

"מגדל האחדות" – הסכם שיתוף

בין הצדדים כמפורט ברשימה שבתחתית הסכם זה :

כל אחד יקרא להלן "הצד" או "חבר הקבוצה".
כולם ביחד יקראו להלן "הצדדים" או "הקבוצה".

הואיל: ומינהל מקרקעי ישראל פרסם 'מכרז' לרכישת זכויות ב'מגרש' לבניית 200 יח"ד למגורים ברח' יוסף הגליל פינת רח' ז'בוטינסקי בר"ג, כהגדרתם מונחים אלה להלן ;

והואיל: והצדדים מבקשים להשתתף במכרז ולהגיש 'הצעה משותפת' לרכישת הזכויות במגרש ובאופן שכל אחד מהצדדים ירכוש 'חלק יחסי בזכויות' במגרש ;

והואיל: ובכוונת הצדדים להקים במשותף ע"ג המגרש את 'המגדל' ו'הפרוייקט', והכל תוך קיום הוראות המכרז ועמידה בתנאיו ולרבות ביצוע 'המטלות' כהגדרת מונחים אלה להלן ;

והואיל: וברור ונהיר לצדדים כי רכישת המגרש והקמת הפרוייקט יעשו בדרך של רכישת מקרקעין במשותף ובניה במשותף עליהם בדרך של בניה עצמית, על כל הכרוך בכך, וכי אין מדובר בשום פנים ואופן ברכישת דירות גמורות או דירות "על הנייר" מכל סוג ומין שהוא, וכי אף גורם לא מכר או התחייב למכור דירות מאין אלה ;

והואיל: וכל אחד מהצדדים מצהיר כי קרא והבין את הוראות הסכם שיתוף זה על נספחיו, עיין בתב"ע, ביקר במקרקעין ובסביבתם, קרא את חוברת המכרז והבין את תוכנה, כי ידוע לו מיקום המגדל במגרש, מיקום היחידה המיועדת לו במגדל, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק ולברר כל מידע בקשר לפרוייקט, וכי יש בידו את כל המידע הדרוש לצורך חתימתו על הסכם שיתוף זה ;

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

והואיל: והצדדים מעוניינים לקבוע ביניהם את האופן, הכללים והתנאים של ניהול הפרוייקט, העסקת יועצים, ספקים ונותני שירותים, של תכנון ובניית המגדל, של קיום 'המטלות', השימוש ביחידותיהם וייחודן לצדדים, דרכי השימוש ברכוש המשותף, רישום המגדל כבית משותף, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו ;

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה כדלקמן :

1. כללי והגדרות

1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

1.2. כותרות ההסכם נערכו לשם התמצאות כללית בלבד ואין לתת להן כל משמעות בפרשנות ההסכם.

1.3. בהסכם זה תהיה לכל אחד מהמונחים הבאים, המשמעות הנקובה לצידם, כדלקמן :

"**המכרז**" – מכרז מס' תא/140/2011 – הזמנה לקבלת הצעות לרכישת זכויות במגרש לבניית 200 יח"ד למגורים ברח' יוסף הגליל פינת ז'בוטינסקי – ברמת גן.
מסמכי המכרז מצורפים להסכם זה כ**נספח א'**.

"**ממ"י**" או "**מינהל מקרקעי ישראל**" – מינהל מקרקעין ישראל.

"התב"ע" – תב"ע רג/1113 "מתחם משטרת ר"ג" על כל נספחיה, החלה על המגרש.

"המקרקעין" או **"המגרש"** – מגרש 2 על פי התב"ע, הידוע גם כחלקה 773 בגוש 6125, בשטח של 3,767 והמיועד על פי התב"ע להקמתן של עד 200 יח"ד למגורים. בין היתר, כמפורט בנסח רישום מקרקעין המצורף למסמכי המכרז.

"המגדל" או **"הבניין"** – המבנה שיבנה ע"ג המגרש כמתואר בתוכניות, **נספח ב'**.

"הפרויקט" – רכישת הזכויות במגרש ובהמשך תכנון והקמת המגדל.

"המטלות" – כל המטלות, הוראות הביצוע, ההנחיות והדרישות, העולות מהמכרז (ומהוראות ממ"י) ו/או מהתב"ע, כפי הידוע נכון למועד חתימת הסכם זה, אשר חובת ביצוען חלה על הזוכה במכרז לרבות (אך לא בהכרח רק): הקמת החניה ודרכי הגישה, ביצוע עבודות בשטחים הציבוריים הפתוחים (לרבות הקמת הכיכר והמעבר התת קרקעי), עבודות השימור והשיפוץ של המבנה לשימור (לרבות אחזקתו), עבודות הגינון במגרש ובמגרשים הסמוכים, עבודות ההריסה של המבנים הקיימים במגרש וכיוצ"ב, והכל כמפורט וכמוגדר בהוראות המכרז ובהוראות, אשר יכול וידרשו על ידי כל רשות מוסכמת.

"יחידת הדיור" או **"יח"ד"** או **"היחידה"** – אותה יחידה מתוכננת מבין היחידות במגדל, לרבות החניות, המחסנים והרכוש המשותף, הצמודים לה, ואשר הזכויות לגבי הקרקע לבנייתה, ויתר הזכויות והחובות הקשורות לבנייתה, יוקנו לאותו הצד שבחר בה, כמפורט **ברשימה שבתחתית הסכם זה**.

"יחידת המסחר" – שטח מסחרי בהיקף של כ- 400 מ"ר (שטח פלדלת) שיבנה כחלק מהפרויקט וכמפורט בהסכם זה להלן.

"מארגן הקבוצה" – מינהל מגורים ישראל פ.מ. בע"מ, מספר חברה 512520040, אשר יעניק לקבוצה את השירותים המפורטים בהסכם המארגן, המצורף להסכם זה **כנספח ג'**, והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם זה להלן ובהסכם המארגן.

"היועצים המשפטיים" או **"עוה"ד"** – משרד זהבי בלאו ושות' המתמנים ע"י הצדדים להעניק להם את השירותים המשפטיים, על פי כתב הזמנה למינוי היועצים המשפטיים, **נספח ד'**.

"האדריכל" – משרד האדריכלים סי טי בי אדריכלים, אשר ערך והכין את התוכניות המצורפות להסכם זה ואשר על בסיסן ניתנה הצעת הקבלן (כמפורט בהסכם זה) או אדריכל אחר שיבחר על ידי הקבוצה וכמפורט בהסכם זה להלן.

"מנהל הפרויקט" או **"המנהל"** – חברת ונטורה ג'נריישן בע"מ מס' חברה 513703082, אשר תעניק לקבוצה את שירותי הניהול המפורטים בהסכם מינוי מנהל המצורף להסכם זה **כנספח ה'**, והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם זה להלן ובהסכם מינוי המנהל.

"השמאי" – שמאי מקרקעין (או חברת העוסקת בשמאות מקרקעין), המוכר על ידי הבנקים המובילים בישראל לשם עריכת דו"ח אפס ודו"חות עיתיים, אשר יבחר על ידי הצדדים על מנת להעניק את השירותים כמפורט בהסכם זה להלן.

"הקבלן/ים" – הקבלן, אשר יבחר על ידי הצדדים לבצע את הקמת המגדל, על פי תנאי החוזה לביצוע עבודות הבנייה, וכמפורט בהסכם זה להלן.

"הנציגות" – נציגות הצדדים שתיבחר מבין יחידים הצדדים ואשר סמכויותיה מפורטות, בין היתר, בסעיף 6.2 להסכם זה.

"המפקח" - מהנדס אזרחי (או חברה/ שותפות / משרד מהנדסים), אשר יבחר על ידי הצדדים לשם פיקוח על הקמת המגדל וביצוע הפרוייקט, וכמפורט בהסכם זה להלן.

"שיעור השתתפות בעלויות" או **"החלק היחסי בהוצאות"** או **"החלק היחסי בעלויות"** או **"החלק היחסי"** - חלקו היחסי של כל צד בכלל העלויות וההוצאות הכרוכות בביצוע הפרוייקט, כמפורט בטבלה, **נספח ו'**. שיעור השתתפות בעלויות יכול להתעדכן, על פי קביעת השמאי, בנסיבות כגון שינוי בשטח יחידות הדיור כפי שיבנה בפועל ו/או בהתאם ייחוד חניות ומחסנים והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

"עלויות הזכויות בקרקע" - כל העלויות, מכל מין וסוג שהוא, לרבות מע"מ, ככל שיחול, הכרוכות ברכישת הזכויות במגרש ממינהל מקרקעי ישראל ולרבות (אך לא בהכרח רק): עלויות הכרוכות בהגשת ההצעה, עלות ערבות ההצעה, עלות דמי ההיוון (בהתאם ל'הצעה' שתוגש כמפורט בהסכם זה להלן), עלות הוצאות הפיתוח הנדרשות על ידי ממ"י (אם בכלל ויובהר כי אין מדובר בהוצאות פיתוח שיש לשלמן לרשות המקומית) וכיוצ"ב.

"עלות הזכויות בקרקע ליחידה" - עלויות הזכויות בקרקע כשהן מוכפלות בשיעור השתתפות בעלויות לגבי כל אחת מהיחידות.

"עלויות הבניה" - כל העלויות מכל מין וסוג שהוא, לרבות מע"מ, ככל שיחול, הכרוכות בביצוע הבניה ולרבות (אך לא בהכרח רק): עלות בניית המגדל, עלות ביצוע המטלות ועלויות נלוות לאלה.

"עלות הבניה ליחידה" - עלויות הבניה כשהן מוכפלות בשיעור השתתפות בעלויות לגבי כל אחת מהיחידות.

"העלויות הנוספות" - כל העלויות, מכל מין וסוג שהוא, לרבות מע"מ ככל שיחול, הכרוכות בביצוע הפרוייקט ואינן כלולות בעלויות רכישת הזכויות ובעלויות הבניה, לרבות (אך לא בהכרח רק): הוצאות והיטלי פיתוח, אגרות בניה, תשלומים ליועצים / ספקים / נותני שירותים, תשלום עמלת המארגן, עלות ההתקשרות עם 'הבנק' וכן כל תשלום או עלות נוספת שתידרש לשם ביצוע הפרוייקט והשלמתו.

"עלויות נוספות ליחידה" - העלויות הנוספות כשהן מוכפלות בשיעור השתתפות בעלויות לגבי כל אחת מהיחידות.

"עלות יחידה" - הסכום ששילם או התחייב לשלם כל צד לפי עלות הזכויות בקרקע ליחידה, עלות הבניה ליחידה, עלויות נוספות ליחידה, הכל כמפורט בטבלה, **נספח ו'**. כל הסכומים בסעיף זה כוללים מע"מ, ככל שחל.

"אומדן עלות היחידה המשוערת" - כמפורט ב**נספח ו'**. אומדן משוער של הסכומים הנקובים ב**נספח ו'**, אשר נערך על פי הגדרת 'עלות יחידה' בהתאם לנתונים ולהערכות הנכונים למועד עריכת הסכם זה, ומבוסס בין היתר על בסיס הצעות שניתנו לצדדים מצדדים שלישיים.

"אומדן עלות היחידה המשוערת (כולל מחסנים וחניות)" - אומדן משוער של עלות היחידה המשוערת בתוספת התשלום אותו מתחייב כל צד לשלם בגין החניות והמחסנים כמפורט בהסכם זה להלן.

"הבנק" - בנק, אשר יבחר על ידי נציגות הקבוצה ואשר יסכים, להעמיד אשראי כספי לכל אחד מהצדדים, אשר יאושר על ידו ואשר יעמוד בתנאים ובקריטריונים של הבנק, לצורך מימון חלק מחלקו היחסי בפרוייקט. האשראי הכספי יהיה בנפח, במועד ובתנאים כפי שהוסכם ו/או יוסכם בין הבנק לבין כל אחד מהצדדים.

"חשבון הפרוייקט" או **"החשבון המרכזי"** או **"חשבון הבנק"** - חשבון בנק, אשר ייפתח וינוהל בבנק על ידי הצדדים באמצעות הנציגות, ממנו יועברו כספים

לנותני השירותים השונים בפרוייקט, ובין היתר לקבלן, עפ"י המנגנון המפורט בהסכם זה להלן, ואשר ככל שיידרש ועל פי התנאים כפי שיוסכם עם הבנק ישועבד לטובת הבנק.

"**חשבון הנאמנות**" – חשבון בנק, אשר יפתח וינוהל על ידי היועצים המשפטיים, אשר אליו יפקידו הצדדים את דמי ההרשמה וכן את כל הסכומים הדרושים עד לזכיית הקבוצה במכרז (ככל שתזכה) ואשר ממנו ישולמו התשלומים הרלוונטיים עד למועד הזכייה או עד לבחירת הנציגות ופתיחת חשבון הפרוייקט, לפי המאוחר, והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

"**מסמכי העסקה**" או "**מסמכי הקבוצה**" – הסכם שיתוף זה על נספחיו וכן כל מסמך נלווה אחר, בין שצורף ובין שלא צורף במועד חתימת הסכם זה והמהווה חלק מהמסמכים הדרושים לביצוע הפרוייקט.

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

1.4.1 **נספח א'** – מסמכי המכרז.

1.4.2 **נספח ב'** – תכניות המגדל.

1.4.2.1 **נספח ב'1** – מפרטים טכניים.

1.4.2.2 **נספח ב'2** – תרשים חניות ומחסנים + רשימת הקצאה (יושלים לאחר ביצוע ההקצאה כמפורט בהסכם זה).

1.4.3 **נספח ג'** – הסכם מארגן.

1.4.4 **נספח ד'** – כתב הזמנה ליועצים משפטיים.

1.4.4.1 **נספח ד'1** – ייפוי כוח ליועצים המשפטיים.

1.4.4.2 **נספח ד'2** – הסכם מנהל.

1.4.4.3 **נספח ד'3** – טבלת חלקים יחסיים + עלות משוערת ליח'.

1.4.4.4 **נספח ד'4** – הצעת עבודה של האדריכלים.

1.4.4.5 **נספח ד'5** – הצעת א. דינמיקה שירותים 1990 בע"מ לשירותי ניהול ואחזקה.

1.4.4.6 **נספח ד'6** – נוסח הסכם בניה.

1.4.4.7 **נספח ד'7** – הצעת אורתם-סהר (ללא ציון סכום).

1.5 למונחים הנזכרים בנספחים להסכם זה תהיה אותה המשמעות שניתנה להם בהסכם זה, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

2. הצהרות הצדדים

כל אחד מהצדדים מאשר ומצהיר כדלהלן:

2.1 כי הוא עיין בהסכם זה על נספחיו, ביקר ובחן את המגרש וסביבתו ואת הגישות אליו, עיין בתב"ע ובתוכניות המצורפות להסכם זה, כי קרא והבין את הוראות המכרז, כי ידועות לו זכויות הבניה המותרות במגרש, כי הוא ראה את מיקום היחידה שבחר, כי הוא בדק את חלקו היחסי בפרוייקט, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק ולברר כל מידע בקשר לפרוייקט, וכי הוא הבין את כל המפורט במסמכים הנ"ל וכי הוא מצא אותם מתאימים לדרישותיו.

כי ידוע וברור לו כי התוכניות, אשר מצורפות להסכם זה, אינן סופיות והן כפופות לשינויים שמקורם יכול ויהיה, בין היתר, בדרישות התב"ע, הועדה המקומית, רשויות מוסמכות אחרות וכיוצ"ב. במקרה בו למרות האמור יידרשו שינויים הם יערכו על ידי האדריכל בעצה אחת עם המנהל ועם הנציגות, אשר יפעלו על מנת שהשינויים (אם בכלל) יהיו פחותים ככל האפשר ובאופן, אשר בו ככל הניתן, כל אחד מהצדדים יהיה זכאי ליחידת דיוור במיקום ובשטח דומה ככל האפשר לאלה המפורטים בתוכניות כאמור. היה ושטח היחידה או מיקומה ישתנה, יפעלו הנציגות, המנהל, היועצים המשפטיים והשמאי, לעדכון החלקים היחסיים בקרקע ובעלויות והכל לפי קביעת השמאי. במקרה כזה, תפעל הנציגות לעדכון הסכם הבניה בהתאם. האמור בסעיף זה נכון גם לגבי חניות ומחסנים.

עם זאת, בגין שינויים שאינם עולים על 4% משטח היחידה (כהגדרתו במפרטים), לא יעודכן שיעור ההשתתפות בעלויות.

כי ידוע וברור לו כי יתכן והבקשה להיתר בניה, על פי התוכניות המצורפות, תחייב מתן הקלות לרבות לגבי חריגת המרפסות המתוכננות מקו הבניין. על פי הערכת מארגן הקבוצה (הערכה שאינה מחייבת) הסבירות כי תידרש הקלה נוספת על ההקלה הנוגעת למרפסות כאמור, אינה גבוהה.

2.2. כי בכל מקום בהסכם זה בו נקוב סכום הכולל מע"מ, אזי במקרה בו יעודכן המע"מ יעודכן הסכום בהתאם.

2.3. כי מובנת לו היטב חובתם לקבל ולהעביר ליועצים המשפטיים אישור (המופנה לרשם המקרקעין), בדבר תשלום מס רכישה וכמפורט בסעיף 8.3 שלהלן.

3. תנאי מתלה ותנאי מפסיק

3.1. תנאי מתלה

תנאי לכניסתו של הסכם זה לתוקף הינו הצטרפותם לקבוצה וחתימתם של 200 צדדים על הסכם זה באופן שכל צד יירשם כמי שיהיה זכאי להיות בעל הזכויות באחת מיח' הדיור (להלן: "גיבוש הקבוצה במלואה").

לא התגבשה קבוצה במלואה עד יום 22.1.13 או עד ליום האחרון להגשת ההצעות למכרז, על פי הוראות המכרז (לרבות עדכון מעת לעת) (להלן: "יום פירוק הקבוצה"), יהיה הסכם זה בטל ומבוטל, והיועצים המשפטיים ישיבו לכל אחד מהצדדים את הסכומים וההמחאות המעותדות שהופקדו בידיהם כמפורט בסעיף 4 שלהלן, בתוך 21 ימים מיום פירוק הקבוצה בהפחתת דמי טיפול של 300 ₪ (בתוספת מע"מ) (להלן: "דמי הטיפול") מכל צד, שיוותרו בחשבון הנאמנות ויועברו לידי המארגן.

במקרה כזה לא תוגש הצעה למכרז.

3.2. תנאי מפסיק

במקרה בו התגבשה קבוצה והשתכלל הסכם אך נדחה המועד האחרון להגשת ההצעה במכרז, אזי בחלוף שישה חודשים ממועד התגבשות הקבוצה (להלן: "מועד הזכאות להפסקה"), יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הפסקת ההסכם מבחינתו ויחולו בעניין זה ההוראות שלהלן:

3.2.1. מי מהצדדים שיבקש להודיע על הפסקת ההסכם מבחינתו (להלן: "הצד הפורש") ישלח הודעה בכתב ליועצים המשפטיים ובה יציין כי הוא מבקש להפסיק את ההסכם מבחינתו.

3.2.2. הודעה כאמור יכולה להימסר בכל עת לאחר מועד הזכאות להפסקה אך לא בתקופה של 3 שבועות לפני המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז העדכני באותה העת.

3.2.3. היועצים המשפטיים יזמינו את הצד הפורש לחתימה על כתב ויתור והפסקת התקשרות, אשר לאחר חתימתו על ידי הצד הפורש – יראו אותו כמי שהסכם זה אינו חל עליו עוד.

הצד הפורש יחתום על כתב הויתור בתוך 3 ימים מהמועד בו יידרש לכך שאם לא כן יראוהו כמי שלא מסר הודעה כאמור.

3.2.4. היועצים המשפטיים ישיבו לאותו הצד בתוך 21 יום ממועד חתימתו את כל הסכומים וההמחאות ששילם והפקיד בידיהם, בהפחתה של דמי הטיפול.

3.2.5. הואיל ובמקרה בו הופסק ההסכם לגבי צד אחד או יותר, שוב תהיה הקבוצה לא מלאה ולמעשה תשוב למצב בו הייתה טרם התקיימות התנאי המתלה. בנסיבות אלה יפעל מארגן הקבוצה לצירוף צד / צדדים נוסף/ים בהתאם לנסיבות העניין.

3.2.6. במקרה בו לא תושלם קבוצת הרכישה ותכלול מחדש 200 צדדים עד למועד האחרון להגשת הצעות (כפי שיתעדכן, אם יתעדכן, מעת לעת),

יראו הצדדים בהסכם זה כהסכם שלא השתכלל, לא תוגש הצעה בשם החברים ויחולו הוראות סעיף 3.1 דלעיל בהתאמה.
מארגן הקבוצה יוכל בכל עת לאחר מועד הזכאות להפסקה להודיע על ביטול ההסכם כמפורט בסעיף 3.2 זה דלעיל ויחולו הוראות סעיף 3.2.6 בהתאמה.

4. הפקדת ההון העצמי הראשוני

מבלי לגרוע מכלליות הוראות הסכם זה לגבי הפקדת הון עצמי ומימון בנקאי כמפורט, בין היתר, בסעיף 9 שלהלן, יפקידו הצדדים את חלקם בהון העצמי כמפורט להלן:

4.1 עד למועד חתימת הסכם זה הפקיד כל צד באמצעות המחאה או באמצעות העברה בנקאית לחשבון הנאמנות סך השווה ל- 30,000 (שלושים אלף) ₪.
(להלן: "התשלום הראשון")

4.2 במעמד חתימת הסכם זה יפקיד כל צד המחאה המהווה השלמה ל- 35% מעלות היחידה המשוערת (כולל מחסנים וחניות) ליום 10.8.2012. המחאה זו תימסר ליועצים המשפטיים בנאמנות. היועצים המשפטיים, יפקידו את המחאה דרך לחשבון הנאמנות, אם ורק אם תוכרז הקבוצה כזוכה במכרז, ולאחר 7 ימים מהמועד בו תצא על כך הודעה במייל לחברי הקבוצה.
(להלן: "תשלום השלמה")

4.3 פרטי חשבון הנאמנות הינם:
בנק דיסקונט – סניף הקריה ת"א (034) חשבון 36556 ע"ש -
"עו"ד זהבי נאמנות מגדל האחדות".

הכספים המוחזקים בנאמנות בכל עת – יושקעו בהשקעה סולידיט ונוזילה בהתאם לצרכי הקבוצה ולפי שיקול דעתם של היועצים המשפטיים.

4.4 כן יפקיד כל צד בידי היועצים המשפטיים המחאה בגין שכר טרחת היועצים המשפטיים על פי התחשיב המפורט בכתב ההזמנה ליועצים המשפטיים, ליום 10.8.2012.
המחאה זו תימסר לידי היועצים המשפטיים בנאמנות, לפקודת "זהבי, בלאו ושות'".
היועצים המשפטיים יפקידו המחאה זו לפרעון, אם ורק אם תוכרז הקבוצה כזוכה במכרז, ולאחר 7 ימים מהמועד בו תצא על כך הודעה במייל לחברי הקבוצה.

5. הגשת הצעה למכרז ורכישת הזכויות במקרקעין

5.1 ידוע לצדדים כי רכישת הזכויות במגרש תלויה בזכיית הקבוצה במכרז.

5.2 עוד ידוע לצדדים כי המכרז פורסם ביום 26.5.11 וכי המועד האחרון להגשת הצעות, עודכן ונדחה מעת לעת, על ידי ממ"י וכי נכון למועד זה, המועד האחרון להגשת הצעות הינו 22.7.12.

5.3 כן ידוע לצדדים כי תנאי המכרז עשויים להתעדכן ע"י ממ"י ו/או שר הפנים, וככל שלא יהיה בעדכון כאמור כדי לשנות באופן מהותי את תנאי ההתקשרות על פי הסכם זה ו/או את אומדני המחיר המצורפים להסכם זה, הרי שהצדדים ממנים את היועצים המשפטיים לערוך את השינויים הנדרשים בהסכם זה ובמסמכים הנלווים לו וככל הנדרש לעשות שימוש בייפוי הכוח הנמסרים להם על פי הסכם זה לשם ביצוע האמור.

5.4 הצדדים מבקשים ומתחייבים להגיש ביחד הצעה למכרז (להלן: "ההצעה"), בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות על פי הוראות המכרז ויחולו לעניין זה ההוראות שלהלן:

5.4.1. הצדדים מורים ליועצים המשפטיים (בהתייעצות עם מארגן הקבוצה ומנהל הפרוייקט), על פי שיקול דעתם הבלעדי (בהתאם ליעוץ שיקבלו כאמור), למלא את כל הפרטים והמסמכים הכרוכים בהגשת ההצעה, וזאת בשם ועבור הצדדים, ובין היתר להשלים את מחיר ההצעה, ולהמציא ולהגיש במסגרת ההצעה את כל המסמכים האמורים וכן את כל המסמכים הנדרשים על פי הוראות המכרז, לרבות ערבות ההצעה. הצדדים מוותרים על כל טענה בעניין זה.

5.4.2. כספי התשלום הראשון שהופקדו בחשבון הנאמנות על ידי הצדדים כולם ישמשו, בין היתר, לשם הפקדת ערבות ההצעה, וכן לשם ביצוע תשלומים שונים הכרוכים בהגשת ההצעה באופן ישיר (לא כולל תשלום ליועצים).

במקרה בו לא תוכרז ההצעה כהצעה הזוכה במכרז

5.4.3. יראו הצדדים בהסכם זה כהסכם מבוטל (למעט לגבי ההוראות הרלוונטיות עד לאותו המועד).

במקרה כזה, בסמוך לאחר השבת הערבות לידי הקבוצה, תימסר על כך הודעה לצדדים על ידי מארגן הקבוצה וכל אחד מהצדדים יידרש למסור את פרטי חשבון הבנק אליו הוא מבקש כי יועברו הסכומים להם הוא זכאי.

היועצים המשפטיים ישיבו לכל אחד מהחברים את הסכומים שהופקדו על ידו עד לאותו המועד בהעברה בנקאית לחשבון שפרטיו נמסרו כאמור לעיל למארגן הקבוצה.

כל אחד מהצדדים יוכל לסור, למשרדם של היועצים המשפטיים, החל מהמועד בו יודיעו עליו היועצים המשפטיים, על מנת לאסוף את ההמחאות שמסר לידיהם הנאמנות של עוה"ד. על מנת לקבל את ההמחאות תידרש הצגת תעודה מזהה.

5.4.4. במקרה בו לא תוכרז ההצעה כהצעה הזוכה, אך ממ"י יחלט את ערבות ההצעה, מכל סיבה שהיא, יושבו לצדדים בחלקים שווים, הסכומים המצויים בחשבון הנאמנות והיועצים המשפטיים (בסיוע מארגן הקבוצה) יפעלו להשבת ערבות ההצעה במועד המוקדם ביותר האפשרי.

במקרה בו תוכרז ההצעה כהצעה הזוכה במכרז

5.4.5. תימסר על כך הודעה לצדדים, יופקדו ההמחאות המפורטות בסעיפים 4.2 ו - 4.4 דלעיל במועדים כמפורט שם, ויבוצעו התשלומים הדרושים על פי הוראות המכרז לידי ממ"י מתוך חשבון הנאמנות.

5.4.6. ידוע לצדדים כי על פי הוראות המכרז (היודעות נכון למועד חתימת הסכם זה), תנאי התשלום הינם כדלקמן:

5.4.6.1. עם הזכייה יידרש הזוכה לשלם לממ"י 85% מסכום ההצעה.

5.4.6.2. עוד יידרש הזוכה להפקיד ערבות בנקאית בגובה יתרת סכום הצעתו (15%) שתהא בתוקף ל - 31 חודשים. הערבות תישא הפרשי ריבית והצמדה והכל כמפורט במכרז.

במקרה בו תושלם בניית המבנה, ינתן טופס 4 (אישור חיבור מבנה לתשתיות) ויאוכלסו לפחות 80% מיחי' הדיור בתוך 30 חודשים ממועד הודעת הזכייה – תושב הערבות לידי הזוכה.

בכל מקרה אחר תחולט הערבות לרבות הפרשי ההצמדה והריבית כאמור וחילוטה יהווה סילוק יתרת התשלום בגין הזכויות בקרקע.

הצדדים מורים למנהל הפרוייקט לפנות לממ"י על מנת שתתאפשר הפקדת מלוא סכום ההצעה וזאת חלף תשלום של 85% והפקדת ערבות של 15% כאמור לעיל,

ובלבד כי ממ"י יתחייב כי במקרה בו יתמלאו התנאים לפיהם הייתה מוחזרת הערבות לידי הזוכה – ישיב ממ"י הסכום ששולם לו ביתר (15%).

5.4.7 יתרת הסכומים שיוותרו בחשבון הנאמנות (אם יוותרו) לאחר ביצוע כל הוראות המכרז לעניין תשלום התמורה והוצאות הפיתוח יועברו על ידי היועצים המשפטיים לחשבון המרכז וישמשו לתשלומים שונים על פי הוראות הסכם זה.

5.4.8 כאמור לעיל, מצהיר כל צד כי קרא והבין את הוראות המכרז (על נספחיו), אך מבלי לגרוע מכלליות האמור מצהירים הצדדים כי ההוראות שלהלן מתוך המכרז ולגביו מובנות להם היטב:

5.4.8.1 המכרז הינו לרכישת המגרש (להבדיל מחכירתו) בתנאים המפורטים בהסכם המכר המצורף למכרז ובתמורה שתקבע על פי ההצעה שתוגש בהתאם להוראות הסכם זה.

5.4.8.2 הזוכה במכרז יידרש לשלם אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר העירוניים ובהתאם לכל חוב עבר, קיים או עתידי בגין פיתוח (יובהר כי אומדן סכומים אלה הובא בחשבון במסגרת עריכת האומדן הכללי).

5.4.8.3 הזוכה במכרז יידרש:

5.4.8.3.1 לשלם את סכום הצעתו לממ"י;

5.4.8.3.2 לחתום על חוזה המכר המצורף למכרז, על שטרי המכר וכן על בקשה לרישום הערת אזהרה בדבר הגבלת העברה לזרים (ועל התחייבות תואמת);

5.4.8.3.3 לסיים את בניית הבניין בתוך 36 חודשים;

5.4.8.4 את התמורה יהיה על הזוכה לשלם בתוך 60 יום מיום אישור ועדת המכרזים את הזכייה. ככל שתשולם התמורה בתוך 30 יום – ניתן יהיה לשלם את הסכום המוצע ללא תוספת ריבית. החל מהיום ה- 31 ועד תום תקופת 60 הימים תיגבה מהזוכה ריבית בשיעור כמפורט במכרז.

5.4.8.5 עסקת המכר, נשוא המכרז, טעונה אישור של השר הממונה.

5.4.8.6 במועד פרסום המכרז הייתה הקרקע מוחזקת על ידי משטרת ישראל ולמיטב הידיעה, היא עודנה מוחזקת על ידם, אולם ממ"י מחויב על פי תנאי המכרז למסור את המגרש כשהוא פנוי וריק מאדם וחפץ (למעט מבנים שנדרשת הריסתם).

5.4.8.7 המכרז מטיל מטלות, תפקידים ואחריות על הזוכה במכרז לנושאים שונים כגון: הריסת מבנים, העתקת תשתיות, טיפול בעצים, סילוק מפגעים, התניות והוראות תכנוניות שונות וביניהן – הקמת כיכר, הקמת חניון ציבורי, דרכי גישה לחניון, עבודות גינון, התחייבויות לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור, הקמת וכיוצא ב. עוד דורש ממ"י כי יבוצע תיאום מול המשטרה, חברת נת"ע בכל הנוגע לתחנת הרכבת הקלה, מהנדס העירייה ועוד בכל הנוגע לתכנון ולהגשת בקשות להיתרי בניה. עוד, כחלק ממטלות המכרז, יהיה על הזוכה לבצע שימור ושיפוץ של מבנה המשטרה במגרש הסמוך למגרש וכן להבטיח את אחזקתו לאחר השלמת הבניה והכל בתנאים וכמפורט במסמכי המכרז.

יובהר כי למעט בכל הנוגע ברישום זיקות הנאה – הוטמעו הדרישות המפורטות לעיל, בהסכם הבניה ולמעשה הקבלן הוא שיחוב (גב לגב) להתחייבויות היזם לעניין זה.

5.4.9. חברת ניהול ואחזקה

ידוע לצדדים כי על פי הוראות המכרז קיימת חובה לנהל את אחזקת המגרש באמצעות חב' ניהול. מצורפת להסכם זה, **כנספח ח'**, הצעה בלתי חוזרת מאת חברת א. דינמיקה שירותים 1990 בע"מ, מספר חברה 511526071, למתן שירותי הניהול והאחזקה במגרש אליה מצורף נוסח הסכם ניהול ואחזקה. ההצעה מצורפת על מנת להעניק לקבוצה אומדן לגבי העלויות הצפויות בכל הנוגע לניהול והאחזקה של המגרש עם השלמת הבניה ולאחר האכלוס ואינה מחייבת את הצדדים להסכם זה. נציגות הקבוצה תוכל להחליט האם להתקשר עם א. דינמיקה שירותים 1990 בע"מ ולהורות ליועצים המשפטיים לחתום באמצעות יפויי הכוח **נספח ד'1**, או לבחון הצעות נוספות.

6. מוסדות הפרוייקט, יועצים וספקים עיקריים

הצדדים מסכימים בזה לכונן את המוסדות המפורטים להלן בקשר לביצועו של הסכם זה:

6.1. האסיפה הכללית ומינוי נציגות

6.1.1. האסיפה הכללית הינה אסיפת כל הצדדים להסכם זה. האסיפה הכללית רשאית לקבל כל החלטה בכל הדרוש לביצוע הוראות הסכם זה. עם זאת, התנהלותו השוטפת של הפרוייקט תהא מסורה לנציגות, אשר תיבחר על ידי האסיפה הכללית ואלא אם התקבלה החלטה אחרת באסיפה הכללית יחייבו את הצדדים כולם החלטות שהתקבלו על ידי הנציגות וכמפורט בהסכם זה להלן.

6.1.2. הנציגות (באמצעות מנהל הפרוייקט) תכנס אסיפות כלליות אליהן יוזמנו כל הצדדים.

אסיפה ראשונה תכונס תוך 21 יום מיום הודעת הזכייה. לאחר כינוס האסיפה הכללית הראשונה, תכונס אסיפה כללית בכל מקרה בו הצדדים, שלהם לפחות 50% מהחלקים בפרוייקט, ידרשו את זימונה או אם תבקש הנציגות לזמן את האסיפה הכללית על פי שיקול דעתה. כל החלטה שתתקבל באסיפה הכללית תחייב את כל הצדדים בלי יוצא מהכלל ללא כל תנאי וסייג.

6.1.3. הזימון לאסיפות כלליות ייעשה ע"י הנציגות (באמצעות מנהל הפרוייקט), בהודעה לכל הצדדים בכתב, בפקס, בדואר אלקטרוני, במברק או בדואר רשום, שתשלח לפחות 14 ימים מראש לכל אחד מהצדדים, על פי כתובתו המצוינת בהסכם זה או לכתובת אחרת עליה הודיע בכתב אותו צד לנציגות, ליועצים המשפטיים ולמנהל הפרוייקט. במקרה בו הצדדים שלהם לפחות 50% מהחלקים בפרוייקט, דרשו את כינוס האסיפה- יהיה על הנציגות לכנס אותה תוך 30 יום מיום שנדרשה לעשות כן.

6.1.4. האסיפה הכללית הראשונה תבחר את הנציגות. כל אסיפה כללית רשאית להחליף את חברי הנציגות או חלק מהם.

6.1.5. באסיפה כללית יהיה מניין חוקי (קוורום) מספר צדדים שלהם לפחות 51% מכלל החלקים בפרוייקט.

6.1.6. אם כעבור חצי שעה ממועד כינוס האסיפה הכללית לא נוכח מנין חוקי כפי שנקבע לעיל, תהיה האסיפה הכללית חוקית בכל מספר נוכחים וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל הצדדים להסכם זה.

- 6.1.7. ההחלטות באסיפות הכלליות תתקבלנה ברוב קולותיהם של הצדדים הנוכחים באסיפה הכללית, כשקולו של כל צד יחושב עפ"י חלקו בפרוייקט. לשניים או יותר אשר רכשו יחידה אחת יהיה קול אחד (כאמור – כפי חלקם).
- 6.1.8. כל צד רשאי להשתתף באסיפה כללית בעצמו או באמצעות מיופה כוח (על פי ייפוי כוח מאומת כדין שיימסר לנציגות בתחילת ההתכנסות ובמקרה בו ההחלטות נוגעות לזכויות במקרקעין הרי שייפוי הכוח יהיה נוטריוני).
- 6.1.9. הנציגות (באמצעות מנהל הפרוייקט) תדאג לרישום פרוטוקולים שיכללו בקצרה את דיוני האסיפה הכללית ואת ההחלטות שהתקבלו בה, ותשלח העתקים מהם לכל הצדדים.
- 6.1.10. הוצאות קיום האסיפות כולל הזמנת המקום, הכיבודים וכדומה יחולו על בעלי היחידות ויהוו כחלק מעלויות הפרוייקט.

6.2. הנציגות, סמכויותיה, החלטותיה ופעולותיה

- 6.2.1. הנציגות היא הגוף אשר ייצג את הצדדים להסכם זה, לצורך הפעלת הסמכויות כמפורט בהסכם זה להלן.
- 6.2.2. באסיפה הכללית הראשונה שתתקיים, יבחרו הצדדים נציגות בת 3 חברים מבינם (להלן: "הנציגות"). יכול והנציגות תיבחר באמצעות הצגת מועמדות באתר אינטרנט שיקבע לצורך כך או בכל מדיה אלקטרונית אחרת כפי שתקבע. כמו כן ייבחרו באסיפה הנ"ל 2 חברים ממלאי מקום (להלן: "ממלאי המקום").
- 6.2.3. 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, 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 (להלן – "הנציג החליף").
- 6.2.4. כמו כן, צד שהוכרז כפושט רגל או שהוגשה כנגדו בקשה לפשיטת רגל או שמונה נאמן לנכסיו או שהורשע בעבירה שיש עמה קלון, לא יהיה זכאי להיבחר כחבר בנציגות, ואם הוא כבר נבחר, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן כחבר נציגות, ממלא המקום שקיבל את מירב הקולות מבין ממלאי המקום בהצבעה באסיפה הכללית.
- 6.2.5. כל החלטותיה של נציגות תתקבלנה ברוב קולות חברי הנציגות הנוכחים בישיבה. קוורום חוקי של ישיבת חברי הנציגות ייחשב באם יהיו נוכחים בה לפחות 2 חברי נציגות. לא נוכח קוורום חוקי כאמור, לא תתקבלנה כל החלטות באותה ישיבה, למעט החלטה בדבר קיום ישיבה נוספת של הנציגות. לא יהיה נוכח קוורום חוקי בישיבה שנועדה כאמור וכן בישיבה נוספת לאחריה שנועדה כאמור, ייבחרו ממלאי המקום כחברי הנציגות במקום הצדדים שלא הופיעו לישיבות. לא נמצא מספר מספיק של צדדים שיכהנו כחברי הנציגות, יכנסו חברי הנציגות המשתתפים בישיבה, אסיפה כללית לבחירת חברי נציגות חדשים במקום אלה שאינם מופיעים לישיבות ו/או לקבלת החלטות לפי הצורך. לנציגות מוקנית הסמכות להחליט אם במקום שתזומן אסיפה כללית כנ"ל, לקבל טלפונית מכ"א מהצדדים רשימה של מועמדים לנציגות, להעביר לכל הצדדים את שמות הצדדים שהוצעו, לקבל מהצדדים בכתב את בחירתם ולקבוע את חברי הנציגות שנבחרו לפי מספר הקולות שקיבל כל מועמד. כל החלטותיה של הנציגות, בכל נושא שהוא וללא יוצא מן הכלל וכל פעולה מפעולותיה בכל הנוגע להסכם זה, לרבות - מכירה או העברה של חלקו לשעבר של צד שהסכם זה בוטל לגביו עקב הפרתו על ידו, החלטות ביחס לרכוש המשותף

בבניין לרבות בחירת חברת ניהול, מתן הוראות לקבלן ו/או ליועצים המשפטיים עפ"י הסמכויות המוקנות לה בהסכם זה וכיוצ"ב - כל אלו יחייבו את כל אחד מהצדדים ללא תנאי וסייג. חתימתם יחד של כל שניים מחברי הנציגות, תחייב את הנציגות ואת כל הצדדים לכל דבר ועניין, בכל הנוגע לביצוע החלטות שהתקבלו ע"י האסיפה הכללית ו/או הנציגות כאמור.

6.2.6. חברי הנציגות מתנדבים למלא את תפקידם והם לא יהיו זכאים לשכר, להטבה (אך יהיו זכאים להחזר ההוצאות הישירות שיוציאו על מנת למלא את תפקידם (כגון חניה, שליחויות וכיוצ"ב) ואלה יהיו חלק מעלויות הפרוייקט). כל צד הנבחר לנציגות מודע ומסכים לכך כי הוא משמש כמיופה כוח הצדדים. כל אחד מהצדדים להסכם מסכים מראש לכך כי החלטות הנציגות תחייבנה אותו לכל דבר ועניין וכי בכל החלטה כאמור עליה יוחלט על ידי הנציגות ייחשב הדבר כאילו הסכים הוא והוא מתחייב לנהוג בהתאם. הכל ובלבד כי הנציגות פעלה על פי ההרשאות שניתנו לה על פי הסכם זה. כל אחד מהצדדים מוחל ומוותר בזה מראש על כל טענה, דרישה ותביעה כנגד הנציגות ו/או מי מחבריה, מתחייב שלא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו שהסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר הנציגות שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה. הצדדים יעשו את מירב המאמצים ע"מ למצוא חברת ביטוח, אשר תבטח את פעילות חברי הנציגות בהתאם להסכם זה. האמור בסעיף זה יפה גם לגבי החלטות שהתקבלו על ידי האסיפה הכללית ובלבד שהתקבלו על פי הוראות הסכם זה.

6.2.7. הצדדים ישפו, כל אחד באופן יחסי לפי חלקו בפרוייקט, את חברי הנציגות בגין כל סכום שאלו ייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות שנדרשו לשלם באופן אישי במסגרת תפקידם כחברי הנציגות. שיפוי זה יכלול גם את הוצאות שכה"ט אשר נאלצו חברי הנציגות לשלם בגין כך. שיפוי זה לא יחול על פעולה של חבר הנציגות שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה.

6.2.8. במסגרת ניהול הפרוייקט תהיה רשאית הנציגות (תוך היוועצות, ככל שתמצא לנכון, במנהל הפרוייקט, ביועצים המשפטיים ובכל נותן שירות או יועץ רלוונטי אחר) לנהל מו"מ מול ספקים / יועצים / נותני שירותים וכיוצ"ב ולהתקשר עמם במתכונת כפי שתמצא לנכון – בין אם בהסכם, הזמנת עבודה, או כל מנגנון אחר וככל שתידרש חתימת הצדדים כולם על איזה מהמסמכים תהיה רשאית השותפות להורות ליועצים המשפטיים לחתום בשם כל הצדדים להסכם זה (בין היתר מטעמי יעילות).

6.2.9. הנציגות תייצג את הצדדים מול הקבלן ומול כל ספק, נותן שירות ו/או יועץ, בכל דבר ועניין הכרוך בפרוייקט, ותפעל על פי הסמכויות המוקנות לה כמפורט בהסכם זה

6.2.10. כל סמכות ו/או הרשאה שלא הוענקה מפורשות עפ"י הסכם זה לגוף ו/או לאדם כלשהו בקשר לרכוש המשותף בפרוייקט, מוענקת בזאת ע"י הצדדים לנציגות.

מארגן הקבוצה .6.3

הצדדים ממנים בזאת את מינהל מגורים ישראל פ.מ. בע"מ, להיות מארגן קבוצת הרכישה, לפעול לגיבוש הקבוצה ולפעול על פי הוראות הסכם זה ועל פי הסכם מינוי מארגן הקבוצה, נספח ג' ובתמורה כמפורט שם.

ידוע לצדדים כי על בסיס הצעת העבודה החתומה המצורפת **כנספח ז'** להסכם זה, הכינו האדריכלים ערן שקד וערן לשם ממשד סי טי בי אדריכלים את התוכניות הראשוניות לצורך ההגשה למכרז, וכן את המפרטים המצורפים להסכם זה **כנספח ב'1**, ואשר על פיהם הוכנו האומדים וחושבו המחירים המשוערים ליח' הדיור ולפרוייקט.

בסמוך לאחר הכרזת הצעה כהצעה הזוכה (אם בכלל), תבחר הנציגות האם לחתום ולאשר את הצעת העבודה של סי טי בי אדריכלים (מצ"ב **כנספח ז'**) ולבחור בהם כאדריכלי הפרוייקט; או לחלופין, תעדיף הנציגות לקיים מכרז (או הליך אחר) לאיתור ובחירת אדריכלים שיעניקו לחברי הקבוצה את שירותי האדריכלות הדרושים להם (מעבר להכנת התוכניות הראשוניות כאמור). במקרה בו לא ייבחר ממשד סי טי בי אדריכלים להעניק לקבוצה את שירותי האדריכלות המלאים בהתאם להצעת העבודה החתומה, תשלם הקבוצה את שכרם של האדריכלים ממשד סי טי בי אדריכלים בגין השירותים שניתנו על ידם עד לאותו המועד (בתוספת הפיצוי בשל הסיום המוקדם) ובסך כולל של 30% משכרם המוצע והכל בהתאם להצעת העבודה החתומה.

מנהל הפרוייקט

הצדדים ממנים בזאת את ונטורה ג'נריישן בע"מ, להיות מנהל הפרוייקט, לפעול עבור ובשם הצדדים לניהול הפרוייקט על מנת להשלימו במועד ובאופן הטובים ביותר והכל על פי הוראות הסכם זה ועל פי הסכם מינוי מנהל הפרוייקט, **נספח ה'** ובתמורה כמפורט שם.

נציגות הקבוצה תהיה רשאית להחליט על הפסקת עבודתו של מנהל הפרוייקט בתנאים כמפורט בהסכם מינוי מנהל הפרוייקט ובמקרה כזה יחולו ההוראות שלהלן:

- 6.5.1.1. זהות מנהל הפרוייקט החלופי תאושר ע"י הבנק.
- 6.5.1.2. מנהל הפרוייקט וכל אחד מהצדדים ישתפו פעולה ככל שיידרש לשם העברה מסודרת של תפקידו וסמכויותיו למנהל הפרוייקט החלופי, לשביעות רצון הבנק ולפי דרישותיו, באופן שתפקידי מנהל הפרוייקט כמפורט בהסכם זה ובהסכם מינוי מנהל הפרוייקט, ימולאו ברציפות וללא עיכובים.
- 6.5.1.3. מנהל הפרוייקט החלופי יחתום על נוסח זהה לנוסח הסכם מינוי מנהל הפרוייקט וכן על נוסח הסכם זה כאישור לכך כי קרא, הבין והסכים לתכנים של אלה.
- 6.5.1.4. הנציגות תורה ליועצים המשפטים לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן להם לצורך ביטול סמכויותיו של מנהל הפרוייקט כלפי הבנק, ככל שניתנו, ולחתום על כתבי הוראות בלתי חוזרות או כל מסמך אחר שיידרש מול הבנק, בשמם ובמקומם של כל אחד מהצדדים, בין היתר, על מנת ליפות את כוחו של מנהל הפרוייקט החלופי לשחרר כספים ממסגרות האשראי של כל צד כלפי הבנק.
- 6.5.1.5. היועצים המשפטיים ונציגות הקבוצה יפעלו להסבת ערבות הבדק לשמו של המנהל החלופי, ככל הנדרש.
- 6.5.1.6. הצדדים יישאו, כל אחד כפי חלקו היחסי בפרוייקט בעלות הנובעת מהחלפת מנהל הפרוייקט והסבת ערבות הבדק לשמו של מנהל הפרוייקט החלופי, ככל שתחול, אם בכלל.

6.6 יועצים משפטיים

- 6.6.1 הצדדים ממנים בזאת את היועצים המשפטיים כיועצים משפטיים בכל הקשור להסכם זה ולביצוע הפרויקט. היקף השירותים המשפטיים שיעניקו היועצים המשפטיים ושכר טרחתם, מפורטים בנוסח כתב ההזמנה ומתן הוראות ליועצים המשפטיים המצ"ב **כנספח ד'**. כל צד מתחייב לחתום על מקור כתב ההזמנה הנ"ל במעמד חתימתו על הסכם זה.
- 6.6.2 היועצים המשפטיים לא ייצגו האחד כנגד משנהו את כל אלה: מי מהצדדים, מארגן הקבוצה ומנהל הקבוצה בכל סכסוך בינו לבין צד אחר. היועצים המשפטיים יהיו מוסמכים לפעול על פי הוראות הנציגות כנגד כל צד שלא יקיים את הוראותיו של הסכם זה.
- 6.6.3 ידוע לכל הצדדים להסכם זה כי הנספחים וההסכמים המצורפים להסכם זה ויכול שאף הסכם זה נערכו בטרם נבחר בנק (כאמור בסעיף 9 שלהלן) ולפיכך יכול ויידרשו שינויים בנוסחי ההסכמים.
- הצדדים מסמיכים את היועצים המשפטיים לבצע כל שינוי כאמור, אשר יידרש במסגרת ההתקשרות עם בנק ו/או כתוצאה ממנו ובלבד שלא יהיה בשינוי זה כדי לשנות באופן מהותי את תנאי ההסכמים ו/או כדי להטיל על הצדדים התחייבויות בלתי סבירות בנסיבות העניין.
- 6.6.4 כל צד מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה או בסמוך לכך, על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת היועצים המשפטיים, בהתאם לנוסח ייפוי הכוח המצ"ב **כנספח ד'1**.
- 6.6.5 במימוש סמכויותיהם של היועצים המשפטיים שלפי ייפוי הכוח הנ"ל, הם יפעלו על פי הוראות הסכם זה.

6.7 התקשרות עם קבלן

- 6.7.1 להסכם זה מצורף נוסח של טיוטת הסכם בניה (**נספח ט'**) עליו יחתמו הצדדים עם קבלן שייבחר על ידי הצדדים (להלן: **"טיטוטת הסכם הבניה"** ו **"הקבלן"**, לפי העניין). לטיטוטת הסכם הבניה מצורפות טיוטות של מפרטים ותוכניות ראשוניים, שהוכנו על ידי האדריכל, והמהווים חלק בלתי נפרד הימנה.
- 6.7.2 עוד מצורפת להסכם זה הצעתה של אורתם סהר הנדסה בע"מ (להלן: **"אורתם"**) **בנספח י'**, אשר הציעה לקבוצה להתקשר עמה בהסכם בנוסח המצ"ב ובמחירים ובתנאים המפורטים בהצעתה, לשם הקמת הבניין וביצוע המטלות והכל כמפורט בטיטוטת הסכם הבניה ובהצעת אורתם. יודגש כי הצעה זו ניתנה בהסתמך על דרישות המכרז הידועות נכון למועד חתימת הסכם זה, וככל שיהיה שינוי מהותי באילו מהתחייבויותיה ע"פ הוראות המכרז, שמורה לאורתם הזכות לעדכן הצעתה זו בהתאם ובמקרה כזה יחולו לעניין זה הוראות סעיף 5.3 דלעיל.
- (מטעמי סודיות הדרושים לשם הגשת הצעה למכרז – מצורפת הצעת אורתם ללא ציון התמורה המבוקשת ובמקביל הצעה הכוללת את סכום התמורה מופקדת בידיהם הנאמנות של היועצים המשפטיים.)
- 6.7.3 עלות הבניה ליחידה וכן עלות היחידה המשוערת חושבו, בין היתר, בהתאם למחירים הנקובים בהצעת אורתם כאמור.

- 6.7.4 הנציגות תהיה רשאית לקבוע האם הקבוצה תתקשר עם אורתם בהסכם הבניה או שמא יוזמנו הצעותיהם של קבלנים נוספים על ידי הנציגות להתקשרות עם הקבוצה.
- 6.7.5 קבלנים נוספים מהם יוזמנו הצעות כאמור יידרשו להציע הצעתם על פי הוראות טיוטת הסכם הבניה (על נספחיו) מבלי שיערכו בה כל שינוי.
- 6.7.6 במסגרת עריכת מכרז כאמור, ועל מנת שיבחנו הצעותיהם של קבלנים ראויים ואשר להם היכולת, הידע והניסיון המתאימים לשם ביצוע הפרוייקט (לרבות המטלות), יכללו במסגרת ההזמנה להציע הצעות תנאי סף (אשר רק קבלן העומד בהם יהיה רשאי לשלוח הצעה).
- 6.7.7 תנאי הסף יקבעו במדוייק על ידי הנציגות בשיתוף פעולה עם היועצים המשפטיים אך יכללו לפחות את אלה :
- 6.7.7.1 הקבלן ביצע לפחות פרוייקט אחד הכולל טיפול בהכנת תיק שימור ושיפוץ לשביעות רצונה של הרשות המקומית (בהתאם לתיק התייעוד) ולאחר מכן ביצוע השימור והשיפוץ וקבלת טופס 4 בגין כך.
- 6.7.7.2 הקבלן ביצע והשלים (קיבל טופס 4) לפחות 2 פרוייקטים המכילים לפחות 100 יח' דיור במבנה אחד.
- 6.7.7.3 לקבלן תזרים מזומנים ממוצע חיובי במהלך כל אחת משלוש השנים האחרונות שלפני ביצוע הפרוייקט.
- 6.7.7.4 לקבלן הון עצמי שלא יפחת מסך של 60 מיליון ₪ ביום 31.12.11 ומחזור כספי שלא יפחת מ - 500 מליון ₪ בכל אחת משלוש השנים האחרונות.
- כל אחד מהקבלנים יידרש להמציא מסמכים ואישורים המעידים על קיומם הדווקני של תנאי הסף. קבלן שלא צירף מסמכים כאמור לשביעות רצונה של הנציגות – לא תישקל הצעתו.
- 6.7.8 בכפוף לאמור תהיה רשאית הנציגות לבחור כל אחד מהקבלנים שיגישו הצעתם ולאז דווקא את המציע שהצעתו הינה הזולה ביותר. הנציגות תנמק את החלטתה ותפרסמה לצדדים.
- 6.7.9 מנהל הפרוייקט והיועצים המשפטיים יסייעו בידי הנציגות על מנת לפעול בהתאם להוראות סעיף 6.7 זה.
- 6.7.10 הצדדים להסכם זה מייפים את כוחם של חברי הנציגות לחתום בשם ובמקומם על הסכם הבניה ונספחיו וכן על כל מסמך אחר שיידרש לשם הוצאתו לפועל. ככל שהדבר יידרש, מורים הצדדים גם ליועצים המשפטיים לחתום בשמו של כל אחד מהצדדים לשם ביצוע האמור.

7. יחידת המסחר

- ידוע לצדדים כי זכויות הבניה במגרש (בהתאם לשימושי הבניה המותרים על פי התב"ע) כוללות זכויות להקמת שטח לשימושי מסחר בהיקף של 400 מ"ר (לעיל ולהלן: "**השטח המסחרי**").
- כמפורט בטבלה, **נספח ו'**, ייוחדו הזכויות בשטח המסחרי לצדדים הרלוונטיים ע"פ חלקם היחסי בשטח המסחר (להלן: "**הצד המסחרי**") ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:
- 7.1 ככל שלא מצוין אחרת בהסכם זה ו/או במסמכי העסקה – יחולו הוראות מסמכי הקבוצה על הצד המסחרי לכל דבר ועניין.

- 7.2. ככל והשטח המסחרי יפוצל למספר גורמים (אנשים ו/או גופים מסחריים), ייחשב כל אחד מהם כחבר בקבוצה לכל דבר ועניין וזאת לגבי החלק מהשטח המסחרי שייחוד לו (במקרה כזה יקבעו השמאי, האדריכל והיועצים המשפטיים את החלוקה בין הצדדים הנ"ל ובאופן שסה"כ חלקם היחסי הכולל לא ישתנה מטעם זה).
(במקרה כזה יקראו כל הצדדים הנ"ל ביחד וכל אחד מהם לחוד – "הצד המסחרי").
- 7.3. בשונה מגביית דמי ההרשמה מכל אחד מהצדדים בסך של 30,000 ₪ ליחידת דיור – במקרה של השטחים המסחריים יגבו דמי הרשמה בסך של 30,000 ₪ לכל 80 מ"ר (כהגדרתם במפרטים) או חלק יחסי מתאים.
- 7.4. הגימור של יחידות המסחר יהיה כמפורט בתוכניות ובמפרטים המצורפים להסכם זה.
- 7.5. ידוע לצד המסחרי כי יכול ולבנק המממן תהיינה דרישות שונות מצדדים אלו, ובין היתר, כי יכול ויידרשו להפקיד הון עצמי שונה בהיקפו מההון העצמי הנדרש מיתר הצדדים.
- 7.6. הצד המסחרי מקבל על עצמו כל עלות ו/או הוצאה מיוחדת שמקורה בשטח המסחרי, בין שהיא ידועה במועד חתימת הסכם זה ובין אם לאו.
- 7.7. הצד המסחרי יהיה אחראי בעצמו ועל חשבונו לאחזקה ולניקיון בשטח המסחרי ובשטחי המבואה הצמודים לו.
- עוד יהיה אחראי הצד המסחרי לכל השטחים הפתוחים הצמודים לשטח המסחרי.
- ייחוס השטחים, הן הציבוריים הצמודים והן הגדרת שטחי המבואה הצמודים יקבעו על ידי האדריכל ומבלי שלאיזה מהצדדים תהיה כל תביעה ו/או טענה בנושא.
- 7.8. הצד המסחרי יהיה אחראי להתקשר עם חברת אחזקה לשם תחזוקת השטחים הנ"ל והכל באופן שיתאם את דרישות מינהל מקרקעי ישראל על פי הוראות המכרז והתב"ע.

8. התחייבויות תשלום

- 8.1. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת לשלם לפי שיעור השתתפותו בעלויות, כל דרישת תשלום שתופנה אליו על ידי מנהל הפרוייקט ו/או על ידי נציגות הקבוצה ו/או על ידי היועצים המשפטיים, בקשר עם כלל ההוצאות הקשורות בפרוייקט ועל פי הוראות הסכם זה ויתר מסמכי ההתקשרות עליהם חתומים הצדדים או מי מטעמם, והכל במועדים הנקובים בהסכמים ובהתקשרויות השונות, או בכל מועד אחר שיפורט בדרישה (בכתב, בדוא"ל או בפקס או במברק), לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בכל המתייחס להקמת המגדל והפרוייקט, רישום כבית משותף ורישום היחידות בהם ע"ש כ"א מהצדדים.
- למען הסר ספק, תנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידה לכל צד, הינו פרעון כל דרישות התשלום שלפי הסכם זה, וכן את שכ"ט של היועצים ונותני השירותים השונים.
- 8.2. לכל צד ברורה החשיבות המרבית בקיום קפדני של התחייבויותיו שלפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, ביצוע התשלומים הנ"ל במלואם, במועדם וכסדרם על מנת לאפשר ביצוע רצוף של הפרוייקט. לפיכך, כל צד מתחייב בזה שלא לעכב תשלום כלשהו שנדרש ממנו כמפורט בהסכם זה, תהא טענתו אשר תהא. כל צד מוותר בזה על זכות הקיזוז כנגד כל סכום הנתבע על ידו, כמו גם על הזכות לנכות ממנו תשלום כל שהוא בו נשא אותו צד. ויתור זה יהיה תקף

אף אם תהיה למי מהצדדים טענה, דרישה ו/או תביעה כלשהם כנגד הנציגות ו/או כנגד צד אחר להסכם זה ו/או כנגד מי ממוסדות הפרוייקט שלפי סעיף 6 דלעיל.

8.3 כ"א מהצדדים מתחייב לשלם, מעבר ובנוסף לתשלומים המפורטים לעיל, גם את תשלום מס הרכישה בגין רכישה בזכויותיו בפרוייקט, והכל במועד החוקי הקבוע לתשלום (ובהתאם להמלצות היועצים המשפטיים), וכן את, שכרם של היועצים ונותני השירותים השונים ובכללם את שכ"ט היועצים המשפטיים כמפורט **נספח ד'**, את שכ"ט מארגן הקבוצה כמפורט ב**נספח ג'** ואת שכ"ט מנהל הקבוצה כמפורט ב**נספח ה'**.

באחריותו של כל אחד מהצדדים לקבל אישור מרשויות המס (ולהמציאו ליועצים המשפטיים) בגין תשלום מס רכישה באופן שיאפשר את רישום הזכויות על שם הצדדים בלשכת רישום המקרקעין במועד המוקדם האפשרי ו/או ככל שיידרש על ידי הנציגות לאור דרישת הבנק המלווה או כל גורם מוסמך אחר שאי מסירת האישור לידיה יהיה בה כדי לעכב את ביצוע הפרוייקט.

הצדדים מצהירים כי הם מבינים היטב, כי בנסיבות הללו, לא יהיו רשאים להקפיא חלקים מחובם במס רכישה וכי ככל שיידרש, ישלמו את מלוא מס הרכישה שהושת עליהם על ידי רשויות המס, אף אם על פי הדין והוראות רשויות המיסוי הם זכאים להקפיא או לדחות את תשלום המס או חלקו או להשיג או לערור או לערער על עצם חיובם או על היקף המס, כולו או חלקו. אין באמור כדי לגרוע מזכאותם (ככל שקיימת) להשיג, לערור או לערער לאחר התשלום על חיוב מס הרכישה או על היקפו, או לקבל החזרי מס בעתיד ובהתאם להוראות כל דין.

8.4 כל תשלום ותשלום שעל צד לשלם לפי הסכם זה (פרט לתשלומים המפורטים בסעיף 4 דלעיל), שתשלומם יתבצע על פי הוראתם של היועצים המשפטיים שתינתן בנפרד, ייעשה ע"י הפקדה בחשבון המרכז. הנציגות (בסיוע מנהל הפרוייקט) תנהל את החשבון המרכזי, אשר בו יופקדו כל הסכומים, אשר ייגבו מהצדדים כאמור לעיל, ואשר ממנו ישולמו כל התשלומים בקשר לפרוייקט. כל פעולה בחשבונות דלעיל תעשה על סמך חתימתה של הנציגות (וככל שידרוש זאת הבנק, אזי גם של מנהל הפרוייקט). חתימה כנ"ל, תחייב את כל הצדדים לכל עניין כלפי הבנק וכלפי צדדים שלישיים, שלפקודתם נמשכו המחאות מהחשבון המרכזי והצדדים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה כלפי הבנק ו/או כלפי מי מטעמו בקשר עם הוראות הנציגות (ו/או מנהל הפרוייקט).

8.5 כל הוראות סעיף זה הינן מעיקרי ההסכם והפרת מי מהן תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם ויחולו עליה הוראות סעיפים 14 ו- 15 להלן.

8.6 יובהר מעל לכל ספק כי התשלומים המפורטים בכל מקום בהסכם זה וכן ההערכות והאומדנים לגבי העלות המשוערת ליח' הינם בקירוב ומתבססים על הידוע נכון למועד עריכת הסכם זה (בין היתר על בסיס הצעת אורתם כאמור) ויתכן וידרשו תשלומים נוספים על מנת לאפשר מימושו של הפרוייקט עד השלמתו על דרך של מסירת יחידתו של כל צד ורישום הזכויות על שמו. במקרה זה ישתתפו הצדדים בכל תשלום נוסף שיידרש, כל אחד כפי חלקו.

9. מימון בנקאי ועצמאי

9.1 כל צד מתחייב בזאת לממן מהונו העצמי ככל שיידרש להשלמת מימון עלות היחידה מעבר לימסגרת האשראי שתאושר לו (אם תאושר לו) על ידי הבנק (להלן: "ההון העצמי").

9.2 נציגות הדיירים, בין השאר, באמצעות המנהל והיועצים המשפטיים ינהלו מו"מ ויפעלו להתקשרות עם בנק או מוסד פיננסי (להלן: "הבנק") לשם גיבוש הסכם, למימון חלק מהתשלומים שעל הצדדים לשלם לשם ביצוע הפרוייקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

- 9.3. מסגרת האשראי הכללית שתקבע בהסכם ההלוואה תכלול את הוצאות הפרוייקט בהיקף כפי שיסוכם עם הבנק.
- 9.4. בהסכם ההלוואה יוגדר חלקו של כל אחד מהצדדים במסגרת האשראי הכללית, לפי חלקו היחסי בפרוייקט, וכן יוגדרו אופן ושלבי השימוש באשראי, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 9.5. על הצדדים להסכם זה להביא בחשבון כי יכול והבנק ידרוש הפקדת סכומים נוספים על חשבון הוצאות בלתי צפויות מראש (בצ"מ) מעבר לסכומים שנלקחו בחשבון על ידי מארגן הקבוצה לגבי עניין זה.
- 9.6. עפ"י דרישה ראשונה של הנציגות / מנהל הפרוייקט יסור כל משתתף אל הבנק וימסור כל משתתף את כל הפרטים והמסמכים הדרושים על ידי הבנק ויחתום על הסכם הלוואה ועל כל מסמך אחר, ככל שיידרש על ידי הבנק, וכן יסדיר וימסור לבנק את הבטוחות בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, וישלם לבנק את עלות פתיחת התיק ו/או כל עמלה אחרת שתידרש על פי הסכם ההלוואה וכל זאת אף אם אין בדעתו להיזקק למימון הבנק. קיומן של ההוראות הנ"ל הן תנאי יסודי ועיקרי ועל הפרתן יחולו הוראות הסעיפים 14 ו- 15 להלן.
- 9.7. צד, אשר מכל סיבה שהיא לא אושר על ידי הבנק כמי שזכאי לקבל הלוואה בהיקף כפי שנדרש על פי הוראות הסכם זה, יהיה רשאי, חלף פתיחת מסגרת אשראי כאמור להפקיד בחשבון המרכז את מלוא עלות היחידה המשווערת על פי קביעת מנהל הפרוייקט (ובהתאם לאישור הבנק) וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 10 ימים מהמועד בו נדרשו הצדדים לסור לבנק כאמור בסעיף 9.6 דלעיל, שאם לא כן ייחשב כמי שהפר הסכם זה ויחול עליו הוראות סעיפים 14 ו- 15 שלהלן.
- יובהר כי אין בהפקדת מלוא עלות היחידה המשווערת כאמור, כדי לפטור את אותו הצד מלחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק, בין היתר, לשם משכון זכויותיו לטובת הבנק והעמדת בטחונות נוספים על פי קביעת הבנק.
- 9.8. עם חתימתם של המסמכים הנ"ל ומסירת הבטוחות כאמור, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי לקבל הלוואה במסגרת האשראי שיוקצב לו כאמור בסעיף זה לעיל ובתנאים שיקבעו.
- 9.9. על מנת למנוע כל ספק, כל הצדדים מסכימים במפורש כי מלוא הזכויות במקרקעין ישועבדו במשכנתא ראשונה לטובת הבנק וכן ירשמו שעבודים על זכויות הצדדים בהסכם ברשם המשכונות / החברות או כל מרשם חוקי נדרש אחר. לשם ביצוע השעבוד מתחייב כל משתתף (לרבות אלה אשר לא יעשו שימוש באשראי הבנקאי) לחתום על המסמכים הדרושים לכך. הנציגות ו/או היועצים המשפטיים ו/או מנהל הפרוייקט רשאים לחתום בשם המשתתפים על כל המסמכים הדרושים וזאת על פי ייפוי הכוח וההרשאות שניתנו בגוף הסכם זה (על נספחיו).
- 9.10. כל אחד מהצדדים מסמיך בזה באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר, את הנציגות ו/או את מנהל הפרוייקט ו/או את היועצים המשפטיים לממש בשמו ועבורו את כל הזכויות על פי הסכם ההלוואה, לרבות – מבלי לפגוע בכלליות האמור – לבקש מהבנק מימון גישור, המרתו להלוואה, קבלת הלוואה ו/או אשראי וכן למשוך כספים בבנק האמור על חשבון האשראי האמור ובאופן כללי לממש כל זכות הנתונה לכל אחד מהמשתתפים על פי הסכם ההלוואה.
- 9.11. כל צד יפקיד בידי הבנק כתב הוראות בלתי חוזרות (וככל שיידרש ייפוי כוח מתאימים) על פיו הוא מורה לבנק להעביר סכומים ממסגרת האשראי לחשבון הפרוייקט ו/או תוך קביעת סדר השחרורים בין ההלוואות השונות ממסגרת האשראי, על פי הוראות הנציגות, ולחייב בכך את מסגרת האשראי ואת חשבון ההלוואה שנטל מהבנק, בשמו ובמקומו, וזאת במידה והוא עצמו לא יעביר את הכספים ממקורותיו שלו במלואם ו/או במועדם.
- כל הוראה בכתב של הנציגות לבנק תהיה עדיפה על כל הוראה אחרת ו/או על כל הוראה נוגדת של כל צד. הצדדים, מתחייבים בזה שלא לתת לבנק הוראה

הסותרת איזו מהוראות הנציגות למשיכת כספים מחשבון ההלוואה עד לגובה סכום מסגרת האשראי. הבנק יהיה זכאי לפעול עפ"י הוראות הנציגות, והצדדים פוטרים את הבנק ו/או מי מטעמו מכל תביעה ו/או טענה הנובעת מהסתמכות הבנק על הוראות הנציגות.

9.12. כל אחד מהצדדים יהיה אחראי לפרוע את סכומי ההלוואה שתועמד לו כאמור לעיל בהתאם לתנאיה, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, הוצאות וכל סכום אחר שייזקף ע"י הבנק לחובתו, במועדים שיקבעו לכך בהסכם ההלוואה עם הבנק.

9.13. למען הסר ספק מובהר כי השותפים להסכם זה ו/או חליפיהם יוכלו ליטול הלוואות למימון רכישת זכויותיהם במקרקעין (אם בכלל) ולצורך הקמת יחידותיהם מובטחות במשכנתא ו/או במשכון, רק מהבנק כהגדרתו לעיל, במסגרת ובמתכונת עליה יוחלט על ידי הנציגות.

9.14. עם רישום הבניין כבית משותף ורישום הזכויות ביחידה המיועדת לו בלשכת רישום המקרקעין או עם קבלת החזקה ביחידה (בהתאם לסיכום עם הבנק), מתחייב כל צד שלקח הלוואה או אשראי מהבנק (בעצמו או ע"י הנציגות) לרשום משכנתא ספציפית על יחידתו לטובת הבנק בסכום ובתנאים כפי שיקבע הבנק או לסלק את ההלוואה שקיבל מהבנק.

9.15. הנציגות (בסיוע של מנהל הפרוייקט) ידאגו לקבל "מכתב החרגה מותנה", עבור כל אחד מהצדדים, אשר לא נטל הלוואה או אשראי עד סיומה של הבניה, לפיו אין לבנק ולא תהיינה לו כלפי אותו צד כל דרישות ותביעות, ובקרות אירוע של הפרה לא יחול המימוש ביחס לחלקו או יחידתו.

9.16. הצדדים להסכם זה מביאים בחשבון כי לאור עיתוי השלמת המו"מ עם הבנק (שאינו ידוע במועד חתימת הסכם זה) ולאור תנאי ההסכם שייחתם עם הבנק, יידרשו הם לשאת בכל התשלומים, אשר יחולו עד למועד העמדת ההלוואה לרשותם.

9.17. ניהול פיננסי

ניהולו הפיננסי של ביצוע הפרוייקט, קרי; שחרור כספים לצורך תשלומים שונים שידרשו לצורך ביצוע הפרוייקט, יתבצע ע"י הנציגות (בסיוע מנהל הפרוייקט) כמפורט להלן:

9.17.1. כאמור לעיל, מתחייב כל צד להסכם לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות (וככל שיידרש ייפוי כוח מתאימים) לטובת הנציגות, לעשות בשמו ובמקומו כל פעולה בקשר עם מסגרת האשראי, למשוך מעת לעת בשם כל אחד מהצדדים, כספים ממסגרת האשראי ולחייב בכך את חשבון ההלוואה של כל אחד מהצדדים, עד גובה סכום מסגרת האשראי, להעבירם לחשבון המרכז ולחייב בכך את אותו צד כלפי הבנק, באופן שכל פעולה שנעשתה על ידי הנציגות בגין ההלוואה והעברת כספים ממנה לפי הוראות הנציגות, לרבות לשם פירעון חוב שיגיע מאותו צד ו/או במקומו, יחייבו ו/או יזכו (לפי העניין) את אותו צד, ויחשבו לכל דבר ועניין כאילו הפעולה, אשר בוצעה על ידי הנציגות בוצעה על ידי אותו צד בעצמו.

9.17.2. לאחר בחירת הבנק על ידי הצדדים (כמפורט בסעיף 9.2 שלהלן) ועם פתיחת חשבון הפרוייקט ובכל עת במהלך ביצוע הפרוייקט, יפעלו הנציגות ומנהל הפרוייקט בשיתוף פעולה לביצוע התשלומים לקבלן, ולכל גורם נדרש אחר, כמפורט להלן:

9.17.2.1. הקבלן (או כל גורם אחר) יציג למנהל הפרוייקט דרישות תשלום, כל גורם על פי מסמכי ההתקשרות עימו ו/או על פי המקובל לאותו העניין, ובהתאם להתקדמות ביצוע עבודתו.

- 9.17.2.2 מנהל הפרוייקט יעביר לנציגות ולמפקח את החשבונות (לרבות התייחסותו המקצועית לגבי תוכנם) לקבלת הערותיהם.
- 9.17.2.3 החשבונות המאושרים (או במקרה בו יידרש על ידי הנציגות ו/או המפקח תיקון – אזי החשבונות המתוקנים) יועברו על ידי מנהל הפרוייקט לשמאי הבנק לאישורו.
- 9.17.2.4 בהתאם לחשבונות המאושרים על ידי שמאי הבנק (או המתוקנים על ידו), יישלח מנהל הפרוייקט דרישות תשלום, לכל אחד מהצדדים, כל אחד על פי חלקו.
- 9.17.2.5 כל אחד מהצדדים יוכל לפעול על פי אחד מאלה: יעביר לחשבון הפרוייקט את התשלום (או חלקו) או ימשיך ממסגרת האשראי שתפתח עבורו את התשלום (או חלקו) ובלבד ששני הסכומים ישלימו לסכום הנדרש כאמור. בכל דרישת תשלום כאמור תקבע הנציגות (בסיוע של מנהל הפרוייקט) את משך הזמן להעברת התשלום (בהתחשב בנסיבות העניין).
- 9.17.2.6 ככל שלא הושלמה העברת הכספים לחשבון הפרוייקט כאמור עד למועד הנדרש כאמור, תפעל הנציגות על פי הוראות כתב ההרשאה (ו/או ייפוי הכוח שנמסר לידיה) לביצוע משיכה ממסגרת האשראי של אותו צד שלא העביר את מלוא הסכום, את הסכום החסר.
- 9.17.2.7 הנציגות תחזיק את ערבויות הביצוע וערבויות הטיב (בהתאם להוראות הסכם הבניה) באופן מרוכז עבור כל הצדדים. יכול וערבויות אלה ישועבדו לטובת הבנק, על פי דרישתו.

10. חניון ומחסנים

- 10.1 ידוע לצדדים כי על פי תכנון ראשוני של המגדל יבוצע חניון תת קרקעי, בן 5 קומות מרתף, ובו כ-400 מקומות חניה (מתוכן כ-100 מקומות חניה לציבור, כמפורט בסעיף 10.2 שלהלן, וכ-300 חניות לצדדים על פי הסכם זה) וכ-200 מחסנים.
- 10.2 כחלק מהמטלות, על הצדדים להקים חניון ציבורי (בן כ-100 מקומות חניה) ולהעבירו בחכירה, ללא תמורה, על שם עיריית ר"ג (להלן: "**החניות לציבור**"). החניות לציבור ימוקמו על פי קביעת האדריכל ובהתאם לדרישות התב"ע ומינהל מקרקעי ישראל.
- ככל שתידרש הקמתן של יח' חניה נוספות לצרכי ציבור, על פי דרישת רשויות התכנון, יפעלו הצדדים לשם הקמתן של יחידות אלה וככל שיתאפשר לשם מכירת הזכויות בהן לצד ג' לשם הפעלתן ובאופן שישיית עלות מינימלית על הצדדים.
- 10.3 כל אחד מהצדדים להסכם זה יהיה זכאי לחניה אחת, אשר עלות הקמתה (לרבות ייחוס החלק היחסי של יתר העלויות בפרוייקט) נכלל בעלות המשוערת ליח' (להלן: "**החניות הבסיסיות**").
- הצדדים להסכם זה אשר זכויותיהם מיוחסות ליח' דיור שמספרן 193 - 200 (הפנטהאוזים), יהיו זכאים לשני מקומות חניה וכן למחסן אחד, אשר עלויותיהם כאמור נכללות בעלות המשוערת ליח'.
- יובהר כי מי שזכאי לחניה או למחסן כאמור אינו זכאי לוותר על זכותו זו.
- 10.4 לגבי יתר החניות (כ-92) (להלן: "**החניות הנוספות**") והמחסנים (כ-192) (להלן: "**המחסנים הנוספים**") – הרי שכל אחד מהצדדים, במועד חתימתו על הסכם זה, יוסיף את שמו ברשימת המבקשים לרכוש זכויות לחניה נוספת / או למחסן, לפי העניין (כל צד המבקש לרכוש יותר מאשר חניה נוספת אחת או מחסן נוסף אחד יציין זאת באותו מרשם).

10.4.1. חניות נוספות

- במקרה בו מספר מבקשי החניות הנוספות יהיה נמוך (או שווה ל-) ממספר החניות הנוספות – תירשם זכאותו של כל אחד ממבקשי החניות הנוספות והוא ישלם לחשבון הפרוייקט או לחשבון הנאמנות (על פי הוראת היועצים המשפטיים) את עלות החניה הנוספת כמפורט להלן.
- במקרה בו מספר מבקשי החניות הנוספות יהיה גבוה ממספר החניות המבוקשות, תערך הגרלה (על פי נהלי ההגרלה המפורטים בסעיף 10.6 שלהלן) לקביעת הצדדים הזכאים לחניה נוספת.
- עלותה של כל חניה נוספת הינה 40,000 ₪ (כולל מע"מ).

10.4.2. מחסנים נוספים

- ככלל, מספר המחסנים המשוער בהתאם לתכנון הראשוני, תואם את מספר הצדדים.
- במקרה בו ניתן יהיה לבנות מחסנים נוספים והצדדים באמצעות הנציגות יחליטו לבנות מחסנים נוספים אלו, ו/או במקרה בו לא ירשמו כל הצדדים ברשימה המיועדת לרכישת מחסן, הרי שלגבי יתרת המחסנים, יחולו הוראות סעיף 10.4.1, לגבי המחסנים הנותרים וזאת ביחס לצדדים, אשר נרשמו ליותר ממחסן אחד.
- עלותו של כל מחסן נוסף הינו 30,000 ₪ (כולל מע"מ).

כל צד שרכש מחסנים ו/או חניות כאמור, עלותם של אלה תתווסף לאומדן עלות היח' המשוערת לגביו.

חלקם היחסי של הצדדים בעלויות יעודכן בהתאם.

- 10.5. התקבולים מייחוד מחסנים וחניות כאמור בסעיף 10 זה יתווספו לתקציב הפרוייקט.
- מחסנים וחניות שלא ירכשו על ידי הצדדים, תשולם עלותם על ידי כלל הצדדים, באופן שלכל צד תתווסף לעלויות בהן יישא בפועל (וכך גם לגבי העלות המשוערת של יחידתו), העלות הכוללת של מחסנים וחניות אלה כשהיא מוכפלת בחלקו היחסי בעלויות.
- מחסנים וחניות אלה ירשמו וישמשו כרכוש משותף לכלל הצדדים.

10.6. הגרלת מקומות החניה והמחסנים

ייחוד והקצאת מקומות החניה (הבסיסיות והנוספות) והמחסנים לחברי הקבוצה יתבצע באמצעות הגרלה כמפורט להלן:

- 10.6.1. במועד שיקבע על ידי הנציגות (בתיאום עם מנהל הפרוייקט ועם היועצים המשפטיים) ובכל מקרה לאחר קבלת היתר בניה – יוזמו הצדדים לכינוס שמטרתו תהיה הגרלת מקומות החניה והמחסנים. (צד שיבצר ממנו להגיע ושלא ישלח נציג מיופה כוח מטעמו – ייוצג לעניין ההגרלה על ידי היועצים המשפטיים – ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בגין כך).

- 10.6.2. במקרה בו יירשם ביקוש עודף לחניות ו/או מחסנים תערך תחילה הגרלה לקביעת זכאותם של הצדדים המבקשים (במקרה הצורך – תינתן עדיפות לחניה שניה על פני חניה שלישית לאותו הצד וכך הלאה).

- 10.6.3. במסגרת ההגרלה לא יוגרלו מקומות החניה והמחסנים עצמם אלא מספרים סידוריים, אשר לפיהם יקבע סדר הזכות לבחור חניות ומחסנים.
- לדוגמא – מי שהגריל את הפתק מספר 1 – יהיה רשאי לבחור ראשון את מקום החניה המבוקש על ידו ואת המחסן המבוקש על ידו.

10.6.4. תחילה, ולפני ביצוע ההגדרה, יוענקו הפתקים עליהם המספרים הסידוריים הראשונים לבעלי מוגבלויות (שהציגו, עד לאותו המועד, אישור המצביע על זכאותם למקום חניה מיוחד - למנהל הפרוייקט).

10.6.5. לאחר מכן, יוגרלו בין הצדדים להסכם זה, אשר זכויותיהם מיוחסות ליח' דיור שמספרן 193 - 200 (הפנטהאוזים), פתקים הנושאים את המספרים הסידוריים העוקבים (8 פתקים).

10.6.6. לאחר מכן יוגרלו יתר הפתקים ובאופן שבסופה של ההגדרה יאחו כל אחד מהצדדים בפתק ועליו מספר סידורי מ 1 ועד 200.

10.6.7. מנהל הפרוייקט והיועצים המשפטיים – יציגו לוח זמנים לפגישות, אליהן יוכלו להגיע הצדדים ולבחור את מקום חנייתם.

לכל מספר סידורי תיקבע שעה על פי לוח הזמנים האמור.
הפגישות יחלו לפחות 14 יום לאחר מועד פרסום לוח הזמנים האמור.

צד שלא יופיע במועד שנקבע לו – יביא בחשבון כי הליך הבחירה והייחוד של החניות והמחסנים יימשך ללא הפסקה וכי במועד בו יגיע יוכל לבחור מבין החניות והמחסנים שנתרו.
בכל מקרה לא תתאפשר הקפאת בחירות או עצירת ההליך.

10.7. עם סיום חתימת הצדדים כולם על הסכם זה יצורף לו תשריט החניות והמחסנים הכולל את ייחוד החניות והמחסנים לכל יח' דיור.

10.8. חניות ומחסנים של צד המסחרי

10.8.1. הצד המסחרי יהיה זכאי לייחודן של עד 16 חניות ללא תלות במספר החניות הנוספות המבוקשות על ידי יתר הצדדים.
במקרה בו הצד המסחרי יהיה מורכב ממספר צדדים, יחולקו החניות הני"ל לפי חלקם היחסי (בקירוב ככל האפשר ועל פי קביעת האדריכל) של הצדדים המסחריים בשטח המסחרי.

יובהר כי עלותן של חניות אלה (אף לא אחת מהן) אינה כלולה באומדן חלקו של הצד המסחרי.

10.8.2. הצד המסחרי יודיע במועד חתימתו על הסכם זה, כמה חניות הוא מבקש כי יייוחדו לחלקו.

ככל שיבקש הצד המסחרי לייחד לחלקו פחות מ – 16 מקומות חניה – יתר החניות יכללו כחלק מהחניות הנוספות כמפורט לעיל.
ככל שיבקש הצד המסחרי לייחד לחלקו יותר מ – 16 מקומות חניה – תעמוד בקשתו לחניות נוספות כאמור כחלק מבקשות יתר החברים – בקשות שיוכרעו בהגדרה כמפורט לעיל.
(לצורך העניין תחשב בקשתו לחניה מס' 17 כבקשת חבר אחר לחניה שניה, בקשתו לחניה מס' 18 כבקשת חבר אחר לחניה שלישית וכך הלאה).

10.8.3. מיקומן של החניות המיוחדות לצד המסחרי – יקבעו על ידי האדריכל בטרם תבוצע בחירת מקומות החניה על ידי יתר הצדדים.

11. שטח הגג

11.1. כל שטחי הגג של הבניין (למעט שטחים הדרושים לשם הצבת מערכות משותפות) יחולקו בחלקים שווים בין הצדדים להם מיוחסות הזכויות ביח' הדיור שמספרן 197 – 200.

11.2. חלוקת השטחים כאמור וכן הקביעה לגבי הצורך בשטחים לשם הצבת מערכות משותפות, תיקבע על ידי האדריכל. ככל הנדרש יקבעו האדריכלים (תוך היועצות עם היועצים המשפטיים) דרכי מעבר, זיקות הנאה וכיוצ"ב.

11.3. היועצים המשפטיים יטמיעו הוראות מתאימות במעמד רישום הבית המשותף.

12. רישום הבית המשותף

12.1. כל אחד מהצדדים מסמיך בזה את היועצים המשפטיים (בעצמם או באמצעות אנשי מקצוע רלוונטיים לטעמם) לנקוט בכל הפעולות הדרושות לרישום המגדל כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, לרבות – מבלי לפגוע בכלליות האמור – הכנת תשריט, קביעת היחידות וההצמדות אליהן, ובכלל זה חניית, מחסנים וכיוצ"ב, הכל כפי שייקבע ע"י הנציגות ובהיועצות עם מנהל הפרוייקט.

12.2. לאור ריבוי הצדדים בפרוייקט ובכדי להימנע מריבוי דעות וחילוקי דעות בנושא ניסוח תקנון הבית המשותף, מוסכם כי ככל שלא יקבע אחרת על ידי היועצים המשפטיים ו/או על ידי הנציגות, ישמש התקנון המצוי כתקנון הבית המשותף בשינויים המחויבים, וכל צד נותן מראש את הסכמתו להגשתו לרישום ולאישור המפקח על רישום הבתים המשותפים, שעה שתושלם בנייתו של הבניין ויווצרו התנאים המאפשרים את רישום הבניין כבית המשותף.

היה ובמהלך ביצוע הפרוייקט יחולו שינויים המחייבים את תיקון התקנון ו/או באם המפקח על רישום בתים משותפים יורה על עריכת תיקונים בנוסח התקנון הנ"ל ו/או ידרוש לשנותו, מסכימים הצדדים מראש לכל שינוי שיידרש כאמור והם מורים ומסכימים בזאת את היועצים המשפטיים ליתן בשמם ובמקומם כל הסכמה, אשר תיידרש בעניין זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצדדים מצהירים ומסכימים כדלקמן:

12.2.1. כי היועצים המשפטיים יהיו רשאים אף לאחר מסירת היחידה למי מן הצדדים ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף וחלק הדירות ברכוש המשותף. היועצים המשפטיים יהיו זכאים לפעול כאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הצדדים לכך ומבלי שמי מהצדדים יהיה זכאי להתנגד לכך וכל צד מוותר מראש, בחתימתו על הסכם זה, על כל טענה כנגד איו מן הפעולות המנויות בסעיף זה לעיל, לרבות הזכות המוקנית לו על פי סעיף 145 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, ובלבד שזכויותיו ביחידה ובחלקים הצמודים לה על פי הסכם זה לא תפגענה (פרט לשינוי הרכוש המהווה את הרכוש המשותף בבניין ו/או חלקו היחסי של אותו צד ברכוש המשותף הצמוד ליחידה).

12.2.2. כי היועצים המשפטיים יהיו רשאים לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה לגבי המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בניינים אחרים או של בעלי דירות אחרים בבניין או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין, ולרבות זכויות מעבר לעירייה לשם סילוק האשפה ו/או זכויות מעבר לחברה לאספקת הגז וכיוצ"ב, ובין היתר על פי הוראות המכרז והוראות מינהל מקרקעי ישראל ובלבד שזכויות כל צד ביחידה ובחלקים הצמודים לה על פי הסכם זה לא תפגענה (פרט לשינוי הרכוש המהווה את הרכוש המשותף בבניין ו/או חלקו היחסי של אותו צד ברכוש המשותף הצמוד ליחידה).

12.2.3. כי היועצים המשפטיים יהיו זכאים, בכל שלב ואף לאחר רישום הבית המשותף, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה ו/או איחודה ו/או חלוקתה מחדש והפרשת חלקים ממנה לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ככל שאלה ידרשו על ידי הרשויות המוסמכות.

12.2.4. כי כל עוד לא נרשמה זכות מי מן הצדדים ביחידה בלשכת רישום המקרקעין, לא יבצע צד ביחידתו כל שינויים ו/או תוספות החייבים בקבלת היתר מהרשויות המוסמכות או המחייבים תיקון תשריט הבית המשותף. אם יעשה כן, יהא חייב אותו צד לשאת בכל ההוצאות, האגרות, התשלומים, החיובים והקנסות הקשורים בכך.

12.3. ברישום הבית המשותף ובכל המתייחס לכך יפעלו היועצים המשפטיים כאמור **בנספח ד'** והם יהיו רשאים להשתמש בסמכויותיהם בהתאם לייפוי הכוח **נספח ד'1**.

12.4. הוראות התקנון יחייבו ויזכו את הצדדים, גם בתקופה שעד לרישום התקנון בלשכת רישום המקרקעין.

13. מכירה והעברה

13.1. כל אחד מהצדדים מתחייב שלא לאפשר ולא לגרום לשעבוד ו/או לעיקול זכות מזכויותיו במקרקעין, פרט לשעבוד הפרויקט לבנק, כל עוד לא נסתיימה בניית הבניין ולא נמסרה לו החזקה ביחידתו, אלא בהתאם להוראות ההסכמים עם הבנק.

13.2. כל צד (להלן "**הצד המעביר**") יהיה רשאי להעביר או להסב או למכור את זכויותיו לפי הסכם זה לצד שלישי (להלן "**הצד הנעבר**"), בהתקיים כל התנאים הבאים:

13.2.1. הצד הנעבר נטל על עצמו, בחתימתו על הסכם זה ו/או בחתימתו על הסכם בכתב לשביעות רצון היועצים המשפטיים, את כל חובותיו והתחייבויותיו של הצד המעביר עפ"י הסכם זה ונספחיו, עפ"י מסמכי ההלוואה וההסכם עם הבנק, עפ"י החוזה לביצוע עבודות הבנייה עם הקבלן ועפ"י כל הסכם או התחייבות אחרת להם הצד המעביר הינו צד, וכן חתם אצל היועצים המשפטיים על כל המסמכים לשם כך, לרבות על כתב בקשה להעברת והמחאת זכויות לטובת הנעבר (כפי שיימסר לו על ידי היועצים המשפטיים) וייפוי הכוח **נספח ד'1**.

13.2.2. הצד הנעבר לקח על עצמו את כל התחייבויות הצד המעביר כלפי הבנק עפ"י הסכם ההלוואה כאמור בסעיף 9 לעיל, חתם אצל הבנק על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק והמציא לנציגות את הסכמת הבנק בכתב להעברה.

מבלי לפגוע באמור לעיל, עד למועד אישור הצד הנעבר בבנק המלווה, חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק כאמור ופתיחת מסגרת אשראי (והכל בהתאם להסכם הליווי והוראות הבנק בעניין), יפקיד הצד הנעבר, בהתאם להוראות מנהל הפרוייקט, בנאמנות אצל היועצים המשפטיים בחשבון מיוחד שייפתח לצורך כך, סכום כסף, אשר ישמש לתשלומם של כל ההוצאות ו/או התשלומים השוטפים של הקבוצה וזאת עד להשלמת התהליך מול הבנק. (להלן: "**פיקדון העברת זכויות**"). מתוך פיקדון העברת הזכויות הנ"ל ישולמו תשלומים על חשבון התשלומים השוטפים של הקבוצה בגין הפרוייקט בלבד ו/או תשלומי מיסים בגין עסקת המכר. לא יועברו מתוך פיקדון העברת הזכויות למוכר כספים ע"ח התמורה שנקבעה בין הצדדים בהסכם ביניהם.

13.2.3. הצד המעביר שילם את כל חיוביו וחובותיו על פי הסכם זה שמועד חיובם הינו עד למועד ההעברה, וקיבל את אישור הנציגות ומנהל הקבוצה בכתב על כך.

13.2.4. להקלת ההליך, ובהתחשב במורכבות העברת זכויות בקבוצת רכישה, ייוצג הצד המעביר על ידי היועצים המשפטיים וישלם להם דמי טיפול בסך בש"ח השווה ל – 0.35% מערך המכירה המלא בתוספת מע"מ והוצאות.

13.2.5. הצד המעביר והצד הנעבר קיימו את כל הוראות הדין והמציאו ליועצים המשפטיים את כל המסמכים הדרושים לרישום העברת הזכויות, לרבות אישור מס שבת, אישור מס רכישה, ואישור הרשות המקומית.

13.3. היועצים המשפטיים יהיו רשאים לקבוע הוראות או דרישות נוספות ו/או אחרות מהדרישות האמורות בסעיף 13 זה וזאת בהתחשב במועד הבקשה להעברת הזכויות, שלב ההתקשרות עם הבנק וכיוצ"ב שיקולים.

13.4. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות הסכם שירותי הבניה.

14. הפרת ההסכם

בכל מקרה של אי קיום הוראות הסכם זה ע"י מי מהצדדים, יהיו יתר הצדדים והנציגות רשאים לתבוע מאותו הצד (להלן "הצד המפר"), פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ליתר הצדדים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב כך ו/או פיצוי מוסכם בסך 100,000 ש"ח, לפי הגבוה מביניהם. הצדדים מצהירים כי סכום זה מוסכם עליהם וסביר בעיניהם כפיצוי מינימלי מוסכם מראש בגין נזקי הפרתם את ההסכם. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהיה הנציגות מוסמכת לפעול בשם הצדדים המקיימים הסכם זה (בין היתר באמצעות ובהיוועצות עם מנהל הפרוייקט והיועצים המשפטיים) כנגד הצד המפר, על מנת לממש את זכותם של אותם צדדים על פי סעיף זה. למען הסר ספק, גם הימנעות מחתימה על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הפרוייקט עפ"י הוראות הנציגות, לרבות אלו שנדרשו ע"י הבנק, תיחשב כהפרת הסכם זה ותזכה את הצדדים בסעדים המנויים לעיל ולהלן.

15. תרופות

15.1. מבלי לפגוע בהוראות סעיף 14 לעיל, במקרה של אי קיום הוראות ההסכם יחולו על הצד המפר ההוראות הבאות:

15.1.1. הנציגות תהיה מוסמכת להודיע לצד המפר, בשם כל הצדדים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך המועד שייקבע על ידה. לא תוקנה ההפרה עד המועד הנ"ל, תהיה הנציגות רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאכוף את קיומו של הסכם זה על הצד המפר, כפי שתמצא לנכון או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר, מבלי שיהא בכך בכדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר הצדדים להסכם זה.

15.1.2. בוטל ההסכם ע"י הנציגות ככל שהדבר נוגע לצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:

15.1.2.1. יראו את המפר כמעמיד באופן בלתי חוזר את מלוא זכויותיו במקרקעין ובפרוייקט למכירה והנציגות תפעל מיידית, באמצעות היועצים המשפטיים, על מנת להעביר את זכויותיו של הצד המפר, לרבות זכויותיו במקרקעין ובפרוייקט, לכל מי שתמצא לנכון, כולל למי מהצדדים האחרים, בתמורה ובתנאים שתמצא לנכון – הכל עפ"י

שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות הסכם שירותי הבניה. היועצים המשפטיים יפעלו בשם הצד המפר להשגת כל האישורים וההיתרים שיהיו דרושים, באם דרושים, לביצוע ההעברה הנ"ל.

כל אחד מהצדדים מצהיר באופן מיוחד כי ברור לו כי במקרה של מכירה כפויה כאמור – יכול ויח' הדיור תימכר לצדדים שלישיים במחיר הנמוך ממחירי השוק וזאת בהתאם לנסיבות העניין ובעיקר לנזק שיכול להיגרם לקבוצה מהעיכוב שנותר (אם נוצר) בהתקדמות הפרוייקט.

15.1.2.2. היועצים המשפטיים יהיו רשאים להשתמש בסמכותם על פי ייפוי הכוח **נספח ד'1** ולהסדיר עם הבנק את העברת זכויותיו של הצד המפר על-פי הסכם ההלוואה עם הבנק למי שירכוש ממנו את זכויותיו. בחתימתו על הסכם זה ועל ייפוי הכוח, **נספח ד'1**, נותן כל צד להסכם זה הרשאה בלתי חוזרת לנציגות לפעול מול הבנק ולהורות ליועצים המשפטיים לחתום על כל כתב ביטול ו/או תיקון ו/או מחיקה של המשכון ו/או המשכנתא שיהיו רשומות לטובת הבנק על זכויותיו במקרקעין ו/או בפרוייקט.

15.1.2.3. הצד המפר מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה או דרישה או תביעה כנגד היועצים המשפטיים, המארגן, המנהל, הנציגות, חברי הנציגות ומי מהצדדים להסכם זה, בגין כל מעשה או מחדל שלהם או של מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, להעלות כל דרישה ולתבוע כל תביעה בקשר לכך.

15.1.2.4. הנציגות, באמצעות היועצים המשפטיים והמנהל, תאפשר, בדרך ובתנאים שייקבעו על-ידה לפי שיקול דעתה, למי מבין שאר הצדדים להסכם זה, לרכוש את זכויותיו לשעבר של הצד המפר, לפני שאלו יוצעו לצד שלישי, בכפוף להוראות הסכם שירותי הבניה.

15.1.2.5. כל הסכומים שיתקבלו בתמורה להעברת זכויותיו לשעבר כנ"ל של הצד המפר, ישולמו לידיהם הנאמנות של היועצים המשפטיים וישמשו לפרעון התשלומים הבאים, עפ"י סדר כתיבתם (סכומים), אשר יתקבלו כאמור ואמורים לשמש לפרעון חובות הקבלן ישולמו לחשבון הבנק):

- א. תשלום מס השבח החל בקשר עם העברה הנ"ל.
- ד. פרעון יתר המיסים, האגרות, ההיטלים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מההעברה הנ"ל והחלים על פי כל דין על הצד המפר.
- ב. פרעון חובות לבנק.
- ג. פרעון חובות לקבלן.
- ה. פרעון חובותיו לנציגות, למארגן, למנהל, לאדריכלים ולכל גורם אחר עפ"י הוראות הסכם זה.
- ו. השבת כספים לצדדים בגין תשלומים שנאלצו לשלם תחת הצד המפר.
- ז. תשלום שכ"ט מוגדל ליועצים המשפטיים בשיעור של 2%, בתוספת מע"מ מהעלות המשוערת של יח' הדיור.

ח. יתרת הסכום תושב לצד המפר ובלבד שאינה עולה על הסכומים ששילם עד לאותו המועד בגין הפרוייקט.

15.1.2.6. היה והתמורה שהתקבלה לפי ס' 15.1.2.5 לעיל לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבויותיו של הצד המפר, מתחייב אותו צד להשלים את ההפרש תוך 14 יום מיום שיידרש לכך ע"י הנציגות.

15.1.2.7. מי שרכוש את זכויותיו לשעבר כנ"ל של הצד המפר, יהיה חייב כתנאי מוקדם לתקפות הרכישה, להצטרף כצד להסכם זה ונספחיו, להסכם המימון עם הבנק, להסכם שירותי הבניה, ולפי דרישת הנציגות, גם לכל הסכם או התחייבות אחרת של הצדדים, ודינו יהיה כאילו היה צד להסכמים אלה במקום הצד המפר, מלכתחילה. על הרוכש האמור יהיה לחתום על כל המסמכים עליהם חתומים הצדדים, לרבות על יפוי הכוח נספח ד'1.

15.1.2.8. לצד המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכותו לקבל את יתרת התמורה, אם תהיה כזו, לאחר ביצוע כל התשלומים הנקובים בסעיף 15.1.2.5 דלעיל.

15.1.2.9. אף צד לא יהיה רשאי והוא אף מתחייב שלא לבטל הסכם זה עקב הפרתו ע"י צד אחר.

15.1.2.10. היועצים המשפטיים יהיו רשאים לבקש מבית המשפט למנות כונס על זכויותיו לשעבר של הצד המפר, לרבות חלקו במקרקעין, על מנת לבצע את ההוראות הכלולות בהסכם זה.

15.2. ידוע לכל אחד מן הצדדים כי הבנק יהא רשאי, אך לא חייב, לסרב להעמיד למי מהצדדים הלוואה ו/או לשחרר כספים ממסגרת האשראי שהועמדה לו ו/או להעמיד לפירעון מיידי ולממש באופן מיידי את הבטוחות שניתנו לו במלואן, הכל בכל אחד מהמקרים הבאים וזאת מבלי שתוטל עליו חובה לנמק את החלטתו:

15.2.1. אם יוטל עיקול על זכויותיו של מי מהצדדים בפרוייקט ו/או על כל בטוחה אחרת שניתנה להבטחת הלוואה או על כל רכוש אחר של מי מהצדדים ו/או אם תיעשה פעולת הוצאה לפועל לגבי זכויותיו של מי מהצדדים בפרוייקט או לגבי כל בטוחה אחרת שניתנה להבטחת הלוואה למי מהצדדים.

15.2.2. אם יעשה מי מהצדדים מעשה פשיטת רגל או אם יינתן נגדו צו כינוס נכסים או אם יזמין מי מהצדדים אסיפת נושים לצורך הסדר נושים או אם ימונה נאמן למי מהצדדים.

15.2.3. אם מי מהצדדים יוכרז כפסול דין או אם ימונה לו אפוטרופוס או אם חוי"ח ילך לעולמו.

15.2.4. אם יתקבלו צו ו/או החלטה של רשות שיפוטית מוסמכת האוסרת על הבנק לשחרר כספים ממסגרת האשראי של מי מהצדדים.

15.2.5. תנאים נוספים כפי שייקבע במו"מ בין מארגן הקבוצה והיועצים המשפטיים לבין הבנק.

15.3. מייד עם היוודע קרות אחד מהאירועים המפורטים להלן (להלן: "אירוע ההפרה") יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 15.4 שלהלן:

15.3.1. לא עמד איזה מהצדדים בהתחייבויותיו כלפי הבנק לתשלום איזה מתשלומי ההלוואה על פי מסמכי ההלוואה ו/או כל מסמך ו/או הסכם אחר אשר נחתם בינו לבין הבנק.

15.3.2. לא עמד מי מהצדדים בהתחייבותו לשלם את ההון העצמי במלואו או בחלקו, כאמור בהסכם השיתוף. לעניין זה, מוסכם בין הצדדים כי מתן הודעה לצדדים באמצעות הנציגות ולבנק על ידי מנהל הפרוייקט כי המשתתף לא עמד בהתחייבות זו תשמש כראיה מכרעה לעניין זה, והבנק ו/או הנציגות לא יידרשו לבדוק האם שילם המשתתף את ההון העצמי במלואו או בחלקו.

(הצדדים הנזכרים בסעיפים 15.3.1 ו-15.3.2 לעיל, יקראו להלן: "הצד המפר").

15.4. עם קרות אירוע כאמור לעיל יפעלו הצדדים באמצעות הנציגות ו/או באמצעות היועצים המשפטיים להמציא לאישור הבנק, צד חלופי (להלן: "הצד החלופי"). ידוע לצדדים כי המצאת הצד החלופי כאמור בסעיף קטן זה כפופה לאישורו של הבנק עפ"י שיקול דעתו המקצועי והבלעדי ולפתיחת תיק אשראי ע"י הצד החלופי והכל על פי התנאים כפי שיוסכם עם הבנק, וחתימתו על כל המסמכים הנדרשים לשם כך, כאמור בהסכם זה. כן מותנה אישורו של המשתתף החלופי בכיסוי כל יתרת ההלוואות שנטל הצד המפר מהבנק וכל האשראים והחובות כלפי הבנק, לרבות תשלום עמלת פירעון מוקדם בגין הפירעון המוקדם של ההלוואות עקב הפרת התחייבויותיו של הצד המפר כאמור לעיל בסכום המקסימאלי המותר לפי צו הבנקאות (עמלות פירעון מוקדם), התשס"ב-2002 או כל צו או הוראת חיקוק שיבואו במקומו או תחתיו הכול כאמור בחוזה ההלוואה ונספחיו, וכן שכ"ט, אגרות והוצאות שחלים על הצד המפר עפ"י מסמכי ההלוואה ועל פי כל מסמך אחר שנחתם בין הבנק לצד המפר.

15.5. הוראות סעיפים 15.2-15.4 יכול ויעודכנו בהתאם לדרישות הבנק ועל פי קביעת היועצים המשפטיים.

16. בוררות

16.1. כל סכסוך שיתגלה בין הצדדים, בינם לבין עצמם או בינם או מי מהם לבין הנציגות, בכל עניין הקשור בהסכם זה ובביצוע הוראותיו, בקיומן ו/או בהפרתן, יובא להכרעתו של בורר דן-יחיד, אשר ימונה ע"י היועצים המשפטיים. חתימתם של הצדדים על הסכם זה דינה כדין חתימה על הסכם בוררות ויחולו עליו הוראות חוק הבוררות התשכ"ח – 1968. הבורר לא יהיה כפוף להוראות הדין המהותי אלא להוראות הסכם זה ולרוחו, יהיה פטור מכללי הראיות ומסדרי הדין הנהוגים בישראל, החלטתו תהא סופית והוא יהיה חייב לנמקה.

16.2. הבורר יהיה מוסמך לתת סעדים זמניים, לרבות צווי עיקול, עכבון ותפיסה וכן החלטות ביניים אחרות כפי שייראה לו לנכון ולצורך.

16.3. כל צד לבוררות מתחייב בזאת באופן סופי ומוחלט לוותר על סעד של עיכוב תשלומים וכן על סעד של עיכוב בדרך כלשהי של התקדמות ביצוע הוראות הסכם זה או התקדמות ביצוע הפרוייקט. קיום הבוררות לא יעכב את המשך ביצוע הפרוייקט, ואת התשלומים שעל כל צד לשלם לפי הוראות הסכם זה.

16.4. כתנאי לתחילת הליך הבוררות מתחייבים כל הצדדים לו, לרבות הצד שביקש את ההליך, לשלם את כל התשלומים אותם הם נדרשו לשלם עד לאותו מועד וכן לשאת בעלות ההליך בחלקים שווים (עד להכרעה) – בה תיכלל הוראתו של הבורר לגבי הנשיאה בעלויות אלה).

- 17.1. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי ההסכם לרכישת המקרקעין, שעבוד, עיקול, או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו פרוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין, להסירם ו/או לבטלם תוך 90 יום מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.
- 17.2. לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ישקלו היועצים המשפטיים, באם הדבר פוגע בזכויות יתר הצדדים ו/או ברישומים כלשהם שיש לבצעם בלשכת רישום המקרקעין לגבי יתר הצדדים, ובמקרה שכזה, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי של הסכם זה ויחולו הוראות הסעיפים 14 - 15 לעיל. במקרה של הפרה כנ"ל, הנציגות תנקוט בכל האמצעים לשם מימוש מיידי של זכויותיו של אותו הצד בפרויקט. תאריך ההפרה ייחשב כתאריך הוצאת הצו או הטלת העיקול או השעבוד. מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן זה, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידית את כל הצדדים האחרים בסכום הנזק שייגרם להם בנסיבות הנ"ל.
- 17.3. כל אחד מהצדדים מתחייב בזה לא לפעול להוצאת צו מניעה ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר, נגד חבר נציגות, נגד הקבלן, נגד הבנק, נגד רואה החשבון, השמאי, נגד היועצים המשפטיים, או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או בביצוע הפרויקט.
- 17.4. כל הצדדים מתחייבים לפעול במשותף ככל שיידרש על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו אל הפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן, מתחייבים הצדדים להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום כפי שיידרש על ידי הנציגות ו/או על ידי היועצים המשפטיים ו/או על ידי המנהל על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה בדרך המהירה והיעילה ביותר.
- 17.5. הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת ו/או הסכמה אחרת, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב ע"י כל הצדדים לו. אף אחד מהצדדים, לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תכניות רעיוניות, תכניות ראשוניות, השפעה או התחייבות בע"פ או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים.
- 17.6. מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים כי אין בחתימתם על הסכם זה משום יצירת שותפות ביניהם במובן פקודת השותפויות (נוסח חדש), התשל"ה - 1975. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש את הפסקת יחסי השיתוף שלפי הסכם זה, וזאת עד לרישום הפרויקט כבית משותף וייחוד זכויותיהם של כ"א מהצדדים בו בלשכת רישום המקרקעין.
- בגין הסכם זה תירשם הערת אזהרה לפי ס' 126 לחוק המקרקעין.
- 17.7. כתובות הצדדים הינן כמפורט בהסכם זה או כל כתובת אחרת בישראל שצד יודיע לנציגות בכתב. כל הודעה שתשלח בדואר רשום בישראל לכתובת בישראל כאמור, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח. כל אחד מהצדדים ימסור למארגן (על מנת שזה יערוך את הנתונים ומסור אותם לנציגות עם התגבשות הקבוצה) את כל פרטי הקשר האישיים שלו ולרבות כתובת מייל. משלוח מייל על ידי הנציגות, היועצים המשפטיים, מנהל הפרוייקט או מארגן הקבוצה ייחשב כמסירת הודעה לכל דבר. הצדדים מאשרים למארגן ו/או לנציגות ו/או ליועצים המשפטיים ו/או לכל נותן שירותים לקבוצה לכלול את כתובת המייל שלו במסגרת משלוח מיילים, שישלחו מעת לעת לכלל חברי הקבוצה והדרושים לשם ניהולו של הפרוייקט.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הצדדים – על פי הטבלה שלהלן:

ת.ז.	חתימה	ת.ז.	חתימה	יח'
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				7
				8
				9
				10
				11
				12
				13
				14
				15
				16
				17
				18
				19
				20
				21
				22
				23
				24
				25
				26
				27
				28
				29
				30
				31
				32
				33
				34
				35
				36
				37
				38
				39
				40
				41
				42
				43
				44

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				45
				46
				47
				48
				49
				50
				51
				52
				53
				54
				55
				56
				57
				58
				59
				60
				61
				62
				63
				64
				65
				66
				67
				68
				69
				70
				71
				72
				73
				74
				75
				76
				77
				78
				79
				80
				81
				82
				83
				84
				85
				86
				87
				88
				89
				90
				91
				92

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				93
				94
				95
				96
				97
				98
				99
				100
				101
				102
				103
				104
				105
				106
				107
				108
				109
				110
				111
				112
				113
				114
				115
				116
				117
				118
				119
				120
				121
				122
				123
				124
				125
				126
				127
				128
				129
				130
				131
				132
				133
				134
				135
				136
				137
				138
				139
				140

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				141
				142
				143
				144
				145
				146
				147
				148
				149
				150
				151
				152
				153
				154
				155
				156
				157
				158
				159
				160
				161
				162
				163
				164
				165
				166
				167
				168
				169
				170
				171
				172
				173
				174
				175
				176
				177
				178
				179
				180
				181
				182
				183
				184
				185
				186
				187
				188

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