

נדב לב, עו"ד

בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות החייבים דבח ויטוריו, ת.ז. 037203064, חזן ירדן שמשון, ת.ז. 308340348 בדירה מס' 15 ברח' טרומפלדור 48, תל אביב- יפו, הידועה כגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14

באמצעות נדב לב, משרד עורכי דין
ממגדל השחר (קומה 34), רח' אריאל שרון 4, גבעתיים
טלפון: 073-7925760; פקס: 076-5106350

הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות בעלות בדירת מגורים בת שלושה חדרים (כולל ממ"ד), ברחוב טרומפלדור 48, תל אביב- יפו, הידועה כגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14



נדב לב, עו"ד

בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות החייבים דבח ויטוריו, ת.ז. 037203064, חזן ירדן שמשון, ת.ז. 308340348 בדירה מס' 15 ברח' טרומפלדור 48, תל אביב-יפו, הידועה כגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14

באמצעות נדב לב, משרד עורכי דין
ממגדל השחר (קומה 34), רח' אריאל שרון 4, גבעתיים
טלפון: 073-7925760; פקס: 076-5106350

הנחיות למציע

1. להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת זכויותיו של החייבים, דבח ויטוריו, ת.ז. 037203064, חזן ירדן שמשון, ת.ז. 308340348 בדירת מגורים בת שלושה חדרים (כולל מע"מ) הממוקמת ברחוב טרומפלדור 48, תל אביב-יפו דירה מס' 15 ע"פ הסכם השיתוף במקרקעין, הידועה כגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14 (להלן: "**בעלי הזכויות**" ו-"**הדירה**" או "**הנכס**", בהתאמה).

2. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

2.1. הזמנה להציע הצעות.

2.2. הנחיות למציע.

2.3. טופס הצעה.

2.4. חוות דעת שמאי מקרקעין.

2.5. נוסח חוזה מכר.

(מסמכים אלו לרבות נספחיהם ולמעט חוות דעת השמאי, יכוננו להלן: "**מסמכי ההזמנה**").

3. ההזמנה כפופה לתנאים המפורטים במסמכי ההזמנה. במקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה השונים יהיה סדר העדיפות ביניהם הסדר המפורט להלן: עדיפות ראשונה - חוזה המכר, עדיפות שנייה - מסמך הנחיות למציע, עדיפות שלישית - מסמך ההזמנה להציע הצעות, עדיפות רביעית - יתר מסמכי ההזמנה. על אף האמור, בכל מקרה של הוראות סותרות תגבר ההוראה שיש בה להרבות בחיובי הקונה.

4. תיאור הנכס והזכויות בו מפורטים במסמכי ההזמנה.

5. המידע ניתן למציעים לצרכי נוחיות בלבד. כונס הנכסים ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים אחריות כלשהי לגבי תיאור הנכס ו/או לגבי מצבו ו/או באשר לזכויות בו ו/או למידע הכלול במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או לאמור בחוות הדעת השמאית שבמסמכי ההזמנה, המצורפים כולם לשם נוחיות המציע בלבד, והנכס ו/או הזכויות נמכרות במצבן as-is בכפוף לאישור רשות האכיפה והגבייה. מובהר גם, כי אין בחוות דעת השמאי כל מצג או התחייבות מטעם השמאי למציעים.

על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס, טיב זכויות המוכרים בו נשוא הצעה, המצב התכנוני והמשפטי של הנכס, והצעתו תוגש בהסתמך רק על בדיקותיו הוא ועל אחריותו.

6. הצעות בכתב, יש להגיש כשהן חתומות כמפורט בסעיף 7 להלן, בצירוף המחאה בנקאית לפקודת: "נדב לב עו"ד, כונס נכסים", בשיעור של 10% מהסכום המוצע.
7. את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, עד ליום 28.2.2025 בשעה 14:00 בכתובת להלן: נדב לב - משרד עורכי דין, מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 34, גבעתיים, טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350.
8. את ההצעות יש להגיש על גבי טופסי ההצעה בלבד ויחולו ההוראות הבאות:
- 8.1. ההצעות יהיו נקובות בשקלים חדשים.
- 8.2. המציע יחתום בטופס ההצעה במקום המיועד לכך וחתימתו תאומת בחתימת עו"ד או רו"ח. היה המציע תאגיד, יפורטו בשולי חתימתו פרטיו האישיים של החותם (או החותמים) בשם התאגיד על ההצעה, והחתימה תאומת, בנוסף לאמור לעיל, כמחייבת את התאגיד ע"י עוה"ד/רוה"ח של התאגיד.
- 8.3. בחתימתו על ההצעה ביחס לנכס מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה ביחס לנכס המוצע, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה.
- 8.4. כל שינוי ו/או מחיקה ו/או הוספה בטופס ההזמנה (למעט במקומות אשר נאמר בהם במפורש שניתן למחוק ו/או ייועדו במפורש להשלמת פרטים ע"י המציע) יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה, במידה וכונס הנכסים יחליט עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לעשות כן.
- 8.5. המציע יחתום חתימה מלאה (ולעניין מסמך זה חתימה מלאה כוללת את חותמת התאגיד אם המדובר בתאגיד) ליד כל אחד מהמקומות במסמכי ההזמנה בהם מילא פרטים.
9. מציע שיחזור בו מהצעתו, בין לפני שניתנה לו תשובה סופית ובין לאחר שהצעתו התקבלה, המחאתו תחולט. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות כונס הנכסים לאכוף על המציע את הצעתו, ולחייבו בסכומי פיצוי נוספים.
10. כונס הנכסים יודיע בכתב לכל מציע שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל חזרה את המחאה שנמסרה על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. כונס הנכסים יהיה רשאי שלא להחזיר את המחאה הבנקאית עד שיאושר המכר סופית (לאחר הליכי ערעור) על ידי רשות האכיפה והגביה למציע שהצעתו התקבלה.

11. כונס הנכסים אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והוא שומר לעצמו את הזכויות לערוך מכירה פומבית/התמחרות בין המציעים (שתבוצע במועד שייקבע על ידי כונס הנכסים), ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים מו"מ בנפרד ו/או לבקש למכור את הנכס לכל גורם שימצא לנכון ו/או לדחות את המועד האחרון לקבלת הצעות ו/או לקבל הצעות לאחר שעבר המועד האחרון לקבלת הצעות ו/או להחליט שלא להיענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה ביחס לשעוני היד ו/או להעדיף הצעה גבוהה יותר ו/או לקחת בחשבון גם הצעה שלא הוגשה על פי דרישות הזמנה זו ו/או להתיר להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסוייג ועד למועד אישור ההתקשרות על ידי רשות האכיפה והגביה.

12. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.

13. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור רשות האכיפה והגביה, יהיה כונס הנכסים זכאי להכניס שינויים בנוסח הסכם המכר ו/או בתנאי ההזמנה (למעט, כמובן, שינויים בפרטים שמילא המציע בטופס ההצעה לרבות התמורה שמציע המציע), ולמציע לא תהא כל טענה בקשר לכך.

על אף האמור לעיל, שינויים שיבוצעו בחוזה עם המציע אשר כונס הנכסים יודיע לו בכתב, כי הצעתו הינה ההצעה המועדפת על כונס הנכסים (להלן: "המציע המועדף") לאחר מועד ההודעה כאמור, בנושאים הקשורים למועדי תשלום התמורה המוצעת ו/או במועד מסירת החזקה בנכס ו/או בגובה התשלומים החלים על המציע על פי החוזה (למעט שינויים הנובעים מהצעת המציע בהתמחרות), יבוצעו ממועד זה ואילך, אך ורק בהסכמת המציע המועדף.

14. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה המצורף להם אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת זכויות בעלי הזכויות בנכס או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי כונס הנכסים ומאושר על ידי רשות האכיפה והגביה - יחייב.

15. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל כל אחריות מכל מין וסוג שהוא על כונס הנכסים ניתן לקבל בכתובת המפורטת בסעיף 7 לעיל.

16. כונס הנכסים לא ישלם דמי תיווך או עמלה כלשהי, אלא באישור רשות האכיפה והגביה.

17. כל מכירה כפופה לאישור רשות האכיפה והגביה.


נדב לב, עו"ד
כונס הנכסים

הצעה

תאריך: _____

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויותיו של החייבים, דבח ויטוריו, ת.ז. 037203064, חזן ירדן שמשון, ת.ז. 308340348, בדירת מגורים בת 3 חדרים ברחוב טרומפלדור 48 תל אביב- יפו, יחידה מס' 15 ע"פ הסכם השיתוף במקרקעין הידועה כגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14 (להלן: "בעלי הזכויות" ו-"הדירה", בהתאמה).
2. הננו מציעים בעבור הממכר כהגדרתו בהסכם המכר עליו חתמנו (להלן – "החוזה") סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) שיהווה את התמורה כהגדרתה בסעיף 4 לחוזה. תמורה זו תשולם במועדי התשלום ובאופן הקבועים בחוזה.
3. בחתימתנו על ההצעה אנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאי החוזה כאילו חתמנו על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה לרבות מסמך ההנחיות למציע ומאשרים כי קיבלנו את כל המסמכים אשר צורפו לחוברת ההזמנה. ידוע לנו כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי החוזה, ולא תתאפשר לנו כל סטייה ממנו, אלא עפ"י שיקול דעתכם הבלעדי.
4. במקרה ועל פי שיקול דעתכם תתקיים התמחרות ו/או מכירה פומבית ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותיהם, נגדיל את הצעתנו הנזכרת בסעיף 2 לעיל, אזי יראו את הצעתנו המוגדלת כחלק מחוזה המכר כאמור, כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.
5. ידוע לנו, כי המכר כפוף לאישור רשות האכיפה והגביה כפר סבא.
6. למונחים הנזכרים בטופס זה יהיה אותה משמעות שיש להם בחוזה.
7. להצעתנו זו מצורפת המחאה בנקאית בנוסח אשר צורף למסמכי ההזמנה, בסך של _____ ₪, המהווה 10% מסכום הצעתנו בתוספת מע"מ.
8. ההמחאה הבנקאית נמסרת להבטחת הצעתנו וקיום התחייבויותינו על פיה. ידוע לנו כי אם נחזור בנו מהצעתנו דלעיל, בין לפני שניתנה לנו תשובה כלשהי ובין לאחר שהצעתנו התקבלה, המחאתנו תחולט.
9. ידוע לנו, כי כונס הנכסים שומר לעצמו את הזכות לקבוע את אופן המכירה, לקבוע שלא תתבצע מכירה כלל או כל החלטה אחרת. כמו כן, ידוע לנו, כי כונס הנכסים אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או הצעה כלשהי, וכי הוא רשאי לחזור בו מן ההזמנה להציע הצעות, לנהל משא ומתן עם מציע אחד ו/או עם מספר מציעים אחרים ו/או עם מי שלא הציע הצעות בהתאם לתנאי ההזמנה להציע הצעות והצעה זו ו/או עם כל מי שיימצא לנכון בכל עסקה שהיא ו/או לקיים (או שלא לקיים) התמחרות בין מספר מציעים ו/או עם אחרים, ובכלל לפעול במהלך ההתקשרות למכירת הממכר לפי שיקול דעתו והחלטתו הבלעדית וללא כל הגבלה בכל מהלך או פעולה שייראו כמשרת את תפקידו ככונס נכסים מטעם רשות האכיפה והגביה בתל אביב - יפו, וכל זאת בין אם הודיע על כך למציעים ובין אם לאו.
10. ידוע לנו כי במידה שהצעתנו תהיה ההצעה השנייה בדירוג, יראו אותה כהצעה הזוכה במקרה שהזוכה ו/או הזוכה על תנאי חזר בו מהצעתו ו/או שהמכירה לא אושרה על ידי רשות האכיפה והגביה ו/או חלה מניעה אחרת על ההתקשרות עם אותו זוכה. במקרה כאמור, יחולו לגבינו ההוראות באשר למציע שהצעתו זכתה, ובהתאמה, יחול האמור לעיל גם ביחס להצעות אחרות שלא זכו (בבחינת "חוזר חלילה").
11. ידוע לנו כי כונס הנכסים יהיה רשאי לקבל הצעות מאחרים, לנהל משא ומתן עם אחרים ולפעול לפי שיקול דעתו והחלטתו הבלעדית וללא כל הגבלה בקשר עם מכירת הממכר ולא תהא לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיו בקשר לכך.
12. ידוע לנו ואנו נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית לכונס הנכסים ו/או למי מטעמו לערוך, לאחר קבלת הצעתנו זו כאמור להלן, את כל ההשלמות והשינויים הנדרשים בחוזה המכר, לרבות השלמת תאריך אישור החוזה על ידי רשות האכיפה והגביה כתאריך החוזה, שם המציע, התמורה על פי האמור בהצעה (או כפי ששונתה בהסכמה כתוצאה ממשא ומתן או התמחרות מאוחרים) וכן כל פרט אחר הטעון השלמה או שינוי בחוזה המכר או בנספחיו.

13. אנו מתחייבים בזה לחתום על עותקים נוספים של חוזה המכר, בנוסח המצ"ב ו/או בנוסח שיתוקן על פי מסמכי ההזמנה, ועל כל מסמך נוסף שיידרש בנסיבות העניין, ככל שידרוש זאת כונס הנכסים, מיד לאחר קבלת הודעה כי הצעתנו זו ו/או כל חלק הימנה נתקבלה, אם אכן תתקבל ו/או בכל שלב אחר, ובכל מקרה לא יאוחר משלושה ימים מקבלת דרישה כאמור.
14. ידוע לנו, כי הצעתנו תיחשב כהצעה שנתקבלה על ידי כונס הנכסים אך ורק כאשר היא תאושר על ידי רשות האכיפה והגביה, וכשחווה המכר יחתם בפועל על ידי כונס הנכסים. ידוע לנו כי כונס הנכסים יחתום על חוזה המכר רק לאחר אישור רשות האכיפה והגביה כאמור.
15. אנו נותנים בזאת הסכמתנו, כי במקרה שנחזור בנו מהצעתנו ו/או מהתחייבותנו לרכוש את הממכר ו/או אם לא נחתום על חוזה המכר שיתוקן על פי הוראות מסמכי ההזמנה תוך 7 ימים לאחר דרישת כונס הנכסים ו/או לא נשלם במועד איזה מבין התשלומים שהתחייבנו לשלם כמפורט בחוזה המכר ו/או נפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותינו על פי חוזה המכר, יהיה כונס הנכסים רשאי לפדות את ההמחאה הבנקאית, כפיצוי מוסכם בשל הפרת חוזה המכר על ידינו ו/או לשם גביית תשלומים כלשהם בהם התחייבנו על פי חוזה המכר, והכל לפי שיקול דעת כונס הנכסים, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד נוסף העומד לזכות כונס הנכסים לפי כל דין.
16. בחתימתנו מטה, הרינו מסכימים ומאשרים בזאת כי הפיצוי דלעיל הינו פיצוי מוסכם, סביר והוגן בנסיבות העניין וכי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד כונס הנכסים ו/או כנגד הבנק בקשר לכך.
17. כמו כן ידוע לנו, כי ההמחאה הבנקאית תוחזר לידינו רק במידה ואושרה הצעה אחרת על ידי רשות האכיפה והגביה או באם הודיע לנו כונס הנכסים, כי הצעתנו נדחתה, וזאת תוך 14 ימים מהמועדים הנ"ל.
18. אנו מתחייבים בזאת למנוע גילוי פרטי הצעתנו ו/או לגלותם לאחרים בכלל ולמשתתפים בהזמנה מושא הצעתנו בפרט. כמו כן, הננו מצהירים בזה כי הצעתנו מוגשת מבלי שהיה ו/או שיש לנו כל הסכם או קשר אחר עם אחרים המגישים הצעות להזמנה שבנדון.
19. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לעניין הצעתנו זו, על כל הנובע ממנה וכל הקשור בה, לרבות סכסוכים הנובעים מפירושה, יישומה, אכיפתה או הפרתה, תהא לרשות האכיפה והגביה כפר סבא המפקחת על פעולותיו של כונס הנכסים, בדרך של בקשה למתן הוראות.

בכבוד רב,

חתימת המציע

שם: _____ ת.ז. _____

כתובת: _____ טלפון: _____ פקס: _____

אישור עו"ד/רו"ח (במידה והמציע הוא תאגיד)

- אני הח"מ, _____, עורך דינו של המציע הנ"ל, מאשר בזאת כדלקמן:
1. הנני לאשר את חתימת מרשי, _____, אשר חתם על טופס הצעה זה.
 2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור להצעה זאת ולחוזה המכר אליו היא מתייחסת.

חתימה וחותמת

שם

תוכן עניינים לנספחים

עמוד	שם הנספח	נספח מס
9	הסכם מכר	נספח 1
21	חוות דעת שמאי	נספח 2
39	נסח לשכת רישום מקרקעין	נספח 3
48	הסכם שיתוף פעולה	נספח 4
73	הסכם שיתוף במקרקעין	נספח 5

נספח 1

הסכם מכר

עמוד 9

הסכם מכר

שנערך ונחתם בגבעתיים ביום ____ לחודש _____ שנת 2025

בין:

ירדן שמשון חזן ת.ז. 308340348

ויטוריו דבח ת.ז. 037203064

באמצעות נדב לב, עו"ד בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות הבעלים

בדירה מס' 15 ברחוב טרומפלדור 48, בתל אביב יפו

הידועה כחלק מגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14

(להלן: "המוכרים"/"החייבים")

מצד אחד;

לבין:

1. _____, ת.ז. _____.

2. _____, ת.ז. _____.

מצד שני;

(להלן יחד ולחוד: "הקונה")

הואיל וביום 13.9.2016 רכשו המוכרים, יחד עם קבוצת רוכשים נוספים כדלקמן: איתי ברוק ת.ז. 25621574, גל ברוק מ.ז. 036295871, עידן קמינסקי מ.ז. 027349901, אביב חכם ת.ז. 209124585, דנה חכם ת.ז. 318962750 (להלן ייקראו: "קבוצת הרוכשים") את מלוא הזכויות בתת חלקה 14 (להלן: "היחידה הרישומית") שבחלקה 50 בגוש 6911 - מקרקעין המצויים ברחוב טרומפלדור 48, ת"א (להלן: "המקרקעין").

והואיל וליחידה הרישומית הוצמדו זכויות בנייה מכוחן ניתן לבנות 2 קומות נוספות, וסה"כ 7 יח"ד חדשות במקרקעין (להלן: "הפרויקט").

והואיל ועסקת הרכישה הושלמה ברישום זכויות הבעלות ע"ש הרוכשים ביחידה הרישומית באופן שיחידי המוכרים רשומים כבעלים באופן הבא: (א) ירדן שמשון חזן ת.ז. 308340348 13/100 חלקים ביחידות הרישומיות ו-(ב) ויטוריו דבח ת.ז. 037203064 11/50 חלקים ביחידות הרישומיות.

והואיל וביום 30.6.2016 חתמו חברי קבוצת הרוכשים על הסכם לשיתוף פעולה בקשר לפיתוח המקרקעין, אופן הבניה עליהם, רישום הבית המשותף, הסדרת העברת הזכויות וחלוקת הזכויות והדירות שייבנו ביניהם.

והואיל ובחודש מרץ 2017 נחתם בין חברי קבוצת הרוכשים הסכם שיתוף במקרקעין אשר מסדיר, בין היתר, את הקצאת היחידות שייבנו ליחידי הקבוצה, כאשר למוכר הוקצתה בין היתר דירת מגורים המסומנת בתשריט כמס' 15 בת 3 חדרים (כולל ממ"ד), בשטח של 92 מ"ר + 3 מ"ר מרפסות שמש, בקומה הרביעית (להלן: "הממכר" / "הדירה"). הערת אזהרה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לפי שטר 827/2022/8 מיום 04.01.2022 (להלן: "הערת המניעה").

והואיל וביום 22.4.2018 ניתן היתר בניה מס' 18-0290 לבניית שתי קומות נוספות ובהן שש יחידות דיור נוספות על שלוש קומות ותשע יחידות קיימות. ביום 21.9.2020 ניתנה החלטה מס' 9 של ועדת המשנה לתו"ב מס' 2-20-0019 לפיה חדרי היציאה לגג ייוחדו לדירה אחת נוספת. ביום 06.03.2022 ניתן היתר בניה מספר 21-0915 לשינויים פנימיים, תוספת שטח, תוספת דירה, תוספת מרפסות ועוד.

- והואיל** ולצורך קבלת מימון להקמת הפרויקט נחתם ביום 1.2.2022 הסכם הלוואה בין חברת קוואן פתרונות מימון בע"מ ח.פ. 516488707, מצד אחד, לבין חברת ויטוריו בע"מ ח.פ. 515278018 כלווה, ועם המוכרים ולטובת הגורם המממן נרשמה על זכויות המוכרים במקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא בשטר 2257/2022/1 מיום 10.01.2022.
- והואיל** ובנייתה של הדירה הושלמה (לרמת מעטפת) אולם הדירה טרם חוברת לחשמל ולמים, ניתן טופס 4 לחיבור הדירות למים ולחשמל אך ללא אישור אכלוס וללא תעודת גמר.
- והואיל**: ובחודש יוני 2024 נפתח ברשות האכיפה והגבייה בכפר סבא תיק מס' 540577-05-24 למימוש משכון מדרגה ראשונה אשר נרשמה לטובת הזוכה קוואן פתרונות מימון בע"מ (להלן: (להלן: "תיק ההוצל"פ" ו-"הזוכה", בהתאמה);
- והואיל**: וביום 29.9.2024 ניתן צו למינוי עו"ד נדב לב מונה ככונס נכסים על זכויות המוכרים החייבים בדירה (להלן: "צו המינוי");
- והואיל**; והקונה מעוניין לרכוש מאת כונס הנכסים את הממכר (כהגדרתו להלן), במצבו כפי שהוא As-Is במועד מסירת החזקה, והכל בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט בסעיף 8 להלן וכמפורש וכמותנה בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

- 1. כללי**
- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות הסכם זה או לכל תכלית אחרת.
2. בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצידם:
- "החייבים" - ירדן שמשון חזן ת.ז. 308340348, ויטוריו דבח ת.ז. 37203064;
- "הדירה" - דירת מגורים בת 3 חדרים (כולל ממ"ד) (ללא טופס אכלוס ברמת מעטפת) בהתאם להסכם השיתוף שמספרה הזמני 15, בשטח רשום (על פי הסכם השיתוף) של כ- 92 מ"ר + 3 מ"ר מרפסות, הממוקמת בקומה הרביעית בבניין ברח' טרומפלדור 48, בתל אביב יפו, הידועה כחלק מגוש 6911 חלקה 50 תת חלקה 14;
- "הממכר" - הבעלות ב-13/100 חלקים בלתי מסוימים ביחידה הרישומית ומלוא הזכויות וההתחייבויות על פי הסכם השיתוף;
- "רשות האכיפה והגבייה" - תיק מס' 540577-05-24 המתנהל ברשות האכיפה והגבייה כפר סבא בפני כבוד הרשמת עמית גולדשטיין לירן;
- "התנאים המתלים" - כהגדרתם בסעיף 8 להלן;
- "כונס הנכסים" - עו"ד נדב לב בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות הבעלות בדירה;

- "הסכם השיתוף" - הסכם השיתוף והסכם שיתוף פעולה נספח 5 לחוזה זה.
 "הערת מניעה" - הערה בדבר הימנעות מביצוע עסקה הרשומה לגבי זכויותיהם של המוכרים ביחידה הרישומית לפי שטר מס' 8/2022/827 מיום 04/01/2022.

הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ואלו הם הנספחים:

- נספח "1" - נסח מלשכת רישום המקרקעין;
 נספח "2" - צו המינוי;
 נספח "3" - ייפוי כוח למחיקת הערת אזהרה;
 נספח "4" - העתק הסכם שיתוף הפעולה מיום 30.6.2016;
 נספח "5" - העתק הסכם השיתוף מחודש מרץ 2017;

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 3.1 כי הוא ראה ובדק בעצמו ובאמצעות מומחים ובעלי מקצוע מטעמו את הממכר, את הבניין, את מערכותיו ומתקניו, את הדירה (מס' 15), את סביבתם, ואת מצב הזכויות בעלי הזכויות בו, הן את מצבה הפיזי, הן את מצבה המשפטי והרישומי והן את מצבה התכנוני והן את חריגות הבניה (ככל שקיימות) ו/או טיב בניית הדירה ו/או סוג בנייתה, הזכויות הנובעות והקשורות בה, לרבות תיק הבניין בעיריה על נספחיו, את שטחה בפועל, את אפשרות ניצולה והשימוש בה (דירה למגורים), ניצול זכויות הבניה (אם וככל שקיימות), את תכניות בניין העיר הרלבנטיות לדירה, את היתרי הבניה, ככל שקיימים כאלו, את הסכם השיתוף (נספח 5) והסכם שיתוף הפעולה; על כל תנאיהם, את המשכנתאות, את השעבודים, את ההערות ואת העיקולים, את ההסכמים ו/או המסמכים אשר צורפו למסמכי ההזמנה ו/או להסכם זה, זכויות צדדים שלישיים בדירה ככל שישנם, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, וכי לאחר שבדק את כל האמור בעיני בעל מקצוע לעיל, מצא את הממכר ואת הזכויות בממכר, מתאימים למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בנוגע אליהם ו/או לזכויות בהם ו/או בקשר אליהם ו/או בקשר להתקשרותו זאת.
- 3.2 מובהר וידוע לקונה כי הסכם זה אינו מתייחס ליחידות רישומיות מס' 16 או 13;
- 3.3 הקונה מתחייב להיכנס לנעלי המוכרים בהסכם השיתוף בקשר עם הדירה לכל דבר ועניין, לקבל את מלוא זכויותיו של המוכרים וליטול על עצמו את מלוא התחייבויות המוכר כלפי יתר הצדדים כמפורט בהסכמי השיתוף. למען הסר ספק, יובהר כי הקונה לא יטול על עצמו התחייבויות ו/או חובות כספיות לפי הסכם השיתוף ואלו יחולו על המוכרים בלבד לפי כל דין.
- 3.4 הקונה מצהיר, כי הוא רוכש את זכויות החייבים בממכר במצבן כפי שהן במועד חתימת הסכם זה (As-Is) על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, וכי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הממכר בהתקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, התחייבויות כלשהן של החייב ו/או מי מהם ו/או כונס הנכסים ו/או מי מטעמו, ככל שניתנו, לרבות חו"ד שמאית כזו או

אחרת. לקונה לא יהיו טענות כלשהן כלפי כונס הנכסים ו/או מי מטעמו לגבי הממכר ו/או הזכויות בו ככלל, וזכויות בעלי הזכויות בו בפרט.

3.5 הקונה מצהיר, כי קיבל לידי עותק מחוות דעת שמאי המקרקעין המצורפת למסמכי ההזמנה להציע הצעות לצרכי נוחות בלבד, וכי הוא מצהיר, כי קרא ולמד את חוות הדעת, לרבות ביחס למצב התכנוני והמשפטי של הדירה, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמו ביחס לאמור. מובהר, כי אין באמור לעיל ו/או בחוות דעת השמאי משום מצג מטעם כונס הנכסים ו/או השמאי, וכי המידע הנמסר לקונה נמסר לו לנוחותו ועל מנת שיוכל לבדוק אותו בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה מאשר כי ידוע לו כי התמורה עבור הבאת הדירה למצב גמר גבוהה משמעותית מהנקוב בשמאות.

3.6 הקונה מצהיר, כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו וכי יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי הסכם זה.

4. העסקה

4.1 כונס הנכסים מוכר בזה לקונה והקונה קונה בזה מכונס הנכסים את הממכר, כהגדרתו לעיל, בכפוף ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור רשות האכיפה והגבייה וקבלת אישור אכלוס כאמור בסעיף 8 להלן.

5. התמורה ומועדים לתשלומה

5.1 בתמורה לממכר ישלם הקונה לכונס הנכסים סך של _____ (במילים: _____ ש"ח) במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "התמורה").

5.2 עם חתימת הסכם זה ייתן הקונה לכונס הנכסים המחאה בנקאית ו/או העברה בנקאית בסך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) (סכום המהווה 10% מסכום התמורה), אשר נמסרת לידי הנאמנות של כונס הנכסים עם הוראה לחלטה על חשבון התמורה לאחר קבלת אישור רשות האכיפה והגבייה (להלן: "התשלום הראשון").

5.3 בתוך 60 (שישים) ימים ממועד אישור הסכם זה והמכר על פיו על ידי רשות האכיפה והגבייה, ישלם הקונה לכונס הנכסים את יתרת התמורה (המהווה את סכום התמורה בניכוי התשלום הראשון) (להלן: "יתרת התמורה").

5.4 ככל שכונס הנכסים לא יהא פטור מניכוי מס שבח במקור בהתאם לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 כאמור, או על פי החלטת רשם מרשות האכיפה והגבייה בעניין זה באם תינתן ישולם סך של 7.5% על ידי הקונה במועד התשלום השני ישירות למיסוי מקרקעין (כחלק מיתרת התמורה), אלא אם המציא כונס הנכסים הודעה מאת רשות המיסים/מנהל מיסוי מקרקעין בדבר שיעור המס החל בגין המכר עד 48 שעות קודם למועד התשלום, שבמקרה זה ישלם הקונה ישירות למיסוי מקרקעין את שיעור המס בלבד. יתרת התמורה תשולם לידי כונס הנכסים כמפורט להלן. ככל שסכום זה יוחזר על ידי רשויות המס, הוא יוחזר לקופת הכינוס.

5.5 כל תשלום על חשבון התמורה ישולם על ידי הקונה לכונס הנכסים בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לחשבון שייפתח על פי הוראות רשות האכיפה והגבייה. שולם התשלום בהעברה בנקאית

יישא הקונה בעלויות ההעברה והתשלום ייחשב כנפרע רק לאחר זיכויו בפועל בחשבון שיועד לכך.

5.6 כספי התמורה אשר הופקדו בידי כונס הנכסים ישארו בידי הנאמנות (למעט תשלום מס השבח כנקבע בסעיף 5.4 לעיל או תשלום אחר הנדרש לצורך יישום הסכם זה בכפוף להוראות כבי' רשמת האכיפה והגבייה) עד אשר הקונה תרשם כבעלים של 13/100 חלקים בלתי מסוימים של היחידה הרישומית והזכויות של הקונה ב-13/100 חלקים בלתי מסוימים של היחידה הרישומית חופשיות ונקיות מכל שערוד, עיקול חוב, כל זכות צד ג' לרבות אי קיומה של הערת אזהרה בדבר הימנעות מביצוע עסקה.

6. מסירת החזקה

6.1 החזקה בממכר תימסר לקונה כנגד תשלום מלוא התמורה תוך 60 (שישים) ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים (להלן: "מועד מסירת החזקה"), בכפוף לתשלום מלוא התמורה כאמור בהסכם זה.

6.2 אישור בכתב מאת כונס הנכסים לקונה, המאשר לקונה לתפוס את החזקה, יהווה מסירת החזקה בממכר ולא יהיה צורך בביצוע מסירה פיזית. הקונה יחתום על אישור המסירה וזה ייחשב גם ככתב מסירת חזקה לצרכי החלפת מחזיקים.

6.3 למען הסר ספק מובהר, כי על כונס הנכסים לא תחול אחריות למצבה וניקינה של הדירה או סביבתה, אשר הזכויות בה נמכרות במצבן As-Is במועד הצעת הצעתו של המציע לכונס הנכסים.

6.4 מוסכם ומובהר, כי במידה והקונה לא יקבל את החזקה בממכר מסיבות התלויות בקונה, לרבות, אי מלוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או אי תשלום מלוא התמורה עד למועד הקבוע בהסכם זה למסירת החזקה ו/או סירוב מצדו לתפוס חזקה בממכר מסיבה כלשהי, יהיה הקונה אחראי, החל ממועד מסירת החזקה, באחריות החלה על בעלים ו/או מחזיקים לרבות אחריות לשמור על הדירה, ולשלם את כל המיסים בגינה כאמור לרבות ארנונה, מיס וכדומה, אחריות כלפי צד ג' ואחריות לביטוח הדירה. על אף האמור יהא כונס הנכסים רשאי אך לא חייב, לבצע במקום הקונה, פעולות שעל הקונה לבצע כבעלים ו/או מחזיק ובמקרה זה יהיה הקונה חייב להשיב לכונס הנכסים כל תשלום שהוציא בגין הדירה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית של 8% שנתית.

6.5 במועד מסירת החזקה ימסור כונס הנכסים לקונה, כנגד תשלום יתרת התמורה בהתאם להוראות הסכם זה, את האישורים המפורטים להלן:

6.5.1 החלטת רשות האכיפה והגבייה המאשרת את התקשרות כונס הנכסים על פי הסכם זה;

6.5.2 שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין להעברת הבעלות ב-13/100 חלקים בלתי מסוימים של היחידה הרישומית מהמוכרים לקונה;

6.5.3 אישור עירייה (הכולל אישור הועדה המקומית תל אביב) המופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום הממכר על שם הקונה;

6.5.4 ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמו ובמקומו של כונס הנכסים את זכויות בעלי הזכויות הממכר על שם הקונה;

6.5.5 אישורי מס שבח בגין ההתקשרות בהסכם זה.

7. רישום הזכויות במקרקעין

- 7.1 המכר על פי הסכם זה נעשה במסגרת הליך משפטי, בהתאמה ובכפיפה לאישור רשמת רשות האכיפה והגביה, על פי סעיף 34 א' לחוק המכר, התשכ"ח - 1968 והממכר נמכר לקונה כשהוא חופשי מכל שעבוד, עיקול והערה בדבר מינוי כונס הנכסים או זכויות החייבים, אשר אינם בעטיו של הקונה.
- 7.2 הצדדים מתחייבים, האחד כלפי השני, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל אישור שיידרש לשם ביצוע העסקה ובלבד שלא יהא באמור כדי להטיל חיוב כלשהו על כונס הנכסים אשר אינו מצוין במפורש בהסכם זה. הקונה יפקיד בידי כונס הנכסים, בעת חתימתו של הקונה על הסכם זה, וכתנאי להגשת כונס הנכסים את הצעת הקונה לאישור רשות האכיפה והגביה, ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה.

8. תנאים מתלים

- תנאים מתלים לתוקפה של ההתקשרות על פי הסכם זה הינו, כי יינתן לה אישור רשות האכיפה והגביה וכן כי יינתן לדירה טופס אכלוס ותבוטל הערת המניעה או לחלופין מחיקת המוכרים מרשימת הבעלים שלגביהם חלה הערת המניעה, ויחולו ההוראות הבאות:
- 8.1 בשלב הראשון ייחתם הסכם זה על ידי הקונה בלבד וכונס הנכסים מתחייב להוסיף חתימתו עליו בסמוך לאחר קבלת אישור רשות האכיפה והגביה.
- 8.2 לאחר קבלת ההסכם החתום על ידי הקונה והפקדת ההמחאה הבנקאית בגין התשלום הראשון בידי כונס הנכסים, יגיש כונס הנכסים לרשות האכיפה והגביה, בהקדם, בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי הסכם זה, ואולם, כונס הנכסים שומר על זכויותיו להגיש את ההצעה לאישור רשות האכיפה והגביה גם אם לא חתם הקונה על ההסכם המלא. כונס הנכסים יגיש במסגרת הבקשה לאישור מכר, פסיקתא לחתימה הכוללת הסמכה שלו לחתום על דיווחים לרשויות המס והתחייבות לרישום משכנתא בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 8.3 אישרה רשות האכיפה והגביה את ההתקשרות על פי הסכם זה ייחשב הסכם זה כתקף לכל דבר ועניין ממועד מתן האישור וכונס הנכסים יחתום עליו לאחר מתן אישור רשות האכיפה והגביה.
- 8.4 לא אישרה רשות האכיפה והגביה את ההתקשרות על פי הסכם זה, באופן סופי (קרי, לאחר הליכי ערעור, אם יהיו), יחזיר כונס הנכסים לקונה את סכום התשלום הראשון בצירוף פירותיו בפועל (אם יהיו), בתוך שלושה ימי עסקים ממועד מתן ההחלטה הסופית הנ"ל של ערכאה מוסמכת, והכל בכפוף לכך, כי אי מתן האישור לא נבע מהפרה של ההסכם מצד הקונה.
- 8.5 תנאים מתלים נוספים לקיומו של הסכם זה הם: (א) כי כונס הנכסים ימציא טופס אכלוס לדירה, ו-(ב) כונס הנכסים ימציא מסמכים לצורך ביטול הערת האזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה אשר נרשמה לגבי היחידה הרישומית לפי שטר מס' 827/2022/8 מיום 04/01/2022 (שטר מקורי 19719/2018/1).

9. העברת הזכויות, התחייבות לרישום משכנתא וייפוי כוח

- 9.1 להבטחת ביצוע העברת הזכויות כאמור יחתום הקונה בסמוך לאחר אישור ההסכם על ידי רשות האכיפה והגביה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה, המסמיך את כונס הנכסים לבצע את כל הדרוש לשם העברת הזכויות אל הקונה, כנגד תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות הסכם זה. בהקשר זה יובהר כי האחריות לקבלת מלוא מסמכי הרישום (אישור מס רכישה, שטרי משכנתא וכיוצ"ב) חלים על הקונה בלבד. הקונה מתחייב להמציא לידי הכונס את המסמכים ללא דיחוי עם דרישה ראשונה. הפרה של הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 9.2 הקונה יסדיר בעצמו את רישום ההתחייבות לרישום המשכנתא בקשר למימון שייקח (אם ייקח) לצורך רכישת הממכר על פי הסכם זה וימציא את המסמכים הנדרשים לשם כך. חתימת כונס הנכסים על התחייבות לרישום משכנתא, תחול רק אם התקיימו התנאים המצטברים הבאים: (א) הסכום המשולם במסגרת המשכנתא יהווה את התשלום האחרון; (ב) נוסח ההתחייבות לרישום משכנתא יהא בתנאים המקובלים אצל כונס הנכסים ועל פי שיקול דעתו ובלבד שלא יהא במסמכים אלו להטיל חבות כלשהי על כונס הנכסים מעבר לפירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא מהממכר עצמו ו-(ג) אחריות לעצם רישום המשכנתא תחול על הקונה.
- 9.3 יובהר, כי אין בהסכמה לחתימה על התחייבות לרישום משכנתא, כדי לפטור את הקונה מכל חיוביו בהתאם להסכם זה, לרבות חובת תשלום התמורה במלואה ובמועדה.
- 9.4 הקונה פוטר את הכונס באופן מפורש מלרשום את הזכויות בממכר על שמו, ובלבד כי הכונס המציא לידי הקונה את כל המסמכים הנדרשים המופיעים בהסכם זה לצרכי הרישום, ואלה המסמכים: החלטת רשות האכיפה והגביה המאשרת את התקשרות כונס הנכסים על פי הסכם זה; שטרי מכר להעברת הבעלות מהמוכרים לקונה חלק מ- 13/100 חלקים בלתי מסוימים מהיחידה הרישומית חתומים ומאומתים כדן; אישור עירייה המופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום הממכר על שם הקונה; ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמו ובמקומו של כונס הנכסים את זכויות בעלי הזכויות הממכר על שם הקונה; אישורי מס שבח בגין ההתקשרות בהסכם זה.

10. מיסים ותשלומים

- 10.1 כונס הנכסים יישא בתשלום המיסים והתשלומים הבאים:
- 10.1.1 מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הממכר, ככל שהוא חל על כונס הנכסים בנסיבות אלו, אשר ישולם על ידי כונס הנכסים במועד ובאופן הקבוע על פי דין. כונס הנכסים יהא רשאי להגיע, לכל הסדר עם רשויות המס בקשר לתשלום המס כאמור, לרבות (אך מבלי למעט) קבלת פטור מתשלומו, ו/או הליכים לקיזוז הפסדים ו/או הליכים לקיזוז כנגד יתרות זכות, ככל שקיימות.
- 10.1.2 היטל השבחה בגין תכנית שפורסמה למתן תוקף עד למועד אישור רשות האכיפה והגביה את התקשרות כונס הנכסים בהסכם זה.
- 10.1.3 מובהר, כי כונס הנכסים ישלם את התשלומים הנ"ל מתוך כספי התמורה וזאת אך ורק ככל שתהא חובה על פי דין לשלם.

- 10.1.4** כל המיסים ותשלומי החובה האחרים בין ממשלתיים ובין עירוניים החלים לגבי הממכר עד למועד אישור המכר ע"י רשות האכיפה והגביה .
- 10.1.5** כל אגרות הפיתוח, היטלי פיתוח מכל סוג שהוא לרות היטלי מים ביוב ניקוז תיעול כבישים מדרכות וכל היטל ו/או אגרה אחרים אשר הוטלו ו/או יוטל לגבי הממכר או בקשר אליו עד למועד אישור רשות האכיפה והגביה של הממכר כאמור בחוזה זה.
- 10.1.6** אין באמור בסעיף 10.1 לעיל משום התחייבות חוזית לביצוע תשלומים בניגוד לסדרי דין, או בהתחייבות כלשהי לטובת צד ג'.
- 10.2** הקונה יישא בתשלום המיסים והתשלומים הבאים :
- 10.2.1** מס רכישה בגין התקשרותו בהסכם זה, ככל שחל.
- 10.2.2** כל המיסים ותשלומי החובה האחרים, בין ממשלתיים ובין עירוניים, החלים על הממכר החל ממועד מסירת החזקה.
- 10.2.3** היטל השבחה בגין תכנית אשר פורסמה למתן תוקף לאחר אישור רשות האכיפה והגביה את התקשרות כונס הנכסים בהסכם זה, וכן כל תשלום אחר בקשר עם הממכר מעין זה.
- 10.2.4** כל אגרות הפיתוח, היטלי הפיתוח, מכל סוג שהוא לרבות היטלי מים, ביוב, ניקוז, תיעול, כבישים, מדרכה וכל היטל ו/או אגרה אחרים, אשר הוטלו ו/או יוטלו על הממכר או בקשר אליו החל ממועד אישור רשות האכיפה והגביה למכר זה.
- 10.2.5** תשלומי הארנונה, ככל שחלים, ישולמו על ידי הקונה החל ממועד מסירת החזקה.
- 10.2.6** כל התשלומים הנדרשים ו/או שיידרשו ע"י לשכת רישום מקרקעין, לצורך רישום הממכר על שם הקונה בלשכת רישום מקרקעין.

11. הפרות ותרופות

- 11.1** הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א - 1970.
- 11.2** מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, מוסכם בזאת, כי הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה תקנה לכונס הנכסים ולקופת הכינוס זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום התמורה בשקלים חדשים, וזאת בין אם בחר הכונס בקיום ההסכם ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדת לו בנסיבות העניין. במקרה כזה, יהא רשאי כונס הנכסים לחלט את הפיצוי המוסכם מהתמורה המופקדת כאמור לטובת החוב כלפי הזוכים על פי סדרי הנשייה. במקרה של ביטול ההסכם, יהא כונס הנכסים לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לקונה, ככל שיגיע.
- 11.3** כונס הנכסים יהא זכאי לבטל הסכם זה עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה, ובלבד שנתן התראה של 7 ימי עסקים מראש בדבר כוונתו לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הקונה את הטעון תיקון.
- 11.4** כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקובלת אותה שעה בבנק לאומי לישראל בע"מ, על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת ולא פחות מריבית שנתית מתואמת בשיעור שלא יפחת מ- 15%, החל מהמועד הקבוע

לתשלומי על פי הסכם זה ועד לתשלומי המלא בפועל. איחור של למעלה משבעה ימים בביצוע תשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.5 מוסכם על הצדדים, כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה: 5, 6, 8, 9, 10 ו-12.

11.6 להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות ס"ק זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות כונס הנכסים במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א - 1970.

12. אחריות וביטוח

החל ממועד מסירת החזקה לקונה תחול כל האחריות לגבי הממכר, ובקשר אליה, לרבות אחריות כלפי כל צד ג', על הקונה בלבד והוא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם בין לרכושו הוא ובין לגופו ולרכושו של כל צד ג' בקשר לממכר, וידאג לביטוח מתאים מטעמו להבטחת האמור.

13. הכרעה בסכסוכים ומחלוקות

הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר להסכם זה, ביצעו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת ללשכת רשות האכיפה והגביה בכפר סבא הדן בתיק מס' 2-05-540577, והקונה מביע בחתימתו על הסכם זה את הסכמתו לבירור כל מחלוקת בינו לבין כונס הנכסים בהליך של בקשה למתן הוראות.

14. שונות

14.1 כל צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם"), רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלומי חלה, בהתאם להוראות הסכם זה, על הצד האחר (להלן: "הצד החייב"), ובלבד שהתורה בצד החייב בכתב שבעה (7) ימים בטרם ביצוע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בהסכם הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.

14.2 באם בוצע תשלום כלשהו על ידי הצד המשלם כאמור, יהא הצד המשלם זכאי, אלא אם כן נקבע אחרת בהסכם זה, להחזר אותו סכום ששילם תוך שבעה (7) ימים מיום תשלומי כשהוא נושא ריבית על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת בבנק לאומי לישראל בע"מ, ולא פחות מריבית שנתית מתואמת בשיעור שלא יפחת מ-15%, החל החל מיום התשלום על ידי הצד המשלם ועד למועד החזר הסכום אליו. בכל מקרה מובהר, כי הקונה לא יהא רשאי לשלם בעבור כונס הנכסים חובות שאין על כונס הנכסים חובה על פי דין לשלם, ולקזזם מהתמורה.

14.3 הקונה לא יהיה זכאי לקזז סכומים כלשהם בגין טענות כלשהן מתשלומי התמורה ומכל תשלום אחר אשר הוא חייב בתשלומי על פי הסכם זה ו/או מסמך ההצעה, ועליו לשלם את התמורה והתשלומים על פיהם במלואם ובמועדם. מובהר, כי אין באמור לגרוע מזכותו של הקונה לטעון טענותיו ולפעול לשמירת זכויותיו לאחר תשלום התמורה והתשלומים האמורים במלואם ובמועדם כאמור.

14.4 מוסכם, כי הסכם זה אינו בגדר הסכם לטובת צד ג' כלשהו לרבות עירייה או רשות אחרת וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה לכונס הנכסים בלבד.

- 14.5 לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ו/או על זכויות אחרות כלשהן. אורכה ו/או דחיה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.
- 14.6 הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים (לרבות, ומבלי למעט מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר יידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של הסכם זה וביצועו, כלשונו וכתובו.
- 14.7 שינויים בהסכם זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים להסכם.
- 14.8 ככל שהסכם זה נחתם עבור חברה ביסוד (להלן בסעיף זה: "החברה"), תחול האחריות למילוי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה על המייסד החותם עליו (להלן: "המייסד"), עד ליסוד החברה כאמור והמצאה לכונס הנכסים של אישור עו"ד בכתב בתוך 30 יום ממועד אישור רשות האכיפה והגביה, כי ההסכם אושר על ידי החברה כדין והוא מחייב לכל דבר וענין. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות, ביחד ולחוד, על המייסד ועל החברה.
- 14.9 ככל שהסכם זה נחתם על ידי הקונה בנאמנות עבור אחרים (להלן: "הנהנה"), תחול האחריות למילוי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה על הנאמן החותם עליו (להלן: "הנאמן"), עד להמצאה לכונס הנכסים, בתוך 30 יום ממועד אישור רשות האכיפה והגביה, הודעה מטעם הנהנה, כי ההסכם נחתם עבורו כנהנה והוא מחייבו לכל דבר וענין, ועו"ד אישר חתימתו. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות על הנאמן והנהנה, ביחד ולחוד.
- 14.10 מובהר, כי חיובים או התחייבויות שנקבע בהסכם זה, כי ייעשו על ידי כונס הנכסים, ייעשה בתוקף תפקידו ככונס נכסים ולא באופן אישי. כונס הנכסים לא יישא באחריות אישית כלפי הקונה ו/או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישא אך ורק באחריות בתוקף תפקידו כאמור. עוד מובהר ומוסכם, כי כונס הנכסים אינו מייצג את הקונה בכל הקשור להסכם זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו.
- 14.11 הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום או תימסרנה במסירה אישית על פי מעני הצדדים הנקובים להלן, או כל מען אחר בישראל, עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב, או באמצעות הפקס הנקוב ליד מענם או כל פקס אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב.
- 14.12 יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועדים הבאים: אם נמסרה ביד - עם מסירתה בפועל (או הצעתה לנמען, במקרה של סרוב לקבלה); ואם נשלחה בדואר רשום - עם עבור שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקס - במועד ניהול העסקים הראשון לאחר המועד הנקוב באישור המשלוח המופק מהפקסימיליה המשלחת:

הקונה –

1. _____, ת.ז. _____.

2. _____, ת.ז. _____.

ע"י ב"כ עו"ד _____ מרח' _____

כונס הנכסים – נדב לב, עו"ד: ע"י ב"כ ממשרד נדב לב - משרד עורכי דין, מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 34, גבעתיים, טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

כונס הנכסים

הקונה

אישור עו"ד

אני, הח"מ, _____, עורך דין, מאשר בזאת, כי ביום _____ הופיעו בפניי ה"ה _____ שזיהיתיו על פי ת.ז. מס' _____ ו- _____ שזיהיתה על פי תעודת זהות מס' _____ וחתמו על הסכם זה לפני.

עו"ד, _____

א\13\497\3

נספח 2

חוות דעת שמאי

עמוד 21

דירת מגורים, רחוב טרומפלדור מס' 48, תל-אביב





27.11.2024

לכבוד
משרד עו"ד נדב לב
לידי-עו"ד נדב לב
"מגדל השחר"
רחוב שפע טל מס' 1, קומה 16
גבעתיים

באמצעות המייל: nadav@nadav-lev.co.il
החייבים: חזן ירדן שמשון ודבח ויטוריו
תיק הוצל"פ: 510745-01-24

הנדון: שומת נכס - אומדן שווי דירת מגורים, תת חלקה 50/14 בגוש 6911, דירה מס' 17 עפ"י הסכם השיתוף, רחוב טרומפלדור מס' 48, "לב העיר", תל-אביב

1. מטרת השומה

לבקשתך, להלן אומדן שווי של נכס מקרקעין שבנדון בשוק החופשי בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון. ההערכה הינה לנכס במצבו כפנוי וריק ונקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס. ייתכנו שינויים בשווי של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

המועד הקובע לשומה - 30.10.2024, מועד הביקור בנכס.

← ביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 30.10.2024 ע"י הח"מ.

הביקור נערך בנוכחות נציגת כונס הנכסים - גב' ספיר שוורץ.

← קיבלתי מידע תיכנוני באתר האינטרנט של מינהל ההנדסה בעיריית תל-אביב, וכן עיינתי בהיתרי הבניה הסרוקים בארכיב הממוחשב בארכיב ההנדסה של עיריית תל אביב.

← עיינתי במידע מפנקס בתים משותפים של הנכס שהופק ע"י האינטרנט¹ מיום 19.09.2024.

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נישמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



זיו ולכינסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

2. פרטי הנכס

6911	:	גוש
50	:	חלקה
14	:	תת חלקה
	:	בעלות
זכות לבעלות פרטית של חזן ירדן שמשון ו-דבב ויטוריו.		
נכון למועד הקובע זכויותיהם הינם חוזיות מכח הסכם שיתוף במקרקעין.		
	:	מהות הנכס
דירת מגורים, בת 3.0 חדרים, קומה ד', בבנין הנדון.		
	:	הערות
רשומות הערות רבות. ראה פרק "מצב משפטי", להלן.		
	:	כתובת
רחוב טרומפלדור מס' 48, "לב העיר", תל אביב.		

3. תאור הסביבה והקרקע

3.1 הסביבה

הנכס נשוא חו"ד מהווה דירת מגורים בקומה רביעית, בת 3 חדרים, בבניין הכולל קומת קרקע וקומות למגורים מעל, ברחוב טרומפלדור ב"לב העיר" בתל-אביב. רובע "לב העיר" תחום בין הרחובות הבאים:

- בצפון - תואי ציר בוגרשוב.
- במזרח - תואי ציר שדרות רוטשילד.
- בדרום - ציר רחוב אלנבי.
- במערב - ציר רחוב בן יהודה.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה וותיקה של בניינים בני 3-4 קומות, ברובם כולל קומת קרקע, וזאת לצד בניה חדשה מאסיבית, בין אם ע"י הריסה ובניה מחדש, ובין אם שימור בניינים קיימים, חיזוקם ותוספת קומות למגורים חדשים מעל.

רחוב טרומפלדור חד סטרי ממזרח למערב, רחוב צר יחסית כמו מרבית הרחובות הסובבים אותו, שתחילתו במפגשו עם ציר רחוב רציף הרברט סמואל (קו החוף) במערב ומסתיים במפגשו עם רחוב טשרניחובסקי במזרח.

עוד אציין כי בשל מיקומו של הנכס, נהנית הסביבה מקרבה למקומות רבים בעיר-דיזינגוף סנטר", גן מאיר, רחוב דיזינגוף ובוגרשוב וכן הליכה של מס' דקות לקו החוף. כללית, החניה מותרת בתחומי המגרשים הסמוכים בתוך סימון על פי הוראות הרשות המקומית, או ברחובות סמוכים, הסובבים את הנכס.

אציין כי קיימת מצוקת חניה קשה בסביבה.

רמת הפיתוח והתשתיות בסביבה מלאה, וכוללת בין היתר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכד'.

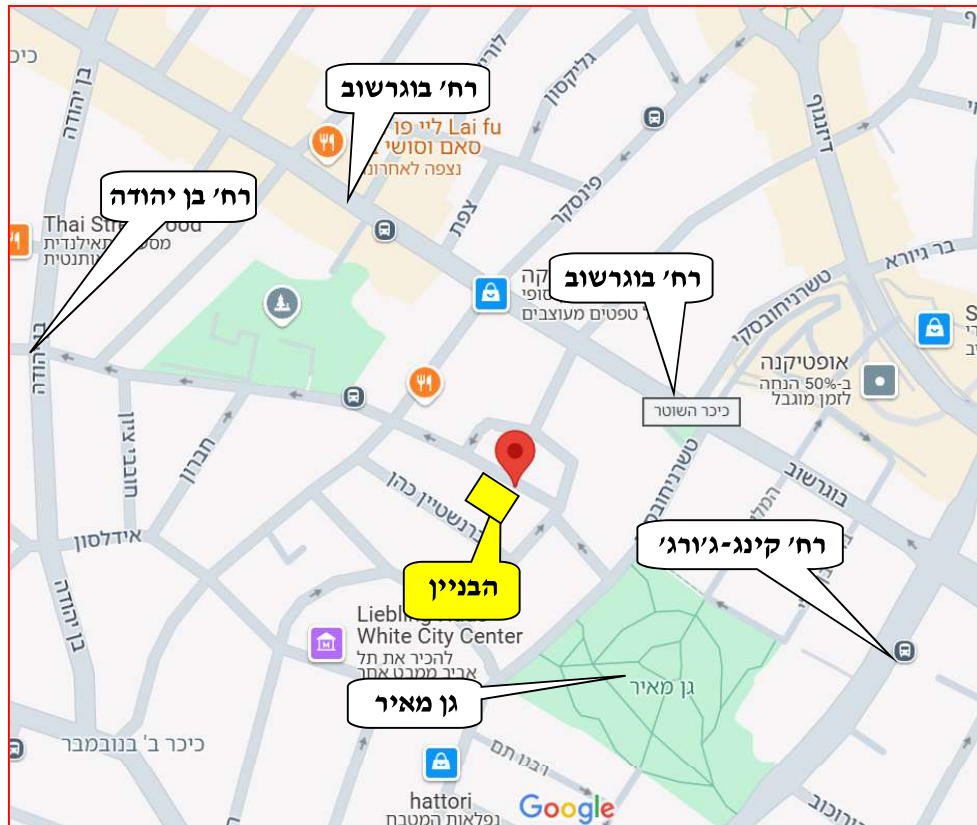


זיו ולכינוסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה



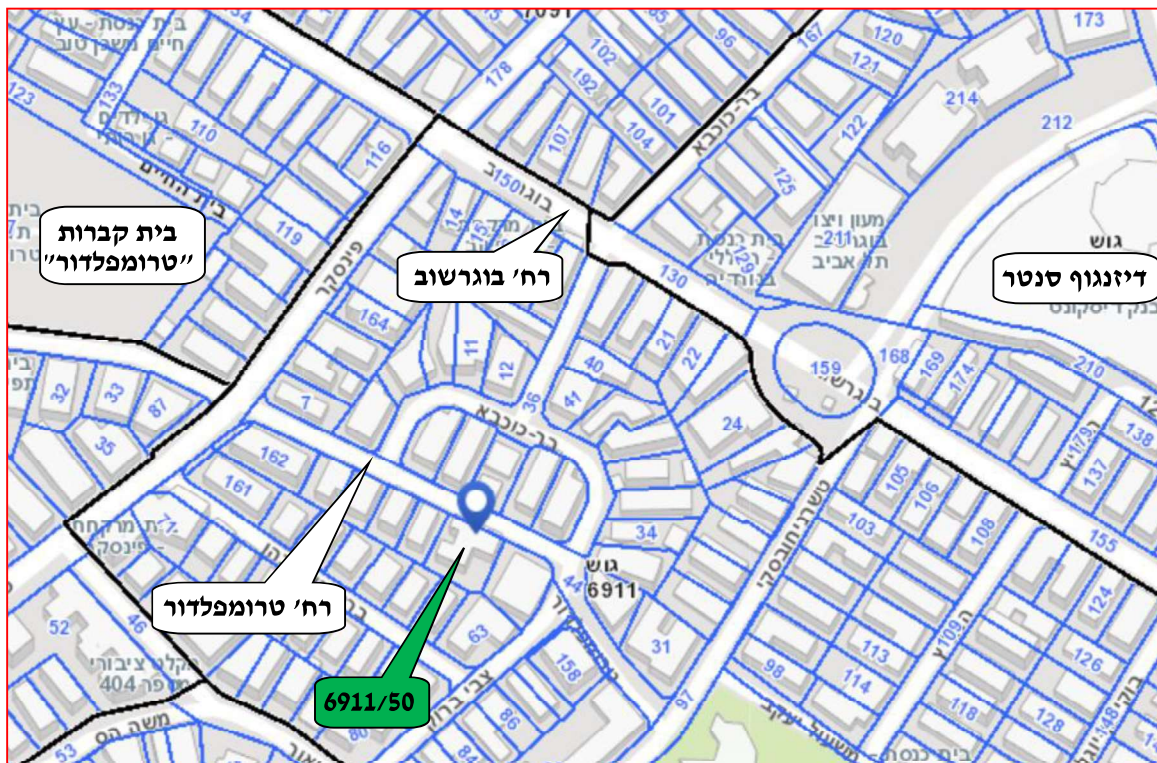
להלן מפת הסביבה :



3.2 תיאור הקרקע

הבניין נבנה על חלקה 50 בגוש 6911 שהינה בשטח רשום של 543 מ"ר קרקע. על הקרקע נבנה בנין הכולל קומת קרקע ו-5 קומות למגורים מעל. כללית, פני הקרקע במדרון מתון היורד ממזרח למערב. החלקה בעלת צורה רגולרית הכוללת פינה דרום-מזרחית מאורכת, והינה בעלת חזית לרחוב טרומפלדור באורך של כ-23.20 מ', ועומקה כ-22 מ' בממוצע בגבול המזרחי והמערבי.

להלן תשריט הקרקע (מתוך אתר govmap.gov.il ללא קניימ):



להלן תשריט הקרקע-על רקע תצ"א (מתוך אתר GOVMAP, ללא קני"מ):



4. תאור הנכס

4.1 תיאור הבנין

הבניין בו ממוקם הנכס שבנדון נבנה לפני כ-80 שנה במקור, והכולל **במקור** קומת קרקע ו-2 קומות מעל, עבר חיזוק, שיפוץ ותוספת קומות, כך שכיום הבניין חדש, מודרני והכולל תשתיות חדשות וחזיתות אחידות. כמו-כן, במסגרת השיפוץ / חיזוק, נוספה לבניין מעלית הגם שטרם נתקבל אישור לחיבורה לחשמל והפעלתה (אינה פעילה נכון למועד הביקור בנכס). הבניין כולל את החלוקה הבאה:

קומת קרקע תחתונה	-	3 יח"ד
קומת קרקע	-	3 יח"ד
קומות א'-ד'	-	12 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה)
מפלס הגג	-	<u>1 יח"ד</u>
סה"כ	-	19 יח"ד

הכניסה לאיזור המגורים הינה מכיוון החזית לרחוב.

4.2 תיאור הנכס

כאמור, הנכס ממוקם בקומה ד', עורפי לרחוב, כאשר הגישה לדירה הינה באמצעות גרם מדרגות נכון למועד הביקור בנכס, וכן, באמצעות המעלית עם קבלת "טופס 4" ואישור חיבורה לרשת החשמל.

הדירה **בשטח מדוד** ע"ג היתר הבניה של כ-92 מ"ר + כ-3 מ"ר מרפסות שמש, בהתאם לתקן שמאי מס' 9 הכולל מחצית מעובי קירות משותפים.

כיווני אויר-דרום, מזרח ומערב.

החלוקה הפנימית כוללת:

- מטבח.
- פינת אוכל.
- סלון + יציאה למרפסת שמש.
- חדר רחצה כללי הכולל שירותים.
- יחידת הורים + חדר רחצה.
- ממ"ד / חדר שינה



זיו ולכינוסקי

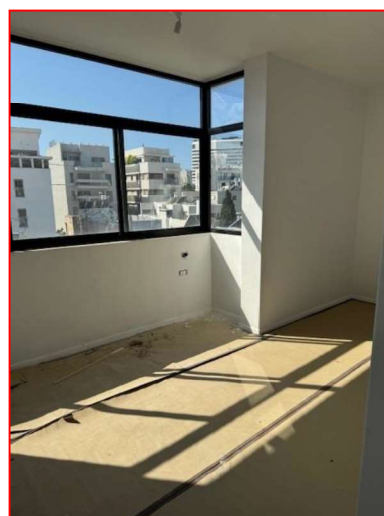
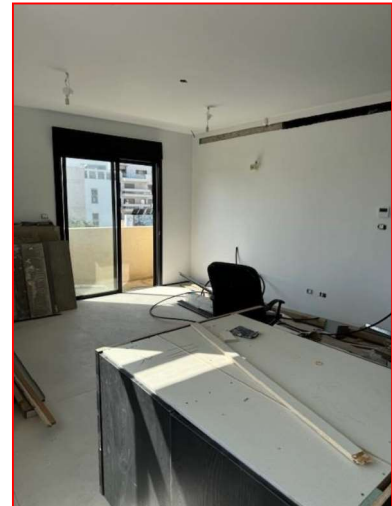
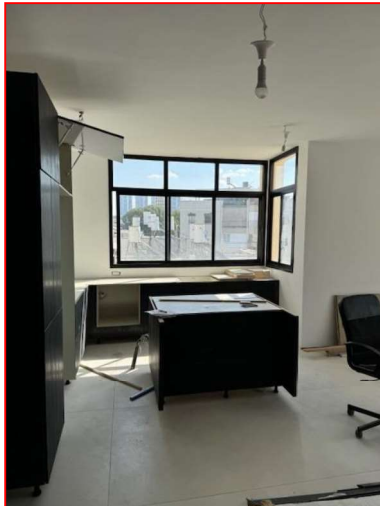
שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

רמת הגמר כוללת בין היתר :

- כניסה בדלת מחוסמת.
- סלון+מטבח+פינת אוכל- ריצוף שיש 120X270 ס"מ.
- יח' הורים+ממ"ד- חיפוי פרקט למינציה.
- מיזוג אויר - מיני מרכזי- יש לסגור פתחים בגבס.
- מטבח - ארונות תחתונים ועליונים ומשטח עבודה - טרם הותקן שיש.
- חלונות - מפרופיל אלומיניום בלגי בזיגוג כפול (double glazing).
- תריסים - חשמליים.
- חדר רחצה - ריצוף וחיפוי שיש. טרם הותקן כיור.

כללית, הדירה במצב פיזי ותחזוקתי טוב ותקין והינה ראויה למגורים, וזאת בכפוף לעבודות גמר על מנת להשמישה למגורים.

להלן תמונות של הנכס :



5. מצב תכנוני

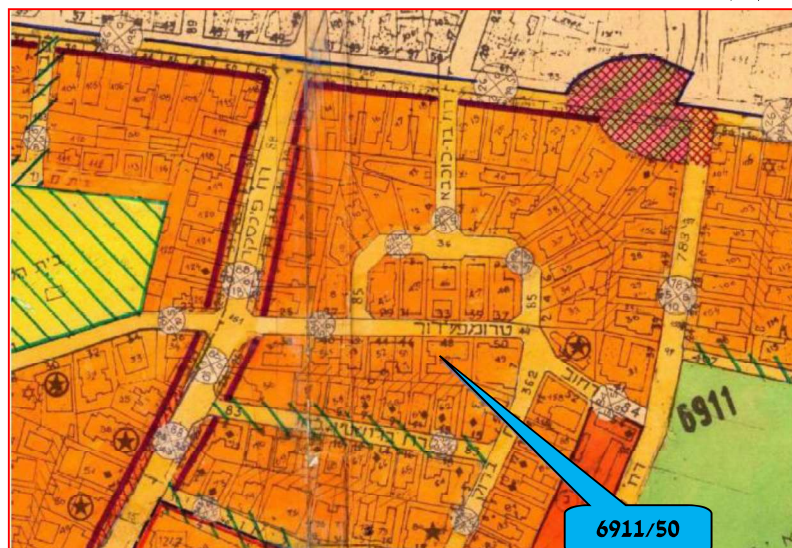
5.1 תכניות בנין עיר רלוונטיות

תוכנית	מהות התוכנית	תאריך פרסום	ילקוט פרסומים
2720	לב העיר – תיקון בסמכות הוועדה המקומית	01/12/1998	4706
2363	לב העיר קטע א'	13/04/1994	4207
6680	איסור בתי קולנוע	21/02/1963	996
636	הגבלת תוספת בניה על הגג בתחום 74	11/08/1960	783
74	תופסת יח"ד לתכנית 44	11/08/1960	783
44	אזור לב העיר	20/11/1941	1142

סיכום זכויות הבניה (מתוך תא/2363):

- יעוד הקרקע - אזור מגורים מיוחד.
- אחוזי בניה לקומה- 40%
- מס' קומות - עד 5 קומות. קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית, תחשבנה כקומות לעניין מס' הקומות.
- מגרש מינימלי - 500 מ"ר
- שטח דירה - גודל ממוצע של יח"ד לא יפחת מ-75 מ"ר, לחילופין, גודל יח"ד חדשה לא יקטן מ-85 מ"ר, למעט בבניינים לשימור.

להלן קטע מתשריט התב"ע:



5.2 היתרי בניה

- 5.2.1 היתר בניה מס' 17-0222 מיום 05.03.2017 שניתן לספקטור ישי לפיו מותר: שינויים ותוספות בבנין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף הכוללים:**
1. הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים.
 2. הוספת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית) בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה).
 3. על הגג החדש:
- הקמת 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות, מרפסות גג ופרגולות מחומרים קלים.
המשך חדר המדרגות הכללי וחדר דודים.
4. הוספת פיר למעלית חיצונית בצמוד לחדר המדרגות הכללי במירווח הקדמי.
 5. שינויים ופיתוח בחצר.
- 5.2.2 היתר בניה מס' 18-0290 מיום 19.11.2018 שניתן לספקטור ישי לפיו מותר: שינויים ותוספות בבנין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף...**
ההיתר זהה להיתר 17-0222.
- 5.2.3 היתר בניה מס' 19-1088 מיום 12.12.2019 שניתן לספקטור ישי לפיו מותר: שינוי שם מתכנן שלד בהיתר מס' 18-0290 מ-יהודאי אלון ל-ערן שילר.**
- 5.2.4 היתר בניה מס' 21-0915 מיום 10.03.2022 שניתן לחכם משה לפיו מותר: שינויים כלפי היתר מס' 18-0290 מתאריך 19.11.2018, הכוללים:**
1. חיזוק חדר המדרגות בכל הקומות הקיימות.
 2. בקומה ג' החדשה: תוספת שטח בחזית המערבית מעל קונטור הקומה שמתחת, שינויים פנימיים בדירות, ושינוי מיקום הממ"דים בדירות 10 ו-12.
 3. בקומה ד' החדשה: תוספת שטח בחזית המערבית מעל קונטור הקומה שמתחת, שינויים פנימיים בדירות, שינוי מיקום הממ"דים בדירות 13 ו-15 וביטול המדרגות המחברות לקומת הגג בשלושת הדירות.
 4. קומה חלקית- ביטול חדרי היציאה לגג והקמת דירה עצמאית בתכסית של עד 50% עם חדר משופר מיגון, מרפסות גג ופרגולות.
 5. בקומת הגג העליון- גג פתוח עם מתקנים סולריים וגישה דרך גרעין המדרגות הראשי.

6. בכל הקומות : תוספת מרפסות אחוריות ומרפסות צד לחזית המזרחית והגדלת מסתורי הכביסה הקיימים.
לאחר כל השינויים הנ"ל הבניין יהיה בן 5 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, סה"כ 16 יח"ד.

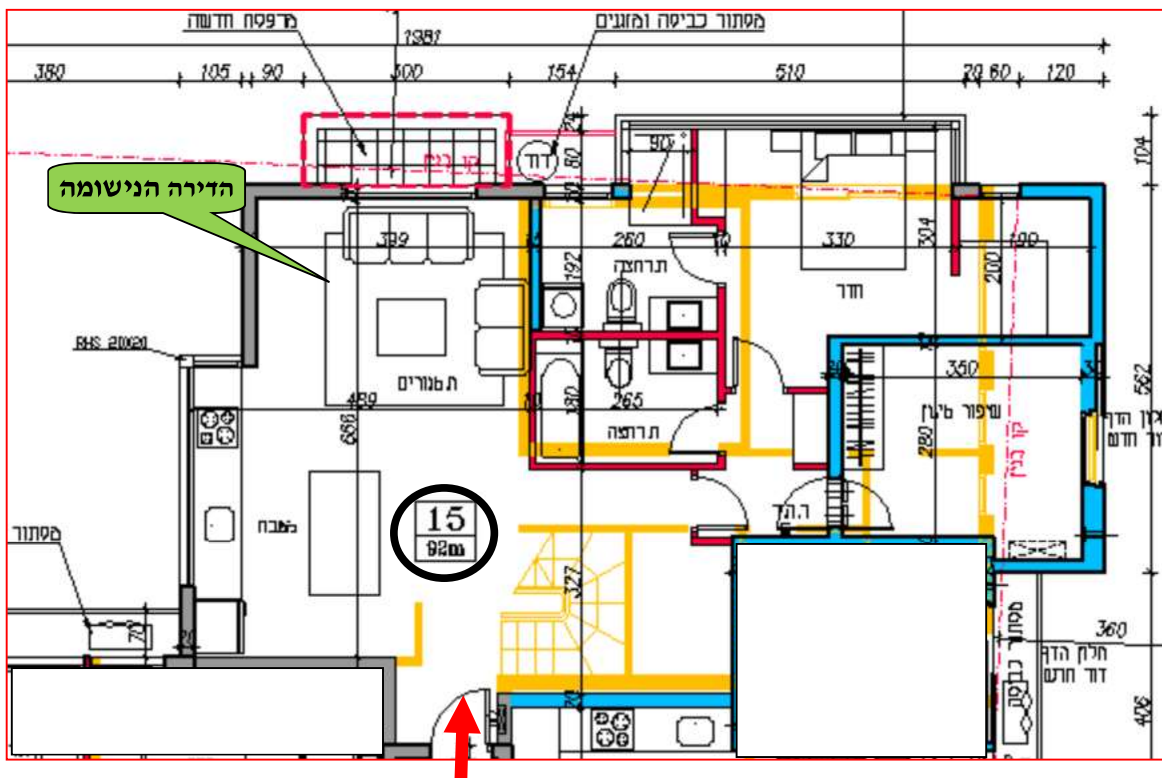
5.2.5 היתר בניה מס' 11-1204 מיום 20.10.2022 שניתן לחכם משה לפיו מותר :

- הארכת תוקף היתר מס' 18-0290 שניתן בתאריך 19.11.2018 ל-3 שנים נוספות עד לתאריך 19.11.2021.
- שינוי שם בעל ההיתר מ-ספקטור ישי ל-משה חכם, מהיתר מס' 18-0290.

5.3 "טופס 4" מיום 25.12.2022-ללא איכלוס

עיינתי ב"טופס 4" שניתן לבניין ברחוב טרומפלדור 48 אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20180290 מיום 19.11.2018, היתר בניה מס' 20191088 מיום 12.12.2019, היתר בניה מס' 20210915 מיום 10.03.2022, היתר בניה מס' 20220885 מיום 02.08.2022, היתר בניה מס' 20221204 מיום 20.10.2022

להלן תשריט הדירה הנישומה מתוך היתר הבניה-היתר מס' 21-0915 :



6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום מקרקעין מיום 19.09.2024

6911	:	גוש
50	:	חלקה
14	:	תת חלקה
13/100	:	בעלות
13/100	-	ברוק איתי
13/100	-	ברוק גל
13/100	-	קמינסקי עירן יורם-
13/100	-	חכם אביב
13/100	-	חזן ירדן שמשון-
13/100	-	דבח ויטוריו
13/100	-	חכם דנה

הערות : 04.01.2022 : הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת פרמן אלעד, על הבעלות של חכם אביב.

04.01.2022 : הערה לטובת פרמן אלעד, צו מניעה-על הבעלות של פרמן אלעד-צו בימ"ש מיום 23.04.2018.

04.01.2022 : הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת ברוק איתי, ברוק גל, קמינסקי עירן יורם, בגין הימנעות מעשיית עסקה, על הבעלות של חזן ירדן שמשון, דבח ויטוריו, חכם דנה.

04.01.2022 : הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת ברוק איתי, הלווה-קמינסקי עירן יורם, על הבעלות של קמינסקי עירן יורם.

04.01.2022 : צו עיקול שניתן ע"י בימ"ש מחוזי תל אביב, על הבעלות של פרמן אלעד.

04.01.2022 : הערה לפק' המיסים לטובת מס הכנסה תל אביב 1, על הבעלות של פרמן אלעד.

04.01.2022 : הערה לפק' המיסים לטובת מס הכנסה תל אביב 1, על הבעלות של פרמן אלעד.

04.01.2022 : הערה לפק' המיסים לטובת מס הכנסה תל אביב 1, על הבעלות של פרמן אלעד.

04.01.2022 : הערה לפק' המיסים לטובת מס הכנסה תל אביב 1, על הבעלות של פרמן אלעד.

09.01.2022 : הערה לפק' המיסים לטובת מס הכנסה תל אביב 1, על הבעלות של פרמן אלעד.



- 10.01.2022 : הערת אזהרה לפי סעי' 126 לטובת קוואן מיקו מימון בע"מ, שם הלווה-וויטוריו בע"מ, בסך 28,000,000 ש"ח, על הבעלות של חזן ירדן שמשון, דבח ויטוריו, חכם דנה.
- 14.02.2024 : צו עיקול שניתן ע"י לשכת הוצאה לפועל תל אביב, על הבעלות של דבח ויטוריו.
- 10.06.2024 : צו עיקול שניתן ע"י לשכת הוצאה לפועל צפת, על הבעלות של דבח ויטוריו.
- 16.06.2024 : הערה על מינוי כונס נכסים, לטובת עו"ד נדב לב, על הבעלות של חזן ירדן שמשון ו-דבח ויטוריו.
- 16.07.2024 : הערה לפי סעי' 12 ו-12 ח' לפקודת המיסים, לטובת מס הכנסה תל אביב 1, על הבעלות של פרמן אלעד.
- 30.07.2024 : צו עיקול שניתן ע"י בית משפט השלום תל-אביב, על הבעלות של דבח ויטוריו.
- 19.08.2024 : צו עיקול שניתן ע"י לשכת הוצאה לפועל תל אביב, על הבעלות של חזן ירדן שמשון.
- 12.09.2022 : הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, ולפיה :
1. השטחים המפורטים בתשריט בייעודם ובשימושם יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.
 2. כל המרפסות הפתוחות, לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

6.2 השימוש בנכס

נכון למועד הקובע-מועד הביקור בנכס, הדירה ריקה וללא כל שימוש.

6.3 הסכם שיתוף במקרקעין מיום 12.03.2017

ההסכם נחתם בין: איתי ברוק, גל ברוק, עירן קמינסקי, ירדן שמשון חזן, ויטוריו דבח, דנה חכם, אלעד פרמן.

להלן טבלת ייחוד הדירות:

בנספח 3 להסכם זיו

החלוקות	דירה	שם הרוכש	החלקים במקרקעין (בתת חלקה 14 בחלקה 50 בנ"ט 6091)	דירה חריטה בקומה (בהתאם לקונטור חדרים באזור בתחתית הבניין)	העמדות לדירה לאחר סיום הבניה	לדירה	החריטה	סימון יחידה- חריטה באמצעות	חלוקות
ע	21	איתי						21-א	
								21-ב	
								21-ג	
								21-ד	
								21-ה	

11	רכישה	דמי כרוך	11,000/100,000
12	רכישת	ול כרוך	11,000/100,000
10	רכישת	עזר קמינסקי	11,000/100,000
14	חסימת (ללא חדר יציאה לנ"ט)	אלעד פרמן	11,000/100,000
15+16	2 דירות נפרדות ואחת בקומה חמישית אחת בקומה השישית, ושלוש דירות אחת בקומה החמישית האחרת חבולת אחת כל חדרי היציאה לנ"ט חוב העליון לנ"ט חוב הכסף	ירדן שמשון חזן	11,000/100,000
	בנקות לשימי האו לדיקון האו תקבל בהחרי הבניה שתוגש לרשויות המוסמכות	ויטוריו דבח	22,000/100,000
13	חסימת (ללא חדר יציאה לנ"ט)	דנה חכם	11,000/100,000

הערה שלי: סימון הדירה בריבוע "אדום", נעשתה על ידי לצרכי המחשה בלבד.

6.4 הסכם שיתוף פעולה בין בעלי הזכויות

ביום 12.03.2017 התקבל היתר בניה למקרקעין מהוועדה המקומית "תל אביב" (היתר מס' 17-0222) ולפיו ניתן להוסיף על המקרקעין 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית), עבור 6 יחיד-3 יחיד בקומה, וכן בניית 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מתוך הדירות העליונות.

בכוונת הצדדים לפעול לבקשת הקלה, שינוי או תיקון להיתר הקיים, כך שחדרי היציאה לגג יאוחדו ויהוו דירה נוספת בפרוייקט (סה"כ 7 דירות חדשות), כך שלדירות העליונות כפי שאושר בהיתר הבניה לא יהיו חדרי יציאה לגג.

הצדדים הסכימו כי תנאי הסכם זה, יחייב אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם.

להלן טבלת ייחוד דירות:

חתימות	סימון דירה- חדשה בתשרי	הצמדות לדירה החדשה לאחר סיום הבניה	דירה חדשה בקומה (בהתאם לקומות החדשות כאמור בהיתר הבניה)	שם הרוכש	חלקים במקרקעין (בתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911)
	11		רביעית	איתי ברוק	13,000/100,000
	12	מרפסת	רביעית	גל ברוק	13,000/100,000
	10		רביעית	ערן קמינסקי	13,000/100,000
	14		חמישית (ללא חדר יציאה לגג)	אלעד פרמן	13,000/100,000
	15+16		2 דירות נפרדות (אחת בקומה החמישית ואחת בקומה השישית), ולחלופין דירה אחת בקומה החמישית הסללת את כל חדרי היציאה לגג+ הגג העליון (הכל בכפוף לבקשה לשינוי ולא לתיקון ולא הקלב בהיתר הבניה שתוגש לרשויות המסמכות)	ירדן שמשון חזן	13,000/100,000
				ויטוריו דבח	22,000/100,000
	18		חמישית (ללא חדר יציאה לגג)	דנה חכם	13,000/100,000

הערה שלי: סימון הדירה בריבוע "אדום", נעשתה על ידי לצרכי המחשה בלבד.

נספח 3

נסח לשכת רישום מקרקעין

עמוד 39



37642

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

הנכס נוצר ע"י שטר:	30271/1993	מיום:	21/10/1993	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שלישית	16.50	17/900

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	צהוב	מרפסת לא מקורה	169

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בנכס
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	ברוק איתי	ת.ז.	025621574	13 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בנכס
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	ברוק גל	ת.ז.	036295871	13 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בנכס
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	קמינסקי עירן יורם	ת.ז.	027349901	13 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בנכס
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	חכם אביב	ת.ז.	209124585	13 / 100

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	החלק בנכס
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	חזן ירדן שמשון	ת.ז.	308340348	13 / 100



37642

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	דבח ויטוריו	ז.ת.	037203064
החלק בנכס					
					11 / 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
74519/2021/1	27/12/2021	מכר	חכם דנה	ז.ת.	318962750
החלק בנכס					
					13 / 100

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/7	04/01/2022	תיקון טעות סופר	פרמן אלעד	ז.ת.	033764986
מהות פעולה מקורית					
					3536/2017/1
					126
					הערת אזהרה סעיף
					827/2022
					שטרי תיקון:
					חכם אביב
					על הבעלות של:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/1	04/01/2022	תיקון טעות סופר	פרמן אלעד	ז.ת.	33764986
מהות פעולה מקורית					
					18182/2018/1
					צו מניעה
					23.4.2018
					39565-04-18
					ש"מ 18-04-2018
					צו בימ"ש
					827/2022
					שטרי תיקון:
					פרמן אלעד
					על ההערה של:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/8	04/01/2022	תיקון טעות סופר	ברוק איתי	ז.ת.	025621574
מהות פעולה מקורית					
					036295871
					ברוק גל
					027349901
					קמינסקי עירן יורם
מהות פעולה מקורית					
					19719/2018/1
					הערת אזהרה סעיף
					126
					הערת: הימנעות מעשיית עסקה
					827/2022
					שטרי תיקון:
					חזן ירדן שמשון
					על הבעלות של:
					דבח ויטוריו
					חכם דנה



37642

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/9	04/01/2022	תיקון טעות סופר	ברוק איתי	ת.ז.	025621574
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			קמינסקי עירן יורם	ת.ז.	027349901
		סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה סעיף 126	44847/2018/1	
		שטרי תיקון: 827/2022			
		על הבעלות של:	קמינסקי עירן יורם		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/2	04/01/2022	תיקון טעות סופר	בית משפט מחוזי תל אביב		
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			צו עקול	55554/2018/1	
		הערות: תיק מס' ע"מ 50961-12-18, מיום 23.12.2018			
		שטרי תיקון: 827/2022			
		על ההערה של:	פרמן אלעד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/3	04/01/2022	תיקון טעות סופר	מס הכנסה תל אביב 1		
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		8,721,954 ₪	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	5857/2021/1	
		הערות: תיק 033764986 מתאריך 31/01/2021			
		שטרי תיקון: 827/2022			
		על ההערה של:	פרמן אלעד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/4	04/01/2022	תיקון טעות סופר	מס הכנסה תל אביב 1		
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		8,984,892 ₪	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	20786/2021/1	
		הערות: תיק 033764986 מתאריך 20/04/2021			
		שטרי תיקון: 827/2022			
		על ההערה של:	פרמן אלעד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
827/2022/5	04/01/2022	תיקון טעות סופר	מס הכנסה תל אביב 1		



37642

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי
9,273,269 ₪	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	41192/2021/1
הערות: תיק 033764986 מתאריך 20/07/2021		
שטרי תיקון: 827/2022		
על ההערה של: פרמן אלעד		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
827/2022/6	04/01/2022	תיקון טעות סופר	מס הכנסה תל אביב 1
סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
9,532,829 ₪	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	56824/2021/1	
הערות: תיק 033764986 מתאריך 12/10/2021			
שטרי תיקון: 827/2022			
על ההערה של: פרמן אלעד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
2020/2022/1	09/01/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה תל אביב 1
סכום			
9,779,993 ₪			
הערות: תיק 033764986 מתאריך 09/01/2022			
על ההערה של: פרמן אלעד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2257/2022/1	10/01/2022	הערת אזהרה סעיף 126	קוואן מיקו מימון בע"מ	חברה	516488707
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			וייטוריו בע"מ	חברה	515278018
סכום					
28,000,000 ₪					
על הבעלות של: חזן ירדן שמשון					
דבח ויטוריו					
חכם דנה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
8553/2024/1	14/02/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5092240224, הליך מס' 0000000025, מיום 13/02/2024			
על הבעלות של: דבח ויטוריו			



37642

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
31264/2024/1	10/06/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל צפת
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5202650524, הליך מס' 0000000060, מיום 10/06/2024			
על הבעלות של: דבח ויטוריו			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
31900/2024/1	16/06/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד לב נדב
הערות: תיק הוצל"פ מס' 510745-01-24, מיום 01/06/2024			
על הבעלות של: חזן ירדן שמשון			
דבח ויטוריו			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
38290/2024/1	16/07/2024	הערה לפי סעיף 12 ו-12 ח לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה תל אביב 1
סכום: 13,016,969 ₪			
הערות: תיק 033764986 מתאריך 16/07/2024			
על ההערה של: פרמן אלעד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
41384/2024/1	30/07/2024	צו עקול	בית משפט השלום תל-אביב
הערות: תיק בימ"ש מס' ת"א 35437-07-24, מיום 29/07/2024			
על הבעלות של: דבח ויטוריו			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
45357/2024/1	19/08/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5062390824, הליך מס' 0000000008, מיום 18/08/2024			
על הבעלות של: חזן ירדן שמשון			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
52234/2024/1	23/09/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5228240924, הליך מס' 0000000005, מיום 22/09/2024			
על הבעלות של: דבח ויטוריו			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
54187/2024/1	01/10/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל כפר סבא



37642

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

01/10/2024	הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5047000624, הליך מס' 0000000028, מיום 01/10/2024	על הבעלות של:	דבא ויטוריו
------------	--	---------------	-------------

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
55095/2024/1	08/10/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5128140724, הליך מס' 0000000024, מיום 08/10/2024			
על הבעלות של:		דבא ויטוריו	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
56053/2024/1	14/10/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל כפר סבא
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5434850324, הליך מס' 0000000024, מיום 13/10/2024			
על הבעלות של:		דבא ויטוריו	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
58603/2024/1	05/11/2024	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל כפר סבא
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5305970724, הליך מס' 0000000085, מיום 04/11/2024			
על הבעלות של:		דבא ויטוריו	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
61091/2024/1	18/11/2024	הערה לפי סעיף 12 ו-11 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה תל אביב 1
סכום: ₪ 13,533,477			
הערות: תיק 033764986 מתאריך 17/11/2024			
על ההערה של:		פרמן אלעד	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
63825/2024/1	01/12/2024	הערה לפי סעיף 12 ו-11 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה תל אביב 1
סכום: ₪ 13,569,285			
הערות: תיק 033764986 מתאריך 01/12/2024			
על ההערה של:		פרמן אלעד	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
64473/2024/1	03/12/2024	צו עקול	בית משפט השלום תל-אביב
הערות: תיק בימ"ש מס' ת"א 12976-06-24, מיום 18/09/2024			



37642

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

על הבעלות של:		דבח ויטוריו
---------------	--	-------------

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
4349/2025/1	21/01/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל חדרה
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5046880125, הליך מס' 0000000001, מיום 19/01/2025			
על הבעלות של:		דבח ויטוריו	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6386/2025/1	29/01/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5128701223, הליך מס' 0000000499, מיום 28/01/2025			
על הבעלות של:		דבח ויטוריו	

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	30271/1993	מיום:	21/10/1993	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	543

כתובת	טרומפלדור 48, תל אביב - יפו
-------	-----------------------------

תקנון	תת חלקות
מוסכם	15

שטר יוצר	תיק בית משותף
30271/1993	228/93

המספרים הישנים של החלקה	גוש שומה 6911 חלקה 25, ספר תל אביב (דף/ספר) 17 דף 59, ספר תל אביב (דף/ספר) 102 דף 32
-------------------------	--

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
57364/2022/1	12/09/2022	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
הערות: ראה בקשה מיום 09/09/2020 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין: 1. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע אדום כהה יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף. 2. כל המרפסות הפתוחות המסומנות בצבע סגול, לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.			

סוף נתונים

30/01/2025
א' שבט תשפ"ה
שעה: 10:25

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



37642

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6911 חלקה: 50 תת חלקה: 14

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח 4

הסכם שיתוף פעולה

עמוד 48

הסכם לשיתוף פעולה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום

בין הצדדים המפורטים להלן בנספח " A " בינם לבין עצמם (אשר יכוננו ביחד וכל אחד מהם לחוד: "הצדדים" או "הרוכשים" או "השותפים")

ת.מ. 515218018
ר.מ. 515218018

הואיל: והצדדים הינם הבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כמתחלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 המוגדר בנסח המקרקעין כ"דירה" בקומה העליונה בבניין ברחוב טרומפלדור 48 בתל אביב (להלן - "הבניין"), בשטח רשום של 16.5 מ"ר, וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר, הכל כמפורט בנסח רישום לשכת רישום המקרקעין המצורף להסכם זה (להלן: "החלקה" ו/או "המקרקעין") וכן הצדדים מחזיקים בזכויות הבניה שניתנו ו/או שניתנו על פי התב"ע ו/או כל תכנית אחרת לפיהן ניתן לבנות 6 דירות על גג הבניין הקיים (להלן: "זכויות הבניה");

והואיל: וביום 12.3.17 התקבלה היתר בניה למקרקעין מהוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (היתר בניה מס' 17-0222) (להלן: "היתר הבניה" או "ההיתר"), על פיו ניתן, בין השאר, להוסיף על המקרקעין 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית) עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה), וכן מותר לבנות על הגג החדש 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות. כמו כן כולל ההיתר הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים; הוספת פיר למעלית חיצונית; ושינויים ופיתוח נוצר, והכל כמפורט בהיתר הבניה המצורף בנספח א' להסכם זה (להלן: "הפרויקט");

והואיל: ובכוונת הצדדים לפעול לבקשת הקלה ו/או שינוי ו/או תיקון להיתר הבניה הקיים באופן שחדרי היציאה לגג יאוחדו ויהוו דירה נוספת בפרוייקט (דהיינו סה"כ ייבנו 7 יחידות חדשות), כך שלדירות העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה לא יהיו חדרי יציאה לגג, ולחלופין הצדדים יפעלו לבקשת הקלה ו/או שינוי ו/או תיקון להיתר הבניה הקיים באופן שחדרי היציאה לגג מכל אחת מהדירות העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה, ייוחדו רק לאחת מהדירות החדשות בקומה החמישית, ואילו שתי יחידות דיוור נוספות שייבנו בקומה החמישית החדשה, יהיו ללא חדרי יציאה לגג (להלן: "הבקשה לשינוי ו/או תיקון ו/או הקלה בהיתר");

והואיל: ובכפוף לקבלת האישורים וההיתרים, הצדדים מעוניינים להסדיר מראש ביניהם את יחסי השיתוף ביניהם בחלקה, להגדיר את התחייבויותיהם ההדדיות בכל הקשור לחלקה, את הסדרי הניהול והשימוש בחלקה לאחר קבלת היתר הבניה, את אופן וניהול הוצאתו לפועל של הפרוייקט, וכן את חלוקת הדירות והזכויות בדירות בחדשות שיקומו על המקרקעין בסיומו של הפרוייקט, וקביעת מסגרת השיתוף לגבי זכויותיהם של השותפים בפרוייקט;

והואיל: והצדדים הסכימו כי תנאי הסכם לשיתוף פעולה זה, יחייבו אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם רוכשים עתידיים של הקרקע;

32

2.1

ח.י.

ח.י. 7

קוואל מיקו מימון בע"מ
ח.י.פ. 516488707

3.1

לפיכך הוציא, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם לשיתוף פעולה זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש בפרשנותו של הסכם זה.
- 1.3. הגדרות: בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירוש שלצידם, אלא אם כן נאמר בגוף ההסכם אחרת:
 - 1.3.1. הצדדים - השותפים המפורטים בנספח A להלן ו/או מי שירכוש מהם חלקים במקרקעין ו/או מי שיבוא במקומם על פי כל דין (לרבות חליפיהם ו/או יורשיהם).
 - 1.3.2. המקרקעין או החלקה - המקרקעין הידועים כתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 שהנה יחידה בקומה העליונה בבניין ברחוב טרומפלדור 48 בתל אביב (להלן – "הבניין"), בשטח רשום של 16.5 מ"ר, וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר.
 - 1.3.3. זכויות הבניה – זכויות הבניה הצמודות כיום לתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 ו/או שניתנו בעתיד מכוח תוכנית תב"ע תקפה ו/או מכוח כל תוכנית אחרת.
 - 1.3.4. היחידות החדשות - 6 דירות רעיוניות המתוכננות בהתאם להיתר בניה מס' 17-0222 מהוועדה המקומית לתו"ב ת"א.
 - 1.3.5. היתר הבניה - היתר בניה מס' 17-0222 מיום 12.3.2017 מאת הוועדה המקומית לתו"ב ת"א על פיו ניתן, בין היתר, להוסיף 2 קומות חדשות על גג הבניין הקיים עבור 6 יחיד (3 יחיד בקומה), לרבות חדרי יציאה לגג ו/או כל תיקון להיתר ו/או הקלה ו/או שינוי להיתר הקיים שיבואו במקומו ו/או בנוסף אליו.
 - 1.3.6. הדירות הקיימות - יחידה בשטח רשום של 16.5 מ"ר וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר ;
 - 1.3.7. שטח או שטח דיוה במ"ר - שטח עיקרי בנוי- שטח "פלדלת", היינו השטח למדידה המחושב לפי כללי החישוב המפורטים בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), תשס"ח-2008. מובהר, כי שטחן של המרפסות יחושבו כשטח עיקרי חלקי 2.
 - 1.3.8. "קבוצת חזן" - ירדן שמשון חזן; אביב חכם; ויטוריו דאבה, דנה חכם "קבוצת ברוק" - איתי ברוק; גל ברוק; ערן קמינסקי

2. מטרת ההסכם

הצדדים יפעלו במשותף לצורך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לניצול זכויותיהם במקרקעין בכפוף להוראות הסכם זה. הסכם זה בא להסדיר את מערכת היחסים שבין הצדדים בחלקה ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר לפיתוח המקרקעין והבנייה עליהם, ככל שיתאפשר הדבר עפ"י כל דין.

3. הצהרות הצדדים:

הצדדים מחזיקים את הזכויות במקרקעין כהגדרתם לעיל לפי החלקים המוגדרים בנספח A להסכם זה ומצהירים ומתחייבים נדקלמן.

ש

א.ל.

א.ל.

א.ל.

א.ל.

א.ל.

3.1. כי ידוע להם כי לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט עליהם לקבל את ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי דין ונכלל זה מהוועדה המקומית לתו"ב. בחתימתם על הסכם זה מאשרים הצדדים כי הם מסכימים להגשת בקשה להקלה ו/או לשינוי ההיתר הקיים באופן שחדרי היציאה לגג מכל אחת מהדירות העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה, ייוחדו רק לאחת מהדירות החדשות בקומה החמישית, ואילו שתי יחידות דוור נוספות שייבנו בקומה החמישית החדשה, יהיו ללא חדרי יציאה לגג. הצדדים נחתימתם על הסכם זה נותנים את הסכמתם לחלוקת היחידות החדשות ביניהם נמפורט בנספח A, ולא יוכלו להתנגד לה או לשינויה, ובלבד שזכויותיהם בהתאם להסכם זה לא תיפגענה.

3.2. כי עם חתימת הסכם זה הם מינו ו/או ממנים את עוה"ד חיים שטרן ו/או עו"ד אחר ממשרדו (להלן: "עורכי הדין" ו/או "עו"ד" ו/או "עוה"ד") כמייצגם לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות רישומו ו/או תיקונו של צו בית משותף, כך שכל אחד מהשותפים להסכם זה ירשם לאחר סיום ביצוע הפרויקט ביחידה החדשה שתיוחד לו כיחידה רישומית נפרדת בבית משותף, ככל שהדבר יתאפשר מבחינת לשכת רשום המקרקעין ובכפוף להוראות הסכם זה. קבוצת חזן ועורכי הדין ינקטו בכל פעולה סבירה על מנת לרשום בית משותף כאמור. כל צד מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי הכח הבלתי חוזרים לעורכי הדין בהתאם לנוסח יפוי כוח המצ"ב **בנספח B** להסכם זה. מוסכם כי קבוצת ברוק לא יישאו בעלות שכ"ט לעורכי הדין ומי שיישא בעלות שכ"ט זה הינה קבוצת חזן.

3.3. הצדדים יחתמו במעמד החתימה על הסכם שיתוף פעולה זה, גם על יפוי כח בלתי חוזר באופן האמור בהסכם זה אשר מסמך את עוה"ד לעשות בשם הצדדים כל פעולה הדרושה ו/או שתידרש לקיום החתימויותיהם של הצדדים בהתאם להסכם זה, כאמור ביפוי הכוח ו/או לביצוע האמור בהסכם שיתוף הפעולה והתחייבות הצדדים על פיו. הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנהו להחתים כל אחד מיחיד הקבוצה על יפוי הכוח הנ"ל ולבצע כל פעולה הנדרשת לפי הסכם זה. קבוצת חזן ועורכי הדין מתחייבים להודיע לקבוצת ברוק 14 ימים מראש ובכתב על כוונתם לעשות שימוש ביפוי הכוח כאמור.

3.4. כי בכפוף לאמור להלן, קבוצת חזן תישא בכל עלויות הוצאת הפרויקט אל הפועל (כגון, אך לא רק תכנון, הוצאת היתר בניה, עלויות בניה עקיפה וישירה, עבודות שיפוץ בבניין הקיים, הנפקת ערבויות לדיירים הקיימים ו/או תשלומים/התחייבויות אחרות כלפי הדיירים הקיימים, השגות ו/או עררים מול רשויות המס, תשלומי איזון בין חברי הקבוצות, תשלום שכר טרחת עוה"ד, תשלום ליועצים, כופר תניה, תשלום בגין אגרות ו/או היטלים, לרבות היטלי השבחה והיטלי פיתוח), ולמעט (1) תשלום לחברת החשמל ולתאגיד המים עבור פקדונות בגין חיבורי מונים (2) תשלום בעבור תיקון צו נתיים משותפים באופן שישקף את הדירות החדשות כיחידות נפרדות בבית המשותף לאחר סיום הפרויקט, לרבות תשלום בגין תשריטים ומודדים וכו') (3) השגות ו/או עררים מול רשויות המס הקשורים ליחידה הקבוצות להבדיל מהשגות ו/או עררים הקשורים לכלל השותפים בקבוצה [ולמען הסר ספק, שכ"ט בגין השגות ו/או עררים הקשורים לכלל השותפים- תישא קבוצת חזן], וקבוצת ברוק תישא בעלויות על פי הנוסחה הבאה (בקשר ל- 3 הדירות שלה אשר יכונן להלן בהסכם זה גם "דירות ברוק" שתיוחדנה להם יחד):

3.4.1. בגין כל דירה מדירות ברוק שגודלה מעל 80 מ"ר (ככל ותהיה מרפסת היא תחושב לי 50%)

תשלם קבוצת ברוק לחשבון המרכזי של הפרויקט כהגדרתו להלן סך של 30,000 ₪ למ"ר

כפי שאושר בהיתר הבניה לפרויקט.

על אף האמור לעיל, מהסכומים הנ"ל (בגין 3 דירות ברוק, בהתאם לגודל הדירות כפי שאושר בהיתר הבניה לפרויקט כאמור לעיל) יופחת סך של 5,500,000 ₪ (חמישה מיליון חמש מאות אלף ₪) וסך 200,000 ₪ וסכומים אלו בלבד. על אף האמור, מוסכם כי ככל וקבוצת ברוק תידרש להוסיף ולשלם את רכיב המע"מ בגין הסכמי הרכישה מהמוכרים של המקרקעין, אזי סכום המע"מ ששולם על ידה לרשויות המס יופחת אף הוא מהסכומים המפורטים לעיל.

בכפוף לאמור לעיל, כל יתר עלויות הוצאתו של הפרויקט אל הפועל יחולו על יחידי קבוצת חזן.

לדוגמא: ככל שבהיתר הבנייה 3 הדירות שתיוחדנה לקבוצת ברוק תהיינה בשטח של 80 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת (כל אחת), כי אז העלויות הנ"ל שיחולו עליהם לא יעלו על סך (יחד) של 2,040,000 ש"ח $[200,000 - 5,500,000 - 30,000 * 3 = 2,040,000]$

(להלן: "התשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט")

מוסכם, כי כל אחד מהצדדים יישא בעלויות תיווך של 1% + מע"מ ישירות למתווך ומובהר כי סכום התיווך שקבוצת ברוק תשלם ינוכה מהעלויות שעליה לשלם לפי הנוסחה בסעיף 3.4.1 לעיל.

התשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולמו ע"י קבוצת ברוק לחשבון המרכזי של הפרויקט, לפי אבני הדרך המפורטים להלן:

3.4.1.1. סך של 2,400,000 (שני מיליון וארבע מאות אלף) ₪ ישולם בתוך 14 ימים מיום קבלת היתר (מותנה בתשלום אגרות בלבד, חתימת הסכם שיתוף בין הצדדים ורישום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף. על אף האמור, ככל ולא יהיה ניתן לרשום הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף באותו מועד בשל מניעה משפטית, ישולם הסכום גם אם לא נרשמה הערת האזהרה, והצדדים יעשו ככל הנדרש על מנת לפעול לרישום הערת האזהרה בהזדמנות הראשונה שתתאפשר). מוסכם כי מתוך הסכום הנ"ל ישולם סך של כ- 500 אל"ש בגין תשלום אגרות, כופר חניה ותשלומים לאדריכלים כנגד חשבוניות נדין. כנגד היתרה יוצאו חשבוניות מיד כשיתאפשר.

3.4.1.2. סך השווה ל- 85% (שמונים וחמישה אחוזים) מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם לפי קצב התקדמות הבנייה, כמפורט להלן:

3.4.1.2.1. סך השווה ל- 21.25% (עשרים ואחד נקודה עשרים וחמישה אחוזים)

מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם במועד תחילת העבודות לאחר קבלת אישור בכתב מאת המפקח כי הקבלן מתחיל בביצוע עבודות הבניה בגין: חפירות. *אחרי חלואה על יסוד אשתי*

3.4.1.2.2. סך השווה ל- 21.25% (עשרים ואחד נקודה עשרים וחמישה אחוזים)

מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם לאחר קבלת אישור בכתב מאת המפקח כי הקבלן מתחיל בביצוע עבודות מחיצות הפנים בגין: מחיצות פנים; הכנות מים, תשמל ותקשורת; טיח פנים; מדרגות וטיח חוץ.

3.4.1.2.3. סך השווה ל- 21.25% (עשרים ואחד נקודה עשרים וחמישה אחוזים) מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם לאחר קבלת אישור בכתב מאת המפקח כי הקבלן מתחיל בביצוע עבודות הריצוף בגין: צינורות ניקוז וגז; ריצוף; חיפוי קרמיקה; איטום גג ומרפסות; עבודות מסגרות, ארונות ומעקות והנמכות גבס.

3.4.1.2.4. סך השווה ל- 21.25% (עשרים ואחד נקודה עשרים וחמישה אחוזים) מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם לאחר קבלת אישור בכתב מאת המפקח כי הקבלן מתחיל בביצוע עבודות האינסטלציה בגין: עבודות אינסטלציה; מערכת סולארית; חשמל; נגרות; צבע פנים; מעלית; ביוב וניקוז וחיבור מערכות, כולל התחלת ביצוע כלל ההתחייבויות כלפי הדיירים הקיימים בשיפוץ הבניין.

3.4.1.3. סך השווה ל- 15% (חמישה עשר אחוזים) מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט ישולם בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת טופס 4.

3.4.1.4. כל אחד מהתשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרויקט כמפורט לעיל, למעט התשלום הנקוב בסעיף 3.4.1.1 בסך של 2.4 מלש"ח, ישולם בתוך 14 ימי עסקים מהמועד הנקוב לצורך ביצוע התשלום בהתאם להודעה בכתב שתקבל קבוצת ברוק מהמפקח של הפרויקט. איחור בביצוע התשלום העולה על 7 ימים יחייב את קבוצת ברוק בתשלום ריבית בגובה 2% לחודש, או לחלק יחסי מהחודש פרוורטה, כפיצוי קבוע ומוערך מראש. איחור העולה על 21 יום בביצוע כל אחד מהתשלומים המפורטים לעיל ואו חלק ממנו יהווה הפרה יסודית של ההסכם לשיתוף פעולה, על כל המשתמע מכך.

3.4.1.5. למען ההבהרה, לקבוצת ברוק יוצאו חשבוניות כדין בגין כל תשלום שישלמו, למעט 3.7 משי"ח בגין מרכיב הקרקע.

3.4.1.6. מובהר ומוסכם, כי כל יתר התשלומים בגין הבניה ו/או בגין הוצאתו לפועל של הפרויקט עד לסיומו יחולו על קבוצת חזן, בכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.

3.4.1.7. ככל ולצורך השלמת הפרויקט וסיומו של כל אחד מהשלבים המפורטים לעיל, התמורה בגין עלויות הבניה תעלה על הסכום המשולם ע"י קבוצת ברוק בגין עלויות הבניה, למעט תשלומים בגין פקדונות ומונה דירה לחברת חשמל ולתאגיד המים מי אביבים, אוי מוסכם על הצדדים כי קבוצת חזן תישא בעלויות הנוספות, ותשלם את כל התשלומים הנדרשים באופן שלא יעכב ו/או יפגע בהתקדמות ביצוע הפרויקט והשלמתו.

3.4.2. מובהר, כי בגין כל תשלום על חשבון הוצאות הבניה, תונפק לקבוצת ברוק חשבונית מתאימה כדין.

3.4.3. בוטל.

3.4.4. מובהר, כי קבוצת ברוק תישא בחלקה בהתאם לנוסחה המפורטת בסעיף 3.4 לעיל בלבד ומחיר זה ישקף תמורה סופית ומוחלטת מצד קבוצת ברוק לביצוע הפרוייקט וקבוצת חזן תישא בכל יתר העלויות הדרושות לצורך מימוש וביצוע הפרוייקט (לרבות, אך לא רק, עלויות התכנון והניהול, הריסה, מי תהום, מע"מ, ארנונה, היטל השבחה, תשלומי איזון בין השותפים והמיסים המתחייבים כתוצאה מתשלומי האיזון, אגרות בניה, הפיקוח והבניה כאמור, השגות ו/או עררים מול רשויות המס ושכר טרחת עוה"ד) והכל בכפוף להוראות הסכם זה ולהוצאות שמוטלות על קבוצת ברוק באופן מפורש בהסכם זה.

3.4.5. למען הסר ספק, מובהר כי הזכויות הקנייניות שינתנו לכל אחד מהשותפים הם כמפורט בנספח A להסכם זה, והם בלבד, וזאת גם במקרה שבו אחד מהשותפים נשא בעלויות הבניה בשיעור גבוה מחלקו היחסי בפרוייקט.

3.4.6. בכפוף להוראות הסכם זה, מוסכם במפורש על כל אחד מהצדדים כי חלקיו, זכויותיו וחובותיו של כל צד כמפורט בטבלה המצ"ב כנספח A להסכם זה מקובלים ומוסכמים עליו וכי הינם קבועים ואינם ניתנים לערעור ולשינוי מכל סיבה שהיא לא במועד חתימת הסכם זה ולא בכל מועד אחר והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לקביעת חלקיו היחסיים כאמור, אלא אם יחולו שינויים בתכנון אשר מקור הדרישה ברשויות.

3.4.7. קבוצת חזן מתחייבת כי המפרט הטכני של הפרוייקט והדירות לא ייפחת ברמתו מזה בפרוייקט שטרם וכן כי כל הדירות בפרוייקט ייבנו לפי מפרט זהה (למעט הפגמה או ו/או בקשות לשינויים אשר יוזמנו ע"י רוכשי דירות).

3.4.8. בכפוף לתקנון הבית המשותף ולהסכמות שיושגו עם שאר דיירי הבית המשותף, השותפים ישאו כל אחד כפי חלקו היחסי בדירות החדשות בעלויות התחזוקה השוטפת של הרכוש והמתקנים המשותפים לאחר קבלת "טופס 4", לפי השטח היחסי מכלל השטח הבנוי, ומרפסות יחושבו כ-50% והחלק היחסי ברכוש המשותף.

3.5. קבוצת חזן מתחייבת להתחיל את הבנייה בתוך 12 חודשים מיום החתימה על ההסכם לרכישה המקרקעין ולהשלים את הבניה ולקבל טופס 4 לאכלוס בתוך 18 חודשים מיום קבלת היתר בניה ("מועד המסירה"). למרות האמור לעיל, לקבוצת חזן תינתן תקופת גרייס בת 60 ימים להשלמת הבניה שתהווה "איחור מותר" במסירה, מבלי שהדבר יהווה הפרה של הוראות הסכם זה. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי ככל ואחד מהדיירים האחרים בבניין ו/או בבניין סמוך ינקוט בהליך משפטי, מכל מין וסוג שהוא, שיש בו כדי לעכב ו/או למנוע את המשך ביצוע הפרוייקט והשלמתו במועד המסירה כאמור לעיל, מוסכם כי התקופה שבה נגרמה המניעה תצטרף ל"איחור מותר" במסירה ולא תהווה הפרה של הסכם זה לעניין מועד המסירה, ובלבד שקבוצת חזן פעלה בכל דרך משפטית סבירה על מנת להסיר את המניעה. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי איחור שייגרם כתוצאה מ"כח עליון" יהווה אף הוא איחור מותר ויחולו ההסכמות שלעיל. "כח עליון" משמעותו: מלחמה כללית ו/או שבתות ארציות ו/או מחסור ארצי בחומרי בניין ו/או מחסור ארצי בעובדים בענף הבניה ו/או שבתות ברשות מקומית ו/או ממשלתית הרלוונטית לפרוייקט.

מוסכם, כי ככל שבמועד לאחר קבלת ההיתר תבקש קבוצת חזן להגיש בקשה להיתר שינויים ו/או הקלות, לרבות הגשת בקשה מתאימה כך שאחת מהדירות החדשות הנרכשות ע"י קבוצת חזן תחולק ל- 2 דירות נפרדות באופן שבסיומו של הפרוייקט קבוצת חזן תהיה זכאית להירשם כבעלים של 4 דירות חזשות, היא תהא רשאית לעשות זאת וקבוצת ברוק ו/או מי מטעמה

א
ב
ג

ד

ה

א.ח ב.ח ג.ח ד.ח ה.ח

מתחייבים שלא להתנגד לכן, ובלבד שהדבר לא יגרום לעיכוב בלוחות הזמנים המוגדרים לעיל וקבוצת חזן מתחייבת להמשיך לבנות ברצף בהתאם להיתר הקיים גם אם טרם התקבל היתר השינויים ו/או ההקלות. מוסכם, כי במקרה שיהיה בהגשת הבקשות לשינויים ו/או הקלות כדי לעכב את ביצוע הפרוייקט והשלמתו בהתאם למועדים המפורטים בהסכם זה, כי אז מתחייבת קבוצת חזן למשוך את הבקשות כאמור ולהמשיך בביצוע הפרוייקט בהתאם לתכניות הקיימות ובאופן שלא יחול עיכוב. אין באמור בסעיף זה כדי לשנות את התשלומים של קבוצת ברוק בגין עלויות ביצוע הפרוייקט כאמור בסעיף 3.4 לעיל.

ככל שיהא איחור במועד המסירה מעבר לאיחור המותר, כי אז מוסכם, כי קבוצת חזן תשלם לקבוצת ברוק פיצוי כנוסכם ומוערך מראש בסך 10,000 ₪ לחודש עבור כל דירה וזאת החל מהיום הראשון לאיחור (כולל תקופת הגרייס), ובגין איחור במסירה של חלק מהחודש ישולם הפיצוי באופן יחסי. ככל שבמועד המסירה יוותרו יתרות לתשלום מקבוצת ברוק לקבוצת חזן, כי אז מוסכם כי קבוצת ברוק תהא רשאית לקזז את סכום הפיצוי כאמור מיתרה זו, כאשר מוסכם כי הקיזוז כאמור יכול להיעשות רק מהתשלום האחרון בגין עלויות הבניה המפורט בסעיף 3.4.1.3 לעיל.

3.6 קבוצת חזן מתחייבת, כי 60 ימים לאחר קבלת היתר בניה, תחל הבניה של הפרוייקט.

3.7 קבוצת חזן מתחייבת לפעול באופן נמרץ ועקבי ולנקוט בכל פעולה סבירה ומקובלת לקבלת היתר בניה במועד המוקדם ביותר האפשרי.

3.8 כי כל אחד מהם בדק וראה את המקרקעין, מיקומם, את ייעוד השטחים על פי תכנית בנין עיר החלה על מקרקעין, יודע ובדק את כל הפרטים המתמייחסים למקרקעין ולזכויות הבעלים במקרקעין, ואשר יש בהם ו/או יכול היה להיות בהם כדי להשפיע על התקשרותו במערכת ההסכמים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, את סביבת המקרקעין, דרכי הגישה, הטופוגרפיה, התבייע החלה על מקרקעין, ההיתר, והבקשה להיתר על כל תנאיה ומגבלותיה, דרישות הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה, אפשרויות וזכויות הבניה על הנכס ולרבות אופן ניצולן ומימושו, פנקס המקרקעין, וכל בחינה, היבט והשלכה אחרים, בין משפטים, בין פיסיים, בין תכנוניים, בין סביבתיים, בין שמאיים, בין בעיניינים של מיסוי ובין אחרים.

3.9 כי כל אחד מתחייב לשתף פעולה, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו לפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן מתחייב להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום כפי שיידרש, על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה.

3.10 כל אחד מהצדדים נותן בזאת הסכמתו לצדדים האחרים למשכן את זכויותיו בדירות אשר בבעלותו ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש ונותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לעורכי הדין לעשות שימוש ניפוי הנח המופקד אצלם במידת הצורך על מנת לחתום על מסמכי הבנק הרלוונטיים ובלבד שניתנה לצד השני הודעה מראש ובכתב בת 30 ימים. הוראות סעיף זה הינן כפופות להוראות סעיף 13 להלן (סעיף הבטוחות).

4. חלוקת יחידת הקרקע

4.1 ידוע לצדדים כי בהתאם להיתר הבניה מותרת תוספת בניה ובנייה של סה"כ - 6 (שש) יחידות חדשות כפי שיוחזו ביניהם בנספח A.

ש.ל.
א.ל.

3.3 ח.ל. א.ל. א.ל.

א.ל.

2.1

5. הקמת הפרויקט וייחוד יחידות הזיור אם תאושר בקשה להיתר

5.1. מוסכם בין השותפים כי לאחר קבלת מלוא ההיתרים והאישורים הנדרשים לביצוע הפרויקט ולאחר שכל ההליכים הפורמאליים יגיעו לידי סיום ויהיה ניתן להתחיל בביצוע הפרויקט, השותפים יתקשרו (לאחר קבלת הצעות) עם קבלן מוסמך ובעל סיווג מתאים לביצוע עבודות בנייה שיבחר ע"י קבוצת חזן, וזאת על פי הסכם ביצוע שיחתם בין כל הבעלים של המקרקעין (השותפים להסכם זה ו/או מי שיבוא במקומם) לבין הקבלן (להלן: "הסכם הביצוע"). הסכם הביצוע יכולול את כל ההוראות המקבולות בהסכם מסוג זה, לרבות לנושא האחריות והבדק וערבויות מתאימות (ערבויות ביצוע או תשלומים לפי קצב התקדמות בניה) וביטוחים מתאימים לפרויקט מסוג זה. הצדדים להסכם זה מתחייבים לחתום על הסכם הביצוע ו/או כל מסמך נלווה שיחתם עם הקבלן.

5.2. בוטל.

5.3. הצדדים לא יעשו כל פעולה בקשר עם הקרקע אשר תסכל הקמת הפרויקט ולא יפגעו בדרך כלשהי בהתחייבויות עם הצדדים האחד כלפי משנהו וכן לא יפעלו בכל דרך שהיא לפירוק שיתוף הקרקע אלא בהסכמו של כל הצדדים ביחד וזאת בכפוף לכך שהצדדים לא יפרו את הסכם שיתוף זה ו/או את הסכמי רכישת זכויותיהם ו/או כל הסכם אחר הקשור למקרקעין ו/או לפרויקט, ולאחר שניתנה לצד המפר התראה מראש ובכתב בת 30 ימים בדבר ההפרה, והצד המפר לא תיקן את ההפרה בתום התקופה.

5.4. השותפים יחליטו האם הם מעוניינים בליווי בנקאי, וככל ויחליטו שכן, יפעלו להתקשר עם בנק אשר ילווה את הפרויקט לצורך מימון הבניה על פי הצרכים של כל אחד מצדדים.

5.5. הצדדים רשאים לבצע עסקת מכר כל אחד בחלקו בהתאם להוראות שלהלן:

5.5.1. מוסכם כי קבוצת חזן תהא רשאית למכור את דירותיה, למעט דירת הפנטהאוז אשר קבוצת חזן תהא רשאית למכור רק לאחר קבלת טופס 4 לפרוייקט וקבוצת ברוק תהא רשאית למכור 2 מדירותיה (להלן: "הדירות המותרות למכירה") ובלבד שמלוא כספי התמורה ממכירת הדירות כאמור יופקדו בחשבון המרכזי של הפרוייקט (או חשבון ליווי ככל שיהיה כזה) כהגדרתו בסעיף 8.2 להלן וישמשו לצרכי הפרוייקט בלבד. מוסכם, כי מלוא התמורה שתקבל ממכירת דירות כאמור (בהתאם לפריסת התמורה שתוסכם בין הקבוצה המוכרת לבין הרוכש על פי שיקול דעתה הבלעדי של הקבוצה המוכרת ובהתאם לדיון), תופקד בחשבון המרכזי של הפרוייקט ואופן משיכתה יהיה כדלקמן: ראשית, יופקד בחשבון המרכזי של הפרוייקט החלק היחסי של הדירה הנמכרת בעלויות הבניה (לפי חישוב של 750 אלשי"ח בגין כל דירה, וככל שביצוע הפרוייקט באותו מועד הגיע לשלב המתואר בסעיף 3.4.1.2.4 לעיל כי אז יושאר סך של 300 אלשי"ח בלבד עד למועד קבלת טופס 4) והקבוצה המוכרת מתחייבת כי בהסכם המכר ו/או השיתוף עם הרוכש תהינה הוראות מתאימות המורות לקונה להפקיד את התמורה ישירות לחשבון המרכזי של הפרוייקט. ככל שתיוותר יתרה מעבר לאמור לעיל מהמכירה כאמור, כי אז תהא רשאית הקבוצה המוכרת למשוך אותה מהחשבון באופן מיידי ומבלי שהקבוצה השניה תוכל לסרב לכך.

5.5.2. מוסכם, כי במקרה של מכירה כאמור, מתחייב המוכר להחזיר את הרוכשים על הסכם שיתוף בנוסח מקובל בפרוייקט מסוג זה ואשר יוסכם בין הצדדים להסכם זה עובר לחתימה על הסכם מכר כלשהו. בנוסף מתחייב אותו מוכר להחזיר את הקונה על התחייבות שלא להתנגד בכל דרך להיתר שינויים ו/או הקלות שיוגש, ככל שיוגש, ע"י

רע

ר.1 ח.1 ח.3 ח.4 ח.5 ח.6 ח.7 ח.8 ח.9 ח.10 ח.11 ח.12 ח.13 ח.14 ח.15 ח.16 ח.17 ח.18 ח.19 ח.20 ח.21 ח.22 ח.23 ח.24 ח.25 ח.26 ח.27 ח.28 ח.29 ח.30 ח.31 ח.32 ח.33 ח.34 ח.35 ח.36 ח.37 ח.38 ח.39 ח.40 ח.41 ח.42 ח.43 ח.44 ח.45 ח.46 ח.47 ח.48 ח.49 ח.50 ח.51 ח.52 ח.53 ח.54 ח.55 ח.56 ח.57 ח.58 ח.59 ח.60 ח.61 ח.62 ח.63 ח.64 ח.65 ח.66 ח.67 ח.68 ח.69 ח.70 ח.71 ח.72 ח.73 ח.74 ח.75 ח.76 ח.77 ח.78 ח.79 ח.80 ח.81 ח.82 ח.83 ח.84 ח.85 ח.86 ח.87 ח.88 ח.89 ח.90 ח.91 ח.92 ח.93 ח.94 ח.95 ח.96 ח.97 ח.98 ח.99 ח.100 ח.101 ח.102 ח.103 ח.104 ח.105 ח.106 ח.107 ח.108 ח.109 ח.110 ח.111 ח.112 ח.113 ח.114 ח.115 ח.116 ח.117 ח.118 ח.119 ח.120 ח.121 ח.122 ח.123 ח.124 ח.125 ח.126 ח.127 ח.128 ח.129 ח.130 ח.131 ח.132 ח.133 ח.134 ח.135 ח.136 ח.137 ח.138 ח.139 ח.140 ח.141 ח.142 ח.143 ח.144 ח.145 ח.146 ח.147 ח.148 ח.149 ח.150 ח.151 ח.152 ח.153 ח.154 ח.155 ח.156 ח.157 ח.158 ח.159 ח.160 ח.161 ח.162 ח.163 ח.164 ח.165 ח.166 ח.167 ח.168 ח.169 ח.170 ח.171 ח.172 ח.173 ח.174 ח.175 ח.176 ח.177 ח.178 ח.179 ח.180 ח.181 ח.182 ח.183 ח.184 ח.185 ח.186 ח.187 ח.188 ח.189 ח.190 ח.191 ח.192 ח.193 ח.194 ח.195 ח.196 ח.197 ח.198 ח.199 ח.200 ח.201 ח.202 ח.203 ח.204 ח.205 ח.206 ח.207 ח.208 ח.209 ח.210 ח.211 ח.212 ח.213 ח.214 ח.215 ח.216 ח.217 ח.218 ח.219 ח.220 ח.221 ח.222 ח.223 ח.224 ח.225 ח.226 ח.227 ח.228 ח.229 ח.230 ח.231 ח.232 ח.233 ח.234 ח.235 ח.236 ח.237 ח.238 ח.239 ח.240 ח.241 ח.242 ח.243 ח.244 ח.245 ח.246 ח.247 ח.248 ח.249 ח.250 ח.251 ח.252 ח.253 ח.254 ח.255 ח.256 ח.257 ח.258 ח.259 ח.260 ח.261 ח.262 ח.263 ח.264 ח.265 ח.266 ח.267 ח.268 ח.269 ח.270 ח.271 ח.272 ח.273 ח.274 ח.275 ח.276 ח.277 ח.278 ח.279 ח.280 ח.281 ח.282 ח.283 ח.284 ח.285 ח.286 ח.287 ח.288 ח.289 ח.290 ח.291 ח.292 ח.293 ח.294 ח.295 ח.296 ח.297 ח.298 ח.299 ח.300 ח.301 ח.302 ח.303 ח.304 ח.305 ח.306 ח.307 ח.308 ח.309 ח.310 ח.311 ח.312 ח.313 ח.314 ח.315 ח.316 ח.317 ח.318 ח.319 ח.320 ח.321 ח.322 ח.323 ח.324 ח.325 ח.326 ח.327 ח.328 ח.329 ח.330 ח.331 ח.332 ח.333 ח.334 ח.335 ח.336 ח.337 ח.338 ח.339 ח.340 ח.341 ח.342 ח.343 ח.344 ח.345 ח.346 ח.347 ח.348 ח.349 ח.350 ח.351 ח.352 ח.353 ח.354 ח.355 ח.356 ח.357 ח.358 ח.359 ח.360 ח.361 ח.362 ח.363 ח.364 ח.365 ח.366 ח.367 ח.368 ח.369 ח.370 ח.371 ח.372 ח.373 ח.374 ח.375 ח.376 ח.377 ח.378 ח.379 ח.380 ח.381 ח.382 ח.383 ח.384 ח.385 ח.386 ח.387 ח.388 ח.389 ח.390 ח.391 ח.392 ח.393 ח.394 ח.395 ח.396 ח.397 ח.398 ח.399 ח.400 ח.401 ח.402 ח.403 ח.404 ח.405 ח.406 ח.407 ח.408 ח.409 ח.410 ח.411 ח.412 ח.413 ח.414 ח.415 ח.416 ח.417 ח.418 ח.419 ח.420 ח.421 ח.422 ח.423 ח.424 ח.425 ח.426 ח.427 ח.428 ח.429 ח.430 ח.431 ח.432 ח.433 ח.434 ח.435 ח.436 ח.437 ח.438 ח.439 ח.440 ח.441 ח.442 ח.443 ח.444 ח.445 ח.446 ח.447 ח.448 ח.449 ח.450 ח.451 ח.452 ח.453 ח.454 ח.455 ח.456 ח.457 ח.458 ח.459 ח.460 ח.461 ח.462 ח.463 ח.464 ח.465 ח.466 ח.467 ח.468 ח.469 ח.470 ח.471 ח.472 ח.473 ח.474 ח.475 ח.476 ח.477 ח.478 ח.479 ח.480 ח.481 ח.482 ח.483 ח.484 ח.485 ח.486 ח.487 ח.488 ח.489 ח.490 ח.491 ח.492 ח.493 ח.494 ח.495 ח.496 ח.497 ח.498 ח.499 ח.500 ח.501 ח.502 ח.503 ח.504 ח.505 ח.506 ח.507 ח.508 ח.509 ח.510 ח.511 ח.512 ח.513 ח.514 ח.515 ח.516 ח.517 ח.518 ח.519 ח.520 ח.521 ח.522 ח.523 ח.524 ח.525 ח.526 ח.527 ח.528 ח.529 ח.530 ח.531 ח.532 ח.533 ח.534 ח.535 ח.536 ח.537 ח.538 ח.539 ח.540 ח.541 ח.542 ח.543 ח.544 ח.545 ח.546 ח.547 ח.548 ח.549 ח.550 ח.551 ח.552 ח.553 ח.554 ח.555 ח.556 ח.557 ח.558 ח.559 ח.560 ח.561 ח.562 ח.563 ח.564 ח.565 ח.566 ח.567 ח.568 ח.569 ח.570 ח.571 ח.572 ח.573 ח.574 ח.575 ח.576 ח.577 ח.578 ח.579 ח.580 ח.581 ח.582 ח.583 ח.584 ח.585 ח.586 ח.587 ח.588 ח.589 ח.590 ח.591 ח.592 ח.593 ח.594 ח.595 ח.596 ח.597 ח.598 ח.599 ח.600 ח.601 ח.602 ח.603 ח.604 ח.605 ח.606 ח.607 ח.608 ח.609 ח.610 ח.611 ח.612 ח.613 ח.614 ח.615 ח.616 ח.617 ח.618 ח.619 ח.620 ח.621 ח.622 ח.623 ח.624 ח.625 ח.626 ח.627 ח.628 ח.629 ח.630 ח.631 ח.632 ח.633 ח.634 ח.635 ח.636 ח.637 ח.638 ח.639 ח.640 ח.641 ח.642 ח.643 ח.644 ח.645 ח.646 ח.647 ח.648 ח.649 ח.650 ח.651 ח.652 ח.653 ח.654 ח.655 ח.656 ח.657 ח.658 ח.659 ח.660 ח.661 ח.662 ח.663 ח.664 ח.665 ח.666 ח.667 ח.668 ח.669 ח.670 ח.671 ח.672 ח.673 ח.674 ח.675 ח.676 ח.677 ח.678 ח.679 ח.680 ח.681 ח.682 ח.683 ח.684 ח.685 ח.686 ח.687 ח.688 ח.689 ח.690 ח.691 ח.692 ח.693 ח.694 ח.695 ח.696 ח.697 ח.698 ח.699 ח.700 ח.701 ח.702 ח.703 ח.704 ח.705 ח.706 ח.707 ח.708 ח.709 ח.710 ח.711 ח.712 ח.713 ח.714 ח.715 ח.716 ח.717 ח.718 ח.719 ח.720 ח.721 ח.722 ח.723 ח.724 ח.725 ח.726 ח.727 ח.728 ח.729 ח.730 ח.731 ח.732 ח.733 ח.734 ח.735 ח.736 ח.737 ח.738 ח.739 ח.740 ח.741 ח.742 ח.743 ח.744 ח.745 ח.746 ח.747 ח.748 ח.749 ח.750 ח.751 ח.752 ח.753 ח.754 ח.755 ח.756 ח.757 ח.758 ח.759 ח.760 ח.761 ח.762 ח.763 ח.764 ח.765 ח.766 ח.767 ח.768 ח.769 ח.770 ח.771 ח.772 ח.773 ח.774 ח.775 ח.776 ח.777 ח.778 ח.779 ח.780 ח.781 ח.782 ח.783 ח.784 ח.785 ח.786 ח.787 ח.788 ח.789 ח.790 ח.791 ח.792 ח.793 ח.794 ח.795 ח.796 ח.797 ח.798 ח.799 ח.800 ח.801 ח.802 ח.803 ח.804 ח.805 ח.806 ח.807 ח.808 ח.809 ח.810 ח.811 ח.812 ח.813 ח.814 ח.815 ח.816 ח.817 ח.818 ח.819 ח.820 ח.821 ח.822 ח.823 ח.824 ח.825 ח.826 ח.827 ח.828 ח.829 ח.830 ח.831 ח.832 ח.833 ח.834 ח.835 ח.836 ח.837 ח.838 ח.839 ח.840 ח.841 ח.842 ח.843 ח.844 ח.845 ח.846 ח.847 ח.848 ח.849 ח.850 ח.851 ח.852 ח.853 ח.854 ח.855 ח.856 ח.857 ח.858 ח.859 ח.860 ח.861 ח.862 ח.863 ח.864 ח.865 ח.866 ח.867 ח.868 ח.869 ח.870 ח.871 ח.872 ח.873 ח.874 ח.875 ח.876 ח.877 ח.878 ח.879 ח.880 ח.881 ח.882 ח.883 ח.884 ח.885 ח.886 ח.887 ח.888 ח.889 ח.890 ח.891 ח.892 ח.893 ח.894 ח.895 ח.896 ח.897 ח.898 ח.899 ח.900 ח.901 ח.902 ח.903 ח.904 ח.905 ח.906 ח.907 ח.908 ח.909 ח.910 ח.911 ח.912 ח.913 ח.914 ח.915 ח.916 ח.917 ח.918 ח.919 ח.920 ח.921 ח.922 ח.923 ח.924 ח.925 ח.926 ח.927 ח.928 ח.929 ח.930 ח.931 ח.932 ח.933 ח.934 ח.935 ח.936 ח.937 ח.938 ח.939 ח.940 ח.941 ח.942 ח.943 ח.944 ח.945 ח.946 ח.947 ח.948 ח.949 ח.950 ח.951 ח.952 ח.953 ח.954 ח.955 ח.956 ח.957 ח.958 ח.959 ח.960 ח.961 ח.962 ח.963 ח.964 ח.965 ח.966 ח.967 ח.968 ח.969 ח.970 ח.971 ח.972 ח.973 ח.974 ח.975 ח.976 ח.977 ח.978 ח.979 ח.980 ח.981 ח.982 ח.983 ח.984 ח.985 ח.986 ח.987 ח.988 ח.989 ח.990 ח.991 ח.992 ח.993 ח.994 ח.995 ח.996 ח.997 ח.998 ח.999 ח.1000

קבוצת חזן. כמו כן, המוכר והרוכש יתחייבו להמציא אישורי מס שבת, רכישה ועירייה (לרבות הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין היטל השבתה) בקשר עם ההעברה וימציאו אותם לעורכי הדין נהקדם האפשרי. המוכר מתחייב, כי בהסכמי הרכישה יוכנסו סעיפים מתאימים לפיהם לונש של דירה מאחת הקבוצות לא תהינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד מי מהקבוצה השניה וכן יוכנסו סעיפים לפיהם יובהר כי מלוא האחריות לביצוע הפרוייקט והוצאתו אל הפועל מוטלת על קבוצת חזן בלבד. מובהר כי במקרה של מכירה לצד ג' כאמור, ההתחייבות לשאת בהוצאות ובתשלומים בגין ביצוע הפרוייקט תישאר של הצדדים המקוריים להסכם זה בהתאם להוראותיו. עוד יתווספו הוראות לפיהן, הרוכש של הדירה לא יהא רשאי להתערב ו/או להתנגד להליך הוצאתו לפועל של הפרוייקט וכן רוכש הדירה יפקיד אצל עורכי הדין יפוי כח מתאים המאפשר לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך שיידרש לצורך הוצאתו לפועל של הפרוייקט.

5.5.3. סעיף זה כפוף להוראות סעיף 13 (סעיף בטוחות).

5.6. הצדדים מתחייבים בזאת לשותף פעולה בכל הקשור לתכנון הפרוייקט, בהוצאות היתר הבניה, בהקמת הפרוייקט וברישום הזכויות, באופן שכל אחד מיחידים הצדדים יחתום על ההסכמים והמסמכים הנדרשים לצורך זה, ימלא את כל התחייבויותיו על פיהם במלואן ובמועדן, וימנע מכל מעשה או מתדל העלול להפריע לרכישת המקרקעין, תכנון והקמת הפרוייקט, ייחוד הדירות לשותפים השונים ורישומן של הפרוייקט כבית משותף.

5.7. כל אחד מהצדדים מתחייב בזה באופן בלתי חוזר שלא לפעול להוצאת צו מניעה, ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה, צוות הניהול, הקבלן, המפקח, עורכי הדין, או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה ו/או בביצוע הפרוייקט וזאת בכפוף לכך שיתר הצדדים לא יפרו את הסכם שיתוף זה ו/או את הסכמי רכישה זכויותיהם ו/או כל הסכם אחר הקשור למקרקעין ו/או לפרוייקט, בכפוף להוראות הסכם זה.

5.8. ככל ואחת מהקבוצות תרצה לבצע שינויים בתוכנית הפנים של הדירה, היא תגיש תוכנית שינויים עד למועד קבלת היתר בניה, והכל בכפוף לאישור האדריכל כי ניתן לבצע את השינויים המבוקשים.

6. זכויות בניה

6.1. במעמד חתימת הסכם זה מחלקים הצדדים את הדירות החדשות שייבנו על המקרקעין בהתאם להיתר הבניה, ליחידות חדשות בדיוק לפי המפורט בנספח החלוקה המוצ"ב כנספח A, ובתשריט המצורף אליו. מובהר לכוון חסר ספק כי אין באמור כדי לגרוע מזכותה של קבוצת חזן להגיש בקשה לשינוי ו/או להקלה ו/או לתיקון ההיתר כאמור במבוא להסכם זה. הצדדים מסכימים כי בכול מקרה, יוותרו כל שותפי עם הזכויות במקרקעין שנרכשו על ידו ועם זכויות הבניה באופן יחסי לחלק שרכש במקרקעין.

6.2. ככל שתהינה זכויות בניה נוספות במקרקעין, הן תהינה שייכות במלואן לקבוצת חזן. מובהר כי הגג החדש שמעל דירת הפנטהאוז יהיה שייך לבעלים של דירת הפנטהאוז בקבוצת חזן, למעט אותם חלקים בגג עליהם יותקנו המערכות המתחייבות אשר יהוו רכוש משותף, בכפוף להוראות כל דין.

6.3. למרות האמור לעיל, במידה ויוחלט להגיש בקשה להיתר חדש, הצדדים ידונו בחלוקת זכויות הבניה ביניהם.

עכ

א.ג.

ח.3 ח.א.ח

ח.1

ח.1

7. המפקח

- 7.1. הצדדים מסכימים כי ימוכה מפקח (להלן ולעיל: "המפקח") אשר יהיה מוסכם ע"י הצדדים אשר הינו גורם מקצועי הנמתחה בפיקוח ובקרה על פרויקטים מסוג הפרויקט נשוא הסכם זה ואשר הינו מפקח מאושר על ידי הנגק, ככל ויוחלט ללוות את הפרויקט בליווי בנקאי. קבוצת חזן תציע 2 מפקחים בעלי נסיון בפרויקטים מסוג זה וקבוצת ברוק מתחייבת לבחור אחד מתוך רשימה זו.
- 7.2. תפקידי המפקח יהיו, בין היתר, ביקורת ובדיקת חשבונות הקבלן, האדריכל, היועצים המקצועיים למיניהם, קבלני משנה וכל בעלי המקצוע ו/או נותני שירותים שיהיו קשורים בהקמת הפרויקט ו/או ברישומו ואשר למפקח הסמכות על פי הסכם זה, להורות על תשלום שכרם דרך החשבון המרכזי של הפרויקט, כמפורט בסעיף 9 להלן, כמו כן, לפקח על התקדמות הבניה ולביצוע התיאום, הפיקוח וניהול על הקמת הפרויקט והמעקב עליו.
- 7.3. המפקח יוציא מעת לעת, ולפי דרישת הבנק, דוחות התקדמות בניה. דוחות אלו יועברו במקביל גם לצדדים.
- 7.4. המפקח יוציא לבנק ולשותפים, לפי דרישה של מי מהשותפים, דוחות תקופתיים של הוצאות הפרויקט וגובה התשלומים הנדרשים.

8. מנגנון ביצוע התשלומים

- 8.1. מבוטל.
- 8.2. הצדדים יפתחו חשבון בנק ישראלי "חשבון מרכזי של הפרויקט" שיהיה חשבון לטובת כלל הצדדים. הצדדים יחליטו ביניהם בהחלטה נפרדת בדבר זכויות החתימה בחשבון הבנק (להלן: "החשבון המרכזי של הפרויקט"). בחשבון המרכזי של הפרויקט יופקדו כל הכספים אשר אמורים להשתלם לצורך עלויות הבניה של הפרויקט על ידי קבוצת ברוק, למעט הסכום הנקוב בסעיף 3.4.1.1 לעיל, וכן יופקדו הסכומים הנקובים בסעיף 5.5.1 לעיל במקרה של מכירת אחת מהדירות המותרות למכירה לצד ג' ע"י מי מהצדדים. מוסכם, כי בשלב ראשון, מורשי החתימה בחשבון יהיו נציג של קבוצת ברוק ונציג של קבוצת חזן אשר חתימת שניהם יחד תחייב את הצדדים. כל אחת מהקבוצות אף תמנה מורשה חתימה חליף. מורשה החתימה מטעם קבוצת ברוק יהיה רשאי לסרב לחתום על ביצוע פעולות בחשבון המרכזי של הפרויקט אך ורק במקרה שיתברר כי הסכומים שבשולמים מחשבון זה אינם מועברים לטובת הפרויקט. למען הסר ספק, בכל מקרה אחר מורשה החתימה של קבוצת ברוק לא יוכל לסרב לאשר ביצוע פעולות בחשבון. בכפוף לאמור לעיל, מורשה החתימה של קבוצת ברוק מתחייב לאשר את ביצועה של כל פעולה בחשבון בתוך שלושה ימי עסקים מהמועד שהתבקש לעשות כן. עוד מוסכם, כי ככל שבהתאם להוראות הסכם זה ו/או כל הסכם אחר, ניהול הפרויקט יעבור לקבוצת ברוק, כי אז מורשה החתימה הבלעדי יהא נציג של קבוצת ברוק. הצדדים מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק בעניין זה.
- 8.3. ככל שיהיה לפרויקט ליווי פיננסי ע"י בנק מלווה, אזי כל אחד מהצדדים יפקיד לחשבון המרכזי של הפרויקט, לפי הודעת המפקח את החון עצמי שיידרש לפי החלק שנקבע לו בהתאם למערכת החשכמים, לנוסחה המפורטת ולפריסת התשלומים בסעיף 3.4.
- 8.4. בוטל.
- 8.5. המפקח ישלח לצדדים מעת לעת הודעת תשלום כמפורט להלן:

כ

ה.ל

ה.ל ח.ל ח.ל

ח.ל

ח.ל

- 8.5.1. הודעה בכתב ובדואר רשום ו/או באמצעות דוא"ל ליחידי קבוצת ברוק בדבר סיום ביצוע שלב ודרישה מתאימה לתשלום.
- 8.5.2. בוטל.
- 8.5.3. העברת הכספים על ידי כלל צד תעשה בדרך של הפקדת הסכומים הנדרשים בחשבון המרכזי של הפרויקט. כל צד להסכם זה ישלח למפקח העתק על הודעת ההפקדה.
- 8.6. ככל שיוחלט על ידי השרתים כי יהיה לפרוייקט ליווי פיננסי ע"י בנק מלווה, אזי כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת:
- 8.6.1. כל אחד מיחידי הצדדים מצהיר ומתחייב כי במועד שיקבעו הצדדים הוא יפתח תיק הלוואה בבנק מלווה שייבחר על ידי הוועד למימון הפרוייקט (להלן: "הבנק המלווה") ויחתום על הסכם המימון הבנקאי, לרבות משכון/שעבוד זכויותיו וכלל המקרקעין בפרוייקט. כל אחד מיחידי הצדדים מתחייב לגרום לכך שהוא יאושר על ידי הבנק כלווה ויפקיד ו/או יעמיד את ההון העצמי הנדרש על ידי הבנק וכן יפקיד בידי הבנק כתב הוראות בלתי חוזר על פיו הוא מורה לבנק להעביר סכומים בגין חיובו על פי מערכת ההסכמים לפי הוראות המפקח. בכעמד חתימתו על הסכם זה כל משותף ימציא במועד שיוורה לו הוועד את אישור הבנק אליו יצורף נוסח חתום על ידי הבנק והלווה של הסכם המימון הבנקאי ושל כתב ההוראות הבלתי חוזר.
- 8.6.2. כי במידה ויחליטו השותפים על הצורך בליווי בנקאי כי אז החתימה על הסכם המימון וכל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המלווה וכן מינוי בנק מלווה הינו הכרחי לצורך קבלת מימון מהבנק, גם אם אין בכוונת צד כזה או אחר ליטול מהבנק המלווה מימון לשם ביצוע תשלומיו ובלבד שאין בכך כדי להטיל על מי מהצדדים התחייבויות שלא נטל על עצמו באופן מפורש במסגרת ההסכמים שנחתמו בין הצדדים. לאחר החתימה על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק, יהיה נל אחד מהצדדים זכאי (אך לא חייב) לקבל הלוואה במסגרת האשראי שיוקצבו לו. כל צד מצהיר ומאשר כי הוא מודע לכך כי ככל שיוחלט על ידי השותפים על הצורך בליווי בנקאי, כי אז חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק הינה הכרחית להבטחת ביצוע רצוף של הפרוייקט. בחתימת הצדדים על הסכם זה הם מאשרים כי ככל ויחליטו השותפים על הצורך בליווי בנקאי ולכשתאושר בקשה להיתר ככל שתאושר, אי עמידה בהתחייבות לפתוח תיק הלוואה ו/או אי עמידה בתשלומים לבנק המלווה תהווה הפרה יסודית של הסכם שיתוף זה.
- 8.7. במידה ואחד מהצדדים לא יפקיד בחשבון המרכזי של הפרוייקט את הסכום שנקב בהודעת המפקח כאמור לעיל ולא יגרום לכך כי הודעת ההפקדה תתקבל אצל המפקח בתוך 14 ימים ממועד משלוח הודעת המפקח אזי יורה המפקח באמצעות מורשי החתימה לבנק לשלם בעבורו את כל הסכום או את חלק מהסכום שלא התקבל, לפי העניין, על דרך חיוב חשבון הלוואה ו/או הפיקדון שלו בבנק והעברת הכספים שלא שולמו במועד לחשבון המרכזי של הפרוייקט, וזאת ללא צורך בהודעה נוספת כלשהי.
- 8.8. כל הצדדים מסכימים במפורש ומודעים לכך כי במידה ויחליטו על כך השותפים אזי הסכם המימון הבנקאי כולל הוראה לפיה המקרקעין ימושכנו במשכנתא ראשונה לטובת הבנק. לשם ביצוע המשכנתא, מסמיכים הצדדים לחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך כך. עבור כל אחד מהצדדים אשר לא נטל הלוואה ו/או לא הועמד לחובתו אשראי עד סיום בניית הפרוייקט, ידאגו הצדדים לקבל אישור מהבנק כי בסיום בניית הפרוייקט ומסירת היחידה לידי, אין לו ולא תהיינה

70

2.1

2.1 1.1 3.1 4.1

לו כלפי אותו צד כל דרישות ותביעות והמשכנתא על המקרקעין לא תחול על יחידתו ועל זכויותו במקרקעין (מכתב החרגה).

8.9. כל הצדדים מסכימים במפורש ובמודעים לכך כי במידה והשותפים יחליטו על הצורך בנטילת ליווי בנקאי, כי אז הסכם המימון הבנקאי כולל הוראה לפיה, החשבון המרכזי של הפרויקט, על פרותיו, ישועבד לטובת הבנק, להבטחת ביצוע הפרויקט.

8.10. כל אחד מיחידה הצדדים אחראי לפרוע את ההלוואה שתועמד לו כאמור לעיל בהתאם לתנאיה, לרבות כל סכום שנמשך, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, הוצאות וכל סכום אחר שייזקף על ידי הבנק לחובתו, במועדים ובתנאים שייקבעו לכך בהסכם ההלוואה של אותו צד עם הבנק.

8.11. מוסכם כי כל אחד מהצדדים יוכל לשעבד את חלקו במקרקעין לטובת מוסד בנקאי על מנת ליטול הלוואה לצורך מימון חלקו בעלויות הפרויקט ובלבד שכספי ההלוואה יופקדו בחשבון המרכזי של הנרויקט. ככל ואחד מהצדדים יבקש לשעבד את חלקו כאמור, מתחייבים הצדדים האחרים לחתום על כל מסמך שיידרש מהם ע"י הבנק בנוסח המקובל בתוך 7 ימים, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיהם במקרקעין.

9. טיפול משפטי

9.1. הצדדים ממנים בזאת את עורכי הדין כיועצים משפטיים בכול הקשור לרישום הבית המשותף, לביצוע הסכם זה ולתננונו ולביצועו של הפרוייקט לרבות מבלי לגרוע, הצדדים ממנים את עורכי הדין לייצגם ולפעול בשמם ובמקומם ולצורך כך, לחתום על כל מסמך הנדרש, לרבות ובכלל זה, על הבקשות והמסמכים לשם רישום בית משותף ויחוד יחידות הדיור ע"ש כל צד שרכש אותן.

9.2. מבלי לגרוע מכלליות האכזר לעיל, הצדדים ממנים ומוסרים במשותף לעו"ד את הטיפול המשפטי בכל הקשור להתקשרות המשפטית עם היועצים ועם קבלן מבצע ו/או קבלני משנה וכן לביצוע פרצלציה ורישומה, רישום בית משותף של הדירות שיבנו על כל החלקה וכן ברישום הדירות וייחודן ע"ש הצדדים.

9.3. הצדדים מסכימים כי עבורו הטיפול המשפטי הכרוך בהוצאה לפועל של הסכם זה ישולם על ידי כל רוכש שכ"ט כמפורט נהסכם השירותים המשפטיים המצ"ב להסכם זה. מוסכם, כי קבוצת ברוק לא תישא בהוצאות משפטיות כלשהן בגין פרויקט זה וכלל התשלום לעורכי הדין יחול על קבוצת חזן.

9.4. מובהר כי העגרת הזכויות ביחידות השונות תבוצענה עד לגמר רישום בית משותף וייחוד הדירות על שם הרוכשים השונים, רק ע"י עוה"ד, אשר יטפלו ברישום ההעברה נשוא סעיף זה, כפוף להמצאת כל המסמכים הדרושים לביצוע ההעברה על ידי המעביר והנעבר וכן בכפוף לתשלום שכר טרחת עורך דין בשיעור של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין. תיקון צו רישום בית המשותף יעשה ככל שהדבר יהיה אפשרי מבחינת לשכת רישום המקרקעין בתוך 24 חודשים ממועד קבלת "טופס 4" לפרויקט, שיושג ע"י קבוצת חזן ובאחריותם.

10. העברת זכויות

10.1. בכפוף להוראות הסכם זה, מוסכם בזאת כי כל אחד מיחידה הצדדים רשאי להעביר את זכויותיו במקרקעין ונמערכת ההסכמים לאחר בכפוף למילוי כל התנאים הבאים:

צ.ק
א.כ
א.כ
א.כ
א.כ
א.כ

- עד לרישום הזכויות ביחידות הדיור על שם הצדדים בלשכת רישום המקרקעין תבוצענה העברת זכויות כאמור בסעיף זה לעיל על ידי עורכי הדין, בכפוף להמצאת כל המסמכים הדרושים לביצוע ההעברה על ידי המעביר והנעבר ובכפוף לתשלום שכר טרחת עורכי הדין בשיעור של 5,000 ₪ ברוטפת מעיימ כדין.
 - המעביר שילם את כל המגיע ממנו בקשר עם הקמת הפרויקט עד ליום העברת הזכויות.
 - המעביר והנעבר יבוציאו לעורכי הדין את כל האישורים הנדרשים על פי דין המופנים ללשכת רישום המקרקעין בגין העברת הזכויות מכוח ההתקשרות שביניהם לרבות אישורי מס שבה, מס רכישה ואישור עירייה (לרבות אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר היעדר חובות בגין היטל השבתה). כמו כן ימציא המעביר הסכמה ו/או אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לזכותו על כי תוזה המכר עם הבעלים כפי שיידרש ע"י עורכי הדין (יחול רק עד למועד רישומו של הבעניר בלשכת הרישום המקרקעין כבעלים של חלקים בלתי מסוימים במקרקעין בהתאם לזכויותיו. לאחר הרישום כאמור אין צורך בהמצאות אישורים אלה).
 - הנעבר יחתום על כל ההסכמים הכלולים במערכת ההסכמים ועל פי יפוי הכוח ויקבל על עצמו את כל התחייבויות המעביר לפיהם (לרבות לגבי חוזה המכר ככל שיהיו) וימציא לידי עורכי הדין את כל המסמכים הנדרשים על ידי עורכי הדין לעניין זה.
 - ככל ויוחלט ליטול לכיוו בנקאי לפרויקט, הנעבר אושר כלווה על ידי הבנק, חתם על הסכם המימון הבנקאי עם הבנק ופתח חשבון על שמו בבנק. כמו כן העברת הזכויות של צד אחד ביחידתו לנעבר כלשהו אחר, תהא מותנית בקבלת הסכמת ואישור בכתב מאת הבנק המלווה להעברת הזכויות כאמור (אם המעביר נטל הלוואה מובטחת במשכנתא ו/או במקרה שכל החלק הנרכש כהגדרתו בהסכם ישועבד לבנק במסגרת לזוי בנקאי) ובתנאי שהמעביר עמד בכל התחייבויותיו כלפי הבנק הרלוונטי עד למועד ההעברה.
 - יתקבל אישור עורכי הדין להעברה. עורכי הדין יתנו אישורם במידה ונתקיימו כל התנאים האמורים לעיל במצטבר.
- 10.2. הצדדים מסכימים כי על זכויות כל אחד מיחידה הצדדים במקרקעין תירשם בגין הסכם זה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין ו/או עם רישומו של כל צד כבעלים במושע על חלקו כל צד במקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה שלא עפ"י הסכם שיתוף זה, ואשר לפיה, תותנה העברת זכויות של צד להסכם זה לצד ג' בקבלת כתב הסכמה מאת השותפים המופנה ללשכת רישום המקרקעין, אשר יאפשר לו להעביר זכויותיו לנעבר, ובכפוף לתנאי כתב ההסכמה האמור. הצדדים מתחייבים לתת את הסכמתם לעשיית עסקה, ובלבד שזו תואמת את הוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם, כי הצדדים יפעלו לרישום הסכם שיתוף במקרקעין במועד הראשון בו יתאפשר הדבר.
- 10.3. הצדדים מתחייבים שלא לשעבד זכויותיהם ו/או כל חלק מהם אלא לפי הוראות הסכם שיתוף זה. כמו כן הצדדים מתחייבים להסיר כל עיקול ו/או הערה הקיימים על חלקיהם במקרקעין בתוך 45 יום מיום שיוזע להם על כך. היה ולא יפעלו כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרת הסכם שיתוף.

22

א.כ.

ד.כ.

א.כ.

א.כ.

א.כ.

א.כ.

11. רישום הפרויקט בבית משותף ורישום הזכויות ביחידות הדיור ע"ש בעליהם

- 11.1. כל אחד מיחידו הצדדים מסמך את עורכי הדין לנקוט בכל הפעולות הדרושות לרישום הדירות החדשות ע"ש בעליהם כיחידות נפרדות בבית המשותף כמפורט להלן ובהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.
- 11.2. קבוצת חזן מתחייבת לפעול לתיקון צו בית משותף בתוך 24 חודשים ממועד השלמת הפרויקט (קבלת "טופס 4 לפרויקט), ולרשום את זכויות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין במסגרת בית משותף שיירשם על המקרקעין, והכל ככל שלא תהיה מניעה מבחינת לשכת רישום המקרקעין (להלן: "מועד הרישום"), וככל שתהיה מניעה כאמור מתחייבת קבוצת חזן לפעול כדי לעשות ככל הנדרש על מנת להסיר את המניעה בהקדם האפשרי.
- 11.3. בסמוך ומיד לאחר מועד הרישום ולא יאוחר מחלוף 6 חודשים ממועד הרישום, תירשמה הדירות החדשות הספציפיות שיוחדו לכל צד. כמו כן ייוחדו הערות אזהרה ומשכנתאות וכל רישום נוסף בלשכת רישום המקרקעין בגין כל צד לדירות החדשות הספציפיות. למען הסר ספק, הדירות החדשות כוללת אך ורק את ההצמדות המפורטות בהגדרת יחידת הדיור ואת החלק היחסי ברכוש המשותף ובכל מקרה לפי החלטת עו"ד שינסח את תקנון הבית המשותף.
- 11.4. למען הסר ספק, מובהר בואת כי ביצוע הרישומים תלוי בשיתוף פעולה של כל הצדדים עם עורכי הדין ועורכי הדין יהיו פטורים מכל אחריות בגין כך, בין אם משום שצד כלשהו לא ימציא את כל המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישומים על שמו כאמור בין אם משום שקבוצת חזן לא תמציא את האישורים שבאחריותה ובין בכל דרך אחרת ואז, לא יבוצעו הרישומים על שם אותו צד, לרבות רישומים בגין העברת זכויות אותו הצד לאחר כמפורט להלן.
- 11.5. הצדדים מסכימים כיעל המקרקעין תרשמה הערות אזהרה וזיקות הנאה שידרשו בין היתר ע"י הרשויות השונות להבטחת זכות שימוש ברכוש משותף ותחזוקה של מתקנים ומערכות שנועדו לשמש את הבית המשותף, המגרש, נכסים סמוכים, ו/או לכל מטרה אחרת.
- 11.6. במידת הצורך ובמידת האפשר עורכי הדין יפעלו לתיקון התקנון המשותף הקיים וזאת ככל שהדבר מתחייב מביצוע הפרויקט.
- 11.7. כל צד ישא בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט בהוצאות בגין אגרות, הכנת תשריטים וכל הוצאה נדרשת בקשר עם תיקון צו הבית המשותף, ורישום ייחוד הדירות על שם כל צד ובלבד שסכום זה לא יעלה על סך של 3,000 ₪ לדירה.

12. סיום ההסכם

- 12.1. הסכם זה יסתיים ולא יחייב עוד לכל דבר ועניין, למעט התחייבויות שלפי מהותן חלות גם לאחר סיום תוקפו של ההסכם בכל אחד מהמקרים המנויים להלן:
- 12.1.1. במועד תיקון צו רישום הבית המשותף וייחוד היחידות הדירות ע"ש בעליהן בפועל.
- 12.2. הסכם זה לא יהיה ניתן לביטול ו/או לסיום על ידי הצדדים ו/או מי מהם אלא כאמור בסעיף 12.1 לעיל, והצדדים או מי מהם לא יהיו רשאים, בשום מקרה, לדרוש פירוק שיתוף כמשמעו בפרק ה' סימן ב' לחוק המקרקעין אלא במקרה בו מי מהצדדים הפר את הסכם זה בחפזה יסודית, ובכפוף להוראות ההסכם זה.
- 12.3. כל אחד מיחידו הצדדים לא יחא רשאי ומתחייב שלא לבטל הסכם זה עקב הפרתו על ידי צד אחר והסעדים להם יהיו הצדדים זכאים מפורטים להלן, ואלו בלבד.

ע

א.ב.

א.ב.

א.ב.

א.ב.

א.ב.

א.ב.

בגין בניה ככל שהיועד לאותו מועד כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן וזאת בתוך 180 ימים ממועד שקיבלה קבוצת חזן הודעה כאמור בכתב מקבוצת ברוק. לעניין סעיף זה, המדד הבסיסי יהיה המדד הידוע במועד תשלום כל סכום שתשלם קבוצת ברוק וחישוב ההצמדה יהא ההפוש בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע ביום בו יושב הסכום לקבוצת ברוק.

13.3.9. בוטל.

13.3.10. למרות האמור לעיל, בכל שלב של הפרוייקט, במידה ומי מהקבוצות תפר איזו מהתחייבויותיה ולא תתקן את ההפרה בתום 60 ימים ממתן הודעה, כי אז תינתן לקבוצה המקיימת הברירה לבחור בין מימוש הבטוחות כאמור לעיל לבין רכישת מלוא הזכויות של הקבוצה המפרה בפרוייקט במחיר המשקף את התמורה ששילמה הקבוצה המפרה בפועל בגין עלות הקרקע והבניה עד לאותו שלב בהנחה של 15% (הנחה אשר תהווה פיצוי מוסכם ומוערך מראש) ובמקרה כזה תאבד הקבוצה המפרה את כל זכויותיה בפרוייקט אשר תעבורנה לבעלותה וניהולה הבלעדי של הקבוצה המקיימת. הקבוצות מורות בזאת בהוראה בלתי חוזרת לעורכי הדין לפעול בהתאם להוראות סעיף זה.

14. בוטל.

15. השפעת ההסכם על צדדים אחרים

הצדדים מסכימים כי הסכם זה יחייב אותם ו/או יורשיהם ו/או כל הבא מטעמם ו/או חליפיהם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם נזה כי אף צד לא יהיה רשאי להעביר או להמחות את זכויותיו בקרקע (במלואו ו/או בחלקו) לכל גורם כלשהו, אלא עפ"י תנאי הסכם זה ורק אם כן יתווסף הנעבר כתנאי להעברה על התחייבות למלא אחר כל תנאי הסכם זה.

16. הוראות כלליות נוספות

- 16.1. הצדדים מתחייבים לשמור על המקרקעין וסביבתו במצב תקין, למלא אחר הוראות כל דין, לשאת באחריות מלאה כלפי צד ג', לכל פעולותיהם ומחדליהם ו/או פעולות ומחדלי מי מהם בקשר להקמת הפרוייקט, למקרקעין ולסביבתו.
- 16.2. הצדדים מסכימים כי ממועד קבלת החזקה במקרקעין, בהתאם להוראות הסכם המכר, תהיה להם חזקה משותפת במקרקעין. הצדדים מתחייבים יסודית כי מאותו מועד יעמידו במשותף את המקרקעין בהתאם לתנאי הסכם שיתוף פעולה זה לשם בניית הפרוייקט, כל זאת בהתאם להיתר הבניה שיתקבל ועל פי תנאיו. מוסכם בזאת כי רק לאחר שתושלם בניית הדירות החדשות, תימסר לצדדים החזקה בהן, באופן שכל אחד מיחידה הצדדים יהיה זכאי לקבל חזקה ייחודית בדירה/ות החדשה/ות והשטחים הצמודים לה בהתאם להסכם זה, ורק בה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויותיו לפי מערכת ההסכמים.
- 16.3. ידוע לכל אחד מיחידה המשתתפים כי שיתוף הפעולה וביצוע ההוראות האמורות לעיל חיוני לצורך רכישת המקרקעין, להקמת הפרוייקט ורישום הזכויות במקרקעין כאמור לעיל ולהלן, והוא מתחייב בזאת לשנות את יחידה הצדדים האחרים בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שיגרמו להם בגין הפרת החובה לשתף פעולה כאמור.

- 16.4. הסכם שיתוף פעולה זה נוסח על דעת כל הצדדים ולא תשמע טענה של צד כלשהו כי יש לפרשו כנגד מי מהצדדים.
- 16.5. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי מערכת ההסכמים ו/או אחד מהם שעבוד (שאינו בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם למערכת ההסכמים), עיקול, או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא נגדו צו מינוי נאמן ו/או צו פשיטת רגל, לפי העניין, להסירם ו/או לבטלם תוך 60 ימים מיום הטלתם ו/או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.
- 16.6. לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, יחשב הדבר כהפרת תנאי עיקר של הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 14 לעיל, על סעיפיו הקטנים. מבלי לפגוע באמור בסעיף זה, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידית את כל הצדדים האחרים בסכום הנזק שייגרם להם בנסיבות הנ"ל.
- 16.7. הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת, ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל הצדדים לו. אף אחד מהצדדים ו/או צוות הניהול ו/או עורכי הדין ו/או המפקח לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, הצהרה, מודעה, תוכניות, התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים.
- 16.8. האמור בהסכם זה משקף, ממצה, מבטא ומשכלל את כל ההצהרות המצגים וההסכמים בין אם בע"פ ובין אם בכתב אשר הוצגו ו/או נמסרו קודם לחתימת הסכם זה.
- 16.9. כל שינוי בתנאי הסכם זה לרבות כל ארכה, ויתור התנאה וכיו"ב לא יהיה להם כל תוקף אלא אם נעשו בכתב ובחתימת הצדדים.
- 16.10. קבוצת חזן מתחייבת להעביר לקבוצת ברוק כל מסמך רלוונטי לפרוייקט בתוך 14 ימים מקבלת דרישה.

17. חלוקת זכויות הבניה והדירות החדשות

- 17.1. מוסכם ומוצהר בין השותפים כי ככל ויתקבל היתר בניה לביצוע הפרוייקט על פי התכנון הראשוני, הם יקבלו את כל הזכויות בדירות החדשות כמפורט בחלוקה הקבועה בנספח A להסכם זה.
- 17.2. בד בבד עם החתימה על הסכם זה הצדדים יחתמו על תשריט המתאר את הדירות החדשות שיוקמו על המקרקעין לאחר סיום ביצוע הפרוייקט. התשריט משקף כאמור את הבניין לאחר סיום הבניה ולאחר ניצול זכויות הבניה הקיימות ו/או שינתנו על פי התביע.
18. בוטל.
19. כל התחייבות שנטלה על עצמה קבוצה על פי הסכם זה (דהיינו, קבוצת ברוק ו/או קבוצת חזן, על פי העניין), הינה התחייבות יחד ולחוד של חברי אותה הקבוצה והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

20. בוררות

- 20.1. מוסכם בזאת שכל סכסוך ו/או מחלוקת בין חברי הקבוצה, בכל הכרוך, הקשור, הנובע מהסכם זה, לרבות ביחס לטענה סטייה ו/או אי קיום הסכם זה או ביחס לדברים אשר לא הוסדרו

77

77

ח.ל.ח. 2.1

2.1

בהסכם זה, תובא להכרעת גורר, ובלבד שבטרם יפנו הצדדים לבוררות ינסו לפתור את הסכסוך ו/או המחלוקת בישיבה בין כל הצדדים, אשר תכונס בתוך 10 ימים ממועד פניית מי מהצדדים לעוה"ד. ככל והצדדים לא הצליחו לפתור את המחלוקות ביניהם בישיבה כאמור, יועבר הסכסוך להכרעה בהליך בוררות.

20.2. בכל מקרה הנוגע לסכסוך לגבי שווי היחידות ימונה שמאי בורר בהסכמה בין הצדדים או בליט הסכמה ע"י יו"ר איגוד השמאים בישראל שמאי בורר, ובמקרים אחרים ימונה בהסכמה בין הצדדים שופט בדימוס.

20.3. הבורר יהיה פטור מסדרי הדין ומדיני הראיות אך יהיה חייב לפסוק על פי הדין המהותי ולנמק את פסקו.

20.4. הבוררות תחלוטתיתיים בתוך פרק זמן של 60 (שישים) יום מיום תחילתה.

20.5. חתימת הצדדים על ההסכם דינה כחתימה על הסכם בוררות קבוע ומתמשך ללא הגבלת זמן.

21. מענים והודעות

21.1. מען הצדדים לענין הסכם זה יהיה על פי המפורט להלן.

קבוצת חזן- אצל משפחת חכם מרח' האתרוג 8 קיסריה.

קבוצת ברוק- אצל משפחת ברוק כפר אוריה 57.

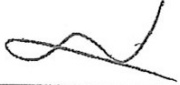
21.2. צד המבקש לשנות מענו- יודיע על כך בדואר רשום ובמסירה ידנית לצד האחר וממועד

ההודעה יבוא המען החדש במקום המען המוחלף.

21.3. כל הודעה שתשלח לצד על פי מענו דלעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף ארבעה ימי


עסקים ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום, ואם נמסרה ביד- במועד מסירתה.

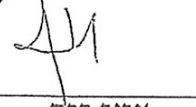
חתימת הצדדים


ערן קמינסקי


גל ברוק


ירדן שמשון


איתי בנין


אביב חכם


דנה חכם

התאחדות
המורים
במדינת ישראל

הוועדה המקומית
לדאגת חינוך ולבטיחה

דיון בניה מספר 17-0222

מספר תעודת זהות	מספר תעודת זהות
170222	170222

מספר	שם	מספר תעודת זהות	תפקיד	כתובת
054-454422	ד"ר אביגיל בן-נחמן	5251422	חברה	בני ברק
054-1501550	ד"ר אביגיל בן-נחמן	5251422	חברה	בני ברק
054-5503544	ד"ר אביגיל בן-נחמן	5251422	חברה	בני ברק

על פי החלטת הוועדה המקומית לדאגת חינוך ולבטיחה, מס' 17-0222, תאריך 11/01/2017, אשר נכנסה לתוקף ב-12/01/2017, ובה נקבע כי תוקף ההחלטה ייפסק ב-12/01/2017, אלא אם כן יוגש בקשה להארכת תוקף ההחלטה עד ל-12/01/2018, או עד ל-12/01/2019, או עד ל-12/01/2020, או עד ל-12/01/2021, או עד ל-12/01/2022.

- שם המועמד: ד"ר אביגיל בן-נחמן
1. תוקף ההחלטה ייפסק ב-12/01/2017, אלא אם כן יוגש בקשה להארכת תוקף ההחלטה עד ל-12/01/2018, או עד ל-12/01/2019, או עד ל-12/01/2020, או עד ל-12/01/2021, או עד ל-12/01/2022.
 2. תוקף ההחלטה ייפסק ב-12/01/2017, אלא אם כן יוגש בקשה להארכת תוקף ההחלטה עד ל-12/01/2018, או עד ל-12/01/2019, או עד ל-12/01/2020, או עד ל-12/01/2021, או עד ל-12/01/2022.
 3. תוקף ההחלטה ייפסק ב-12/01/2017, אלא אם כן יוגש בקשה להארכת תוקף ההחלטה עד ל-12/01/2018, או עד ל-12/01/2019, או עד ל-12/01/2020, או עד ל-12/01/2021, או עד ל-12/01/2022.
 4. תוקף ההחלטה ייפסק ב-12/01/2017, אלא אם כן יוגש בקשה להארכת תוקף ההחלטה עד ל-12/01/2018, או עד ל-12/01/2019, או עד ל-12/01/2020, או עד ל-12/01/2021, או עד ל-12/01/2022.
 5. תוקף ההחלטה ייפסק ב-12/01/2017, אלא אם כן יוגש בקשה להארכת תוקף ההחלטה עד ל-12/01/2018, או עד ל-12/01/2019, או עד ל-12/01/2020, או עד ל-12/01/2021, או עד ל-12/01/2022.



כח
לד

מ



ח

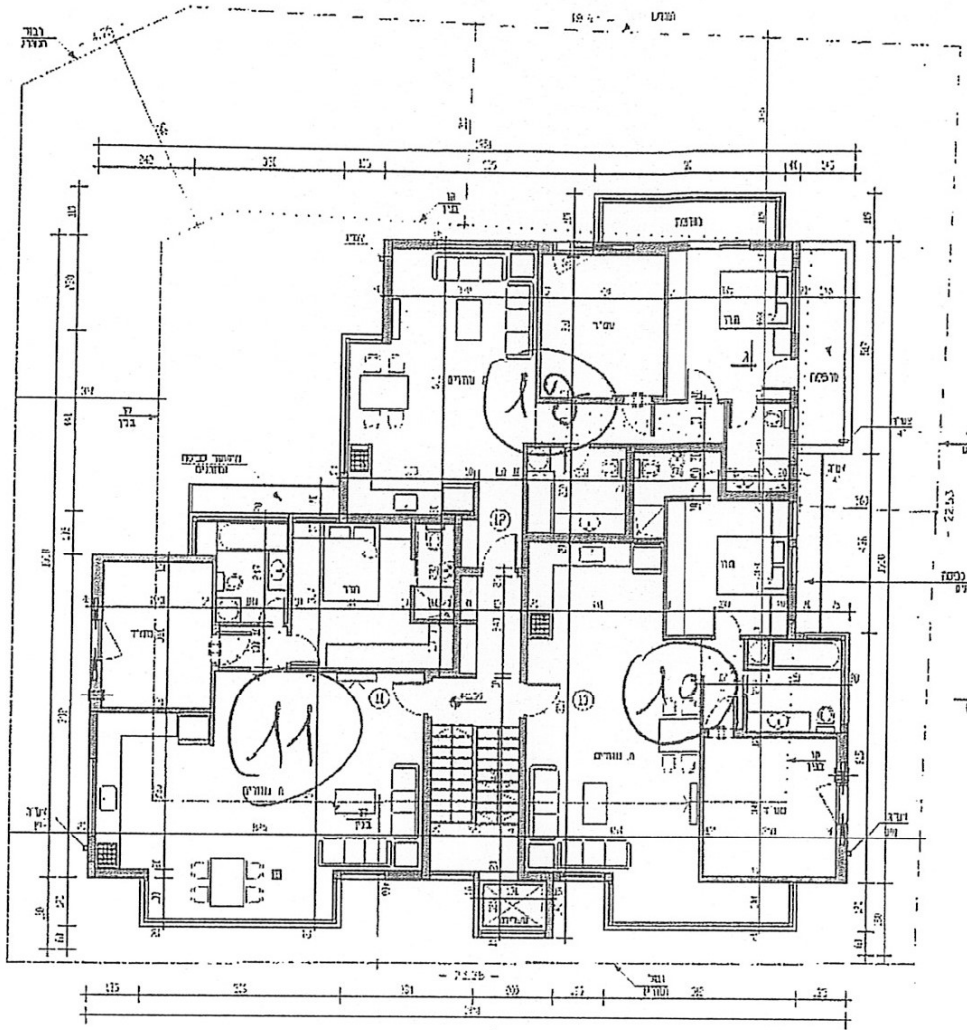
ח

ח

ח

טבלת ייחוד דירות לשותפים בפרייקט טרומפלדור 48 ת"א

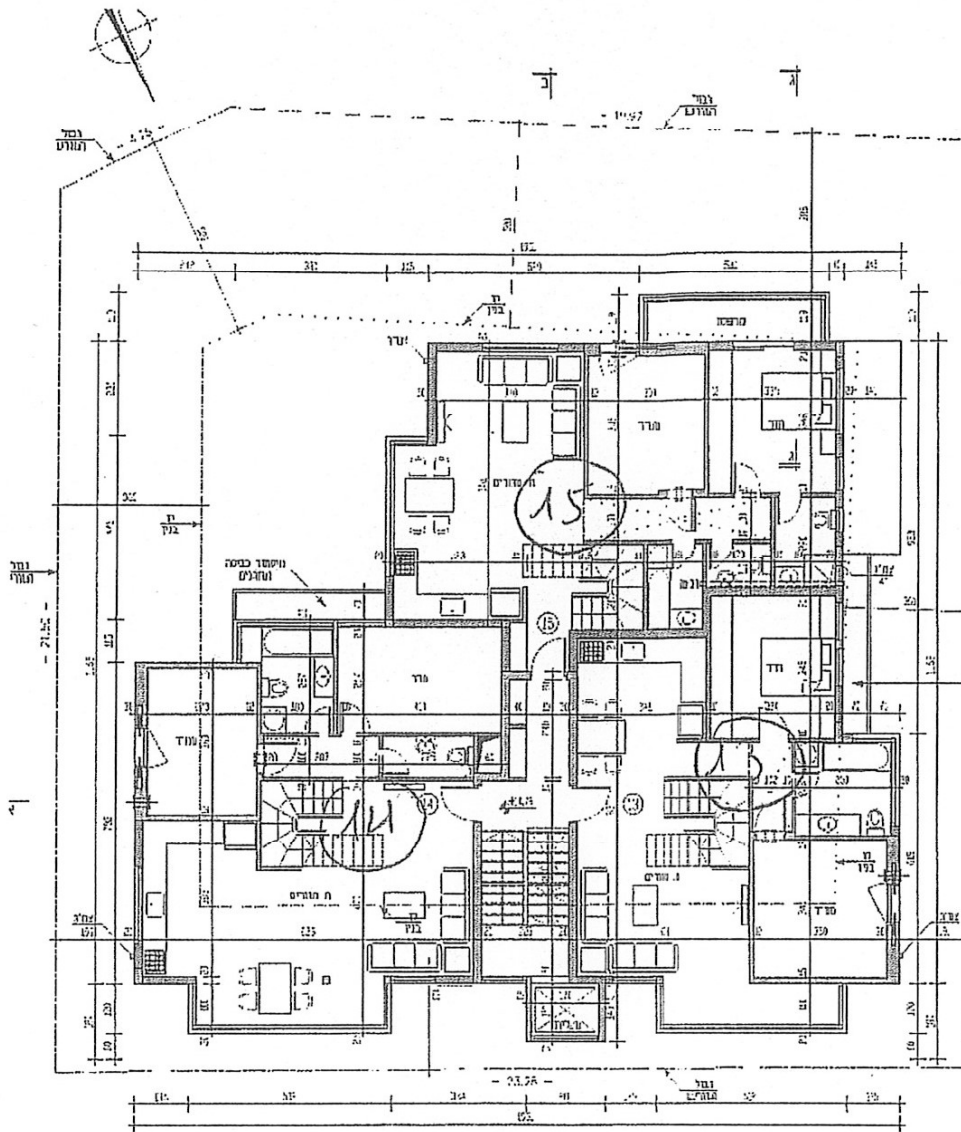
חתימות	סימון דירה- חדשה בתשיבת	האגדות לדירה החדשה ליאטר סיום הבניה	דירה חדשה בקומה (בהתאם לקומות החדשות כאמור בהיתר הבניה)	שם הרוש	חלקים במקרקעין
	11		רביעית	איתי ברוק	13,000/100,000
	12	מרפסת	רביעית	גל ברוק	13,000/100,000
	10		רביעית	ערן קמינסקי	13,000/100,000
	14		חמישית (ללא חדר יציאה לגג)	אלעד פרמן	13,000/100,000
	15+16		2 דירות נפרדות (אחת בקומה החמישית ואחת בקומה השישית), ולחלופין דירה אחת בקומה החמישית הסוללת את כל חדרי היציאה לגג+ הגג העליון (הכל בכפוף לבקשה לשינוי ואו לתיקון ו/או הקלב בהיתר הבניה שתוגש לרשויות המוסמכות)	ירדן שמעון חזן	13,000/100,000
				ויטוריו דבח	22,000/100,000
	13		חמישית (ללא חדר יציאה לגג)	דנה חכם	13,000/100,000



תוכנית קומה ג' (חוטפת) קמ. 1:100

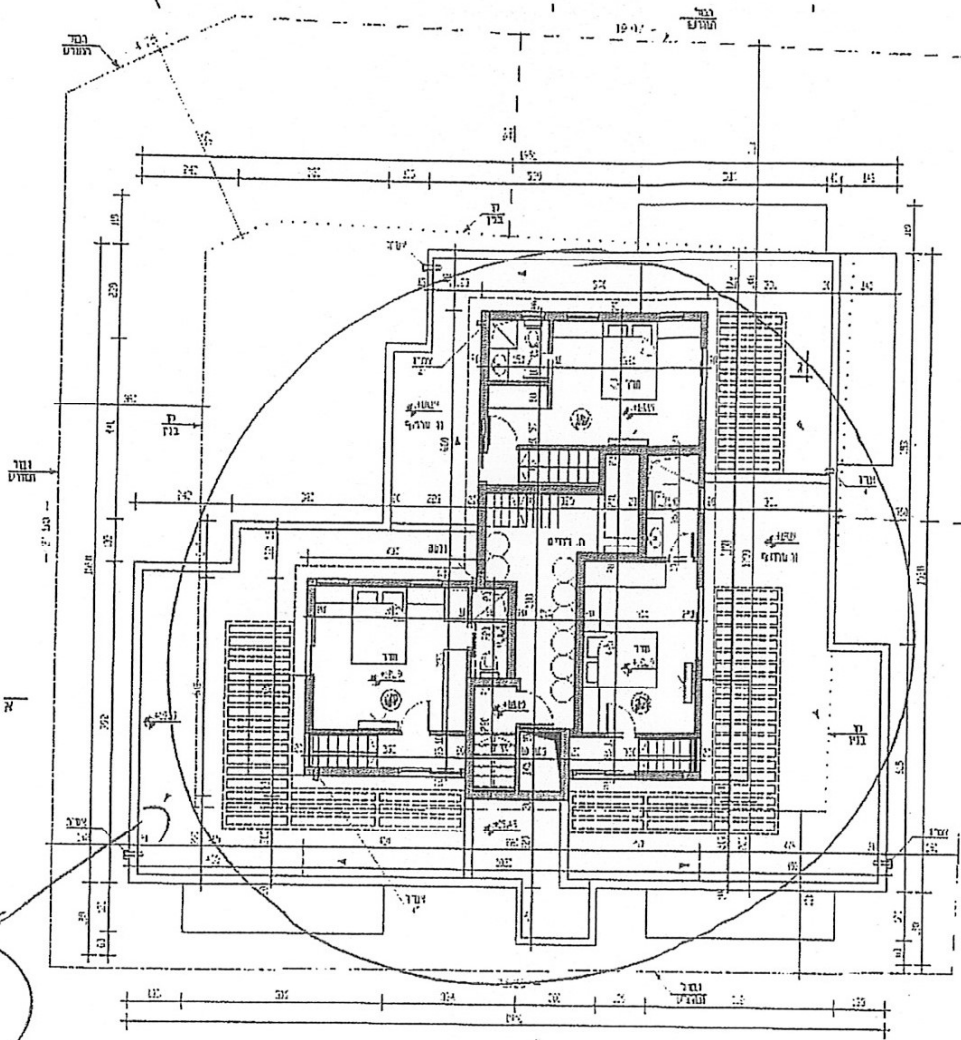
Handwritten notes and signatures:

- Top left: *ד.ו.*
- Top right: *ג.ל.*
- Center: *ד.ר.ר.*
- Bottom center: *ד.ו.*
- Bottom left: A large, stylized signature or scribble.



Handwritten notes and signatures:

- Top left: *D'*
- Top right: *2.1.*
- Center: *2.2*
- Bottom center: *2.3*
- Bottom right: *2.4*
- Bottom left: A large, stylized signature or mark.



תכנית חזרי יציאה לאגף (חפסות) ק.מ. 1:100

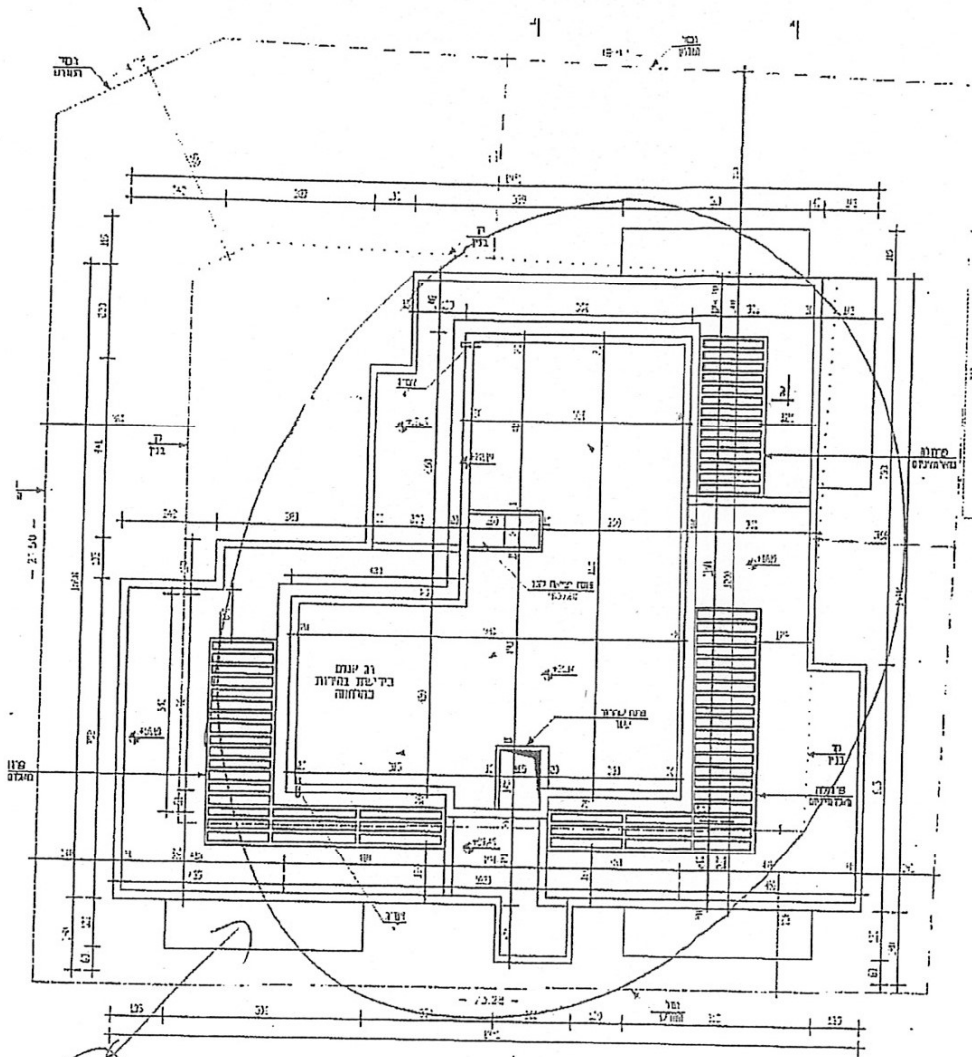
16

Handwritten notes and signatures in Hebrew:

א.ר.ר
 א.ר.ר
 א.ר.ר

16

16



תכנית גג עיבוד (תוספת) ק.ב.מ. 1:100

26

השטח שבו יבנות
החדרים החדשים
הוא שטח חיצוני
למבנה הקיים

Handwritten signature and scribbles.

515273010
ת.ד. 515273010

26

קוואל מיקרו מימון בע"מ
ח.פ. 516488707

נספח 5

הסכם שיתוף במקרקעין

עמוד 73

הסכם שיתוף במקרקעין

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש מרץ שנת 2017

בין: איתי ברק, ת.ז. 025621574 (להלן: "איתי")
 כפר אוריה משק 36 ת.ז. 66.
 מצד אחד (13,000/100,000)

לבין: גל ברק, ת.ז. 036295871 (להלן: "גל")
 גבעת שפירא משק 13
 מצד שני (13,000/100,000)

לבין: עירן קמינסקי, ת.ז. 027349901 (להלן: "עירן")
 שקד 138 שילת
 מצד שלישי (13,000/100,000)

לבין: ירדן שמשון חזן, ת.ז. 308340348 (להלן: "ירדן")
 שטריקר 1 תל-אביב
 מצד רביעי (13,000/100,000)

לבין: ויטוריו דבה, ת.ז. 037203064 (להלן: "ויטוריו")
 חיבת ציון 19 רמת גן
 מצד חמישי (22,000/100,000)

לבין: דנה חכם, ת.ז. 318962750 (להלן: "דנה")
 האתרוג 8 קיסריה
 מצד שישי (13,000/100,000)

לבין: אלעד פרמג, ת.ז. 033764986 (להלן: "אלעד")
 בן יהודה 148 תל-אביב
 מצד שביעי (13,000/100,000)

רשימת רכיבים
 ת.פ. 515278048

קווא מילן מימון בע"מ
 ת.פ. 516488707

קווא מילן מימון בע"מ
 ת.פ. 516488707

רשימת רכיבים
 ת.פ. 515278048

הואיל: והצדדים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים במושע של המקרקעין הידועים כתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 המוגדרת בנסח המקרקעין כ"דירה" בקומה העליונה ברחוב טרומפלדור 48 ת"א בשטח רשום של 16.5 מ"ר וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר, הכל כמפורט בנסח המקרקעין המצורף כנספת א' להסכם זה (להלן: "החלקה" או "המקרקעין");

והצדדים להסכם זה הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של חלקים בחלקה כמפורט לצד שמותיהם במבוא להסכם זה;

קווא מילן מימון בע"מ
 ת.פ. 516488707
 והואיל: 1073057

והואיל: וביום 12.3.17 התקבל היתר בניה למקרקעין מהוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (היתר בניה מס' 17-0222) (להלן: "היתר הבניה" או "ההיתר"), על פיו ניתן, בין השאר, להוסיף על המקרקעין 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית) עבור 6 יחיד (3 יחיד בקומה), וכן מותר לבנות על הגג החדש 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות. כמו כן כולל ההיתר הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים להיזוק הבניין הקיים; הוספת פיר למעלית חיצונית; ושינויים ופיתוח בחצר, והכל כמפורט בהיתר הבניה המצורף בנספח ב' להסכם זה (להלן: "הפרויקט");

והואיל: ובכוונת הצדדים לפעול לבקשת הקלה ו/או שינוי ו/או תיקון להיתר הבניה הקיים באופן שחדרי היציאה לגג יאוחדו ויהוו דירה נוספת בפרוייקט (דהיינו סה"כ ייבנו 7 יחידות חדשות), כך שלדירות העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה לא יהיו חדרי יציאה לגג, ולחלופין הצדדים יפעלו לבקשת הקלה ו/או שינוי ו/או תיקון להיתר הבניה הקיים באופן שחדרי היציאה לגג מכל אחת מהדירות העליונות כפי שאושרו בהיתר הבניה, יאוחדו רק לאחת מהדירות החדשות בקומה החמישית, ואילו שתי יחידות דיור נוספות שייבנו בקומה החמישית החדשה, יהיו ללא חדרי יציאה לגג (להלן: "הבקשה לשינוי ו/או תיקון ו/או הקלה בהיתר");

והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר מראש ביניהם את יחסי השיתוף בחלקה בגין זכויותיהם בה, להגדיר ולהסדיר את התחייבויותיהם ההדדיות בכל הקשור לחלקה ולביצוע הפרוייקט, את הסדרי הניהול והשימוש בחלקה, את אופן ניהול הפרוייקט וכן להסדיר ביניהם את חלוקת יחידות הדיור החדשות שיוקמו על המקרקעין על פי היתר הבניה;

והואיל: והצדדים מצהירים כי בחנו את כל ההיבטים העסקיים, העובדתיים והמשפטיים הכרוכים בביצוע הפרוייקט והבניה המשותפת, והם מבינים את כל הסיכונים והסיכויים בקשר עם ביצוע הפרוייקט, והם נוטלים על עצמם את מלוא האחריות בקשר עם ו/או בגין ביצוע הפרוייקט;

והואיל: ועל מנת להבטיח את ביצועו השלם והמיטבי של הפרוייקט וייחוד יחידות הדיור החדשות לצדדים, מעוניינים הצדדים לעגן במסגרת הסכם זה את מערכת הזכויות והחובות שלהם החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לסיום ביצוע הפרוייקט על פי היתר הבניה, לרבות תיקון ו/או שינוי צו הבית המשותף הקיים וייחוד יחידות הדיור החדשות לצדדים נשוא הסכם זה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו;

והואיל: והצדדים הסכימו כי תנאי הסכם שיתוף זה, יחייבו אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם רוכשים עתידיים של הקרקע;

לפיכך הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ויקראו בכפיפה אחת עימו.

כ"ט

3.1 א.1 א.2 א.3 א.4

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש בפרשנותו של הסכם זה.

1.3. תכליתו של הסכם זה להסדיר את ביצוע הפרויקט על ידי הצדדים, תוך ייחוד יחידות הדיור החדשות שייבנו בחלקה בין הצדדים על פי היתר הבניה הקיים ו/או כל היתר מתוקן ו/או נוסף שיתקבל בעתיד. כמו כן, תכלית הסכם זה הינה להסדיר את כל הכרוך בביצוע הפרויקט ללא כל עיכובים על ידי הצדדים, לרבות התקשרות עם קבלן מבצע לביצוע הבניה.

1.4. הגדרות: בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירוש שלצידם, אלא אם כן נאמר בגוף ההסכם אחרת:

1.4.1. הצדדים - הצדדים המפורטים בנספח א' להלן ו/או מי שירכוש מהם חלקים במקרקעין ו/או מי שיבוא במקומם על פי כל דין (לרבות חליפיהם ו/או יורשיהם).

1.4.2. המקרקעין או החלקה - הידועים כתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911 בשטח רשום של 16.5 מ"ר וכן מרפסת לא מקורה צמודה בשטח רשום של 169 מ"ר ברח' טרומפלדור 48 ת"א.

2. הצהרות הצדדים:

הצדדים מצהירים ומתחייבים כדקלמן:

2.1. כי ידוע להם כי קיים היתר בניה לתוספת 6 יחידות חדשות בחלקה. בחתימתם על הסכם זה מאשרים הצדדים כי הם מסכימים לאמור בהיתר.

2.2. כי עם חתימת הסכם זה הם מינו ו/או ממנים את עוה"ד חיים שטרן ו/או עו"ד אחר ממשרדו (להלן: "עו"ד הדין" ו/או "עו"ד" ו/או עוה"ד) כמייצגם לצורך ביצוע הפרויקט והוצאתו לפועל וכן לצורך רישומו ו/או תיקונו של צו הבית המשותף בסיום הפרויקט באופן שישקף את ייחוד זכויות הצדדים בחלקה, כל אחד בדירתו. הצדדים מתחייבים לפעול במשותף ולעשות כל שידרש על ידי עוה"ד על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו אל הפועל בדרך המחירה והטובה ביותר על הצדדים כולם. הצדדים נותנים בזאת יפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד לבצע פעולות בשמם, במקומם ועבורם בכל הקשור לחלקה ולביצוע הפרויקט.

2.3. הצדדים יחתמו במעמד החתימה על הסכם שיתוף זה, גם על יפוי כח בלתי חוזר באופן האמור בהסכם זה אשר מסמין את עוה"ד לעשות בשם הצדדים כל פעולה הדרושה ו/או שתידרש לקיום התחייבויותיהם של הצדדים בהתאם להסכם זה, כאמור ביפוי הכוח ו/או לביצוע האמור בהסכם השיתוף והתחייבות הצדדים על פיו. הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנהו להחתים כל אחד מיחיד הקבוצה על יפויי הכוח הנ"ל ולבצע כל פעולה הנדרשת לפי הסכם זה

2.4. כי הם יישאו בכל ההוצאות שיחולו שדרושות לבעלי המקצוע הנדרשים לתכנון ולבניה, לרבות האדריכלים, המהנדסים, המודדים, מנהלי העבודה, המפקחים והקבלנים, בהתאם ליחס חלקיהם של הצדדים בחלקה וזאת מיד לאחר קבלת דרישה.

2.5. כי כל אחד מהם בדק וראה את המקרקעין, מיקומם, את ייעוד השטחים על פי תכנית בנין עיר החלה על מקרקעין, יודע ובדק את כל הפרטים המתייחסים למקרקעין ולזכויות הבעלים

28

3.1 2.6 2.3 2.1

במקרקעין, ואשר יש בהם ואו יכול היה להיות בהם כדי להשפיע על התקשרותו במערכת החסכמים, לרבות, אך מבלתי לגרוע מכלליות האמור, את סביבת המקרקעין, דרכי הגישה, הטופוגרפיה, התביעה החלה על מקרקעין, ההיתר על כל תנאיו ומגבלותיו, דרישות הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה, אפשרויות וזכויות הבניה על החלקה ולרבות אופן ניצולן ומימושן, וכל בחינה, היבט והשלכה אחרים, בין משפטים, בין פיסיים, בין תכנוניים, בין סביבתיים, בין שמאים, בין מעיניינים של מיסוי ובין אחרים.

2.6. כי אין מניעה מכוח כל דין ואו חוזה להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

2.7. כי התחייבויותיו על פי הסכם זה אינן ממצות את התחייבויותיו כלפי כל גורם אחר אליו התחייב או יתחייב, וכי הן יתווספו להתחייבויותיו לפי כל הסכם אשר יחתם על ידו בקשר עם החלקה ואו הפרויקט.

2.8. כי כל אחד מתחייב לפעול במשותף, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו לפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן מתחייב להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל, תשלום כפי שיידרש, על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה.

2.9. הצדדים יפעלו כדי לנצל את זכויות הבניה הקיימות ואו העתידיות במקרקעין, בדרך של תוספת בניה בהתאם להיתר הבניה שהתקבל. לצורך כך, הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה להתקשרות עם קבלן מבצע ובעלי מקצוע נוספים, ככל שיידרש.

2.10. הצדדים מתחייבים לשתף ביניהם פעולה לצורך ביצוע הפרויקט והוצאתו לפועל ביעילות, וכל אחד מהצדדים מתחייב שלא לעשות כל פעולה עם המקרקעין/החלקה אשר תסכל את הקמת הפרויקט ובכלל זה שלא להתנגד ואו שלא למנוע ואו להפריע בכל דרך שהיא ולתת את הסכמתו לבקשות שיוגשו להיתר בניה ואו תוספת בניה, לרבות הוצאת צו מניעה ואו נקיטת פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה, או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה ואו בביצוע הפרויקט.

2.11. כל אחד מהצדדים מתחייב להופיע בפני כל רשות ולחתום על כל מסמך, בקשה, תכנית וכינוצ"ב, אשר חתימתו עליו תהא דרושה לצורך קבלת היתר בניה ואו ביצוע הפרוייקט ואו לשם ניצול כל זכות אחרת העומדת לצדדים, מיד עם דרישת משנתו ואו עורכי הדין, ובכפוף להוראות הסכם זה.

2.12. כל אחד מיחזי הצדדים מתחייב לחתום על החסכמים והמסמכים הנדרשים לצורך זה, ולמלא את כל התחייבויותיו על פיהם במלואן ובמועדן, וימנע מכל מעשה או מתדל העלול להפריע לתכנון והקמת הפרויקט, ייחוד הדירות לצדדים ותיקון צו הבית המשותף באופן שיושקף את המצב הבני על החלקה וחלוקת הזכויות בין הצדדים לאחר סיום ביצוע הפרוייקט

ע

8-7

3-ח

ח-1

2-16

ח-1

3-1

2.13. ידוע לכל אחד מהצדדים כי עד למועד תיקון צו הבית המשותף וייחוד יחידות הדיור על שם כל אחד מהצדדים לפי הסכם זה, הם ירשמו כבעלים במשותף (במושע) בהתאם לחלקם היחסי בחלקה.

2.14. כל אחד מהצדדים מתחייב כי באם יוטל על זכות מזכויותיו בחלקה ו/או בפרויקט שעבוד, עיקול, או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים ו/או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו הקפאת הליכים, צו פירוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין, הוא יפעל להסירם ו/או לבטלם לאלתר ולא יאוחר מתוך 60 (שישים) ימים מיום הטלתם ו/או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ואחריותו הבלעדיים.

לא הוסר השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה.

2.15. בסעיף זה יקראו הצדדים ששמותיהם מפורטים במבוא להסכם זה לעיל "השותפים הראשונים"

2.15.1. ככל ומי מהשותפים הראשונים ימכור את זכותיו במקרקעין, יחולו על הרוכש ההוראות שלהלן:

2.15.1.1. תנאי מוקדם למכירת הזכויות הוא שהקונה יקבל על עצמו את כל התחייבויות שבחשכם שיתוף זה וכן אלו שעורכי הדין ידרשו ממנו. השותף הראשון שימכור את זכויותיו ומקבל הזכויות יתחייבו להמציא אישורי מס שבה, רכישה, ועירייה (לרבות הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין היטל השבחה) בקשר עם העברה וימציאו אותם לעורכי הדין בהקדם האפשרי.

2.15.1.2. הרוכש יתחייב בהסכם המכר לחתום גם על הסכם שיתוף זה. במסגרת הסכם המכר הרוכש יצהיר כי בחתימתו הוא מאשר כי הוראות הסכם השיתוף מקובלות עליו וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהשותפים הראשונים האחרים להסכם שיתוף זה.

2.15.1.3. הרוכש לא יוכל להתערב בכל צורה שהיא בשיקול דעת יתר השותפים הראשונים בקשר עם הוצאתו לפועל של הפרויקט, ובכלל זה לא יוכל להתנגד לכל בקשה שתוגש בקשר עם הפרויקט.

2.15.1.4. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך הקשור ו/או ברוך בהוצאתו לפועל של הפרויקט כפי שיוורו לו השותפים הראשונים, ובלבד שאין בכך כדי לפגוע בזכויותיו במקרקעין ו/או להטיל עליו התחייבויות נוספות שלא נטל על עצמו בחתימת הסכם המכר עם המוכר ("השותף-הראשון").

2.15.1.5. הרוכש מתחייב לחתום על יפוי כוח לטובת עוה"ד של הפרויקט אשר מסמך אותם לבצע כל פעולה שתידרש על מנת להוציא לפועל את הפרויקט.

2.15.1.6. הרוכש מתחייב כלפי יתר השותפים הראשונים למלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם המכר שיחתם עם השותף הראשון המוכר.

78

7-8

7.6

7.7

7.1

2.6

7.1

2.15.1.7. לאחר סיום הפרויקט וקבלת תעודת גמר וכן תיקון צו הבית המשותף באופן שיישקף את ייחוד יחידות הדיור החדשות על שם הצדדים להסכם זה – לא יידרשו עוד הצדדים לכל אישור נוסף לצורך העברת זכויותיהם.

3. ביצוע הפרויקט וייחוד יחידות הדיור החדשות לצדדים

- 3.1. מוסכם בין הצדדים כי הם יתקשרו (לאחר קבלת הצעות) עם קבלן מורשה לביצוע עבודות בנייה, וזאת על פי הסכם ביצוע שיחתם בין כל הבעלים של המקרקעין לבין הקבלן (להלן: "הסכם הביצוע").
- 3.2. הצדדים לא יעשו כל פעולה בקשר עם הקרקע אשר תסכל ו/או תעכב את הקמת הפרויקט, במישרין או בעקיפין, לרבות אך מבלי למעט על ידי הוצאת צו מניעה ו/או ינקוט בפעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה או נגד צד שלישי אחר כלשהו אשר תגרום ו/או עלולה לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה והקמת הפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור, כל אחד מהצדדים מתחייב שלא לפגוע בדרך כלשהי בהתחייבויות עם הצדדים האחד כלפי משנהו וכן לא יפעלו בכל דרך שהיא לפירוק השיתוף בחלקה אלא בהסכמה של כל הצדדים ביחד.
- 3.3. במידות הצורך, הצדדים יפעלו להתקשר עם בנק אשר ילווה את הפרויקט לצורך מימון הבניה על פי הצרכים של כל אחד מהצדדים.
- 3.4. הצדדים יחתמו על התחייבות להימנע מלעשות כל עסקה בחלקו של כל אחד בקרקע
- 3.5. הצדדים מתחייבים בזאת לשתף פעולה בכל הקשור לתכנון הפרויקט, בהקמת הפרויקט וברישום הזכויות, באופן שכל אחד מיחידים הצדדים יחתום על ההסכמים והמסמכים הנדרשים לצורך זה, ימלא את כל התחייבויותיו על פיהם במלואן ובמועדן, וימנע מכל מעשה או מתדל העלול להפריע, תכנון והקמת הפרויקט, ייחוד הדירות לרוכשים השונים ורישומן של הפרויקט כבית משותף.
- 3.6. כל אחד מהצדדים מתחייב בזה באופן בלתי חוזר שלא לפעול להוצאת צו מניעה, ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה, צוות הניהול, הקבלן, המפקח, עורכי הדין, או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה ו/או בביצוע הפרויקט.
- 3.7. כל צד יישא בכל המיסים, תשלומי החובה וכל התשלומים האחרים בגין חלקו היחסי במקרקעין.
- 3.8. כל צד יישא בתשלום הוצאות ההקמה והתחזוקה של מתקנים משותפים אשר יתוכננו במקרקעין. התשלום של כל צד יהא בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין.
- 3.9. לאחר סיום ביצוע הפרויקט בהתאם להיתר הבניה ובכפוף לאישור הבקשה לשינוי ו/או תיקון ו/או הקלה בהיתר, ככל ותתקבל מהרשויות המוסמכות, הצדדים מחליטים לייחד את זכויותיהם בחלקה וביחידות הדיור החדשות בהתאם לטבלה שלהלן, וכמתואר בתשריטים המצורפים **נספח ג' להסכם זה.**

חתימות	סימון דירה- חדשה בתשריט	החדשה	הצמדות לדירה לאחר סיום הבניה	דירה חדשה בקומה (בהתאם לקומות החדשות באמור בהיתר הבניה)	שם הרוכש	חלקים במקרקעין (בתת חלקה 14 בחלקה 50 בגוש 6911)

Handwritten notes and signatures below the table:

עכ
פ.ח
ח.ג
א.א
א.א
א.א
א.א

11		רביעית	איתי ברוק	13,000/100,000
12	מרפסת	רביעית	גל ברוק	13,000/100,000
10		רביעית	ערן קמינסקי	13,000/100,000
14		חמישית (ללא חדר יציאה לגג)	אלעד פרמן	13,000/100,000
15+16		2 דירות נפרדות (אחת בקומה החמישית ואחת בקומה השישית), ולחלופין דירה אחת בקומה החמישית הכוללת את כל חדרי היציאה לגג+ הגג העליון (הכל בכפוף לבקשה לשינוי ו/או לתיקון ו/או הקלב בהיתר הבניה שתוגש לרשויות המוסמכות)	ירדן שבשון חזן	13,000/100,000
			ויטוריו דבח	22,000/100,000
13		חמישית (ללא חדר יציאה לגג)	דנה תכס	13,000/100,000

4. פירוק השיתוף

4.1. הצדדים מתחייבים שלא לדרוש את פירוק השיתוף בחלקה. שום צד לא יוכל לפנות לביהמ"ש ולבקש פירוק השיתוף בחלקה.

4.2. פירוק השיתוף בין הצדדים יהיה בדרך של תיקון צו הבית המשותף לאחר סיום ביצוע הפרוייקט באופן שישקף את חלוקת יחידות הדיור החדשות בין הצדדים.

5. וישום ההסכם בלשכת וישום המקרקעין

5.1. הסכם זה יירשם בלשכת המקרקעין וחוא יחייב את הצדדים, יורשיהם, חליפיהם, וכל מי שיבוא מכוחם או מטעמם ואת כולי עלמא.

הוראות הסכם זה תחייבנה את הצדדים אף אם טרם נרשם בלשכת רשם המקרקעין.

עכ

אגב, ע-ק יח. כ.3 א.2

3.1

5.2. הצדדים מתחייבים לבצע ולטפל בכל הדרוש לרישומו של הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין בתור הסכם שיתוף, וישאו בהוצאות הרישום הכרוכות בכך, בחלקים שווים (כלומר כל אחד מהצדדים). *הסכם זה יושלם על ידי הצדדים (אשר יישאו בהוצאות הרישום) וישאו בהוצאות הרישום הכרוכות בכך, בחלקים שווים (כלומר כל אחד מהצדדים).*

5.3. עד לרישומו של הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין רשאי כל צד לעשות בזכויותיו במקרקעין כל פעולה משפטית, לרבות טרנוקציה, מכירה, שעבוד, חכירה בכפוף להוראות הסכם זה.

5.4. הצדדים מתחייבים לחתום על תיקון להסכם זה, לפי דרישת צד להסכם, במקרה המצדיק זאת, ובלבד שהזכויות המהותיות של כל צד עפ"י הסכם זה לא ייפגעו.

6. יפוי כח

במעמד חתימת הצדדים על הסכם שיתוף זה, יחתמו הצדדים על יפוי כח המסמיך את עוה"ד חיים שטרן ו/או רועי מור ו/או עו"ד אהר ממשרד עוה"ד יהודה רוה ושות' לרשום את הסכם השיתוף ו/או לתקן את הסכם השיתוף כאמור בסעיף 5.4 לעיל.

7. תמורה

מובהר בזה כי הסכם זה נעשה בלא שצד ישלם למשנהו או יקבל ממנו תמורה כלשהיא כנגד התחייבויותיהם לפי ההסכם, וזאת הואיל וייחוד החלקים לצדדים נעשה בהתאם לזכויותיהם במגרש.

8. מוסכם בין הצדדים כי מאחר וכל צד הגדיר את חלקו במקרקעין בהתאם למפורט ברישום, ומאחר וחלקים אלה מוגדרים ומוסכמים על כל הצדדים, הרי שבמועד רישום הבית המשותף, לא ישולמו תשלומי איזון עפ"י החוק.

9. הצדדים ו/או חליפיהם מתחייבים לפעול לרישומו של בית משותף ו/או תיקון צו הבית המשותף הקיים לכשיתאפשר הדבר מבחינה משפטית.

10. הסכם זה יחול עד לרישום בית משותף ו/או תיקון צו הבית המשותף הקיים, על פי העניין. הוצאות הרישום צו הבית המשותף יתחלקו באופן שווה בין כל היחידות.

11. הפרות וסעיפים

11.1. הצדדים מצהירים כי יזדוע להם כי במידה ולא יעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה הם ייגרמו נזקים רבים ליתר הצדדים, ובכלל זאת יעכבו את ביצוע הפרוייקט ויחשפו את הצדדים האחרים להפרה של ההסכם שייחתם מול קבלן הביצוע ו/או הסכמים מול צדדים שלישיים אחרים, ועל כן, צד כשזה יהיה בגדר "צד מפר" (להלן: "צד מפר"), אשר כנגדו יהיו רשאים הצדדים האחרים לתבוע בגין הנזקים שנגרמו להם, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרה על הצד המפר כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד המוקנה ליתר הצדדים על פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

Handwritten notes:
 2.10
 א.1
 ח.2
 7.1
 7.1
 7.1

11.2. למען הסר ספק, מובהר כי גם הימנעות מחתימה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפרויקט, תיחשב כהפרה של הסכם זה, לאחר שניתן לצד המפר התראה מראש ובכתב בת 10 ימים לתיקון ההפרה וההפרה לא תוקנה במועד.

11.3. לא תוקנה הפרה בתוך המועד שנקבע שהודעה שנשלחה לצד המפר ע"י הצדדים האחרים ו/או עוה"ד, יהיו רשאים הצדדים האחרים לאכוף את חיובי ההסכם של הצד המפר, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותם לפי הוראות כל דין.

11.4. מוסכם באופן מפורש בין הצדדים, כי במקרה ומי מיחידי הצדדים לא ישלם תשלום כלשהו שהוא חייב בתשלומו לפי הסכם זה וכתוצאה מכך יעוכבו הליכים או עלולים להיות מעוכבים, באופן שיגרור נזק ליתר הצדדים יהיו עוה"ד, לאחר שנשלח מכתב התראה נוסף מעבר לזה האמור בסעיף 11.2 לעיל לכתבת המופיע במבוא להסכם זה המאפשר 14 ימים נוספים לתיקון ההפרה ו/או לביצוע את התשלום ו/או התשלומים ואלה לא תוקנו/בוצעו למרות ההתראה, להורות לעוה"ד למכור את זכויות הצד המפר למרבה במחיר. עוה"ד יפעל בעניין זה כאילו שימש כונס נכסים, ימכור את הזכויות, ישלם את התשלומים הנדרשים מאותו צד לחשבון הפרוייקט, יפחית את הוצאות המכירה, פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסכום השווה ל - 10% שיועברו לחשבון הפרוייקט ואת יתרת התמורה שתתקבל לאחר ניכוי מסים על פי דין ישיב לאותו צד שזכויותיו יימכרו בנסיבות המתוארות לעיל. הוראה זו הינה בלתי חוזרת והצד המפר מתחייב לא להתנגד למכירה כאמור.

11.5. אף צד לא יהיה רשאי והצדדים מתחייבים שלא לבטל הסכם זה עקב הפרתו על ידי צד אחר.

12. הסכם זה יכנס לתוקף אך ורק לאחר שכל הצדדים לו יחתמו עליו וכל עוד לא נחתם על ידי כל הצדדים לא יהיה לו כל תוקף.

13. כל הודעה למשנהו תעשה במכתב רשום לפי התכתובת שלעיל, וכל הודעה תחשב כאילו נתקבלה בתוך 72 שעות מעת המשלוח בדואר ישראל. הודעה שנמסרה באמצעות שליח או בפקס או בדואר אלקטרוני תיחשב כאילו הגיעה ביום העסקים הראשון שלאחר מועד קבלתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:


עירן קמינסקי

דנה חכם


גל ברוק

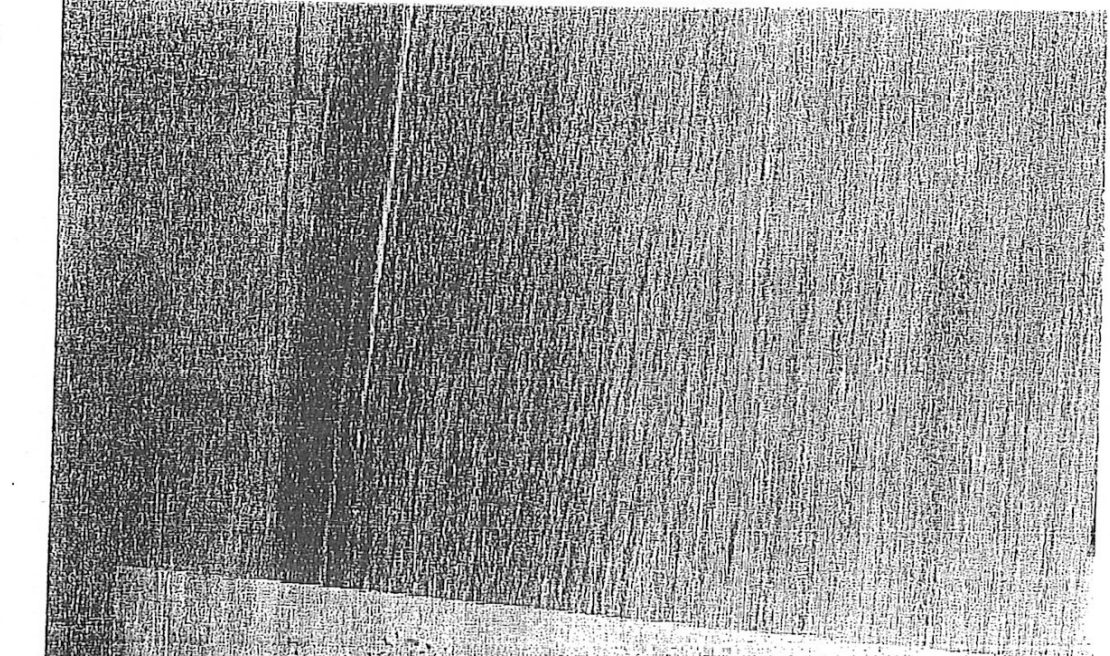
ויטוריו זיב


איתי ברנאן

ירדן שמשון חזן

אלון פרמון

י בע
5164



משרד המשפטים
 תל אביב-יפו
 מנהל רישום המקרקעין

התעודת המקרקעית
 להכנת ולביעה

התור בעיקר מסמך 15-0222

מספר תעודת המקרקעית	15-0222
מספר רישום המקרקעין	15-0222
מספר רישום המקרקעין	15-0222

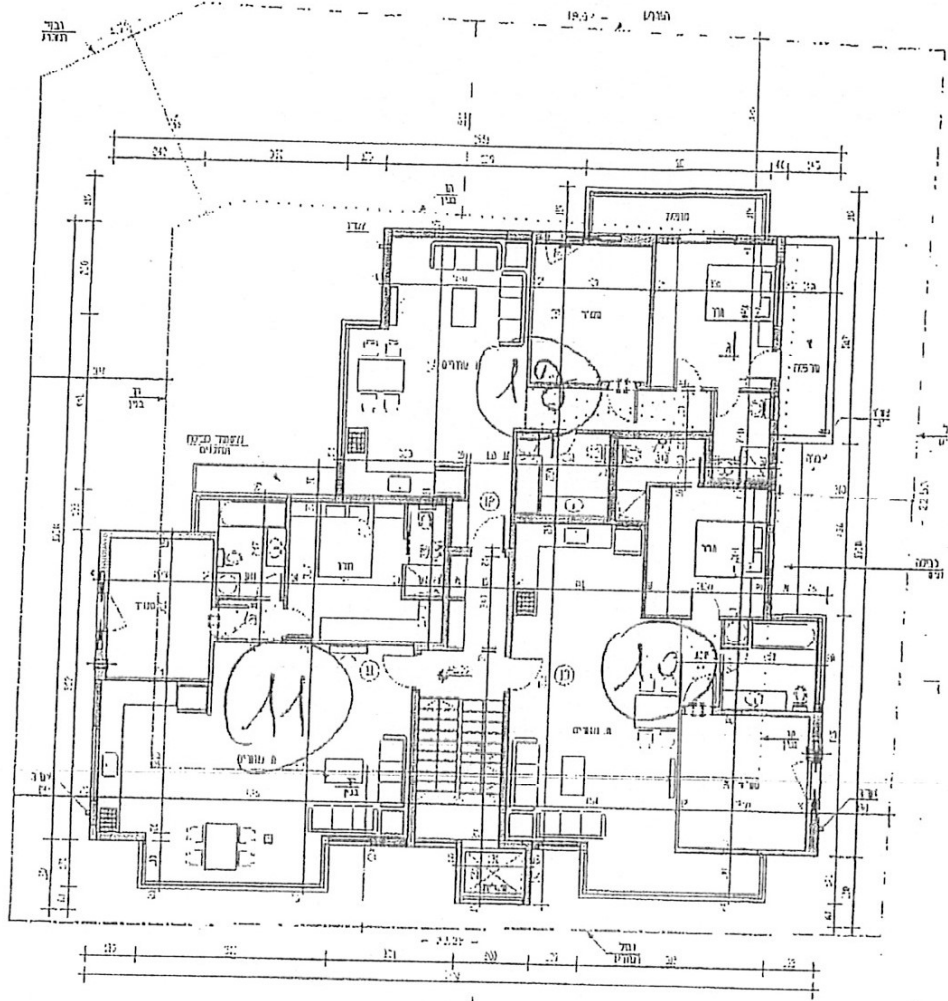
מספר	שם	תאריך	מספר
054-256622	משרד המשפטים	15-02-22	15-0222
053-251022	משרד המשפטים	15-02-22	15-0222
053-251022	משרד המשפטים	15-02-22	15-0222

על פי תעודת המקרקעית
 מסמך 15-0222
 מתאריך 15-02-22
 הוציאה תעודת המקרקעית
 מסמך 15-0222
 מתאריך 15-02-22

התעודת המקרקעית
 מסמך 15-0222
 מתאריך 15-02-22
 הוציאה תעודת המקרקעית
 מסמך 15-0222
 מתאריך 15-02-22



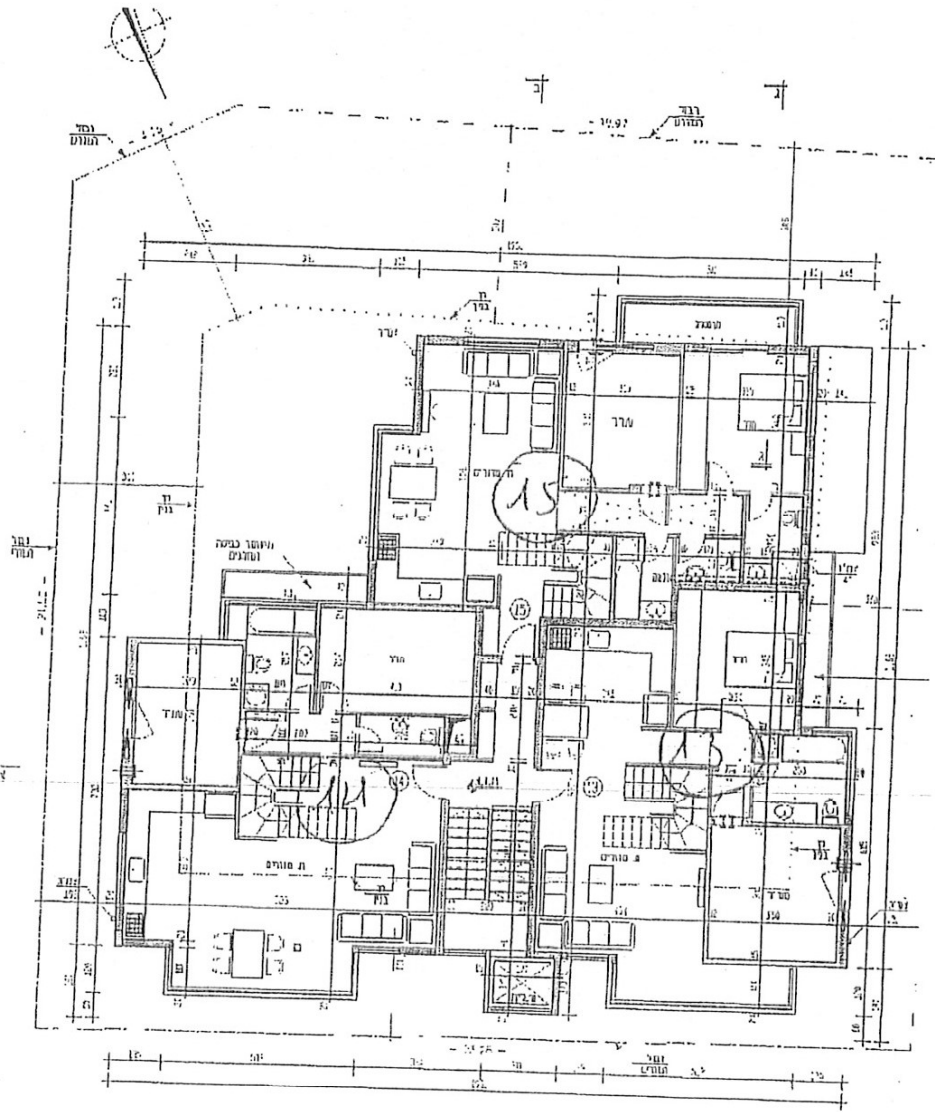
כ
 ק.1
 ק.2
 ק.3
 ק.4
 ק.5
 ק.6
 ק.7
 ק.8
 ק.9
 ק.10



תכנית הומה ג' (חוספת) קמ. 1:100

Handwritten notes in Hebrew:

- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16



D: *[Handwritten signature]*

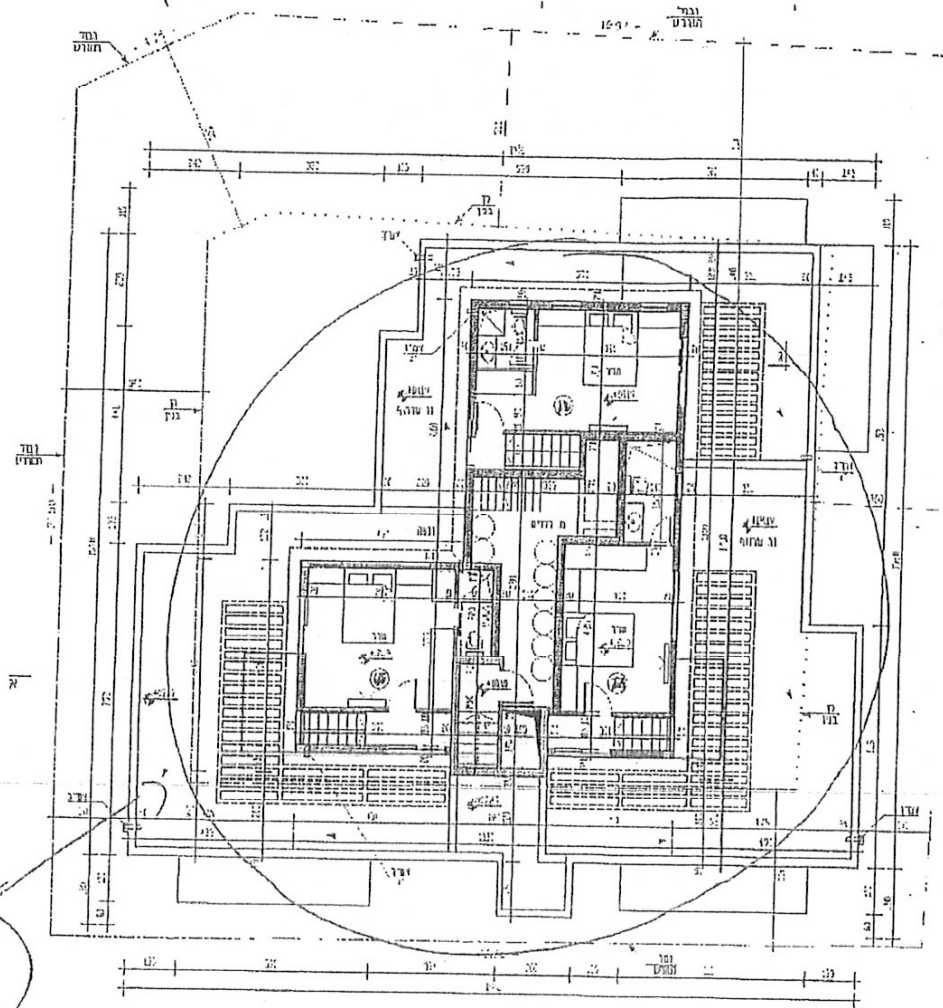
2.1



1.2

1.3





16

תכנית חזרי יציקה לבג (חוספת) ק.מ. 1:100

7.1

Handwritten signature or scribble

2.1

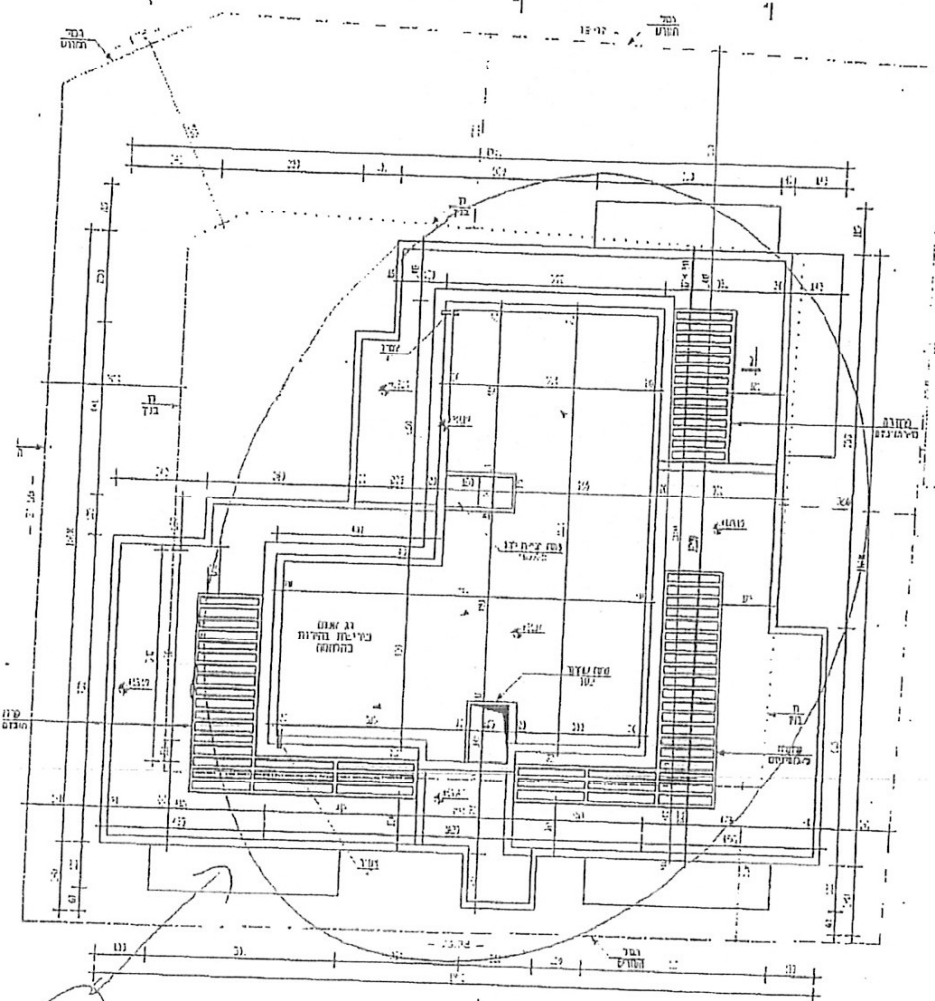
Handwritten scribble

2.2

Handwritten scribble

Handwritten scribble

11.2



03

מכירת גג עיר (חוספת) ק.ט. 1:100

26
 עבר מרצה
 מרצה
 מרצה
 מרצה

Handwritten scribble

Handwritten scribble

Handwritten scribble

Handwritten scribble

מחלקת הנדסה
 ת.ד. 516483707
 ת.ד. 516483707
 ת.ד. 516483707

26