שטח שרות או כל שטח עילי אחר.

3.2 התמורה תשולם לחברת הניהול באמצעות תשלום חודשי בסך של 30,000 ₪ בצרוף מע"מ ובצרוף הפרשי הצמדה, וזאת החל מהחודש הראשון שלאחר מימוש האופציה, ועד קבלת טופס 4 לפרויקט (שלב א'). התשלום החודשי ישולם בעשירי לכל חודש, בגין החודש שקדם לו. התשלומים החודשיים יחשבו כתשלום מקדמה ובמועד קבלת טופס 4 לפרויקט תשולם לחברת הניהול יתרת התמורה המגיעה לה, ככל שלא שולמה עד לאותו פרויקט.

3.3 על אף האמור בסעיף 3.2 לעיל, לא ישולם לחברת הניהול סכום העולה על סך של 240,000 ₪ בצרוף מע"מ קודם למועד הוצאת היתר הבניה לפרויקט, וכמו כן, לא ישולם לחברת הניהול סכום העולה על סך של 600,000 ₪ בצרוף מע"מ קודם למועד קבלת טופס 4 למבנה (שלב א').

3.4 חברת הניהול תהיה זכאית לתוספת תמורה (בנוס) במקרה של עמידה בתקציב הפרויקט לפי הפירוט שלהלן:

3.4.1 ככל שמחיר ההקמה בפועל (כפי שייבחן לפי הפרמטרים לפיהם נערך נספח 11 להסכם השיתוף) יפחת מן האמדן הקבוע בתקציב הפרויקט נספח 11 להסכם השיתוף, בסכום של עד 200 ₪ למ"ר, ישולם לחברת הניהול בנוס בסכום של 70% מהסכום הנחסף.

3.4.2 על כל חסכון בתקציב מעבר לחסכון הקבוע בסעיף 3.4.1 לעיל, ישולם לחברת הניהול בנוס בסכום של 30% מהסכום הנחסף.

### 4. פתרון מחלוקות וסכסוכים

כל מחלוקת או סכסוך בנוגע להסכם זה, כריתתו ופרשנותו תועבר להכרעה על ידי בורר, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף הבוררות הקבוע בהסכם השיתוף.

### 5. שונות

6.1 תנאי הסכם זה מבטאים את כל שהוסכם בין הצדדים, והצדדים לא יהיו מחויבים בגין כל משא ומתן, זיכרון דברים, הצהרות, מצגים, התחייבויות ו/או הבטחות בעל-פה שנעשו בין הצדדים ו/או מי מטעמם ואשר לא נכללו בהסכם זה.

6.2 כל שינוי ו/או תוספת בתנאי הסכם זה יחייבו את הצדדים אך ורק אם נערכו בכתב ונחתמו על ידים.

6.3 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן הכתובות, שצוינו בכותרתו.

6.4 כל הודעה, שתשלח בדואר רשום בישראל מצד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל, יראו אותה, כאילו נתקבלה על ידי הצד, שאליו נועדה, שבעים ושתיים (72) שעות לאחר משלוחה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום :

חברת הניהול

הנציגות

**ייפוי כוח והרשאה לעוה"ד**

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ מס' ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ מס' ת.ז. \_\_\_\_\_, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומייפיים בזה את כוחם של:

ד. מלכו, א. רבינוביץ, ש. מולכו, א. ענבי, ד. שופי, ל. דורון, א. כהן-דור, מ. ספרן, ט. עינת-בן אריה, ה. טל, י. מינצר-קול, ג. חגי, ג. דיסני, ע. ריהן, ט. תירוש, א. מיינפלד, נ. קורי, ק. פישר גוטרמן, א. שקד-שנקמן, א. זיגמונד, י. קליינבלט, ט. אלמוזלינו-ארנון, מ. גלבע, י. פרץ, מ. רוה, ע. וינר, מ. אפלבוים, מ. רוט, מ. שלומי, ע. משכית, ע. ינון, ר. כהן, ב. גלעד, א. כהן, ט. ביסמוט-כץ, ש. הייבר-אוסניסקי, ק. וידברג, צ. אלון, ג. יעקובסון, א. שרון, נ. הופמן, ש. גנור, ה. ארבל, ע. אבקסיס, י. פרידמן, ע. סלם, י. רצאבי ו/או וכל עו"ד שיימנה על עוה"ד ממשרד ש. פרידמן ושות' בכל עת (כולם ביחד וכל אחד לחוד) להיות לבאי כחנו החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו ובמקומו על פי שיקול דעתם את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, כולן או מקצתן, בקשר עם חלקה 47 בגוש 3650 ברחובות (להלן: "**המקרקעין**"), לרבות מימוש האופציה לרכישת המקרקעין, רכישת חלק מהמקרקעין, בקשר עם הסכם השיתוף (על כל נספחיו ו/או כל תוספת שתיחתם מעת לעת) בינינו לבין שאר השותפים (להלן: "**הסכם השיתוף**") ובקשר עם העברת החלק היחסי בזכויות במקרקעין על שמנו על פי הסכם הרכישה והסכם השיתוף ו/או בקשר עם הוראות שניתנו למיפוי הכוח על פי הסכם השיתוף על ידי נציגות הפרויקט/האסיפה הכללית שה/יתמנו בהתאם להסכם השיתוף, ו/או כל פעולה שהתחייבנו לבצע על-פי כל ההסכמים הללו, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, גם לבצע את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם:

1. לעשות כל פעולה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל גוף, בשמנו ובמקומו, לשם מימוש האופציה לרכישת המקרקעין על פי הסכם אופציה על נספחיו (להלן: "**הסכם האופציה**"), והחתימה על ההסכם לרכישת חלק מהמקרקעין, בהתאם להוראות הסכם האופציה (להלן: "**הסכם הרכישה**").
2. לעשות כל פעולה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל גוף בשמנו ובמקומו לשם העברת זכויות החכירה ו/או זכויות הבעלות במקרקעין על שמנו בלשכת רישום המקרקעין.
3. לעשות כל פעולה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל גוף בשמנו לשם רישום הערת אזהרה על חלקנו במקרקעין ו/או לשם רישום הערת אזהרה לטובת מי שיעמיד הלוואה מובטחת במשכנתא על המקרקעין ו/או לשם רישום זכויות החכירה ו/או זכויות בעלות שלנו במקרקעין ו/או לשם רישום משכנתא לטובת מי שיעמיד הלוואה מובטחת במשכנתא על המקרקעין, וזאת בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות אחרת.
4. לרשום הערת אזהרה על חלקנו במקרקעין לטובת גוף שיעמיד הלוואה מובטחת במשכנתא שתהא בדרגה ראשונה וקודמת לזכות הערת האזהרה שתהא רשומה לטובתנו.
5. לעשות בשמנו ובמקומו כל פעולה שהיא הנוגעת ו/או הכרוכה ו/או הקשורה במקרקעין, ו/או הנוגעת ו/או הכרוכה ו/או הקשורה להסכם הרכישה והסכם השיתוף, שנחתם על ידינו, על כל נספחיהם ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לנהל, בשמנו ובמקומו, משא ומתן עם כל אישיות משפטית שהיא (ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כל אדם ו/או תאגיד (לרבות חברה, שותפות, אגודה שיתופית) ו/או התאחדות ו/או חבר בני-אדם (בין שהם מאוגדים ובין שאינם) ו/או רשות (ובכלל זה, רשות ממשלתית, מקומית, עירייה (לרבות עיריית רחובות, מועצה מקומית ו/או רשות כיצא באלה) ו/או גוף סטטוטורי (לרבות רשות מקרקעי ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל) ו/או כל גורם אחר - (להלן כולם יחד או כל אחד מהנ"ל בנפרד יקרא: "**אדם**") ו/או לחתום ו/או להתקשר בשמנו ובמקומו עם כל אדם בכל זיכרון דברים ו/או הסכם ו/או מסמך משפטי מחייב אחר (ובכלל זה ליתן הסכמה בשמנו ובמקומו לכל הליך תכנוני ו/או רישומי או אחר הקשור במקרקעין, לרבות לשינוי ייעודם של המקרקעין לייעוד אחר, רבות כל שינוי ו/או תיקון שיעשו בתוכנית זו מכל סיבה שהיא) ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על כל מסמך ו/או שטר (לרבות שטרי מכר ו/או שטרי העברת חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרי זיקות הנאה ו/או שעבודים) ו/או בקשה (לרבות בקשה להיתר בניה) ו/או תעודה ו/או כתב הסכמה (לרבות הסכמה הקשורה להליכי פרצלציה ורה-פרצלציה) הקשורים במקרקעין ו/או בהסכם הרכישה ו/או בהסכם השיתוף ו/או לעשות כל פעולה אחרת בקשר עם הסכם השיתוף, ובכלל זה בקשר למימון עבודות הבניה של הפרויקט שיוקם על המקרקעין, ובכלל זה להתקשר בשמנו ובמקומו בהסכם להעברת חלקים וזכויות בין השותפים במקרקעין לבין עצמם ו/או הסכמים עם קבלן ו/או קבלנים ו/או בנק ו/או בנקים ו/או מוסד ו/או מוסדות כספיים, שיעניקו לנו ו/או למי מאיתנו ו/או ליתר הצדדים להסכם השיתוף הלוואות ו/או אשראים בקשר עם רכישת המקרקעין ו/או בנית המבנה ("**הסכם הליווי הבנקאי**") ו/או לעשות כל פעולה שהיא הקשורה לפעולות האמורות, ובכלל זה להופיע בפני כל אדם ולעשות פעולות כיו"ב עם ההסכמה האמורה וזו המפורטת כדלקמן. לשם הנוחיות, המקרקעין וכל מה שיבנה עליהם בהתאם להוראות הסכם הרכישה והסכם השיתוף, יקראו להלן יחד – "**הפרויקט**". מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כ"א ממיפוי הכוח יהא רשאי לעשות בשמנו ובמקומו גם את כל אחת מהפעולות כדלקמן:
6. לפתוח בשמנו ועבורנו חשבון בנק ולנהלו עבורנו בנאמנות לרבות לשם ביצוע תשלומים, הבטחת התחייבויות השותפים על פי הסכם הרכישה והסכם השיתוף, וביצוע כל התחייבות או פעולה כספית

בקשר עם הפרויקט, לרבות לפעול ולבצע העברות כספיות על פי הוראות נציגות הפרויקט ו/או האסיפה כהגדרתן בהסכם השיתוף (להלן: "חשבון הנאמנות").

7. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא הנוגעת ו/או הכרוכה ו/או הקשורה להסכם המימון (ובכלל זה להתקשר בשמנו ובמקומנו בהסכם האמור), ולממש את זכויות כל אחד מאתנו על פי הסכם הליווי הבנקאי, ובכלל זה להורות לבנק להעביר כספים ו/או אשראים ו/או הלוואות מחשבונו שלנו לחשבון שיפתח בבנק לצורך ביצוע הפרויקט (להלן: "חשבון הפרויקט") ו/או למשוך בשמנו ובמקומנו כספים ו/או אשראים ו/או הלוואות על פי הסכם הליווי הבנקאי וזאת לצורכי הפרויקט בלבד ועל פי הוראות הסכם השיתוף.

8. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה עליה יחליטו נציגות הפרויקט או האסיפה הכללית (כהגדרתן בהסכם השיתוף) על פי סמכויותיהן בהסכם השיתוף.

9. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ולאחר קבלת הודעה מהנציגות כי הפרנו את הסכם השיתוף ובקשה מטעם מנהל הפרויקט ו/או מהנציגות לבצע מכירה של זכויותינו במקרקעין ובפרויקט, תהיו רשאים לעשות, בשמנו ובמקומנו, כל פעולה משפטית הנוגעת ו/או הכרוכה ו/או הקשורה ו/או שתהא דרושה למכירת זכויותינו במקרקעין ו/או בפרויקט, ובכלל זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לנהל, בשמנו ובמקומנו, משא ומתן למכירת זכויותינו במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או להתקשר, בשמנו ובמקומנו בהסכם למכירת זכויותינו במקרקעין או בפרויקט ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם מכר ועל כל השטרות, המסמכים והאישורים שיהיו דרושים לצורך העברת זכויותינו במקרקעין ו/או בפרויקט לידי רוכש הזכויות ו/או לבקש מבית המשפט המוסמך למנות כונס נכסים על זכויותינו במקרקעין ו/או בפרויקט על מנת לבצע את פעולת המכירה והעברת הזכויות לרוכש הזכויות, ולרבות מחיקת כל הערת אזהרה אשר נרשמה לטובתנו ו/או לטובת בנק למשכנתאות בגין כל הלוואה ו/או משכנתא אשר ניתנה לנו. בחתימתנו על יפוי כח זה אנו מייפים את כוחכם להעביר את זכויותינו במקרקעין על שם הגורם לו תמכרו בשמנו את הזכויות במקרקעין וכן להעביר ו/או להמחות את התמורה שתקבל ממכירת זכויותינו במקרקעין ו/או בפרויקט לכל אותם גורמים ו/או שותפים במקרקעין אשר תמורה זו מגיעה להם על פי הסכם השיתוף, וכן לתשלום שכר טרחת מיופה כוחנו ואת היתרה להעביר לידינו.

10. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע ו/או הכרוך ו/או הקשור ו/או הנובע מביצוע ולביצוע רישום פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד מחדש, הפרדה של שטח או שטחים בתחום המקרקעין, בין על פי זיהויים כנזכר לעיל, ובין אם על פי כל זיהוי אחר שיבוא במקומו. לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרות מכל סוג שהוא, ובין השאר שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור ובין השאר ויתור על שטחים לצורך מדרכות שטחי ציבור וכיו"ב.

11. להגיש בשמנו ובמקומנו בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי חוק ו/או על פי דרישות רשם המקרקעין ו/או על פי דרישות המפקח על הבתים המשותפים, והכל לצורך הסדרת הליכי הרישום במקרקעין ובכלל זה רישום הפרויקט כבית משותף. כמו כן, לחתום על כל בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי חוק ו/או על פי דרישת רשם המקרקעין ו/או על פי דרישת המפקח על בתים משותפים והכל לצורך רישום המבנה כבית משותף ו/או לצורך רישום תקנון לבית המשותף ובין השאר, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, לצורך רישום הצמדות, זיקות הנאה, מעברים ייעודיים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלי יחידות ו/או משתמשים בבית המשותף, לצורך ניהול הבית המשותף, לצורך הגדרת היחסים בין בעלי יחידות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, להצמדות, לרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים (ביפוי כח זה בכל מקום בו נאמר "בכל יחידה" או "משתמש" משמעו גם בעל זכות חכירה, זכות שכירות או כל זכות אחרת המוקנית על פי דין למשתמש, מחזיק או בעלים של זכויות בתחום המקרקעין). בכל הכרוך הקשור והנובע לאמור בסעיף זה להגיש בקשה או בקשות לתיקון צו הרישום המקורי ו/או רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או התקנון ו/או של כל זכות אחרת. כל תיקון ו/או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם של מיופי הכח הנ"ל. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו מיופי כוחנו רשאים לרשום על שמנו יחידה או יחידות בדרך של רישום היחידה במסגרת צו בית משותף ובין בדרך של רישום חכירה לדורות באשר לזכויותינו.

12. לרשום הערת אזהרה או הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רשם המקרקעין ו/או בכל פנקס אחר המתנהל על פי דין בדבר זכויותינו ו/או בדבר יפוי כח זה ו/או בדבר הכוחות המוענקים למיופי כוחינו על פי יפוי כח זה, לרבות הערת אזהרה לטובת מיופי כוחנו ביפוי כח זה בדבר הצורך בקבלת הסכמתם של מיופי כוחנו לכל טרזנקציה במקרקעין וכן למחוק ו/או לבטל כל הערה כאמור.

13. למחוק כל הערת אזהרה אשר תירשם, אם תירשם, על ידינו על המקרקעין או על חלק מהם ו/או על זכויות מי מן הבעלים במקרקעין ו/או כל חלקת משנה שתיווצר במקרקעין הנ"ל, לרבות עקב פעולת רישום ופרצלציה והיחידות המצויות בה ולרבות עקב הפרה של התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה ו/או הסכם השיתוף.

14. להופיע, מפעם לפעם, בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם (ובכלל זה ומבלי לפגוע בכלליות האמור, רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו. ולרבות מינהל מקרקעי

ישראל, בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או הגוף הממונה על הסדר קרקעות ו/או המכון למיפוי ישראל ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או המפקח על בתים משותפים ו/או מנהל מס שבח מקרקעין ו/או רשם החברות ו/או רשם השותפויות ו/או רשם המשכונות ו/או רשם העמותות ו/או רשם האגודות השיתופיות ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים האמורים) בקשר עם כל אחת מהפעולות המנויות ביפוי כח זה.

15. לעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרי מכר ו/או שטרי העברת זכות שכירות ו/או שטרי העברת חכירה ו/או שטרי חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה, תקנונים מוסכמים וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח זה, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד או ביחד ו/או שותפות עם כל אחד, תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת.

16. לשלם בשמנו ובמקומנו, את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלינו ו/או על המבנה ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה. לצורך האמור בסעיף זה להופיע בשמנו ובמקומנו בכל ענין בפני כל רשות ו/או מוסד, לרבות שלטונות האוצר, מס שבח ומס רכוש, וועדות הערר ובתי המשפט, לרבות דיונים, השגות, עררים ודיונים משפטיים.

17. לחתום בשמנו ובמקומנו על טופס משכנתאות ושעבודים ועל שטרי המשכנתא ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא ועל כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה בכל נוסח שיחא מקובל על מיופי הכח הנ"ל ושיידרשו לשם רישום שעבוד המקרקעין ו/או שעבוד, הכל בהתאם לשיקול דעתם של מיופי הכח, ולשעבד את זכויותינו במקרקעין לטובת כל בנק בהתאם לשיקול דעת מיופי הכח.

18. לחתום בשמנו ובמקומנו על טופס פרטי משכנתאות ושיעבודים ועל שטרי משכנתא ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא ועל כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה בכל נוסח שיחא מקובל על מיופי הכח הנ"ל ושיידרשו לשם רישום השעבוד במקרקעין ו/או שעבוד החלקות, הכל בהתאם לשיקול דעתם של מיופי הכח, לטובת הצדדים להסכם השיתוף וכמשכון שני בדרגתו לכל שעבוד או זכות במקרקעין שתינתן לבנק. כן יהיו רשאים מיופי כוחנו לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך הנדרש לשם ביטול השעבוד.

19. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל התוכניות, בקשות להיתרים, להקלות, וכדומה ולייצגנו בפני רשויות התכנון והבנייה השונות, לרבות בקשר עם הליכי שינוי ייעוד המקרקעין.

20. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, התשריטים, ההצהרות, תקנון הבית המשותף בנוסח המוסכם בהסכם השיתוף וכל המסמכים האחרים שיידרשו לשם רישום המבנה כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

21. להתקשר ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם לסיחור האופציה.

22. להתקשר ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם נאמנות עם נאמן שירכוש עבורנו את המקרקעין.

23. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הנדרשים לשם רישום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף ורישום הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

24. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם עם קבלן ו/או קבלנים ו/או יועצים אשר יהיו אחראים לבניית המבנה ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך.

25. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק במבנה, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו מבנה או מחוצה לו.

26. לאחר שתירשם על שמנו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, להסכים בשמנו ובמקומנו ולחתום על כל מסמך בשמנו ובמקומנו לשם רישום זכויות הבעלות ו/או החכירה במקרקעין על שם שאר השותפים בהסכם השיתוף שלטובתם רשומה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, גם אם באותו מועד לא נרשמו זכויות הבעלות ו/או החכירה בחלק מן המקרקעין על שמנו.

27. לדרוש מכל אדם ו/או גוף כל מידע אישור או מסמך שיש בהם צורך לשם בניית המבנה ו/או הפרויקט ולשם הוצאת הסכם השיתוף מן הכוח אל הפועל.



28. להמחות, להסב, ולהעביר את הסמכויות שלפי יפוי כוח זה או חלק מהן בתנאים ובהתאם כפי שימצאו מורשינו לנכון ולבטל המחאה, הסבה והעברה כאמור.
29. יפוי כח זה יפורש באופן מרחיב ביותר כדי שבאי הכח יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות האמורות ביפוי כח זה.
30. כל מעשה שיעשו מורשינו הנ"ל וכל מה שייגרם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח זה יחייב אותנו ואת יורשנו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו הנ"ל שיעשו על פי יפוי כח זה.
31. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, והוא יהיה תקף גם אחרי פטירתנו ויחייב את יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהל עזבוננו, הואיל והוא ניתן גם לטובת כל הצדדים האחרים להסכם הרכישה והסכם השיתוף ונועד גם להבטיח ולאפשר את ביצוע וקיום התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה והסכם השיתוף כלפי צדדים שלישיים, לרבות שאר השותפים במקרקעין.
32. ביפוי כוח זה – לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2018

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד

מאשר בזאת כי מייפי הכח הנ"ל חתמו בפני על יפוי כוח זה בתאריך \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2018.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

**הסכם שכר טרחת עו"ד**

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_ שנת 2018

לכבוד

משרד עו"ד ש. פרידמן

**תל אביב**

א.ג.נ.,

**הנדון: טיפול משפטי – הסכם שכ"ט**

אנו, הח"מ, מאשרים ומתחייבים לכם בזאת, כמפורט להלן:

1. בתמורה לשירותים המשפטיים, כהגדרתם להלן, בקשר עם המקרקעין הידועים "כמגרש 1" המהווה חלק מחלקה 47 בגוש 3650 ברחובות (להלן: "**החלקה ו/או המגרש**"), כל אחד מהשותפים המפורטים בנספח 1, מתחייב לשלם למשרדכם, שכר טרחה כמפורט להלן.
2. "**השירותים המשפטיים**", הנם כמפורט להלן: עריכת הסכם השיתוף (על כל נספחיו); עריכת הסכם לסיחור אופציה; ייעוץ משפטי שוטף למנהל הפרויקט ו/או לנציגות עד לסיום בניית הפרויקט; עריכת הסכמים עם קבלן מבצע ו/או אדריכל ו/או יועצים אחרים ו/או בעלי מקצוע אחרים ו/או קבלנים אחרים או כל גורמים אחרים בקשר עם הפרויקט ואשר נתקבלה לגביהם החלטה על-ידי הנציגות/אסיפה כללית להתקשר עמם; עריכת המסמכים שיידרשו לחתימה לשם העברת זכויות של שותף; כל הפעולות שיידרשו מול המוכר בנוגע לרישום הערות אזהרה על הנכס לטובת השותפים ו/או הגורם המממן, רישום זכויות בעלות בהתאם לאמור בהסכם הרכישה, הליכי פרצלציה (אם יידרשו), רישום הבניין בבית משותף ורישום היחידות על שם כל אחד מיחיד השותפים, הכל בכפוף לאמור בהסכם הרכישה.

מובהר, כי הטיפול המשפטי כאמור אינו כולל ייצוג בהליכים משפטיים כלשהם (לרבות בענייני תכנון ובניה, היטל השבחה, מיסוי, הליכי גבייה משותפים והליכים אחרים) וככל שהשותפים או מי מהם יבקשו אתכם לנקוט בהליך משפטי בערכאה כלשהי ו/או לייצג אותם בהליך משפטי, יוסכם שכר הטרחה עבור הטיפול באותם הליכים בנפרד.

כמו כן, הטיפול המשפטי כאמור אינו כולל עריכת הסכמים מול שוכרי/רוכשי יחידות, וכן אינו כולל טיפול בהעברת זכויות משותף לנעבר אחר בהתאם להוראות הסכם השיתוף, אשר ישלם בגין ההעברה את חלקו בשכר הטרחה כמפורט לעיל.

3. שכר טרחתכם הינו שיעור בסך של 1.5% בצרוף מע"מ ממחיר המלא של היחידה שתוקצה לכם בפרויקט, כפי שייקבע במסגרת דו"ח האפס הראשוני שיוכן לפרויקט (לעיל ולהלן: "**שכר הטרחה**") והוא יופקד בחשבון הנאמנות במועד חתימתנו על הסכם השיתוף ומסמך זה, וישולם לכם במועד חתימת הסכם הרכישה.
4. בגין כל העברת זכויות שיבצע משותף טרם השלמת בניית הפרויקט ככל שיבצע, בזכויותינו לצד שלישי ישולם לעו"ד עבור עריכת הסכם הרכישה ורישום והעברת הזכויות על שם המשתתף במרשם המקרקעין ו/או בכל מרשם רלוונטי, סך השווה ל- 1% (אחוז) מהתמורה הנקובה בהסכם הרכישה, בתוספת מע"מ כדין. הסכום ישולם לעו"ד בתשלום אחד, במעמד החתימה על הסכם הרכישה הרלבנטי. לאחר השלמת הפרויקט וכל עוד לא נרשם צו בבתים משותפים יהיו דמי הטיפול בסך העברה כאמור בסכום של 5,000 ₪ בצרוף מע"מ.
5. למען הסר ספק, מובהר בזה כי שכר טרחת עו"ד לא כולל פעולות שאינן מפורטות בסיכום זה של שכר הטרחה, לרבות פעולות שתידרשנה בקשר עם הפרת הסכם זה על ידי מי מהשותפים. עבור טיפול שאינו מפורט בהסכם שכר טרחה זה, ככח שיהיה כזה, ישלמו השותפים לעורכי הדין שכר טרחה בתעריף הנהוג אצל עורכי דין עבור לקוחות מועדפים. כמו כן, למען הסר ספק, מובהר כי שכר טרחת עורכי הדין כולל ייצוג השותפים אך ורק בכל הנוגע "לטיפול המשפטי" כהגדרתו בהסכם שכר טרחה זה, ואין שכר טרחת עורכי הדין כולל ייצוג השותפים בהליך אישור תכנית מפורטת ו/או הליך תכנוני או משפטי אחר ו/או טיפול בהסכמים עם יועצים שיישכרו למטרה זו ו/או בכל עניין אחר.
6. כמו כן הסכומים דלעיל אינם כוללים ייצוג בערכאות שיפוטיות, ייצוג בהליכי השגה ו/או ערר ו/או ערעורים משפטיים שונים, לרבות בקשר למיסוי מקרקעין, אגרות טאבו, תשלומים והיטלים או כל טיפול משפטי מעבר לאמור לעיל.
7. אנו מאשרים, מסכימים ומתחייבים, כי לא תחול עליכם כל אחריות ישירה ו/או עקיפה בקשר לניהול הפרויקט וכל סמכות משפטית שהוענקה לכם על ידינו בהתאם להסכם שיתוף אין לפרש אותה ככזו המטילה עליכם חובה כלשהי בנושא זה כלפי מי מהשותפים. בכלל זה ידוע לצדדים כי עו"ד אינם מעורבים ו/או אחראים לביצוע הפרויקט בפועל ו/או לכדאיות הכלכלית ו/או לבדיקות תכנוניות כלשהן ו/או להליכי תכנון כלשהם, עורכי הדין אינם בודקים את תמחור הפרויקט ואת לוחות הזמנים, וככלל אינם נושאים באחריות כלשהי לניהול הפרויקט מכל מובן (למעט לניהול העניינים המשפטיים) כי אין הדבר בתחום אחריותם והם פוטרים את עורכי הדין מכל תביעה ו/או טענה כאמור.

8. בחתימתנו על הסכם זה אנו מורים לכם לפעול בהתאם להוראותיו של הסכם השיתוף, ומבלי לגרוע מן האמור בסעיפים 7 ו-8 לעיל, אנו הם משחררים אתכם מכל חבות או אחריות בגין פעולותיכם כאמור ו/או בגין כל פעולה או מחדל ביחס לכספים בחשבון הנאמנות והעברתם על פי הוראות הסכם השיתוף ו/או על פי הנחיות האסיפה ו/או הנציגות ו/או מנהל הפרוייקט, למעט במקרה של פעולה בזדון או רשלנות רבתי.
9. הצדדים מסכימים לקיזוז חיובי שכר טרחה או הוצאות מתוך כספים שיגיעו לידי עורכי הדין עבור הצדדים מכל מקור שהוא. הצדדים מסכימים את עורכי הדין לגבות את שכר הטרחה מתוך חשבון הנאמנות.
10. ידוע לנו ואנו מסכימים במפורש לכך כי:
- 10.1 עוה"ד ייצגו ומייצגים את המארגן בהסכם האופציה שנחתם בינה לבין מוכרת המקרקעין, והם מייצגים את הנ"ל בעניינים שונים נוספים. בתוקף כך, מנועים עוה"ד לפעול כנגד המארגן בעניין כלשהו. ככל שבחירתו של המארגן למנהל הפרוייקט תאושר, עוה"ד יהיו מנועים מלייתג כנגדו.
- 10.2 אנו מסכימים במפורש לאמור בסעיף 10.1 לעיל ומאשרים במפורש לעוה"ד לייצג את כל הצדדים המפורטים לעיל.
- 10.3 עוד ידוע לנו, כי עוה"ד עשויים ליצג את הנציגות ו/או השותפים ו/או מי מהם (כהגדרת מונחים אלה בהסכם השיתוף) בעניינים שונים כמפורט בהסכם השיתוף ובכלל זה בתביעה נגדנו בקשר עם הפרת התחייבותינו בין אם לפי הסכם הרכישה ובין אם לפי הסכם השיתוף.
- 10.4 אנו מאשרים כי ייצוג כאמור נעשה בהסכמתנו ואנו מוותרים על כל טענה שהיא כנגד עוה"ד (לרבות טענות בדבר ניגוד עניינים) בקשר עם הייצוג הנ"ל.
11. כל מחלוקת בנוגע להסכם זה, פרשנותו הנכונה, ביצועו, הפרתו ותוקפו, תובא להכרעה בפני הבורר כהגדרתו בהסכם השיתוף, ובהתאם להוראות הבוררות שבהסכם השיתוף.

#### **ולראיה באנו על החתום:**

---

המשתתף

---

ת.ז.

**נספח 10**  
**מכתב האדריכל**

**נספח 11**  
**אמדן עלויות**