

פרויקט בניה קבוצתית
"טלשיר בוטיק" ברחובות
הסכם שיתוף וחלוקה



הסכם שיתוף וחלוקה

אשר נערך ונחתם ב... עד ליום 6 לחודש 9, שנת 2017

כל אחד מבין השותפים אשר פרטיהם מופיעים בשולי הסכם זה. (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "המשתתף" ו/או "השותף", וכולם ביחד וכל אחד לחוד, יקראו להלן, יחדיו ובהתאמה, בערבות הדדית בין כל יחיד המשתתפים: "השותפים" ו/או "המשתתפים")

יתר השותפים שפרטיהם מופיעים בשולי הסכם זה.

מצד אחד:

מצד שני:

והשותפים התארגנו יחדיו במסגרת קבוצה, אשר תרכוש יחדיו ובערבות הדדית בין חברה, במסגרת הסכם הרכישה, מאת המוכרים, את הזכויות הנרכשות, הכל כהגדרת מונחים אלה להלן;

ובהתאם להוראות הסכם הרכישה ובכפוף לתנאיו, תרצה, מיחיד המוכרים (להלן: "תרצה"), תיוותר הבעלים הרשומים של הזכויות הנוותרות, כהגדרתן להלן והשותפים (למעט תרצה) יהיו הזכאים הבלעדיים, להירשם כבעלים הבלעדיים של מלוא הזכויות הנרכשות, כל אחד על פי חלקו היחסי, כמפורט ברשימת השותפים, המובאת בשולי הסכם שיתוף ובטבלת החלוקה, כהגדרתה להלן;

וברצון השותפים לתכנן ולהקים יחדיו, בשטח המגרש, את הפרויקט, וזאת בדרך של בניה עצמית, הכל כהגדרת מונחים אלה להלן;

וברצון השותפים להסדיר ביניהם את חלוקת החזקה, השימוש ויחסייהם ההדדיים במגרש, וכן את תכנון והקמת הפרויקט, ואופן ניהולו.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין השותפים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם שיתוף זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים תשמשנה לנוחות בלבד ואין להשתמש בהן ו/או להיעזר בהן, לשם עריכת פרשנות להסכם זה.
- 1.3. הנספחים המצורפים להסכם זה הינם חלק בלתי נפרד הימנו. נספחי ההסכם הינם הנספחים כדלקמן:

- העתק העמודים הרלוונטיים של נסח רישום המקרקעין. **נספח "א"**
- העתק תקנון התכנית. **נספח "ב"**
- טבלת החלוקה. **נספח "ג"**
- הסכם השירותים של עורכי הדין. **נספח "ד"**
- הסכם השירותים של המארגן. **נספח "ה"**
- נוסח יפוי הכח הנוטריוני לטובת עורכי הדין. **נספח "ו"**
- נוסח יפוי הכח הנוטריוני והבלתי חוזר לטובת הנציגות. **נספח "ז"**
- תכניות הפרויקט (לרבות תשריט סכמטי ראשוני של **נספח "ח"** קבוצת טלשיר בע"מ ת.ב. 514319326

טלשיר נדל"ן ויזמות בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
514470178 ת.פ.

(Handwritten notes and signatures in Hebrew)

Handwritten notes on the left margin: 3.7, מצד אחד, מצד שני, etc.

Handwritten notes on the right margin: לבין, הואיל, etc.

Handwritten signatures and initials throughout the document.

Handwritten notes at the top of the page, including names and initials such as "Z.N", "3", "כ.כ", "ד.כ", "ה.כ", "ו.כ", "ז.כ", "ח.כ", "ט.כ", "י.כ", "יא.כ", "יב.כ", "יג.כ", "יד.כ", "טו.כ", "טז.כ", "יז.כ", "יח.כ", "יט.כ", "כ.כ".

- הפרויקט ושל פריסת היחידות).
- נוסחו העקרוני של הסכם הרכישה.
- כתב הוראות לנאמן.
- נספח "ט"
- נספח "י"

הגדרות

למונחים המובאים להלן, תהא המשמעות המופיעה בצדס:

<p>כהגדרתם בהסכם הרכישה ואשר הינם הבעלים הרשומים של המקרקעין, כהגדרת מונחים אלו להלן.</p>	<p>"המוכרים"</p>
<p>מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 254 וחלק מחלקה 255 בגוש 3694 ברחובות. מוסכם, כי המקרקעין כאמור יחשבו כמקרקעין הנ"ל אף אם ישתנו מספרי זהותם עקב הליך פרצלציה או רה פרצלציה ו/או הליך רישום אחר ו/או כתוצאה מכל הליך חוקי אחר. העתק נסחי רישום המקרקעין, מצורפים להסכם זה ומסומנים כנספח "א".</p>	<p>"המקרקעין"</p>
<p>מגרש תמורה הידוע בהתאם לתכנית (כהגדרתה להלן), כמגרש שמספרו 15, המצוי במקרקעין, בשטח כולל של כ- 3,085 מ"ר. העתק תשריט המגרש אשר צורף לתכנית, מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ב".</p>	<p>"המגרש"</p>
<p>תכנית רח/2200 ו/או כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין ורלוואנטית למקרקעין. העתק תקנון התכנית, על נספחיה, וכן העתק טבלת ההקצאה והאיוון אשר צורפה לה, מצורפים להסכם זה ומסומנים כנספח "ב".</p>	<p>"התכנית" ו/או "התכנית" "הקיימת"</p>
<p>חלקים מהמגרש כאמור בהסכם הרכישה (כהגדרתו להלן), אשר משקפים בהתאם לטבלת החלוקה את כל היחידות הרעיונית שאינן יחידות המוכרים (כהגדרתן להלן), כאשר זכויות השותפים בהן, כל אחד על פי חלקו היחסי הינן כמפורט בטבלת החלוקה, כהגדרת מונח זה להלן.</p>	<p>"הזכויות הנרכשות"</p>
<p>חלקים מהמגרש, כאמור בהסכם הרכישה, אשר משקפים שתי יחידות רעיוניות, האחת דירת גג בבנין הצפוני והשנייה דירת גן בבנין הצפוני ואשר בהתאם לטבלת החלוקה מספרן הינו 1 ו- 25 (להלן: "יחידות המוכרים"), אשר לא ימכרו במסגרת הסכם הרכישה, כהגדרתו להלן, ואשר יותרו בבעלותה הבלעדית של תרצה, והמשקפים את זכויותיה וחובותיה בפרויקט, בהתאם לחלקה היחסי בו כמפורט בטבלת החלוקה, כהגדרתה להלן.</p>	<p>"הזכויות הנותרות"</p>
<p>הסכם אשר ייחתם בין השותפים לבין המוכרים, במסגרתו ירכשו השותפים מאת המוכרים את הזכויות הנרכשות. נוסחו העקרוני של הסכם הרכישה, מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ט". מוסכם בהקשר זה, כי יתכן ונוסחו העקרוני של הסכם הרכישה יעודכן בהתאם לשינויים שיחולו במצב המשפטי ו/או הרישומי ו/או התכנוני ו/או כל שינוי נוסף אחר הדרוש עדכון בהוראות הסכם הרכישה בשל הזמן שחלף בין מועד עריכת הסכם זה לבין מועד חתימתו בפועל תוך התאמתו למצב המשפטי הנדרש. השותפים מורים בזאת בהוראה בלתי חוזרת לעורכי הדין כהגדרתם להלן, לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר אשר ניתן להם (בין היתר) לשם חתימת הסכם הרכישה בשמם, לרבות ביחס לכלל תיקון ו/או עדכון ביחס אליו וביחס לחתימת תוספות להסכם כאמור. השותפים מתחייבים בזאת שלא להתנגד ו/או למנוע את עריכת השינויים כאמור, וכי לא תהא להם כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.</p>	<p>"הסכם הרכישה" ו/או "הסכם רכישת הזכויות"</p>

טל"ר גדל "דירת גג" מ
TALSHIR REAL ESTATE &
ENTERPRISE LTD
514410178 ת.פ.

Extensive handwritten notes on the left margin, including names and initials such as "Z.N", "3", "כ.כ", "ד.כ", "ה.כ", "ו.כ", "ז.כ", "ח.כ", "ט.כ", "י.כ", "יא.כ", "יב.כ", "יג.כ", "יד.כ", "טו.כ", "טז.כ", "יז.כ", "יח.כ", "יט.כ", "כ.כ".

Handwritten notes on the right margin, including names and initials such as "ה.כ", "ו.כ", "ז.כ", "ח.כ", "ט.כ", "י.כ", "יא.כ", "יב.כ", "יג.כ", "יד.כ", "טו.כ", "טז.כ", "יז.כ", "יח.כ", "יט.כ", "כ.כ".

קבוצת טלשיר בע"מ
514319326 ת.פ.

Handwritten notes at the bottom of the page, including names and initials such as "ה.כ", "ו.כ", "ז.כ", "ח.כ", "ט.כ", "י.כ", "יא.כ", "יב.כ", "יג.כ", "יד.כ", "טו.כ", "טז.כ", "יז.כ", "יח.כ", "יט.כ", "כ.כ".

<p>יהיה, בין היתר וכמפורט בהסכם זה להלן, לנהל ולפקח על נותני השירותים השונים, לרבות היועצים והקבלן, על קצב התקדמות הבניה, וכן לאשר חשבונות בהתאם לקצב התקדמות בניית הפרויקט, בשיתוף עם הנציגות.</p>		<p>מפקחת"</p>
<p>טלשיר נדל"ן ויזמות, מ.ח. 51-447017-8, אשר היוותה את הגורם אשר ריכז יחדיו את השותפים, לצורך רכישה במשותף, כל אחד מהם על פי חלקו היחסי, את הזכויות הנרכשות, ואשר מתמנה ע"י הצדדים להיות הגורם המארגן של הפרויקט והכל עפ"י תנאי הסכם הארגון המצורף להסכם זה כנספח ה'.</p>	-	<p>"המארגן"</p>
<p>גורם מקצועי אשר יבחר, באם יבחר, בהתאם להוראותיו של הסכם זה, לשם מתן שירותי ייעוץ וניהול על אדמיניסטרטיביים למשתתפים, לרבות שירותי הנחיה לפעילותה ולהתנהלותה של הנציגות, שירותי מנהלה ודיווח, הכל כמפורט ובכפוף להסכם שייחתם, ככל וייחתם עמו. יובהר, כי בכפוף לבחירתו של המנחה המקצועי, ועל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, מסמיכים אותו השותפים לזמן מטעמו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, אסיפה כללית (מן המניין ושלא מן המניין), ביחס לכל עניין אשר ראה לנכון להביאו בפני הפורום של האסיפה הכללית, לרבות בקשר להשגותיו על החלטותיה ו/או פעולותיה של הנציגות ו/או של גורם אחר הקשור בהקמת הפרויקט.</p>	-	<p>"המנחה המקצועי"</p>

תכלית הסכם השיתוף

תכליתו של הסכם שיתוף זה, הינו הסדרה בכתב של ההתקשרות בין כל יחיד השותפים, אשר מהווים למעשה שותפים (כל אחד על פי חלקו היחסי) במקרקעין ובפרויקט, תוך ביצוע ייחוד רעיוני של כלל היחידות הניתנות להקמה בהתאם לתכנית, בשטח המקרקעין, וזאת עוד בטרם וככל הניתן לביצוע תכנון סופי של הפרויקט.

תוקפו של הסכם שיתוף וחלוקה זה

מוסכם בזאת, כי הסכם זה יכנס לתוקף באופן אוטומטי אך ורק בכפוף לחתימתו של הסכם רכישה הזכויות על ידי כל הצדדים לו.

5. הצהרות והתחייבויות השותפים

השותפים יחד, וכן כל אחד מיחיד השותפים, מתחייבים ומצהירים בנוסף לכל התחייבויותיהם והצהרותיהם כקבוע בהסכם זה לעיל ולהלן כי:

- 5.1 בסמוך למועד חתימת הסכם זה - ראו את התכנית, את המקרקעין והמגרש, וביקרו בהם, בדקום בכל ההיבטים הנדרשים לרבות באופן פיסי, משפטי ותכנוני, וכן את סביבתם הקרובה, וכי הינם מכירים את התכנית, ומצאו את כל הני"ל, מתאימים לצרכיהם. להסרת הספק יובהר, כי בחתימתם על הסכם זה, מצהירים ומאשרים השותפים, כי אין ולא תהא להם כל טענה ו/או תביעה בדבר אי התאמה בכל עניין הקשור בהסכם זה.
- 5.2 בנוסף לאמור, ראו, זיהו ובדקו את מיקום היחידה שבחרו בתכנית הפרויקט, וכן את חלקם במקרקעין ובעלויות הקמת יחידתם.
- 5.3 ניתנה לכל אחד מהם ההזדמנות להתייעץ עם אנשי מקצוע מומחים, לקבל הבהרות והם הבינו את כל המפורט במסמכים דלעיל, וכי כל הני"ל לשביעות רצונם המלאה.
- 5.4 קראו, הבינו והובהרו להם כל הוראות התכנית, הסכם הרכישה, הסכם זה וכל יתר ההסכמים עליהם חתמו ו/או יחתמו כלל השותפים, וכי לא תהא להם כל טענה ו/או תביעה בעניין זה.
- 5.5 ברורים להם האחריות, והמשמעותיות הנלוות לרכישה משותפת של המקרקעין ולבנייתו המשותפת של הפרויקט, בשיטה של בניה קבוצתית (משותפת) בדרך עצמאית.
- 5.6 ידוע להם, כי מימושו וביצועו של הסכם זה ומימוש זכויותיהם במקרקעין, כל אחד מהשותפים לפי חלקו היחסי, מחייבים שיתוף פעולה מלא, וביצוע מלוא הוראות הסכם זה, הסכם הרכישה וכל הסכם אחר בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט, כולו ככתבן וכלשונו (לעיל ולהלן יחדיו: "**ההסכמים**"), וכי אי ביצוע הוראה מהוראות ההסכמים על ידי מי מהשותפים,

טלשיר נדל"ן ויזמות בע"מ
 TALSHIR REAL ESTATE &
 ENTERPRISE LTD
 514470178

קבוצת טלשיר בע"מ
 514319326 פ.ח.

Handwritten notes on the left margin, including initials and numbers like '1', '2', '3', '4', '5', '6', '7', '8', '9', '10', '11', '12', '13', '14', '15', '16', '17', '18', '19', '20', '21', '22', '23', '24', '25', '26', '27', '28', '29', '30', '31', '32', '33', '34', '35', '36', '37', '38', '39', '40', '41', '42', '43', '44', '45', '46', '47', '48', '49', '50', '51', '52', '53', '54', '55', '56', '57', '58', '59', '60', '61', '62', '63', '64', '65', '66', '67', '68', '69', '70', '71', '72', '73', '74', '75', '76', '77', '78', '79', '80', '81', '82', '83', '84', '85', '86', '87', '88', '89', '90', '91', '92', '93', '94', '95', '96', '97', '98', '99', '100'.

Handwritten notes on the right margin, including initials and numbers like '1', '2', '3', '4', '5', '6', '7', '8', '9', '10', '11', '12', '13', '14', '15', '16', '17', '18', '19', '20', '21', '22', '23', '24', '25', '26', '27', '28', '29', '30', '31', '32', '33', '34', '35', '36', '37', '38', '39', '40', '41', '42', '43', '44', '45', '46', '47', '48', '49', '50', '51', '52', '53', '54', '55', '56', '57', '58', '59', '60', '61', '62', '63', '64', '65', '66', '67', '68', '69', '70', '71', '72', '73', '74', '75', '76', '77', '78', '79', '80', '81', '82', '83', '84', '85', '86', '87', '88', '89', '90', '91', '92', '93', '94', '95', '96', '97', '98', '99', '100'.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'א.נ', 'א.כ', 'א.ל', 'א.מ', 'א.ס', 'א.ת', 'א.צ', 'א.פ', 'א.ק', 'א.ר', 'א.ג', 'א.ד', 'א.ה', 'א.ו', 'א.ז', 'א.ח', 'א.ט', 'א.י', 'א.י.א', 'א.י.ב', 'א.י.ג', 'א.י.ד', 'א.י.ה', 'א.י.ו', 'א.י.ז', 'א.י.ח', 'א.י.ט', 'א.י.י', 'א.י.י.א', 'א.י.י.ב', 'א.י.י.ג', 'א.י.י.ד', 'א.י.י.ה', 'א.י.י.ו', 'א.י.י.ז', 'א.י.י.ח', 'א.י.י.ט', 'א.י.י.י', 'א.י.י.י.א', 'א.י.י.י.ב', 'א.י.י.י.ג', 'א.י.י.י.ד', 'א.י.י.י.ה', 'א.י.י.י.ו', 'א.י.י.י.ז', 'א.י.י.י.ח', 'א.י.י.י.ט', 'א.י.י.י.י'.

כולם או חלקם, תסכל את האפשרות למימוש הסכם זה והדבר יהווה הפרה יסודית ועיקרית של הוראות הסכם זה, על כל הכרוך, הנובע והמשתמע מכך.

5.7 התחייבויותיהם על פי הסכם זה אינן ממצות את כל התחייבויותיהם השונות ביחס לפרויקט ולהקמתו, וכן ביחס לכל גורם אחר הקשור בפרויקט.

5.8 הינם בעלי היכולת הפיננסית, לעמוד בכל תנאי והוראות הסכם זה, וכי הובהר להם והובא לידיעתם, כי לאור התחייבות כלל השותפים, יחד ולחוד, תינקטנה סנקציות חמורות בגין אי עמידה בתשלומים השונים, במלואם ובמועדם, כמתחייב במסגרת הסכם זה, לרבות ביטול הרכישה מצדו של המשתתף המפר, ומכירת חלקו של המשתתף המפר לצד ג' (אף מתחת למחיר שוק), ולצורך כך, בין היתר, אף מופקד ייפוי כח בלתי חוזר אשר ניתן על ידי כל אחד מיחדי השותפים, בידי עורכי הדין, לטובת עורכי הדין ולטובת הנציגות.

נוסחי יפוי הכח לטובת עורכי הדין והנציגות, מצורפים להסכם זה ומסומנים בהתאמה כנספחים "ו" - "ז".

5.9 ידוע להם כי תנאי להשתתפותו של כל אחד מיחדי השותפים בהסכם זה, הינו אישורו של הבנק המממן, להעניק אשראי לאותו המשתתף, הכל כמפורט להלן. מוסכם בזאת, כי אי אישורו של הבנק המממן את מי מיחדי השותפים, מהווה מצדו של אותו המשתתף, הפרה יסודית של הסכם זה.

5.10 בסמוך לאחר חתימת הסכם זה, ובכפוף להוצאתו של היתר הבניה, יפעלו השותפים יחדיו לשם הקמת הפרויקט, כפי שיפורט ויוסכם בהסכם למתן שירותי בניה אשר ייחתם בין כל השותפים לבין הקבלן, וזאת בהתאם לתכניות הפרויקט.

5.11 הם לא יפעלו לסכל הסכם זה ו/או לעכב את תכנונו ו/או הקמתו של הפרויקט לרבות על ידי הוצאת צו מניעה ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד משתתף אחר להסכם זה ו/או כנגד הקבלן ו/או כנגד הנציגות ו/או כנגד החברה המפקחת ו/או כנגד עורכי הדין ו/או כנגד המנחה המקצועי ו/או המארגן ו/או וכנגד כל גורם אחר הקשור בפרויקט ובהקמתו ואשר אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או בביצוע בניית הפרויקט, אלא אם החלטה לנקוט בפעולות כאמור או בחלקן התקבלה ברוב של לפחות 90% (תשעים אחוזים) מהשותפים בפרויקט, וזאת במסגרתה של האסיפה הכללית. יודגש בהקשר זה כי אף אם בהתאם להוראות הסכם זה נכח הפורום הנדרש (המינימאלי) לשם התכנסותה וקיומה של אסיפה כללית, הרי שלצורך האמור בסעיף זה יש לקבל הסכמה של 90% (תשעים אחוזים) מכלל השותפים. יודגש, כי עד למועד קבלת החלטה ביחס לאמור, תמשכנה התחייבויות ומחויבויות המשתתפים לחול ללא כל שינוי ו/או עיכוב.

5.12 כל אחד מהשותפים מתחייב כי באם יוטל על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי ההסכמים שייחתמו בקשר עם המגרש והפרויקט - שעבוד, עיקול, צו או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו הקפאת הליכים, צו פרוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין, הוא יפעל להסירם ו/או לבטלם תוך 30 (שלושים) יום מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבוננו ועל אחריותו הבלעדית. לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה, מצדו של אותו המשתתף, ותחולנה הוראות הסכם זה לעניין הפרה ומכירת זכויותיו לצד ג' וכיוצ"ב, הכל בהתאם לנסיונות העניין.

5.13 הם מתחייבים אחד כלפי משנהו, לחתום ללא דיחוי על כל המסמכים הנדרשים, לרבות בקשות שונות ולעשות כל פעולה, להמציא כל אישור שעשייתו ו/או המצאתו דרושים או מועילים לביצוע הסכם זה לתכנונו, לרישוי והקמתו של הפרויקט, והכל בהקדם האפשרי.

5.14 ידוע להם שאחוז ההשתתפות, איננו סופי ועשוי להשתנות ולהתעדכן מעת לעת על ידי השמאי ובהתאם לאמור בהסכם זה לעיל ולהלן.

5.15 ידוע להם שהסכם זה וכן כל יתר מערכת ההסכמים עליהם יחתמו השותפים, כפופים לאישורו של הבנק המממן, ומשכך יתכן וידרשו ביצועם של שינויים ו/או תוספות בהוראות הסכם זה ו/או ביתר ההסכמים כאמור (אף לאחר החתימה עליהם), וכי בחתימתם על הסכם זה נותנים השותפים את הסכמותיהם לכל שינוי ו/או תוספת כאמור שתאושר ותיחתם על ידי הנציגות, והם מוותרים על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה עקב כך. בהתאם לדרישת הבנק המממן ימציאו השותפים לעיונו ובדיקתו את כל המסמכים שיידרש על ידו (לרבות תלושי שכר, דפי עריש וכיוצ"ב).

5.16 ידוע להם שהעסקה נשוא הסכם הרכישה והסכם זה הינה עסקה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בלבד, ובניה משותפת עליה לשם הקמת הפרויקט, תתבצע לאחר מכן על ידי השותפים בדרך של בניה עצמית, וכי אין מדובר בשום פנים ואופן ברכישת יחידה גמורה או

TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
514470178.s.n

קבוצת תלשיר בע"מ
514319326.n.p.

יחידה "על הנייר" וכי אף גורם לא הבטיח או התחייב בפניהם למכור להם יחידה גמורה כאמור ו/או מסר התחייבות בדבר מחיר סגור, ולפיכך ובין היתר לא חלות על העסקה כאמור הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 והוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 וכן הוראות צו המכר דירות (טופס של מפרט).

על פי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963, מס הרכישה אותו כל אחד מהם (למעט תרצה) יחויב לשלם בגין היחידה הרעיונית יחושב בהתבסס על הערך הנוכחי הכולל של אומדן עלות יחידתם, ובהתאם למדרגות מס הרכישה הקבועות בחוק כאמור. כל אחד מהשותפים מתחייב לשלם, ככל ויידרש, ובהתאם למועדים הקבועים לכך בחוק, את תשלום מס הרכישה בגין רכישת זכויותיו ולהמציא לאחר התשלום - אסמכתא המעידה על כך לעורכי הדין.

כי לא שולמו בינם לבין עצמם תשלומי איזון כלשהם, בין בכסף ובין בשווה כסף. כמו כן, ככל ובהתאם להוראות הסכם זה וכפועל יוצא מביצוע תכנון סופי והקמת הפרויקט, יתבקש על ידי השמאי ביצוע איזון בין השותפים לבין עצמם (כולם או חלקם), אזי בחתימתם על הסכם זה מאשרים השותפים לשמאי באופן בלתי חוזר לבצע את האיזון ככל הניתן דרך רכיב של עלויות הקמת הפרויקט ולהימנע ככל הניתן מביצוע איזון כלשהו ברכיב הקרקע ובחלקו היחסי של כל אחד מהשותפים במגרש.

בחתימתם על הסכם זה מאשרים השותפים, כי עורכי הדין ו/או המארגן לא ייצגו אף אחד מהם בעצם השאלה בדבר הצטרפותם לפרויקט, לעצם כדאיות העניין וכיוצא"ב, וכי עורכי הדין מייצגים את השותפים בכללם במסגרת הפרויקט לאחר הצטרפותם, ולא את מי מהשותפים באופן פרטני וייחודי.

האחריות לביצוע תשלומים שונים על פי הסכם זה (לרבות בקשר עם עלויות הקמת הפרויקט), הינה אחריות אישית של המשתתף, בכל מקרה.

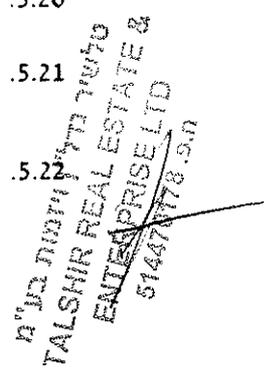
הוסבר להם והם הבינו את מבנה הפרויקט, תמהיל היחידות הרעיוניות בפרויקט ואומדן העלויות המשוער להקמתו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע להם כי הפרויקט יכלול כ- 50 יחידות דיור (45 יחידות דיור מכוח התכנית הקיימת וכ- 5 יחידות דיור מכוח הקלה אשר נתבקשה בהתאם לתיקון 108 (הוראת שעה) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 (לעיל ולהלן: "הקלת 10%" ו- "החוק", בהתאמה)). עוד ידוע להם, כי בנוסף להקלת 10% נתבקשה הקלה מכוח סעיף 151(ב3) לחוק (להלן: "הקלת ששס-כחלון") וככל ותתקבל הקלת ששס- כחלון, יכלול הפרויקט עד 59 יחידות דיור ואין ולא תהא להם כל טענה ו/או דרישה בקשר עם אישור ההקלות, כולן או חלקן, ו/או אי אישור ההקלות, כולן או חלקן ו/או כל הנובע ו/או הכרוך בכך.

עוד ידוע להם כי חלוקת היחידות והעמדתן הראשונית (כמפורט בתכנית הפרויקט ובטבלת החלוקה) נערכה על ידי השמאי בהנחה כי הפרויקט יכלול 50 יחידות דיור, וכי חלוקת היחידות והעמדתן הראשונית בוצעה טרם תכנון הפרויקט באופן סופי על ידי האדריכל ועוד בטרם קבלת החלטת הגורמים הרלוונטיים ביחס להקלות שנתבקשו וקבלת היתר בנייה להקמת הפרויקט, וכי התכנון המובא במסגרת תכנית הפרויקט, איננו מתאר את היחידות באופן מדויק וסופי והוא מובא והוכן על בסיס פריסה רעיונית, ראשונית ובסיסית בלבד, וכי בהתאם לפריסה זו, יתבקש האדריכל לתכנן את הפרויקט, וכי חלוקתן הפיסי והמדויקת והסופית של היחידות תבוצע עם תכנון סופי של הפרויקט, בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים לכך, בהתחשב בדרישות ובהוראות הרשויות ובתנאים הנדרשים להוצאת היתר הבניה להקמת הפרויקט. ככל ויחול שינוי בין תכנית הפרויקט וטבלת החלוקה, לבין תכנית הבנין אשר יצורפו להיתר הבניה, לרבות כתוצאה מקבלת ו/או אי קבלת ההקלות (כולן או חלקן), יבוצע איזון בין השותפים על ידי השמאי ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 6 להלן והשותפים מתחייבים בזאת לפעול על פי קביעתו, על כל המשתמע מכך. השותפים מוותרים על כל טענה זה כלפי משנהו בהקשר זה. כך, שאין ולא תהא למי מהם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, לרבות תביעה לביטול הסכם זה, בשל שינויים שיעשו (באם ייעשו), בתכנון הפרויקט ו/או היחידות ו/או בתכנית הפרויקט ו/או בטבלת החלוקה.

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large arrow pointing downwards.

5.17
5.18
5.19
5.20
5.21
5.22
5.23



Extensive handwritten notes and signatures along the left margin, including the word 'ice' at the top and various initials and numbers.

קבוצת תלשיר בע"מ
ח.פ. 514319324

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including names like '3rd' and '5.24'.

5.24 ידוע להם שתנאי מקדמי להצטרפות לפרויקט, הוא תשלום הון עצמי בגין חלקם בפרויקט, אשר בכל מקרה לא יפחת מסכום של 40% מעלות אומדן היחידה כמפורט בטבלת החלוקה ו/או מכל שיעור אחר כפי שיידרש בהתאם להוראות הבנק המממן (להלן: "ההון העצמי").

5.25 ידוע להם שהסכם זה כפוף לחתימה והשלמת הסכם הרכישה וידוע להם שבמקרה בו הסכם הרכישה לא יתממש ו/או יבוטל, מכל סיבה שהיא, ייחשבו ההסכמים כבטלים ומבוטלים, מבלי שיהיו לאף צד להסכם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מאן דהוא, לרבות כלפי היועצים המשפטיים ו/או כלפי הנציגות ו/או כלפי המארגן. במקרה של ביטול ההסכמים עקב אי החתימה או אי השלמת הסכם הרכישה יושבו לכל צד הכספים שיופקדו על ידו עד למועד הביטול בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם להוראות בקשת ההצטרפות לפרויקט שנחתמה על ידי הצדדים להסכם זה, ככל ונחתמה, ובניכוי עמלות ומיסים שינוכו במקור מכספים אלה (ככל וינוכו) דהיינו, ניכוי מס במקור על פירות שנצברים על פיקדונות בבנקים.

5.26 ידוע להם כי אם לא ישלמו במועדם את כל הסכומים הנדרשים מהם בגין רכישת המקרקעין ואת מס הרכישה החל עליהם ו/או חלקם בעלות רכישת המקרקעין (לרבות תשלום סיחור האופציה) ו/או בעלות ההקמה של הפרויקט- הם ייחשבו כמפרים בהפרה יסודית את הוראות הסכם שיתוף זה. לעניין מס הרכישה, מתחייבים השותפים לשלם את שומתם העצמית למס רכישה בתוך 60 ימים מחתימת הסכם הרכישה, וכי ידוע להם, כי אי תשלום במועד הנ"ל עלול לעכב את רישום זכויותיהם וזאת מבלי שתהיה לעורכי הדין אחריות על כך.

5.27 ידוע להם כי במסגרת הסכם הרכישה התחייבו ו/או יתחייבו כלפי המוכרים, כי ישלמו את הקמת הפרויקט בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים לכך בהוראת השעה לחוק מיסוי מקרקעין אשר תוקנה במסגרת סעיף 10 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ו - 2015 (להלן: "חוק ההתייעלות הכלכלית") וזאת על מנת שהמוכרים יחויבו בתשלום מס שבח בשיעורים המופחתים הקבועים לכך בחוק.

היה ולא יושלם הפרויקט בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים לכך במסגרת החוק, הם יחויבו, כל אחד בהתאם לחלקו היחסי כמפורט בטבלת ההשתתפות, בכל תשלום אשר יידרש, באם יידרש, מאת המוכרים ו/או על ידי רשויות המס, ביחס להשלמת תשלום החיוב במס השבח, בהתאם לשיעורים הקבועים לו, במידה ולא יעמדו בתנאים הנ"ל.

5.28 לא ידוע להם על כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת להתקשרותם בהסכם השיתוף זה ולקיום התחייבויותיו על פיו וברורים לו הסיכונים והסיכויים הנוסעים מחתימתו על הסכם שיתוף זה, וביצוע הפרויקט בדרך של קבוצת רכישה.

5.29 ידוע להם שהתחייבויותיהם כלפי המוכרים ביחד עם הצדדים האחרים, בכל הנוגע להסכם הרכישה- הינן ביחד ולחוד.

6. חלקם היחסי של השותפים בבניין

היחידות חולקו בין יחידי השותפים באופן ובמתכונת המפורטים להלן:

6.1 עובר למועד עריכת הסכם זה, ביצע האדריכל עבור המשתתפים את הקצאת השטחים בפרויקט על פי תכניות הפרויקט, והשמאי פירט בדו"ח האפס את טבלת החלוקה, את אחוזי ההשתתפות ואת הקצאת הזכויות למשתתפים בהתאם לחלקו היחסי של כל משתתף בפרויקט, והכל תוך שימת לב, בין היתר, לשטח כל יחידה, מיקומה, ולהצמדות שיוצמדו לה.

6.2 בהקשר זה יצוין, כי במסגרת עבודתו של השמאי כאמור, שיכלל השמאי את כל ההוצאות הצפויות בפרויקט, לרבות בגין תכנון, הפקת היתרים, ביצוע וכיו.

6.3 על טבלת החלוקה המצורפת להסכם זה או על כל עדכון לטבלת החלוקה, לא יהיה כל ערעור מכל סיבה שהיא.

6.4 היות והזכויות בפרויקט חולקו בין השותפים לפי חלוקה רעיונית של היחידות הניתנות להקמה במסגרת הפרויקט, הכפופות לאישורן של רשויות התכנון עד למועד הפקתו של היתר הבניה, ידוע להם כי יתכן ויהיו שינויים בתכנון הפרויקט וביחידות שתאושרנה.

6.5 עם סיום הפרויקט ו/או במהלך ביצוע הפרויקט ייבדק ויעודכן באם יהיה צורך בכך, אחוז ההשתתפות של כל שותף. לצורך כך ייבדקו ע"י השמאי כל הנתונים הדרושים של היחידות, צורתן ושטחייהן, החניות, המחסנים וכיו, כפי שיבנו בהתאם לתכנון המפורט הסופי והיתר הבניה. הנציגות תחליט באם יש לעדכן את אחוז ההשתתפות של מי מהצדדים, ואם כן- יעודכן החלק באחוז ההשתתפות של כל צד בעקבות החלטה זו. נספח ג' יחושב ויעודכן רטרואקטיבית בהתאם.

Vertical handwritten notes and signatures on the left margin, including names like '3rd', '5.24', '5.25', '5.26', '5.27', '5.28', '5.29', and '6.1'.

Vertical handwritten notes and signatures on the right margin, including names like '5.24', '5.25', '5.26', '5.27', '5.28', '5.29', and '6.1'.

TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
514319326 s.h

קבוצת סג' שיר בע"מ
514319326 פ.ח

Handwritten notes and signatures at the bottom left, including names like '3rd', '5.24', '5.25', '5.26', '5.27', '5.28', '5.29', and '6.1'.

6.6 על אף האמור לעיל, מוסכם בין השותפים כי סטייה בשטח יחידה (על טבלת החלוקה כפי שנקבעה ע"י השמאי) עד לשיעור של 5% (חמישה אחוזים), מכל סיבה שהיא, לא תהווה סטייה לצורך הסכם שיתוף זה ולא יבוצע כל שינוי בעקבותיה.

6.7 במקרה של סטייה של מעל 5% (חמישה אחוזים), תבוצע התחשבות בין השותפים החל מהמ"ר הראשון, בהתאם לטבלת החלוקה שתיערך על ידי השמאי, והצדדים מתחייבים לפעול בהתאם לקביעתו. למען הסר ספק, ביצוע איזונים כתוצאה משינויים או סטיות משטח היחידה/שינויים כאמור תהא בהתאם לקביעתו של השמאי לעניין האם קיימת סטייה בשטח היחידה כאמור, תהא לשמאי סמכות מכרעת. במקרה כאמור, החיוב הכספי של כל אחד מהשותפים, יהיה בהתאם לאחוז ההשתתפות, כפי שיעודכן, בהתאם לטבלת החלוקה שתעודכן על ידי השמאי.

6.8 לכל דבר ועניין, למעט אלו לגביהם נקבע אחרת ככל ונקבע אחרת, יתחלקו, יחויבו ויזכו יחיד השותפים בינם לבין עצמם בקשר לפרויקט, כפי שיעור חלקם היחסי בפרויקט, בהתאם לטבלת החלוקה. החיובים והזכויות הכספיים הנובעים מעדכון אומדן העלות המשווערת של היחידה, ייקבעו על ידי השמאי, תוך התחשבות בהפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה או מדד המחירים לצרכן, הכל בהתאם לעניין.

6.9 החלטת השמאי לעניין כל האמור בסעיף זה, תהיה סופית ומכרעת ואינה ניתנת לערעור כלשהו.

6.10 כל אחד מיחיד השותפים מתחייב לשלם בתוך 7 (שבעה) יום מקבלת דרישה על כך, כל תשלום הנדרש ממנו, אם וככל שיחולו הפרשים כתוצאה מעדכון טבלת החלוקה, בכל מקרה שזכה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן. כמו כן, מובהר כי ככל שההתאמות כאמור תחייבנה את השותפים, כולם או חלקם, בתשלומים לרשויות המס (מס שבת, מס רכישה) ו/או יהווה חיוב בכל היטל ו/או אגרה אחרת, הם יהיו אחראים אישית לשלם את מלוא התשלומים במלואם ובמועדם, באופן שלא יהא בו כדי לעכב את תכנון והקמת הפרויקט ומימוש הוראות הסכם זה. להסרת הספק מובהר בזאת, כי כל מס ישיר או עקיף שחולק בקשר עם המגרש ו/או רכישת הזכויות הנרכשות ו/או ארנונה ו/או היטל, ככל שיחולו על כל שאינם חלים על המוכרים בהתאם להסכם הרכישה, יוטל על כל השותפים, כל משתתף בהתאם לחלקו היחסי של כל משתתף.

6.11 הזכויות של כל אחד מהשותפים, בהתאם לטבלת החלוקה, או בהתאם לטבלאות המעודכנות, כמפורט בסעיף 6.4 דלעיל, תיוחדנה לחזקתו ולבעלותו הבלעדית ולא תהיינה למי מהשותפים כל זכות שהיא באילו מחלקי הפרויקט אשר יוחסו לכל אחד מיחיד השותפים האחרים.

7. בניה קבוצתית בדרך עצמית

7.1 בכוונת השותפים לבצע בניה קבוצתית בדרך של בנייה עצמית של הבניין, על כל המשתמע מכך, לרבות תכנון סופי של הפרויקט, תשלום ליועצים מקצועיים ומומחים, תשלום אגרות והיטלים, הוצאת מכרזים לביצוע הפרויקט (ככל ויידרש) ומינוי קבלן מבצע בהתאם למנגנון המפורט בהסכם זה להלן וכיו"ב - כל הדרוש לשם השלמת בניית היחידות עד לרמת גמר מלא וסופי, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

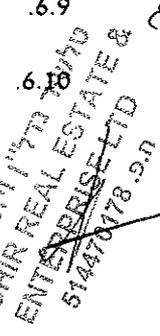
7.2 השותפים יישאו בכל עלויות הבניה בהתאם לאחוז ההשתתפות וטבלת החלוקה, והשותפים מנחים באופן בלתי חוזר את השמאי, הנציגות והבנק המממן, לבצע את חלוקת עלויות הבניה בהתאם לאחוז ההשתתפות ובהתאם להוראות הסכם זה להלן.

7.3 השותפים מצהירים, כי ידוע להם שאחוז ההשתתפות הינו מעיקרו של הסכם זה, והשותפים מסכימים באופן בלתי חוזר לשיעורו ולתיקון בו לפי איזון שמאי שיערך (בכפוף להוראות ספציפיות לכך בהסכם זה), ככל שיערך, בהתאם להוראות סעיף 6.4 דלעיל, בהתאם להוראות הסכם זה, ומתחייבים לשלם את אחוז ההשתתפות שנקבע להם מכל עלויות הבניה, ביחס לכלל התשלומים שידרשו כאמור. בנוסף השותפים בחנו את אחוז ההשתתפות טרם חתימתם על הסכם זה, ובכל מקרה, לא תהא למי מהם, כל טענות ו/או דרישות מכל סוג שהוא בגין כך.

8. מקומות החנייה

מוסכם בזאת כי בחניון אשר יוקם במסגרת הפרויקט ואשר ישמש את השותפים (בבנין הצפוני ובבנין הדרומי) ושעלויות בנייתו תחולנה על השותפים, בהתאם לאחוזי ההשתתפות, הכל לפי העניין, תבוצע חלוקת מקומות חניה בהתאם לאופן, לסדר ולתנאים כדלקמן:

8.1 ראשית, משתתף בכל יחידה רעיונית מס' 25 יהא זכאי לבחור 2 מקומות חניה בודדים.



קבוצת נלשיר בע"מ
514319320.9.n

Handwritten notes and signatures in Hebrew are scattered throughout the page, including names like 'ד.נ', 'פ.ל', 'א.נ', and various initials and dates.

Handwritten notes at the top of the page, including numbers like 11, 10, 12, and various initials and signatures.

Vertical handwritten notes on the left margin, including numbers like 3, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

- 8.2. **שנית**, משתתף בעל יחידה רעיונית מסי 1 יהא זכאי לבחור 2 מקומות חניה בודדים.
- 8.3. **שלישית**, כל אחד מיתרת השותפים יבחר מקום חניה אחד לפי הסדר הבא (משמאל לימין):
50,23,24,48,49,2,26,27,21,22,46,47,45,18,19,42,43,44,15,16,40,41,12,13,37,38,9,10,33,34
.,35,6,7,31,32,4,29,20,17,14,11,8,5,3,36,28,39,30
- 8.4. **רביעית**, ככל ותתווספה יחידות נוספות לפרויקט שאינן נזכרות לעיל ולהלן בסעיף זה: **"היחידות הנוספות"**, יבחרו בעלי יחידות אלו את מקומות החניה אשר יוצמדו ליחידותיהם לאחר שבעלי היחידות הנזכרות בסעיף 8.3 לעיל יבחרו את מקומות החניה אשר יוצמדו ליחידותיהם. סדר קביעת מקומות החניה לגבי היחידות הנוספות בינם לבין עצמם ייערך באמצעות הגרלה בין כל בעלי היחידות הנוספות.
- 8.5. בעלי יחידות רעיוניות 25 ו- 50 יקבלו בהתאם לבחירתם 2 מקומות חניה בודדים, בסדר ובהתאם לאמור לעיל, ללא תוספת תשלום.
- 8.6. סדר בחירת מקומות החניה יהווה את סדר הקדימות בקבלת חניה נוספת בודדת ו/או עוקבת ו/או בדרך של מתקן חניה (מכפיל חניה), ככל שתהיינה.
- 8.7. החלטות נוספות בדבר אופן ביצוע חלוקת החניות (ככל ויהיה צורך בקבלתן) יתקבלו ע"י הנציגות, תוך שמירה על העקרונות הקבועים בסעיף זה לעיל ולהלן.
- 8.8. איזון שמאי יבוצע, ככל ויידרש, ע"י השמאי לפני בחירת החניות.
- 8.9. מועד בחירת מקומות החניה יקבע ע"י הנציגות ובכל מקרה לא לפני קבלת היתר בניה לפרויקט.
- 8.10. למען הסר ספק מובהר, כי בחירת חניה עוקבת תחשב כבחירת שני מקומות חניה.
- 8.11. בכל מקרה, ביחס לכל יחידה רעיונית יבחרו לכל היותר 2 מקומות חניה.
- 8.12. השותפים מצהירים ומאשרים כי לא תהא להם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, האחד כלפי משנהו ו/או למארגן ו/או למי מטעמו ו/או למנחה המקצועי ו/או למי מטעמו ו/או לעורכי הדין ביחס למנגנונים הקבועים בהסכם זה לענין החניות ו/או לתוצאות של המנגנונים ביחס אליהם כאמור לעיל.
- 8.13. עורכי הדין ו/או המארגן ו/או המנחה המקצועי לא יהיו אחראים על ניהול האסיפה הכללית בכל הקשור לבחירת החניות וכי הנ"ל יבוצע ע"י הנציגות, כך שמעמדם של עורכי הדין והמנחה המקצועי יהיה מעמד של משקיף בלבד.

Handwritten notes on the right margin, including numbers like 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

TALSHER REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
514319326

9. מחסנים

- 9.1. מוסכם בזאת, כי ככל ובמסגרת הפרויקט יבנו מחסנים אשר ישמשו את השותפים, ואשר עלות בנייתם תחולנה על השותפים, כל אחד מהם בהתאם לאחוז השתתפותו בפרויקט, אזי חלוקת המחסנים תתבצע בהתאם לאופן, לסדר ולתנאים כדלקמן:
 - 9.1.1. **ראשית**, מוסכם בזאת, כי כל אחת מיחידות הדירור, ככל ויבנה מחסן דירתי הצמוד לה, הרי שמחסן זה יהא שייך לבעלי יחידת דירור זו בלבד, כך שבשלב זה לכל בעלי יחידות הדירור, אשר יבנה מחסן דירתי הצמוד לדירתם, יהא מחסן אחד.
 - 9.1.2. **שנית**, יבחרו יחידות מסי 25 ו- 50 (דירות הפנטהאוז העליונות) מחסן מבין המחסנים הנותרים, ככל ולא יהיו להם מחסנים אשר יבנו צמוד לדירתם.
 - 9.1.3. **שלישית**, בין כל יתר בעלי יחידות הדירור, אשר לא נבנה מחסן דירתי הצמוד לדירתם, תיערך הגרלה ביחס לסדר בחירת המחסנים הנותרים.
 - 9.1.4. **רביעית**, ככל ולאחר ביצוע האמור בסעיפים 9.1.1 - 9.1.2 דלעיל (דהיינו, שלכל אחת מיחידות הדירור יוצמד מחסן אחד), יותרו מחסנים נוספים (אשר לא הוצמדו במסגרת האמור), תיערך הגרלה בין כלל השותפים ביחס למחסנים אלו. בהקשר זה יובהר כי ככל ולא ניתן יהיה להקנות את הזכות במחסנים הנוספים על דרך של הצמדה רישומית השותפים מאשרים בזאת כי לא תהא להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך ואופן הרישום ככל הניתן יהיה בהתאם להנחיית עורכי הדין ובכפוף לאישור המפקח/ת על הבתים המשותפים. מוסכם, כי ברירת המחדל הינה

Handwritten notes at the bottom of the page, including numbers like 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

קבוצת טלשיר בע"מ
514319326 ח.פ.

רישומן כרכוש משותף או בכל דרך חוקית אחרת שימצאו לנכון עורכי הדין, והכל בכפוף לאישור המפקח/ת על הבתים המשותפים.

9.1.5 ככל ולאחר האמור, יותרו מחסנים אשר לא נמכרו למי מהשותפים, אזי מחסנים אלו יהיו ככל הניתן רכוש משותף ובעלות הקמתם יישאו כלל השותפים על פי קביעת השמאי ביחס לחלקו של כל אחד מהשותפים בהם.

9.1.6 הוראות סעיפים 8.8, 8.9, 8.12 ו-8.13 לעיל, יחולו בשינויים המחויבים.

10. ביצוע תשלומים

כל אחד מיחיד השותפים מתחייב לשאת בעלויות הדרושות לצורך הקמת הפרויקט, במועדן ובאופן כדלקמן:

10.1. תשלום עבור תכנון והקמת הפרויקט

10.1.1 השותפים מצהירים, מאשרים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר, לשאת בכל הוצאה ו/או תשלום מכל סוג שהוא, הקשורות ו/או הכרוכות ו/או הנוגעות בביצוע הסכם זה, לרבות תשלומי מסים ותשלומי חובה בין ממשלתיים ובין עירוניים ובין שיידרשו על ידי כל גוף ו/או גורם מוסמך לרבות בגין אגרות, היטלים, היטל השבחה (אם וככל שיחול), היטלי פיתוח, מטלות ציבוריות קבועות בתכנית ו/או ע"פ דרישת הרשויות, ארנונה, היתרים, אישורים, תשריטים, תכניות, ביצוע עבודות, תשלום שכ"ט והוצאות יועצים, ספקים, קבלנים, תשלומים ככל שנדרש וכן כל הוצאה מכל סוג שהוא שיידרש לה לרבות (א) תשלום לקבלן המבצע, למנהל הארגון, ליועצים המשפטיים וכ"ו (ב) מסים ו/או תשלומי חובה כלשהם החלים על שותף ספציפי, לרבות מס רכישה בגין רכישת חלקו של כל שותף במקרקעין ו/או בגין היחידה אשר ישולמו על ידו במועדים הקבועים לכך בד"ן. להסרת ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להוות חוזה לטובת צד ג'.

10.1.2 כל משתתף יישא באמור לעיל על פי אחוז ההשתתפות ו/או על פי חלקו בפרויקט בהתאם לטבלת החלוקה כמפורט ב**נספח ג'**, על פי העניין, וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מהמועד שיפורט בדרישה בכתב (במילל, בפקס או במכתב).

10.1.3 כמו כן, כל אחד מהצדדים מתחייב לשלם במועד חתימת הסכם זה את ההון העצמי שהוא מחויב בתשלומו בהתאם להוראות הסכם זה או לפי דרישת הבנק המממן.

10.1.4 בסמוך לפני קבלת טופס 4 ביחס לפרויקט, יערוך המנהל הפיננסי דו"ח הוצאות והכנסות כוללות של הפרויקט, של התשלומים שביצע כל אחד מהצדדים ושל חובותיהם של מי מהצדדים אם קיימים כנ"ל (להלן: "**הדו"ח הסופי**"). בדו"ח הסופי ייקבעו התשלומים שעל כל אחד מהצדדים היה לשלם עפ"י הסכם זה, והתשלומים ששולמו בפועל ע"י כל אחד מהם. המנהל הפיננסי ישלח את הדו"ח הסופי לכל צד וכל צד מתחייב לשלם את החוב המגיע ממנו, אם מגיע, בהתאם לדו"ח הסופי וזאת תוך 14 ימים מיום משלוח הדו"ח הסופי, בין באמצעות מימוש מסגרות האשראי ובין מהון עצמי. תשלומים שביצעו על ידי הצדדים כאמור יועברו על ידי המנהל הפיננסי של הפרויקט לגורמים הרלוונטיים.

10.1.5 מע"מ בגין כל תשלום הנוצר בהסכם זה ו/או מכוח כל הסכם אחר הקשור לפרויקט, אם וככל שיחול, יתווסף לכל תשלום ויחול על המשתתף המשלם (למעט באם צוין במפורש שהסכום הנקוב כולל בתוכו תשלום מע"מ), כפי שיעורו מעת לעת, עם ביצוע התשלום בפועל, הכל בהתאם לחלקו בטבלת החלוקה על פי אחוז ההשתתפות. יודגש, כי אין באמור בכדי לגרוע מזכותו של מי מהמשתתפים לבצע (באופן עצמאי) על חשבונו ואחריותו החר מע"מ, ביחס לאילו מהתשלומים, ובלבד שהוא זכאי לכך על פי הדין. המע"מ ישולם ממקורות עצמיים אלא אם הבנק המממן יסכים אחרת.

10.1.6 דרישות להעברת כספים אשר תועברנה למשתתפים, כל אחד על פי חלקו היחסי כאמור, תועברנה לאחר אישור הנציגות לחשבון מיוחד אשר יפתח על שם הנציגות, וזאת לצורך ביצוע הסכם זה - בבנק המממן (להלן: "**החשבון המיוחד**").

10.1.7 בכפוף להוראות כל דין, כל תשלום ותשלום שעל כל אחד מהשותפים לשלם לפי הסכם זה יעשה על ידי הפקדה בחשבון המיוחד, הכל בהתאם לעניין.

TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD.
514470178

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including "C.N", "13", and various initials.

10.1.8 היה ויוטלו תשלומי חובה כלשהם מכל מין וסוג שהוא, ולרבות מסים כלשהם, הנובעים ממשותף ספציפי, לרבות מס רכישה בגין רכישת חלקו במגרש והקמת הפרויקט, יישא אותו שותף בעצמו בתשלום החובה וחבות המס הנוספת החלה עליו.

10.1.9 השותפים מצהירים ומאשרים בזאת, כי ידועה, ברורה ונהירה להם, בין כולם ביחד ובין כל אחד לחוד, החשיבות הקרדינאלית והיסודית בביצוע התשלומים וההוצאות כאמור בהסכם זה, במלואם, במועדם וכסדרם.

10.1.10 לפיכך, מצהירים, מאשרים ומסכימים בזאת השותפים, כולם ביחד וכל אחד לחוד, כי חל איסור מוחלט להימנע ו/או לעכב ביצוע תשלום ו/או הוצאה כלשהי, בין במעשה ובין במחדל, תהא אשר תהא הסיבה לכך.

10.1.11 כל אחד מהשותפים מוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל טענה ו/או סעד של עיכוב כל תשלום ו/או הוצאה כאמור וכן על הזכות לקזזו כנגד כל סכום הנתבע על ידו ועל הזכות לנכות ממנו. ויתור זה יהיה תקף אף אם ככל ותהיה למי מהשותפים טענה, דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא, כנגד הנציגות ו/או כנגד כל משותף בהסכם זה.

10.1.12 פיגר אחד מהשותפים בביצוע תשלום כלשהו כמפורט בהסכם זה ו/או בכל חלק ממנו, הוא מתחייב בזאת לשאת ולשלם את מלוא התשלום, בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת ריבית פיגורים, בשיעור 12% (שניים עשר אחוזים) לשנה, מחושבת מהמועד בו היה על המשותף המאחר בתשלום לשלמו ועד לתשלום בפועל, וזאת כפיצויים מוסכמים, מוערכים וקבועים מראש בגין הנזק שנגרם לנציגות ו/או למשתתפים האחרים בגין הפיגור בתשלום.

אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מהתחייבויות השותפים להעביר תשלומים במועדם ומעובדת היות אי התשלום, כולו או חלקו, במועדו ו/או שלא במועדו, הפרה יסודית מהותית של הסכם זה. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת כי שיעור הפיצויים הנ"ל הינו סביר בהתחשב בנוזקים העשויים להיגרם כתוצאה מהאיחור בתשלום.

10.1.13 על השותפים מוטלת האחריות לשאת בכל התשלומים שידרשו וזאת בכל מקרה שהוא.

10.1.14 ידוע לצדדים כי עד לכניסת הליווי הבנקאי לתוקף, נפתח ע"י היועצים המשפטיים חשבון נאמנות מיוחד לפרויקט בו כל הצדדים הינם הנהנים (להלן: "חשבון הנאמנות"). עד לכניסת הליווי הבנקאי לתוקף והפעלת חשבון הבנק, כל התשלומים שלפי הסכם זה יופקדו בחשבון הנאמנות וממנו ישולמו ע"י היועצים המשפטיים כל התשלומים בקשר לפרויקט, בהתאם להוראות הנציגות. עד לבחירת הנציגות, כספים מחשבון הנאמנות ישולמו ע"י היועצים המשפטיים בהתאם לכתב ההוראות לנאמן אשר ייחתם ע"י השותפים במועד חתימת הסכם זה, ואשר נוסחו מצורף להסכם זה כנספח י'. מיד לאחר פתיחת החשבון המיוחד וכניסת הליווי הבנקאי לתוקף, יועברו כל היתרות שבחשבון הנאמנות לחשבון המיוחד.

10.1.15 כל הוראות סעיף זה הינן מעיקרי ההסכם והפרת מי מהן תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם ויחולו עליה הוראות סעיפים 19 להלן.

10.2 באם קודם למועד חתימת הסכם זה, התקשר המארגן, בע"פ ו/או בכתב, עם יועצים מקצועיים, לשם הענקת שירותים מקצועיים לפרויקט, ו/או לקידום הפרויקט (להלן: "התקשרויות המארגן"), וכן שולמה על ידי המארגן ו/או על ידי מי מטעמו - תמורה ליועצים אלו, אזי התקשרויות המארגן, תאושרנה על ידי הנציגות, במסגרת ישיבתה הראשונה, וכן יוחזרו למארגן, בכפוף להצגת אישורי תשלום בפועל, מלוא הסכומים אשר זה שילם ליועצים המקצועיים כאמור במסגרת התקשרויות המארגן, וזאת אף אם בתרה הנציגות שלא לאשר את התקשרויות המארגן כאמור.

יובהר, כי על הוצאות אשר הוצאו על ידי המארגן במסגרת התקשרויות המארגן, ואשר ביחס אליהן הציג המארגן את האסמכתאות המעידות על כך ו/או מחויבות כספית גם אם אלו לא שולמו עדיין ע"י המארגן, לא תהא לנציגות ו/או לשותפים הזכות להימנע מביצוע החזרן בהזדמנות הראשונה.

11. ייחוד היחידות בין השותפים

11.1 כאמור, במעמד חתימת הסכם שיתוף זה, מייחדים השותפים לכל אחד מיחיד השותפים, באופן רעיוני, את היחידות העתידיות אשר תוקמנה במסגרת הפרויקט, בהתאם לחלקו של כל

Vertical handwritten notes and signatures on the left margin, including "C.N", "13", and various initials.

TALSHIR REAL ESTATE ENTERPRISES LTD. 514319326

קבוצת טלשיר בע"מ 514319326 ח.פ.

משתתף במגרש. על אף האמור, ידוע לצדדים כי החלוקה כאמור מבוצעת בשלב ראשוני ועוד בטרם ביצוע תכנון סופי, ומבלי שנערכו והוגשו תכניות לרשויות המוסמכות לכך.

11.2 השותפים מנחים את האדריכל, לשאוף ולתכנן את הפרויקט, עד כמה שניתן, בהתאם לאמור בטבלת החלוקה ועל בסיס תכניות הפרויקט.

11.3 בהקשר זה יודגש ויובהר, כי ידוע למשתתפים, כי התכנון המדויק, שטחי היחידות, מיקומן המדויק על פני הקומות בבניין ומאפיינו, יקבע סופית אך ורק לאחר תכנון הפרויקט, קבלת החלטת הגורמים הרלוונטיים לעניין ההקלות וכן לאחר היתר בניה להקמת הפרויקט.

11.4 כל אחד מהשותפים להסכם זה, מצהיר ומאשר, כי ברצונו ליחד את היחידות בהתאם לטבלת החלוקה, אחוזו ההשתתפות ובהתאם לתכניות הפרויקט.

11.5 כל אחד מהשותפים מצהיר, כי אין לו חלק נוסף מעבר למוצמד ליחידה ומפורט בטבלת החלוקה, לרבות בחניון, בזכויות בניה נוספות ובגגות הבניין ו/או בחלקיו האחרים, הכל בהתאם להוראות הסכם זה דלעיל ולהלן.

11.6 כל אחד מהשותפים, מוותר, לטובת השותפים האחרים על זכויות מכל מין וסוג שהוא בקשר לכל אותן יחידות דיור ו/או שטחים אחרים אשר אין לו זכויות שימוש וחזקה ייחודיים ובלעדיים בהן, וזאת ללא כל תמורה ובהתאם להוראות הסכם זה.

11.7 כל אחד מהשותפים, מתחייב כלפי משנהו, לחתום ללא דיחוי על כל המסמכים הנדרשים, לשם ייחוד כל אחת מהיחידות על שם מי מהשותפים בהתאם לטבלת החלוקה ואחוז ההשתתפות.

11.8 מוסכם בזאת בין השותפים, כי לאחר אכלוסן של היחידות, כל אחד מהשותפים יהיה רשאי לנהוג מנהג בעלים ללא כל הגבלה ו/או סייג מכל מין וסוג שהוא ביחידה שיוחדה לו, בכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף לכל דין רלוונטי.

11.9 כל אחד מהשותפים יהיה רשאי לבקש לבצע ביחידת הדיור אשר הוקצתה לו כאמור לעיל, שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני של יחידת הדיור, ואשר אינם נזכרים במפרט הטכני כפי שיוסכם עם הקבלן המבצע של הפרויקט, בתנאי שהשינויים והתוספות על המפרט הטכני יתאימו לתכניות הפרויקט והיו בכפוף לכל דין רלוונטי, לרבות לחוק התכנון והבניה, ולא יפגעו בחזיתות הבנין ולא יפגעו ו/או יעכבו את בניית והשלמת הפרויקט, השגתו של טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניין ואת רישום הפרויקט כבית משותף, ובתנאי שתחילה המשתתף המבקש, יגיע להסכמה בכתב עם הקבלן בדבר תשלום עלותם של השינויים ו/או התוספות, ובדבר משך ביצועם. יובהר להסרת הספק, כי שינויים אשר עלולים להשפיע על מועד המסירה ו/או על דחייתו של מועד המסירה, לא יאושרו, ולאף אחד מהשותפים לא תהא כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך והכל מבלי לסתור הוראה אחרת בהסכם זה.

12. מוסדות השותפים

השותפים מכווננים בזאת את המוסדות המפורטים להלן בקשר לביצועו של הסכם זה.

12.1 האסיפה המייסדת, סמכויותיה, החלטותיה ופעולותיה:

12.1.1 בסמוך ככל שיתאפשר לאחר חתימת הסכם שיתוף, על ידי כל השותפים ולשכלולו של ההסכם, תכונס אסיפה מייסדת, בהשתתפות לפחות 50% מהשותפים (להלן: "האסיפה המייסדת"). היה ובמסגרת האסיפה המייסדת, לא נכח הקוורום המינימאלי כאמור, אזי תחולנה בהתאמה הוראות סעיפים 12.2.8-12.2.9 שלהלן.

12.1.2 ההודעה על קיום האסיפה המייסדת, תימסר לכל השותפים על ידי המארגן, והן תשלחנה באמצעות דוא"ל או בפקס, על פי בחירתו.

12.1.3 סדר יומה של האסיפה המייסדת, יכלול את הנושאים כדלקמן:
א. דברי פתיחה.

ב. בחירת 5 שותפים מתוך כלל השותפים, אשר ישמשו כנציגות השותפים (לעיל ולהלן: "הנציגות").

ג. כמו כן, ייבחרו באסיפה המייסדת שתתקיים 3 (שלושה) חברים ממלאי מקום (להלן: "ממלאי המקום").

ד. כל נושא רלוונטי אחר.

12.1.4 חברי הנציגות ייבחרו ברוב קולותיהם של השותפים הנוכחים באסיפה המייסדת כאמור.

Handwritten notes at the top of the page, including the number 15 and various initials and signatures.

Vertical handwritten notes on the left margin, including the number 33 and various initials.

Vertical handwritten notes on the right margin, including the number 7 and various initials.

12.1.5. כמו כן, החלטות השותפים במסגרת האסיפה המייסדת, תתבצענה ברוב קולות של הנוכחים באסיפה המייסדת.

12.2. האסיפה הכללית, סמכויותיה החלטותיה ופעולותיה:

12.2.1. האסיפה הכללית הינה אסיפת כל השותפים בהסכם זה, ובהתאם להוראות הסכם זה.

12.2.2. בסמכותה של האסיפה הכללית לקבל כל החלטה בהתאם לסמכויות המוקנות לה על פי הסכם זה, כמפורט להלן.

12.2.3. מבלי לגרוע מסמכויותיה של האסיפה הכללית כמפורט להלן, רשאית האסיפה הכללית, בכפוף לכינוסה כמפורט בהסכם זה, לדון מחדש בהחלטות הנציגות, לשנותן או לבטלן (כולן או חלקן), לרבות ביצוע שינוי בסמכויותיה של הנציגות ובתנאי שלא יהא בכך בכדי לפגוע בהחלטות קודמות של הנציגות אשר בוצעו זה מכבר, בחלקן או בשלמותן או תוך מניעת נזק ו/או עיכוב ו/או הוצאה כספית מיותרת.

12.2.4. בהתאם לשיקול דעתה של הנציגות ו/או המארגן ו/או המנחה המקצועי (בהתאם להוראות הסכם זה), יוזמנו השותפים לאספות כלליות. מבלי לגרוע מהאמור, האסיפה הכללית תכונס לכל הפחות אחת לשנה, למעט באם הוחלט אחרת על ידי הנציגות, ובכל מקרה בהתאם לצורך, ובה יימסר על ידי הנציגות עדכון למשתתפים.

12.2.5. ככל וקיים צורך לטעם מי מהמשתתפים לקיים אסיפה כללית שלא מן המניין, הרי שהוא יהא זכאי להודיע לנציגות על הצורך בכינוסה, ובלבד שקיבל קודם לכן את הסכמתם בכתב של 85% מהשותפים לכל הפחות, ואשר במסגרת כתב ההסכמה כאמור, צוין במפורש סיבת כינוסה (שלא מן המניין), של האסיפה הכללית.

12.2.6. הזימון לאספות הכלליות יעשה על ידי הנציגות ו/או על ידי גורם אחר מטעמה, בהודעה מראש לכל השותפים בכתב, בדואר אלקטרוני, או בדואר רשום (על פי בחירת הגורם המודיע), אשר תשלח לפחות 14 (ארבעה עשר) ימים מראש לכל אחד מהם, על פי כתובתו כמפורט בשולי הסכם זה או לכתובת אחרת עליה הודיע אותו משתתף, בכתב, לנציגות.

12.2.7. באסיפה הכללית, יהווה קוורום חוקי, המהווה לפחות 51% מכלל השותפים.

12.2.8. ככל ולא נכחו באסיפה הכללית מספר משתתפים המהווים מנין חוקי כמפורט לעיל, כעבור שעה מהמועד שנועד לכינוס האסיפה הכללית, תידחה האסיפה הכללית למועד חדש (להלן: "האסיפה הנדחית").

12.2.9. ככל ובחלוף חצי שעה ממועד כינוס האסיפה הנדחית, לא נוכח מנין חוקי כפי שנקבע כאמור לעיל, תהיה האסיפה הנדחית חוקית בכל מספר נוכחים וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל השותפים להסכם זה.

12.2.10. כל משתתף, רשאי להשתתף באסיפה הכללית בעצמו או באמצעות מיופה כח מטעמו, וליטול חלק בכל החלטות המתקבלות במסגרתה.

12.2.11. מובהר בזאת, כי כל משתתף המהווה בעל זכויות ביחידה אחת, יהיה זכאי לקול אחד (ושווה) בכל הצבעה - באסיפה המייסדת ובאסיפה הכללית, אף אם מדובר בבני זוג או במס' משתתפים החולקים את הזכויות באיזו מהיחידות הפרויקט.

12.2.12. החלטות האסיפה הכללית, תתקבלנה בהחלטות רוב של הנוכחים באסיפה, בהתאם לשיעור המינימום לקיום האסיפה הכללית, כנקוב דלעיל.

12.2.13. ביחס לכל אסיפה כללית ייערך פרוטוקול בכתב.

12.2.14. מבלי לגרוע מהאמור דלעיל, סמכויות האסיפה הכללית תכלולנה את אלה המפורטות להלן:

- א. החלפת חברי נציגות. בהקשר זה יצוין, כי עד לכניסתו לפעילות של חבר הנציגות החדש, ימשיך חבר הנציגות המוחלף לשמש בתפקידו.
- ב. לפטר חבר נציגות אשר לא הגיע למספר פגישות של הנציגות, וזאת לאחר שברור שהיעדרות חבר הנציגות מפריע לתפקודו השוטף של הנציגות.

TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
514470178 P.O.

קבוצת טלשיר בע"מ
פ.נ. 514319326

ג. קבלת החלטה כי התנהלות בכל הקשור לנושא ו/או עניין ספציפי, יהא בסמכותה של האסיפה הכללית, לרבות שלילת סמכויות מהנציגות ו/או האצלת סמכויות נוספות.

ד. דיון במחלוקת כמפורט בסעיף 22 להלן.

12.2.15. על אף האמור לעיל מוסכם, כי האסיפות הכלליות יכולות להיערך באמצעים אלקטרוניים ולא בדרך של התכנסות פיזית, וזאת בהתאם להחלטת הנציגות לפי שיקול דעתה ובאופן המפורט להלן:

א. הנציגות ו/או מי שהנציגות תבחר יעבירו אל הצדדים הודעת דואר אלקטרוני בה יפורטו נוסח ההחלטות העומדות על הפרק להצבעת האסיפה הכללית וכן המועד והשעה שעד אליהם על כל אחד מהצדדים להצביע בהחלטות שעל הפרק (אשר לא יפחת מפרק הזמן הנקוב בסעיף 12.2.6 לעיל);

ב. כל אחד מהשותפים ימסור את החלטתו בדואר אלקטרוני חוזר עד לא יאוחר מהמועד והשעה אשר ייקבעו על ידי הנציגות כאמור. צד אשר לא השיב על הודעת הנציגות בתוך המועד והשעה שנקבעו במסגרתה, ייחשב כצד שלא השתתף באסיפה הכללית ולא הצביע בה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 12.2.9 לעיל.

ג. הוראות סעיפים 12.2.6 ו- 12.2.9 יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החלטות על ידי האסיפה הכללית באמצעות הדואר האלקטרוני.

ד. יראו בהחלטה של האסיפה הכללית אשר התקבלה באמצעות דואר אלקטרוני באופן המפורט לעיל כהחלטה מחייבת לכל דבר ועניין.

הנציגות, סמכויותיה, החלטותיה ופעולותיה

12.3.1. כל החלטותיה של הנציגות תתקבלנה ברוב קולות של חברי הנציגות הנוכחים בישיבה. קוורום חוקי של ישיבת חברי הנציגות ייחשב באם יהיו נוכחים בה לפחות 3 חברי נציגות. לא נוכח קוורום חוקי כאמור, לא תתקבלנה כל החלטות באותה ישיבה, למעט החלטה בדבר קיום ישיבה נוספת של הנציגות. החלטות הנציגות הקשורות באופן אישי לצד כלשהוא מבין חברי הנציגות, תתקבל ברוב קולות ללא השתתפות הצד הנוגע בדבר.

12.3.2. השותפים מסמיכים באופן מוחלט ובלתי חוזר את הנציגות לפעול כנציגים כגוף המנהל והמבצע של הסכם זה וכל ההסכמים הנובעים ממנו ו/או הקשורים אליו, והיא תהא מוסמכת לקבל ולבצע כל החלטה הדרושה לשם כך, והכל ככל שלא מדובר בהחלטה הנוגדת את החלטות האסיפה הכללית.

12.3.3. הנציגות תפעל בנאמנות ובתום לב עבור השותפים, לשם שמירת האינטרסים של כל השותפים, בשיתוף פעולה עם האדריכל, הקבלן, השמאי, החברה המפקחת, המנהל הפיננסי, המנחה המקצועי והיועצים המקצועיים, ותדווח למשתתפים מעת לעת על התקדמות הבניה ועל הצורך בהזרמת כספים לשם מימון עלויות הבניה לחשבון המיוחד.

12.3.4. מבלי לגרוע מהאמור דלעיל, סמכויות הנציגות תכלולנה גם את הסמכויות המפורטות להלן:

- א. אישור ביצוע החזר הוצאות אשר הוצאו על ידי המארגן קודם למועד חתימת הסכם זה, בהתאם להוראות דלעיל.
- ב. מינויו של המנחה המקצועי והתקשרות עמו.
- ג. אישור ובחירת זהותו של הבנק המממן וניהול מו"מ בשם השותפים, אל מול הבנק המממן, ככל ויידרש.
- ד. אישור ובחירת זהותו של המנהל הפיננסי וחתימה עימו על הסכם וכן התנהלות מולו ופיקוח עליו.
- ה. אישור מכלול היועצים וחתימה עימם על הסכמי התקשרות.
- ו. בחירתו של הקבלן המבצע, מתוך הצעות הקבלנים שתתקבלנה, וההתקשרות עמו (לרבות ניהול מו"מ בשם השותפים עמו).
- ז. אישור זהות החברה המפקחת והתנהלות מולה (לרבות פיקוח עליה).

ד"ר טל שיר בע"מ
 TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
 514470178-57

קבוצת טל שיר בע"מ
 ח.פ. 514319328

2
 1000
 2000
 3000
 4000
 5000
 6000
 7000
 8000
 9000
 10000

11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including the number 18 and various initials.

12.3.7 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מסמך בזאת כל אחד מהשותפים את חברי הנציגות שיבחרו, לחתום בשמו על כל המסמכים הדרושים לביצועו של הסכם זה, הסכם למתן שירותי בניה, ייפוי כח לצד ג' לייצג את השותפים ולפעול בשם, והסכמים עם יועצים ומתכננים בקשר עם הקמת הפרויקט, ובכלל זה תכניות, בקשות, חוזים ותשריטים, ולצורך כך יחתמו השותפים מיד בסמוך לחתימת הסכם זה, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת הנציגות בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ז", אשר יכלול, בין היתר: אישור לנציגות להסב את ייפוי כוח זה לצד ג', לייצג, לפעול ולחתום על מסמכים בשם השותפים, לרבות ביצוע פעולות במקרה של משתתף מפר על פי הסכם זה. מוסכם בהקשר זה, כי חתימתם של לפחות שני חברי נציגות מתוך כלל חברי הנציגות בצירוף חותמת הנציגות, כהגדרתה להלן, תחייב את הנציגות וכן את כלל השותפים, לכל דבר ועניין.

הנציגות תפעל להפיק חותמת אשר תישא את השם: "נציגות קבוצת פרויקט טלשיר בוטיק", או כל שם אחר, לפי החלטת הנציגות (להלן: "חותמת הנציגות").

12.3.9 כל אחד מהשותפים מוותר בזה מראש על כל טענה, דרישה ו/או תביעה (בכל דרך שהיא) כנגד מי מחברי הנציגות (אשר פעל במסגרת תפקידו כחבר נציגות) ובלבד שהנציגות ו/או מי מחבריה פעלו במסגרת סמכויותיו ותפקידיו של הנציגות לפי הסכם זה, והמעשה ו/או הפעולה נעשו בתום לב ושלא מתוך שיקולים אישיים ו/או זרים ו/או פסולים ו/או בלתי חוקיים.

12.3.10 השותפים מתחייבים בזאת לשפות, ביחד ולחוד את חברי הנציגות בגין כל סכום שייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות שנדרשו מי מחברי הנציגות לשלם באופן אישי במסגרת תפקידם ופעולתם כחברי הנציגות, ובלבד ואלה נעשו שלא מתוך שיקולים זרים ו/או פסולים ו/או בלתי חוקיים ובחוסר תום לב.

12.3.11 משתתף אשר לא שילם תשלום כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא חתם על מסמך כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא קיים חיוב כלשהו מחיוביו שלפי הסכם זה, לא יהיה זכאי לבקש מהנציגות לזמן אסיפה כללית, להשתתף בבחירת חברי הנציגות ולא יהיה זכאי להיבחר כחבר בנציגות. היה והמשתתף הנ"ל נבחר כבר כחבר נציגות, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן כחבר נציגות, ממלא המקום, שיקבל את מרבית הקולות מבין יתר השותפים, באסיפה הכללית.

12.3.12 כמו כן, צד שהוכרז כפושט רגל או שמונה נאמן ו/או כונס ו/או מפרק לנכסיו או שהורשע בעבירה שיש עימה קלון, לא יהיה זכאי להיבחר כחבר בנציגות, ואם כבר נבחר, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן כחבר נציגות, ממלא המקום שקיבל את מירב הקולות מבין ממלאי המקום, בהצבעה באסיפה הכללית. סעיף זה לא יחול על בעלת הזכויות במקרקעין.

12.3.13 היה וחבר נציגות יתפטר ו/או שנבצר ממנו לצמיתות למלא את תפקידו, ימלא את מקומו אחד ממלאי המקום והוא ייחשב כחבר נציגות לכל דבר ועניין.

12.3.14 כל משתתף, אשר נבחר כחבר נציגות, מודע ומסכים לכך, כי הוא משמש כמופח כח של יתר השותפים, ומתחייב לפעול בהגנות ובתום לב לטובת השותפים בלבד.

12.3.15 חבר נציגות יכול לשמש רק אם הוא חלק מהשותפים ובעל זכויות בפרויקט ו/או מיופה כוחו (אשר נבחר במסגרת האסיפה המייסדת).

12.3.16 הנציגות תשמש בתפקידה עד למועד בו לאחר או בסמוך למסירת החזקה בפרויקט (וקבלת טופס 4) תכונס אסיפה כללית ותיבחר נציגות דיירים "רגילה" (ועד בית). אין באמור בכדי לגרוע ו/או להפחית ממחויבותיה של הנציגות על פי הסכם זה לבצע פעולות שונות אשר תידרשנה במסגרת הפרויקט גם לאחר קבלת טופס 4 ומינוי נציגות דיירים "רגילה", לרבות מהצורך של חברי הנציגות הקיימים לחתום על מסמכים נוספים ככל וידרשו מכח יפוי הכח אשר ניתן לטובתם.

12.3.17 על אף האמור לעיל, מוסכם כי הנציגות תהא רשאית לערוך ישיבות באמצעים אלקטרוניים ולא בדרך של התכנסות פיזית, וזאת לפי שיקול דעת הנציגות ובהתאם ובכפוף להוראות סעיף 12.2.15 לעיל בשינויים המחויבים.

12.3.18 החלטות הנציגות תחייבנה את כל הצדדים, ללא יוצא מהכלל, (גם אם הם מתנגדים לה) והם יהיו מנועים מלנקוט בצעדים משפטיים עצמאיים שלא במסגרת החלטות הנציגות כאמור.

TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
514470178 ש.ח

Vertical handwritten notes on the left margin, including the number 18 and various initials.

Vertical handwritten notes on the right margin, including the number 18 and various initials.

קבוצת טלשיר בע"מ
ח.פ. 514319326

Handwritten notes on the left margin, including the number '3' and various illegible scribbles.

Handwritten text at the top left: 'ד.נ.ד' and '19'.

Handwritten text at the top right, including '10' and '8%'.

Stamp: 'דלורט (דלורט) REAL ESTATE & PROPERTY SERVICES LTD. 4701'.

12.3.19. במקרה של שוויון קולות בין חברי הנציגות, אשר לא מאפשר קבלת החלטה, ינהגו חברי הנציגות כדלקמן: הייתה דרושה החלטה בסוגיה תכנונית תימסר זכות ההחלטה וההכרעה לאדריכל הבניין. הייתה דרושה החלטה בסוגיה שמאית (לרבות בגין עדכון חלקו של כל צד במקרקעין או בעלות ההקמה של הפרויקט כמפורט בסעיף 7 שלהלן) תימסר זכות ההחלטה וההכרעה לשמאי מקרקעין. הייתה דרושה החלטה בסוגיה הנדסית או הקשורה בבניית הפרויקט, תימסר זכות ההחלטה וההכרעה לחברה המפקחת. בכל סוגיה אחרת - תימסר זכות ההחלטה וההכרעה ליועצים המשפטיים.

12.4. המנהל הפיננסי

המנהל הפיננסי יהיה אחראי על ניהול כל הפעילות הכספית של הפרויקט, על ריכוז כל התשלומים שעל הצדדים לשלם על פי הסכם הרכישה ועל פי יתר ההסכמים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בקשר עם הפרויקט במסגרת תכנון והקמת הפרויקט.

Handwritten signature or initials.

13. שירותים משפטיים ומתן ייפוי כוח בלתי חוזר

13.1. השותפים מאשרים בזאת כי עורך הדין אמון אך ורק על השירותים המשפטיים בפרויקט (כמפורט בהסכם למתן שירותים משפטיים המצורף להסכם זה), והוא איננו משמש כמפקח, כמנהל, כאחראי ו/או כאורגן מוסמך על התנהלות הנציגות ו/או המארגן ו/או המנחה המקצועי ו/או מי מטעמם של אלה, או כגורם אחר האמון על מתן שירותים מקצועיים - שאינם משפטיים) במסגרת הפרויקט.

בנוסף, עורך הדין לא יהיה אחראי ו/או אמון על ניהול האסיפה הכללית, האסיפה הכללית לדיון שבמחלוקת (כהגדרת מונח זה להלן), ישיבות נציגות, הליכי בוררות (לרבות לא ייצוג מי מהשותפים במסגרת הליך הבוררות) וכיוצ"ב. בחתימתם על הסכם זה מאשרים השותפים כי ידוע להם שעורך הדין לא ערך ו/או שייך את מקומות החניה ו/או המחסנים וכי גם בעניין זה לא תהא להם כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. כמו כן, עורך הדין אינו אחראי בדרך כלשהי על אחוזי ההשתתפות, מסלולי ההלוואה אשר יוצעו ו/או יאושרו ע"י הבנק המממן.

13.2. השותפים ממנים בזאת את עורך הדין להעניק רק את השירותים המשפטיים המפורטים בהסכם למתן שירותים משפטיים אשר ייחתם עמו במקביל לחתימת הסכם זה.

13.3. בנוסף, כל העברת זכויות במסגרת הקמת הבניין (ועד למועד קבלת טופס 4 ואכלוס היחידות), בין השותפים לבין צדדים שלישיים, תעשה באופן בלעדי באמצעות עורך הדין בלבד, בהתאם להוראות ההסכם למתן שירותים משפטיים אשר ייחתם בין השותפים לבין עורך הדין, כמפורט להלן.

13.4. עורך הדין לא ייצג את מי מהשותפים בכל סכסוך בינו לבין משתתף אחר ו/או בין המשתתפים לבין המנחה המקצועי ו/או הנציגות ו/או המארגן ו/או בין כל אלה. בנוסף, עורך הדין לא יהא קשור בכל דרך שהיא להליך הבוררות, לניהולו, להשלכות תוצאותיו וכיוצ"ב. המשתתפים מאשרים בזאת כי לא תהא להם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי עורך הדין בעניין זה.

13.5. כל משתתף יחתום על הסכם למתן שירותים משפטיים ועל יפוי כח נוטריוני לטובת עורך הדין, בהתאם לנוסח יפוי הכח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ו".

13.6. בחתימתם על הסכם זה ועל יפוי הכוח לטובת עורך הדין כאמור, מסמיכים השותפים את עורך הדין לפעול באופן בלעדי בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי הסכם זה ועל פי הסמכויות המפורטות בייפוי הכוח כאמור, לרבות בקשר להעברת זכויות על ידי השותפים כמפורט במסגרת הסכם זה.

13.7. בהתאם לאמור דלעיל המשתתפים מאשרים בזאת כי עורכי הדין לא ייצגו מי מהם בעצם השאלה להצטרפותם לפרויקט כדאיותו וכיוצ"ב, וכן לא קיבלו כל ייעוץ אחר מכל מן וסוג שהוא בקשר לכך.

13.8. השותפים מסמיכים בזאת את עורכי הדין לרשום לטובתם, בכל שלב שהוא (עד לרישום הפרויקט כבית משותף), הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין, בדבר הצורך בהסכמה ו/או כל רישום אחר, על מנת שאופן העברת זכויות בפרויקט יתנהל בדרך מסודרת אשר תאפשר רישום הפרויקט כבית משותף גם במקרה בו הועברו זכויות על ידי מי מהשותפים לצדדים שלישיים.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including 'קבוצת טלשיר בע"מ' and '5.14319326'.

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including the number 20 and various initials.

Vertical handwritten notes on the left margin, including the number 14.1 and various initials.

Vertical handwritten notes on the right margin, including the number 14.1 and various initials.

14.1 השותפים ו/או חליפיהם, מסמיכים בזאת את עורך הדין לפעול מיד לאחר השלמת בנית הפרויקט, ובכפוף להוראות הסכם זה ולכשיתאפשר הדבר, לרישום בית משותף ביחס למגרש ו/או לתיקון צו הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין, הכל בכפוף לכך שלא תהא מניעה המונעת זאת. יובהר כי רישום הזכויות על שם המשתתפים בדרך של בית משותף, אשר יבוצע על ידי עורכי הדין, הינו ביחס למשתתפים המקוריים אשר חתמו על הסכם זה, ולא ביחס לחליפיהם. מובהר כי רישום הבית המשותף בהתאם להוראות הנ"ל, מותנה וכפוף לאישור המפקח על רישום הבתים המשותפים, אשר רשאי יהיה לדרוש שינויים ו/או תיקונים לגבי אופן רישום הבית המשותף ותוכן התקנון.

14.2 לשם רישום הבית המשותף, כל אחד מהצדדים מסמיך את עורך הדין להכין ולרשום תקנון בית משותף אשר יתבסס על התקנון המצוי הקבוע בדין וכן יכללו בו הוראות נדרשות המסדירות את היחסים בין בעלי הדירות בבנין ו/או מי מטעמם, וכן הסדרים וחובות בקשר לאחזקה ובדק של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידה מסוימת, זכויות שימוש בשטחי הפרויקט, חניה/יות, מעבר/ים, שמירת זכויות בניה וכיו"ב, וכן רשום זיקה/ות הנאה כלשהם בחלקה/ות כפופה/ות ו/או נהנית/ות וכן רישום הפקעות לצורכי ציבור, ככל שיידרשו לעשות, וכן הוראות בדבר איסור התקנת ו/או הצבת מכשירים ו/או אנטנות סלולאריות, וכן הוראות רלוואנטיות אחרות ככל ותידרשנה, והכל כמתחייב מהוראות הסכם זה ונספחיו, היתר הבניה ו/או התכנית החלה על המקרקעין ובהתאם לחוק. נוסח תקנון בית משותף, אשר יועבר לעיונה של הנציגות, ויוגש לאישור המפקח על רישום הבתים המשותפים.

השותפים יישאו, כל אחד על פי אחוז ההשתתפות, בכל ההוצאות, האגרות וההיסלים שיחולו בגין רישום הבית המשותף.

השותפים יחתמו על כל מסמך ו/או בקשה ו/או תשריט ו/או תקנון הנדרשים לשם רישום בית משותף, ובמידה ולא יעשו כן יחתמו המסמכים דלעיל על ידי הנציגות או על ידי עורכי הדין, על פי ייפוי כוח. בנוסף, מתחייבים השותפים לחתום על תצהירי זיהוי יחידתם הרעיונית ו/או כל מסמך ו/או אישור אחר שיידרש (לרבות ביחס לתשלומים שבוצעו על ידי השותפים) ע"י עורכי הדין לשם רישום הבית המשותף, ככל שיידרש.

14.5 מוסכם על השותפים, כי יחידת הדיור של כל אחד מהשותפים והשטחים אשר יוצמדו לכל אחת מיחידות הדיור, לרבות הקירות החיצוניים, תרשם כיחידת משנה השייכת לו בבלעדית, הכל בכפוף להוראות הסכם זה ולאילו צי רישום.

14.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייכללו בתקנון הבית המשותף הוראות ברוח זו:

14.6.1 שטחים אשר אינם משמשים בפועל את הצדדים ואשר ניתן להצמידם לאחת מיחידות הבניין, יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לאותן יחידות.

14.6.2 זכויות הבניה העתידיות יהיו רכושם הבלעדי של השותפים בפרויקט וזכויותיהם כאמור יוצמדו לקומותיהם ו/או למי מיחידותיהם (לפי בחירתם) בתשריט תקנון הבית המשותף והם יהיו רשאים לממשם בדרך של בניה בפרויקט.

14.6.3 בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ובמתן השירותים המחויבים עפ"י דין ו/או נוהג, יישאו בעלי היחידות בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של כל יחידה לכלל שטח הרצפות של כל היחידות, ללא השטחים שיוצמדו לכל יחידה ויחידה (במידה ויוצמדו).

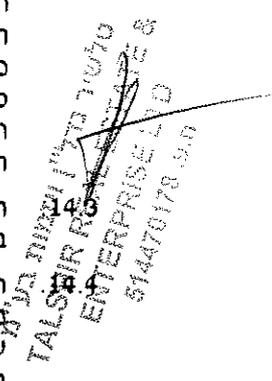
14.6.4 לבעלי היחידות יהיה אסור לנהל עסקים בפרויקט שלא עפ"י דין וכן הם יהיו מנועים מלנהל כל פעילות העשויה לגרום לריחות רעים, רעש, מטרד, לכלוך וכיו"ב.

14.6.5 תיאסר בנייה מכל סוג שהוא, אשר משנה את צורתו החיצונית של הפרויקט ו/או בנייה כ"ל בשטחי הגגות והמרפסות שיוצמדו לבעלי היחידות השונות.

14.6.6 היה ועפ"י דרישות חברת חשמל, יוקם בפרויקט חדר טרנספורמציה, יכללו בתקנון הבית המשותף הוראות לעניין זה, כפי שתדרוש חברת חשמל.

14.6.7 אחת, לכל הפחות, מהמעליות בבניין, תהא "מעלית שבת", והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין, להוראות הדין, להוראות המפקחת על הבתים המשותפים.

14.7 אם מסיבה כלשהי לא ניתן יהיה לרשום בית משותף, יחולו הוראות הסכם זה על מערכת היחסים שבין השותפים.



14.8 ברישום הבית המשותף ובכל הקשור לכך יפעל עורך הדין, והוא יהיה רשאי לעשות שימוש בסמכויותיו כאמור ביפוי הכוח הבלתי חוזר המצורף להסכם זה ומסומן **נספח "ו"**.

15. מימון בנקאי ודרישה לתשלום הון עצמי

15.1 מוסכם על השותפים, כי לצורך השלמת רכישת הזכויות הנרכשות והקמת הפרויקט, יבחר הבנק המממן, אשר יעניק את ההלוואות ליחיד השותפים, הכל בהתאם להוראות הסכם המימון אשר ייחתם בין השותפים לבין הבנק המממן ובכל מקרה לא פחות מ- 40% מעלות אומדן היחידה כמפורט בטבלת החלוקה ו/או מכל שיעור אחר כפי שיידרש בהתאם להוראות הבנק המממן, אלא אם הבנק המממן כאמור אישר בשיעור הון עצמי מופחת מהאמור.

15.2 השותפים מצהירים, כי הינם עומדים בתנאים לקבלת הלוואה אשר תובטח במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המממן. יובהר, כי השותפים מתחייבים להעמיד לטובת הבנק המממן, את כל הערבויות והביטחונות ככל שידרשו לשם קבלת מימון מאת הבנק המממן. עוד יובהר בהתאם לאמור בהסכם זה, כי תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה, הינו אישור של כל אחד מיחיד השותפים, על ידי הבנק המממן, על כל המשתמע מכך.

15.3 כל אחד מהצדדים מסמיך בזאת את הנציגות לנהל בשמו מו"מ ולחתום בשמו עם הבנק המממן על הסכם מימון לצורך קבלת המימון עבורו. תנאי מוקדם להצטרפותו לפרויקט של כל צד הינו הסכמת הבנק המממן להעמיד לו מסגרת כספית, בתנאים שיסוכמו וייקבעו בהסכם המימון שייחתם עם הבנק המממן. **צד אשר לא יאושר על ידי הבנק המממן יידרש למכור את זכויותיו בפרויקט באופן מיידי ולא יאוחר מ- 30 ימים מהודעת הבנק המממן לצד שלא אושר כי הוא לא אישר את מועמדותו כאמור, לרבות כתוצאה מהעובדה שלא מסר לידי הבנק המממן את מלוא המסמכים אותם היה צריך, ולשאת בהוצאות המכירה ותשלומי המס הכרוכים בכך.** ככל שבתוך 30 הימים כאמור יחתום אותו צד שלישי על ההסכמים ויעמיד את כל הכספים והביטחונות הנדרשים על פי הוראות הסכם זה לצורך צירופו כשותף לפרויקט, לרבות כל הסכומים שהיה על השותף שלא אושר להעמיד עד מועד המחאת הזכויות והתחייבויות כאמור, כי אז יומחו מלוא זכויות והתחייבויות השותף שלא אושר לצד השלישי שחתם על ההסכמים כאמור, וזאת החל ממועד המחאת ו/או מכירת הזכויות והתחייבויות כאמור, והסכומים ששולמו על ידי השותף שלא אושר ייזקפו לטובת הצד השלישי שבא בנעליו. להסרת ספק יובהר, כי במקרה הנ"ל לא יהא השותף שלא אושר זכאי להחזר ו/או לתשלום כלשהו בגין התשלומים ששולמו על ידו לצורך רכישת המקרקעין ו/או הקמת הפרויקט מעבר לתמורה שתשולם לו ישירות על ידי הצד השלישי בגין רכישת זכויותיו והתחייבויותיו במקרקעין כאמור. יובהר, כי השותף שלא אושר והצד השלישי ישלמו את כל המסים וההיטלים שיידרשו מהם במסגרת העסקה להעברת זכויות והתחייבויות השותף שלא אושר לצד השלישי על פי ההסכמים, וזאת כתנאי לאישור העברת זכויות השותף שלא אושר לצד השלישי על פי הסכם זה כאמור.

היה ולא יעלה בידי השותף שלא אושר לקיים את ההתחייבויות שלו המפורטות בסעיף זה לעיל ו/או היה ומכל סיבה שהיא, לא קיים מי מהצדדים את התחייבויותיו כמפורט בסעיף זה (להלן: "**השותף המפר**"), כי אז יהווה הדבר הפרה יסודית של השותף המפר את הוראות הסכם זה ויחולו לגביו הוראות סעיפים 19 להלן.

15.4 בהקשר זה מוסכם על השותפים, כי משתתף אשר לא יאושר על ידי הבנק, יחויב למכור את זכויותיו במגרש כאמור בסעיף 15.2 ובמידה ולא יעשה כן, ימכרו זכויותיו על ידי הנציגות, כמפורט דלעיל ולהלן.

15.5 לשם מימון התמורה (למעט, סך השווה להון העצמי אשר נדרשו לשלם), בגין רכישת הזכויות הנרכשות ועל פי הוראות הסכם הרכישה, ו/או תשלומים אחרים בהתאם להסכם הרכישה ו/או התשלומים הנדרשים להקמתו של הפרויקט על פי הסכם זה, לרבות השלמת ביצוע התשלומים הנדרשים לשם רכישת המגרש, יחתום כל אחד מהשותפים להסכם זה, תוך ולא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים ממועד דרישתו הראשונה ובכתב של הנציגות, על כל המסמכים שיידרש לצורך קבלת מימון מאת הבנק המממן, פתיחת תיק הלוואה בעבורו, לרבות על מסמך הוראה בלתי חוזרת, יפוי כוח נוטריוני לטובת הבנק המממן, אישורי בן / בת זוג, והכל כפי שיקבע על ידי הבנק המממן ובהתאם להוראות הסכם זה וכל ההסכמים הקשורים ו/או הנובעים ממנו.

בהקשר זה יודגש, כי ככל וידרוש הבנק המממן, ממי מהשותפים, את הגדלת שיעור ההון העצמי ביחס לזכויותיו, הוא מתחייב להשלים את ההון העצמי הנ"ל בתוך ימים ממועד קבלת הדרישה. למען הסר ספק מובהר, כי הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

15.6 המשתתפים מתחייבים להמציא לעיון הבנק המממן כל מסמך שיידרש על ידו.

TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
514470176 ת.ד.

קבוצת טלשיר בע"מ
ח.ב. 514319326

Handwritten notes and signatures on the left margin, including names like 'ד.ה', 'ל.ה', and 'מ.ה'.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including names like 'ד.ה', 'ל.ה', and 'מ.ה'.

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including the number '22' and various initials.

Vertical handwritten notes on the left margin, including the word 'תח' and various numbers and symbols.

- 15.7 ככל ויידרש ע"י הבנק המממן, מתחייבים השותפים, לרבות שותפים אשר בכוונתם למכור דירה שבעלותם בתוך המועדים הנקובים בחוק ובתוך כך לדווח ולשלם מס רכישה בגין היחידה הרעיונית בפרויקט לפי מדרגות מיסוי של דירה יחידה, להסדיר ולשלם כל חוב לשלטונות מיסוי מקרקעין, ולחילופין להעמיד ערבות בנקאית בגין החוב הנדרש לשם הפקת אישור מס רכישה המופנה ללשכת רישום המקרקעין והמאפשר רישום זכויותיהם במקרקעין, וזאת מיד עם קבלת דרישה מאת כל רשות מוסמכת ו/או מעורכי הדין ו/או מהבנק המממן.
- 15.8 יובהר, כי התחייבויות השותפים המפורטות בהסכם זה לעיל ולהלן, ובהסכם הרכישה, לרבות לשאת בכל עלויות רכישתן של הזכויות הנרכשות ובעלויות תכנונו, רישוין, הקמתו ורישומן של הפרויקט, אינה תלויה בחתימה על הסכם המימון כאמור.
- 15.9 עוד יובהר כי היה והגיע מועד לביצוע תשלום ולא הושלם הליך קבלת המימון הבנקאי ו/או במקרה בו לא יהא גורם מממן אשר יסכים להעמיד מימון כנדרש להקמת הפרויקט, יהיו מחויבים השותפים להעמיד את כל התשלומים הנדרשים מהונם העצמי.
- 15.10 מסגרת האשראי שיקבע בהסכם עם הבנק המממן, תכלול את ההוצאות שידרשו בקשר עם רכישתן של הזכויות הנרכשות, תכנון והקמת הפרויקט וכל הוצאה אחרת ובהיקף שיסוכם עם הבנק המממן.
- 15.11 בהסכם ההלוואה עם הבנק המממן יוגדר חלקו של כל משתתף במסגרת האשראי, לפי אחוז ההשתתפות, וכן יוגדרו אופן ושלבי השימוש באשראי שיועמד על ידי הבנק המממן, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 15.12 כל משתתף מתחייב בזאת לשלם מהונו העצמי סכום שלא יפחת מהסכום שיקבע על ידי הבנק המממן ולהעמיד את כל הבטוחות שידרשו על ידי הבנק המממן, וכי רק לאחר ביצוע התשלום הני"ל, תינתן לו על ידי הבנק המממן האפשרות לקבל מימון עבור ביצוע השלמת רכישת הזכויות הנרכשות על פי הסכם הרכישה וביצועם של התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת במידה וככל שהדבר יידרש על ידי הבנק המממן.
- 15.13 מובהר ומוסכם בזה, כי כל אחד מהשותפים יחתום על כל המסמכים כאמור דלעיל, וכן יחדש חתימות מעת לעת על פי דרישת הבנק המממן, וזאת אף אם אין בכוונתו ליטול מהבנק המממן מימון לשם ביצוע תשלומיו וחוביו כאמור לעיל ויישא בכל ההוצאות, העמלות והתשלומים שידרוש הבנק המממן לרבות בגין עמלת פתיחת תיק ועמלת ניהול לפי אחוז ההשתתפות וחלקו במגרש (במקרה של מימון רכישת הזכויות הנרכשות שנרכשו על ידי אותו משתתף).
- 15.14 כל אחד מהצדדים מתחייב למלא אחרי הוראות הבנק המממן לצורך אישורו כלווה ועליו להמציא לבנק המממן את כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק המממן לצורך אישורו כלווה (תלושי שכר, הצהרת עושר, דו"חות כספיים, אישורי הכנסה, בטחונות כספיים, ככל שידרשו, עריכת ביטוחי חיים, ערבים וכיוצ"ב).
- 15.15 הצדדים מצהירים כי ידוע להם שכל התשלומים שיבוצעו על פי ההסכם לרכישת המקרקעין וכל כל יתר התשלומים שיבוצעו על ידם ביחס לפרויקט עד לקבלת מימון מאת הבנק המממן, ייעשו מהון עצמי. מובהר בזאת מפורשות, כי כל צד יהיה חייב לעמוד בתשלומיו ובהתחייבויותיו בין אם קיבל מימון מהבנק המממן ובין אם לאו, בין אם הבנק המממן החליט מסיבה כלשהי להפסיק את מימונו ובין אם מכל סיבה אחרת. העובדה שנחתם הסכם מימון לא תפטור צד מביצוע תשלומיו במועדם ובמלואם.
- 15.16 לאחר החתימה על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק המממן, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי (אך לא חייב) לקבל הלוואה במסגרת האשראי שיוקצב לו כאמור לעיל. כל צד מודע לכך כי חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן במועד שייקבע על ידי הנציגות הינה הכרחית להבטחת ביצוע רצוף של הפרויקט, ולפיכך, אם לא יחתום צד כלשהו על מסמך כני"ל במועד שנקבע על ידי הנציגות, אפילו הוא לא נזקק למימון מהבנק המממן, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה ויחולו הוראות סעיפים 19 להלן. אם יבחר מי מהצדדים ליטול מימון כאמור מבנק או גורם פיננסי אחר שאינו הבנק המממן, הוא מתחייב לעמוד בכל דרישות הבנק המממן וכמו כן הוא מצהיר כי ידוע לו והוא מתחייב שלא למשכן ו/או לשעבד את חלקו במקרקעין ו/או זכויותיו שלפי הסכם זה לטובת אותו בנק או גורם פיננסי אחר.
- 15.17 כל השותפים מסכימים במפורש ומודעים לכך, כי כל זכויותיהם במגרש ימושכנו, בין היתר בדרך של משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המממן, ובהתאם לכך הם מתחייבים לבצע את כל הנדרש לצורך זה.
- 15.18 הנציגות ו/או עורך הדין, יהיו רשאים לחתום בשם השותפים על כל המסמכים הדרושים לשם רישום כל הבטחונות לטובת הבנק, לרבות רישום המשכנתא לטובת הבנק המממן כאמור,

TAISHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD. 514470178

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the number '20' and various initials.

קבוצת טלשיר בע"מ 514319310

וזאת על פי יפוי הכח (אשר נוסחם מצורף להסכם זה ומסומן בהתאמה כנספחים "ו" ו-
"ז"), המסמיך את הנציגות ו/או עורך הדין, לחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים על ידי
הבנק המממן, לממש בשמו ועבורו את כל הזכויות על פי ההסכמים עם הבנק המממן, לרבות
בקשה וקבלה במקומו מאת הבנק המממן הלוואה ו/או אשראים, וכן למשוך במקומו כספים
מחשבונו בבנק המממן על חשבון האשראים האמורים, וכמו כן להעביר כספים מתוך החשבון
המיוחד לקבלן ו/או למשתתפים שלישיים אם יתאפשר הדבר וככל שיתאפשר הדבר בהתאם
להסכמים שייחתמו בקשר לביצועו של הסכם זה, ובאופן כללי לממש כל זכות הנתונה לכל
אחד מהשותפים על פי ההסכם עם הבנק המממן. מבלי לגרוע מהאמור, השותפים מאשרים
להסמיך בזאת את הנציגות ו/או עורכי הדין לחתום בשמם על כל מסמך שיידרש לשם העמדת
המימון גם אם לא נכלל במפורש במסגרת יפוי הכח כאמור.

15.19 כל אחד מהשותפים יהיה אחראי לפרוע את ההלוואה אשר תועמד לו על ידי הבנק המממן
בהתאם לתנאיה, לרבות כל סכום אשר נמשך לפי ההוראות שלהלן, כולל ריבית, הפרשי
הצמדה וכל סכום אחר אשר ייוקף על ידי הבנק המממן לחובתו, במועדים ובתנאים שיקבעו
לכך בהסכם ההלוואה של אותו משתתף עם הבנק המממן.

15.20 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אי עמידה של מי מהשותפים בפירעון ההלוואה שתועמד לו
על ידי הבנק המממן כאמור, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה מצדו, על כל המשתמע מכך,
ובמקרה זה, יחולו הוראות הסכם זה להלן.

15.21 בחתימתם על הסכם זה נותנים השותפים הוראה בלתי חוזרת לבנק המממן להעביר לידי
הנציגות ו/או עורך הדין כל מידע ו/או נתון הדרוש לנציגות לשם פיקוח על פירעון הלוואה על
ידי מי מהשותפים.

מבלי לגרוע מהתחייבות השותפים ומכל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, כל אחד
מהשותפים מסמיך בזה באופן סופי, מלא, מוחלט ובלתי חוזר את הנציגות לפעול למען
השותפים לפי שיקול דעתו של הנציגות, ובהתאם להוראות הסכם זה ו/או ההסכם עם הבנק
המממן ו/או בהתאם לכל ההסכמים האחרים הנובעים מהסכם זה.

15.23 כל אחד מיחיד השותפים מוותר בזאת מראש על כל טענה, דרישה ותביעה כנגד עורך הדין
ו/או המארגן ו/או המנחה המקצועי ו/או הנציגות, בגין כל מעשה או מחדל שלהם או של מי
מהם בקשר לאמור בסעיף קטן זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, להעלות כל דרישה
ולתבוע כל תביעה בקשר לכך, אלא אם כן המעשה או המחדל נעשה בחוסר תום לב.

15.24 כל משתתף, יהא רשאי לפרוע את ההלוואה אשר לקח מאת הבנק המממן, בהתאם לתנאים
המסחריים והעסקיים אשר יסגור אל מול הבנק המממן, במסגרת תיק ההלוואה אשר יפתח
אל מול הבנק המממן.

15.25 בהתאם לדרישת הבנק המממן, ובאם זה ידרוש, מאשרים השותפים כי:

15.25.1 במועד שחרור הכספים הראשון מהחשבון המיוחד, למימון השלמת הלישת הוצאות
הנרכשות ו/או לצורך ביצוע תשלום עלויות הבניה, תוציא הנציגות לכל אחד
מהשותפים, באמצעות המנהל הפיננסי דרישת תשלום על הסך אשר יידרש על ידי
הבנק המממן, בגין כל אחת מיחידות הדיור אשר יוחדו לו בפרויקט. הסכום האמור
יופקד בחשבון המיוחד (להלן: "הפיקדון האישי"), וישמש למימון חלקו היחסי של
אותו משתתף בדרישות התשלום אשר יאושרו על ידי המפקח והבנק המממן,
במקרה בו יפסיק הבנק המממן את העמדת האשראי לאותו המשתתף, בהתאם
לתנאי הוראה זו.

15.25.2 יובהר, כי במידה ויוגדר מי מהשותפים על ידי הבנק המממן, כשותף מפר, הרי
שבהתאם לבקשתה של הנציגות, ישמש הסכום המופקד כאמור בפיקדון האישי של
אותו משתתף מפר, למימון הסכומים הדרושים לכיסוי חלקו היחסי של אותו
משתתף מפר ספציפי בדרישות התשלום אשר יאושרו על ידי המפקח והבנק המממן.

15.25.3 מוסכם, כי בשלב בו תעמוד יתרת העלויות הנדרשת להשלמת הבניה (כולל עלויות
בלתי צפויות) על סכום השווה לסכום יתרת הפיקדון האישי, כפי שתהיה באותה
עת, אזי תשלום יתרת העלויות הנדרשת להשלמת הפרויקט, תשולם מתוך סכום
הפיקדון האישי אשר טרם נעשה בו שימוש.

15.25.4 גם מי מהשותפים, אשר לא יידרש לניצול האשראי בפועל מאת הבנק המממן,
יאפשר את ביצוע סכום האשראי המינימאלי, ככל והדבר יידרש על ידי הבנק
המממן, לשם שמירת מסגרת האשראי, בתנאים אשר אושרו על ידי הבנק המממן.

15.26 בחתימתם על הסכם זה, מאשרים השותפים, כי יתכן ולאור דרישת הבנק המממן, תתווספה
הוראות להסכם זה או תגרענה הוראות הסכם זה, לרבות דרישה על חתימת נספחים נוספים,

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a stamp: "MUSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISES 514470178 p.n."

Handwritten notes and signatures on the left margin.

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including the number 24 and various initials.

לרבות יפויי כח, והכל בנוסח אשר יאושר ויידרש על ידי הבנק המממן, וזאת מבלי שתהא להם כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

15.27. מובהר, כי בחירה ועמידת השותפים בתנאי ההלוואה לרבות במסלולי החזר ההלוואה מוטלת על השותפים בלבד, ובכל מקרה לא יישאו המארגן ו/או המנחה המקצועי ו/או עורכי הדין בכל אחריות ו/או תבות כלשהי בקשר לכך.

15.28. עם קבלת החזקה ביחידה מתחייב כל צד שלקח הלוואה או אשראי מהבנק המממן (בעצמו או על ידי הנציגות) לסלק את ההלוואה שקיבל מהבנק המממן, או להגיע להסדר עם הבנק המממן בנוגע לרישום משכנתא ספציפית על יחידתו לטובת הבנק המממן בסכום ובתנאים כפי שייקבעו בינו לבין הבנק המממן.

15.29. בחתימתם על הסכם זה נותנים הצדדים הוראה בלתי חוזרת לבנק המממן להעביר לנציגות כל מידע או נתון הדרושים לשם פיקוח על פירעון ההלוואה על ידי מי מהשותפים וכן לחייב את חשבונם האישי של כל שותף בבנק בגין הסכומים והתשלומים שאותו שותף יהיה חייב עפ"י הסכם זה.

15.30. עוד מובהר, כי הנציגות ו/או היועצים המשפטיים יהיו מוסמכים בשם כל אחד מהצדדים, לחתום על כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת להסכם הליווי, לרבות בכל מקרה של שינוי בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט ו/או במקרה של שינוי בתנאי המימון הבנקאי ו/או במקרה של סטייה מאומדן התקציב הראשוני של הפרויקט. הצדדים נותנים הסכמתם מראש לתיקון הסכם המימון כאמור לעיל וחתימתם על הסכם זה מהווה את הסכמתם לני"ל.

הקבלן המבצע

16.1. הצדדים מסכימים כי הפרויקט יבנה באמצעות קבלן (פאושלי - TURN KEY PROJECT) שיבצע את עבודות הבניה, עד להשלמתו ולמסירת מפתח לכל אחד מהשותפים, ברמת גמר מלא (כולל טופס 4 ותעודת גמר).

כל אחד מהצדדים מסמיך בזאת את הנציגות לנהל בשמו מו"מ עם קבלן לבניית הפרויקט. המו"מ יעשה בדרך של הזמנת הצעה /הצעות במחיר פאושלי (Turn key project) (להלן: "הצעות הקבלנים" - לרבות הצעה אחרת אשר תוצע בעתיד ולאחר סיום עריכת הסכם זה). בסיום המו"מ, תיבחר ההצעה שעליה תחליט הנציגות וייחתם על ידי הנציגות הסכם הזמנת בנייה עם הקבלן המבצע שייבחר. החוזה שייחתם על ידי הנציגות עם הקבלן המבצע, יחייב את הצדדים כיתר תנאי הסכם זה. זהותו של הקבלן המבצע תהא כפופה לאישורו של הבנק המממן.

16.3. הקבלן המבצע יהא אחראי לטיב עבודות הבניה, ותחולנה עליו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, לעניין תקופת הבדק ותקופת האחריות, כמשמעותן בחוק כאמור.

16.4. הקבלן המבצע ימציא בטחונות לשיעור רצונם של הנציגות ובכפיפה לאישורו של הבנק המממן.

16.5. הקבלן המבצע יהא אחראי לקבלת טופס 4 המאפשר אכלוס כדין וכן תעודת גמר.

16.6. קודם לחתימת הסכם הביצוע עם הקבלן המבצע, יחתמו חברי הנציגות על פרוטוקול תמצית עיקרי הסכם הביצוע, במסגרתו יאשרו את האמור בו.

16.7. המשתתפים מאשרים כי ידוע להם שעבודות בתוך שטח היחידות תתבצענה על ידם ועל חשבונם הבלעדי רק לאחר השלמת הקמת הפרויקט וקבלת טופס 4 המאפשר אכלוס על פי כל דין.

16.8. מסירת חזקה והתחייבות להשלמת הבניה

16.8.1. עם סיום בניית הפרויקט, תימסרנה יחידות הדזור בבניין, לכל אחד מהשותפים אשר שילם את מלוא התשלומים החלים עליו, לרבות בהתאם לדו"ח הסופי. לא קיים מי מהשותפים את התנאי הני"ל, לא יהיה זכאי אותו משתתף לקבל את החזקה ביחידה שיועדה לו, אולם תחולנה עליו כל ההוצאות הכרוכות באחזקת היחידה וחלקו בבניין.

16.8.2. ככל ולא נקבע אחרת בהסכם הקבלן המבצע, הקבלן המבצע, באישור הנציגות, יזמין את כל אחד מהצדדים לבדיקת היחידה טרם מועד המסירה. במועד זה יערכו הצדדים רשימת ליקויים לתיקון ע"י הקבלן המבצע. ליקויים אלה יתוקנו על ידי הקבלן המבצע, ככל הניתן, עד למועד מסירת החזקה, ואולם מוסכם כי לא יהיה בליקויים אשר אינם מונעים שימוש סביר ובטוח ביחידה כדי למנוע ו/או לעכב את



Vertical handwritten notes and signatures on the left margin, including various initials and the word 'מבצע'.

Vertical handwritten notes and signatures on the right margin, including the word 'מבצע' and other initials.

Handwritten notes at the top of the page, including the number '25' and various initials and symbols.

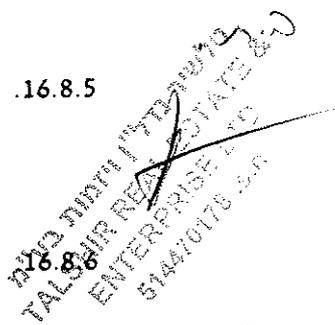
מסירת החזקה ביחידה במועד המסירה. לאחר מכן, יזמין הקבלן המבצע את כל אחד מהצדדים לקבלת החזקה ביחידה המיועדת לו במועד שיתואם מראש בין הצדדים (להלן: "המועד הנדחה").

16.8.3 היה ואותו משתתף לא יגיע למועד הנדחה, יראה הדבר כאילו אותו משתתף קיבל את היחידה לשביעות רצונו המלאה, והא מייפה בחתימתו על הסכם זה את כוחה של הנציגות לקבל בשמו ובמקומו את החזקה ביחידה, וכן מצהיר כי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד הנציגות בקשר עם קבלת החזקה ביחידה.

16.8.4 מובהר, כי בכל מקרה בו לא ניתן יהא למסור לצד להסכם זה את היחידה שיוחדה לו כאמור בהסכם זה, וזאת מסיבות התלויות בשותף הרלוונטי, לרבות מקרה בו השותף לא שילם את מלוא הסכומים ו/או בכל מקרה בו השותף לא הגיע לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה או במועד הנדחה, אזי החל ממועד המסירה (או מהמועד הנדחה, לפי העניין) יחולו על השותף מלוא החבויות החלות עליו כבעל זכויות ומחויק ביחידה, ובכלל זאת תשלומי ארנונה ו/או דמי ניהול ו/או כל תשלום ו/או מס ו/או היטל ו/או אגרה אחרים החלים ביחס ליחידה, וזאת על אף אם השותף טרם קיבל את החזקה ביחידה בפועל, ואותו צד מוותר מראש על כל טענה כנגד הנציגות ו/או מי מחבריה ו/או החברה המנהלת בקשר עם האמור לעיל.

16.8.5 עד לרישום הבית המשותף, מצהירים השותפים, כי לא יבצעו, הן בעצמם או באמצעות אחרים, עבודות ושינויים כלשהם ביחידה, למעט עבודות שתבוצענה באישור הנציגות והקבלן, והכל בכפוף לאישור מראש ובכתב של המפקח, הקבלן המבצע ובכפוף לכך שהניל לא יעכב את רישום הפרויקט כבית משותף ו/או את קבלת תעודת גמר לפרויקט.

16.8.6 הנציגות או מי מטעמה או ועד הבניין בהתאם להחלטת הנציגות יקבלו את החזקה ברכוש המשותף בפרויקט.



17. שעבוד המגרש

17.1 השותפים לא יהיו רשאים לשעבד את זכויותיהם במקרקעין, אלא לטובת הבנק המממן בלבד וזאת במסגרת המימון הבנקאי.

17.2 האמור דלעיל הינו ביחס לתקופה שממועד חתימת הסכם זה, ועד להסרת השעבוד אשר נרשם לטובת הבנק המממן ו/או קבלת מכתב החרגה סופי (שאינו מותנה בתנאים) מאת הבנק המממן, לפי המוקדם מביניהם כך שזה יאפשר ביצוע מחזור הלוואות וכיוצא ב.

17.3 הוראה זו הינה מעיקרו של הסכם זה והפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך.

18. העברת זכויות

18.1 כל עוד לא נרשם הפרויקט כבית משותף, כל משתתף יהא רשאי להעביר, לתת במתנה, למכור, לשעבד ולעשות כל עסקה ולהקנות זכות בחלקו בפרויקט וביחידה שיוחדה לו, אך ורק בכפוף להמצאת המסמכים והאישורים כדלקמן:

18.1.1 הסכם מכר חתום בין המעביר לנעבר (להלן: "הנעבר"), אליו יצורפו הסכם זה כנספח מחייב, ובכפוף לכך כי הנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויותיו של המעביר על פי הסכם זה, וההסכמים שיחתמו בקשר עם בניית הפרויקט, וכן חתימה על כל יתר המסמכים הנדרשים על פי הסכם זה, לרבות חתימה על כל יפויי הכח הנדרשים.

18.1.2 היה והבניה טרם הושלמה, המשתתף הנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות המשתתף המוכר (להלן: "המעביר") כלפי הבנק המממן, יחתום אצל הבנק המממן על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן וימציא את הסכמת הבנק המממן בכתב להעברה.

18.1.3 היה וטרם נמסרה החזקה והתקבל טופס 4 לפרויקט, אישור הנציגות מראש ובכתב.

18.1.4 אישור תשלום מס רכישה, ואישורי העירייה (ככל וידרש) להעברה בלשכת רישום המקרקעין, בגין רכישת החלק הרלוונטי בפרויקט, וכן כל אישורי המסים בגין העברת הזכויות מהמעביר לנעבר.

18.1.5 מחיקת הערת אזהרה ו/או משכנתא ככל שיהיו רשומות בלשכת רישום המקרקעין לטובת המעביר או בגינו (או לחילופין המצאת מסמכי מחיקה כנדרש).

Vertical handwritten notes on the left margin, including various initials and symbols.

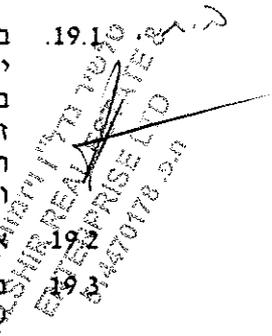
Vertical handwritten notes on the right margin, including various initials and symbols.

Handwritten notes at the top of the page, including the number 26 and various initials and symbols.

- 18.1.6. תשלום שכ"ט עורך הדין בסך הנקוב בהסדר למתן שירותים משפטיים אשר יחתם / נחתם בין השותפים לבין עורך הדין, וזאת בגין טיפול עורך הדין בהעברה.
- 18.1.7. תשלום שכר טרחה למארגן, בסך הנקוב בהסכם המארגן אשר יחתם / נחתם בין השותפים לבין המארגן, כהגדרתו בהסכם המארגן, וזאת בגין טיפול המארגן ובמתן שירותים בכל הקשור להעברת הזכויות.
- 18.1.8. המשתתף המעביר קיים את כל הוראות הסכם זה ושילם את כל חיוביו עד למועד העברה.
- 18.1.9. חתימה על כל מסמך ו/או הסכמה אחרת אשר יידרש על ידי הנציגות ו/או עורך הדין, לרבות מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יפויי כוח כאמור לעיל כפי שחתם המשתתף המעביר.

19. הפרת ההסכם ותרופות

- 19.1. בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל ההסכמים שנחתמו או יחתמו מכוחו, על ידי משתתף מהשותפים, יהיה רשאי כל משתתף אחר להסכם לתבוע מהמשתתף שהפר, פיצוי בגין הנזקים וההוצאות שנגרמו לאותו משתתף, בין במישרין ובין בעקיפין עקב הפרת הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה לנציגות הסמכות לפעול בשם השותפים המקיימים כנגד המשתתף שהפר הסכם זה, בהתאם לסמכויות המוקנות לה מכח הסכם זה ו/או מכח הסמכויות המפורטות ביפוי הכח אשר ניתן לטובתה.
- 19.2. אף משתתף לא יהיה רשאי לבטל הסכם זה במקרה של הפרתו על ידי כל משתתף אחר.
- 19.3. ביצוע כל התשלומים שעל משתתף לשלם לפי הסכם זה מהווה תנאי מוקדם לרישום זכויותיו של אותו משתתף בבנין, וזאת על אף האמור בהסכם המכר או בכל הסכם אחר שבין השותפים.
- 19.4. מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 19.1 - 19.3 דלעיל, הרי שבמקרה של הפרת ההסכם על ידי מי מהשותפים (לעיל ולהלן: "המשתתף המפר") עורכי הדין ו/או הנציגות יהיו מוסמכים להודיע למשתתף המפר, בשם כל השותפים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך 30 (שלושים) יום. לא תוקנה ההפרה עד למועד הנ"ל, רשאית הנציגות ועורך הדין על פי שיקול דעתם הבלעדי לאכוף את קיומו של ההסכם על המשתתף המפר או לבטל את ההסכם בקשר עמו מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר השותפים להסכם זה.
- 19.5. בוטל ההסכם על ידי הודעת הנציגות, וזאת לאחר ההתראה שניתנה כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
 - 19.5.1. הנציגות תאפשר תחילה לשאר השותפים לרכוש את זכויותיו של המשתתף המפר לפני שאלו יוצעו למשתתף שלישי לכל המרבה במחיר וזאת, תוך 14 יום מיום שהזכויות הוצעו למכירה, וככל שלא נמכרו כאמור, תפעל על מנת להעביר את זכויותיו, חובותיו והתחייבויותיו של המשתתף המפר לכל מי שימצא לנכון ובתמורה ובתנאים שימצא לנכון.
 - 19.5.2. כל הסכומים שיתקבלו מהתמורה להעברת הזכויות של המשתתף המפר כאמור לעיל יועברו לחשבון נאמנות/ לחשבון המיוחד וישמשו:
 - א. ראשית, לתשלום כל המסים ההיטלים והאגרות ויתר התשלומים והחובות הנובעים מהמכירה.
 - ב. שנית, לפירעון כל חובותיו של המשתתף המפר לנציגות, לבנק המממן ולכל גורם אחר על פי הסכם זה, לרבות פיצויים ו/או לכל צד שלישי שהטיל עיקולים ו/או צווים ו/או שעבודים לצורך פרעון חובותיו.
 - ג. ושלישית, להשבת כספים שהשותפים נאלצו לשלם, ככל ואכן נאלצו, כמפורט בהסכם זה, עקב ההפרה.
 - ד. היה ותישאר יתרה כלשהי לאחר ביצוע האמור לעיל, תועבר זו לידי המשתתף המפר.
 - 19.5.3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי למשתתף המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכות לקבל את יתרת התמורה, ככל שקיימת לאחר כיסוי מלוא חובותיו ותשלום פיצויים כאמור דלעיל.



Vertical handwritten notes on the left margin, including various initials and symbols.

Vertical handwritten notes on the right margin, including various initials and symbols.

19.5.4. היה והתמורה שנתקבלה כאמור דלעיל לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבויותיו של המשתתף המפר, מתחייב אותו משתתף להשלים את ההפרש לא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים מיום שנדרש לכך על ידי הנציגות ו/או עורך הדין.

19.5.5. עורכי הדין ו/או הנציגות יהיו רשאים לפעול כאמור בסעיף זה ו/או לבקש כי בית המשפט ימנה כונס נכסים על זכויותיו של המשתתף המפר.

19.5.6. מי שירכוש את חלקו של המשתתף המפר, יהיה חייב, כתנאי מוקדם לתקפות הרכישה, להצטרף כמשתתף להסכם זה, וליתר ההסכמים בקשר עם בניית הפרויקט, וכן לחתום על יפוי כח לטובת הנציגות ועורכי הדין, ועל יתר המסמכים עליהם חתומים השותפים על פי ההסכמים האמורים, ולפי דרישת הנציגות גם על כל הסכם או התחייבות אחרים של השותפים, ודינו יהיה כאילו נכנס בהסכמים אלה במקום המשתתף המפר מלכתחילה.

19.5.7. הנציגות תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להמחות את סמכויותיה על פי סעיף זה לבנק המממן.

19.5.8. הנציגות תהא רשאית להודיע לעורכי הדין לעשות שימוש ביפוי הכח אשר ניתנו לטובתו על ידי השותפים, לשם מכירת זכויותיו של המשתתף המפר לצדדים שלישיים וזאת אף במחיר הנמוך ממחיר שוק ובתוך 90 יום ממתן הודעתם.

19.5.9. המשתתף המפר מוותר בזאת מראש על כל טענה, דרישה ותביעה כנגד עורך הדין ו/או הנציגות ו/או מי מהשותפים להסכם זה, בגין כל מעשה או מחדל שלהם או של מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, להעלות כל דרישה ולתבוע כל תביעה בקשר לכך, אלא אם כן המעשה או המחדל נעשה בחוסר תום לב.

אם כתוצאה מהפרתו של הסכם זה על ידי אחד או יותר מהצדדים, יוצר מצב זמני אשר בו לא ניתן יהיה לקיים התחייבויות הצדדים כלפי צדדים שלישיים במתכונת "החלקים בעסקה", תהיה הנציגות מוסמכת להגדיל את התשלומים של כל צד באופן זמני, על בסיס לחסי של כל מקיימי הסכם זה, במטרה להשיג מלוא הסכומים הדרושים למילוי התחייבויות הצדדים כלפי צדדים שלישיים, וזאת עד לתיקון אותה הפרה של המשתתף המפר.

20. ביטוח הבניה והפרויקט

20.1. כל הביטוחים הנדרשים להקמת הפרויקט, יכוסו בפוליסת ביטוח של חברת ביטוח מוכרת בישראל.

20.2. ככל ויידרש, ובהתאם להחלטתה של הנציגות, תבקש הנציגות מאת יועץ ביטוח מוסמך, חוות דעת בעניין זה.

20.3. עלויות הביטוח והייעוץ יחשבו כחלק מעלויות הבניה לכל דבר ועניין.

21. המועד האחרון לתוקפו של ההסכם

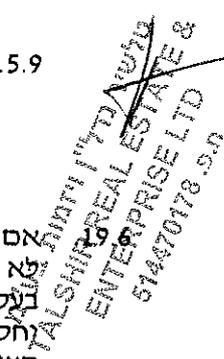
21.1. תוקפו של הסכם זה הינו עד למועד רישום זכויות השותפים ו/או מי מטעמם ביחידות הדירור והצמוד להן, בלשכת רישום המקרקעין, כבית משותף, ובכפוף לכך ששולמו כל התחייבויות השותפים בינם לבין עצמם, וכלפי צדדים שלישיים, בהתאם לדו"ח הסופי.

21.2. השותפים מסכימים ומתחייבים בזאת, כי לא ינקטו בכל הליך מכל סוג שהוא לפירוק השיתוף נשוא הסכם זה, במשך כל תקופת תוקפו של הסכם שיתוף זה.

21.3. הפרתו של סעיף זה על ידי מי מהשותפים תהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידו באשר יש בה כדי להביא לסיכולו ובמקרה זה יחולו הוראות סעיף 19 דלעיל, ביחס למשתתף המפר.

21.4. השותפים מתחייבים בזאת לרשום, במועד בו יתאפשר הדבר, בלשכת רישום המקרקעין הסכם זה, כהסכם בדבר שיתוף במקרקעין, הפרויקט והיחידות והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם של השותפים בנוגע למקרקעין, לבניין היחידות וליתידות, בהתאם להוראות סעיף 29 לחוק המקרקעין וזאת עם קבלת הערת אזהרה לטובתם ו/או רישומם בלשכה כבעלים של זכויות בעלות בזכויות הנרכשות, בהתאם להסכם הרכישה, ובמועד בו יתאפשר הדבר.

21.5. לצורך רישום הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, מתחייבים השותפים לבצע כל פעולה שתידרש, לרבות לחתום על כל מסמך שיידרש, המצאת כל מסמך שיידרש והופעה בכל מקום וזמן לפי הצורך.



Handwritten notes and signatures on the left margin, including initials like 'כ.כ.', 'ד.ד.', and 'ה.ה.', and various scribbles.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including initials like 'ל.ל.', 'מ.מ.', and 'נ.נ.', and various scribbles.

Handwritten notes at the bottom of the page, including the word 'א.א.' and other illegible scribbles.

22.1 כל סכסוך ו/או מחלוקת ו/או טענה ו/או תביעה (להלן יחדיו: "המחלוקת"), אשר נתגלעה בין השותפים (כולם או חלקם, לפי העניין) בקשר עם הפרויקט, ואשר מי מהשותפים מעוניין לבררה ולפתרה בפרק הזמן שממועד חתימת הסכם זה (וכניסתו לתוקף) ועד למועד פקיעת תוקפו של הסכם זה (כאמור בסעיף 21 דלעיל), תתברר אך ורק בהתאם להוראות סעיף זה, ויראו את האמור בסעיף זה כהסכם בוררות כמשמעותו בחוק הבוררות התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק הבוררות") ואת חתימת השותפים על הסכם זה, כמסכימים לאמור.

יודגש, כי אין באמור בכדי לגרוע מסמכותו של המפקח/ת על הבתים המשותפים, ככל והמחלוקת הינה בנושאים אשר בתחום שיפוטה הבלעדי (ובכל מקרה לא לפני אכלוס כלל יחידות הדיור בפרויקט).

22.2 להסרת הספק יודגש, כי תניית הבוררות על פי סעיף 22 זה, חלה אך ורק על השותפים בלבד ואינה חלה על מי שאינו מוגדר כ"שותף" על פי הסכם זה.

22.3 קודם וכתנאי ליישובה של המחלוקת בדרך של קיום הליך בוררות בהתאם להוראות ולתנאי סעיף זה, מחויבים הצדדים נשוא המחלוקת (להלן: "השותפים שבמחלוקת"), לנסות וליישב ביניהם את המחלוקת.

22.4 רק ככל ועל אף האמור בסעיף 22.3 דלעיל, לא הצליחו השותפים שבמחלוקת ליישב ביניהם את המחלוקת, הרי שהמחלוקת תופנה, בהתאם להוראות שלהלן, להליך פתרון מחלוקות וסכסוכים כפי שיפורט להלן.

22.5 שותף אשר טוען לקיומה של מחלוקת (להלן: "השותף הטוען") בינו לבין שותף ו/או שותפים אחרים (להלן: "השותף המשיב") ("השותף הטוען" ו- "השותף המשיב", יקראו להלן יחדיו ובהתאמה: "השותפים שבמחלוקת"), ינסו להגיע ביניהם להסכמה משותפת בדבר זהותו של הבורר אשר יכריע במחלוקת ביניהם. ככל ולא הגיעו השותפים שבמחלוקת להסכמה בדבר זהותו של הבורר, אזי מי מהשותפים שבמחלוקת אשר יחפוץ להעביר את המחלוקת כאמור לביורר בפני בורר, יפנה בכתב למשכן לבוררות ולפתרון סכסוכים (להלן: "המשכן") בבקשה למינוי בורר לשם פתרון המחלוקת (להלן: "הפנייה למינוי הבורר"). במסגרת הפנייה למינוי בורר, יציין השותף אשר יגיש את הפנייה למינוי הבורר, כי בהתאם למוסכם במסגרת הסכם זה, הבורר שימונה יחויב להיות בעל ניסיון בליווי משפטי של קבוצות רכישה (לעיל ולהלן: "הבורר") וכן השותף אשר הגיש את הפנייה למינוי בורר יגיש העתקה לנציגות, וכן פירוט בדבר מטרתו של הליך הבוררות שפתח.

22.6 בפתח דיון הבוררות, יחויב הבורר להחליט באם המחלוקת שבין השותפים שבמחלוקת הינה "מחלוקת בעלת השפעה כללית" או "מחלוקת בעלת השפעה פרטנית". לצורך כך יובהר, כי:

22.6.1 "מחלוקת בעלת השפעה כללית" משמעה:

מחלוקת אשר בין השותפים שבמחלוקת, שיש בה בכדי להשפיע (במישרין ו/או בעקיפין) על יתר השותפים (כולם או חלקם) אשר אינם רק השותפים שבמחלוקת, כגון מחלוקת במקרים הבאים: אופן עריכת איזון שמאי בין השותפים, הוראות תקנון הבית המשותף, קביעתו והגדרתו הרכוש המשותף, מנגנוני קביעת שיוך הצמדות ליחידות הדיור, טבלת החלוקה, שינוי תכנוני לפרויקט, חריגה מסמכות מצד הנציגות ו/או טענות כנגד חברי הנציגות, תוצאות אי אישורן של היחידות הנוספות וכיוצ"ב.

22.6.2 "מחלוקת בעלת השפעה פרטנית" משמעה:

מחלוקת שבין השותפים שבמחלוקת, אשר יש בה בכדי להשפיע אך ורק על השותפים שבמחלוקת, כגון מחלוקת במקרים הבאים: מטרד ספציפי מצדו של שותף, שימוש שלא כדין בהצמדות ליחידות הדיור כפי שנקבע בהסכם זה, וכיוצ"ב.

22.6.3 באם פסק הבורר כי המחלוקת שבין השותפים שבמחלוקת הינה מחלוקת בעלת השפעה פרטנית בלבד, אזי הוא ייתן על כך את החלטתו בכתב, וימשיך לנהל את הליך הבוררות בהתאם להוראות סעיף 22 זה.

22.7 באם פסק הבורר כי המחלוקת הינה מחלוקת בעלת השפעה כללית, אזי תבוצע הקפאה של הליך הדיון בפני הבורר, וזאת עד לדיון המחלוקת בפני האסיפה הכללית. ככל ולא צפוי כינוסה של האסיפה הכללית בתוך פרק זמן סביר מהחלטתו של הבורר, והשותפים שבמחלוקת (כולם או חלקם), אינם מעוניינים להמתין עם המחלוקת עד לכינוסה של האסיפה הכללית הקרובה ו/או עד להתכנסותה של האסיפה הכללית בסמוך לסיום הפרויקט, אזי

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large signature at the top right and various initials and marks throughout.

Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large signature at the top left and various initials and marks throughout.

Handwritten notes at the top of the page, including the number 29 and various initials and signatures.

השותפים שבמחלוקת יהיו זכאים לבקש כי הבורר יפסוק שלאור אופייה של המחלוקת, יש לכנסה אסיפה כללית שלא מן המניין בתוך פרק זמן קרוב יותר, לשם ניסיון פתרון העניין בין השותפים לבין עצמם. על האסיפה הכללית כאמור בסעיף זה, תחולנה הוראות הסכם זה דלעיל לעניין האסיפה הכללית, התכנסותה, וכיו"ב (להלן: "האסיפה הכללית לדיון במחלוקת").

22.8. מוסכם, כי ביחס לאסיפה הכללית לדיון במחלוקת, תחולנה ההוראות שלהלן:

22.8.1. במסגרת האסיפה הכללית לדיון במחלוקת, תוצג המחלוקת על ידי השותפים שבמחלוקת, או על ידי מי מהם בפני כלל הנוכחים באסיפה הכללית כאמור, תינתן לכל אחד מהשותפים שבמחלוקת הזכות להציג את עמדתו, וכן תוצג על ידי הנציגות עמדת הנציגות, ככל שישנה (לפי העניין).

לאחר הדיון ובמידת הצורך גם קבלת החלטות ביחס למחלוקת, תערוך הנציגות את עמדתה של האסיפה הכללית (להלן: "עמדת האסיפה הכללית"). יובהר בעניין זה, כי גם במקרה בו לא התקבלה החלטה במסגרת האסיפה הכללית, הרי שבמסגרת עמדת האסיפה הכללית, יצוין האמור.

22.8.2. ככל והמחלוקת לא נפתרה אף במסגרת האסיפה הכללית לדיון במחלוקת, תוחזר המחלוקת לדיון בפני הבורר ותובא בפניו עמדת האסיפה הכללית, וזאת כתנאי להמשך ניהול הליך הבוררות.

22.8.3. להליך כאמור, ולאחר שלב התכנסותה של האסיפה הכללית לדיון במחלוקת, תצורף הנציגות (כגוף עצמאי, ולא את חבריה ברמה האישית), על פי בקשתה של הנציגות, כמשיבה פורמאלית. הנציגות תהא רשאית בנוסף לבקש מהבורר להורות על צירופה להליך כבעלת דין במסגרת הליך הבוררות, ולא רק כמשיבה פורמאלית.

22.8.4. ההוראות בקשר להליך הבוררות ואופן ההתנהלות במסגרתו, הינן כמפורט בסעיף 22.9 להלן.

הוראות בקשר עם הליך הבוררות ואופן התנהלותו:

22.9.1. הבורר יזמן את השותפים שבמחלוקת ככל הניתן בתוך 10 (עשרה) ימים ויהא חייב, בהתאם לנסיבות העניין, למסור את החלטתו בתוך 30 (שלושים) ימים מיום מינויו. החלטת ביניים בדבר אופייה של המחלוקת – כמחלוקת בעלת השפעה פרטנית לבין מחלוקת בעלת השפעה כללית, ישתדל הבורר למסור עוד קודם לכן ובזמן קצר יותר.

22.9.2. הבורר יוכל להיעזר, לפי שיקול דעתו, במומחה בנושא הרלוונטי.

22.9.3. כל החלטותיו של הבורר תחייבנה את השותפים לכל דבר ועניין.

22.9.4. לבורר תהא הזכות למתן פסק דין ו/או החלטה ו/או סעדים זמניים ו/או הנחיה שתראה לו, והוראות תוק הבוררות תחולנה על הבוררות שתתנהל בפניו.

22.9.5. הבורר יהא כפוף לדין המהותי, אך לא יהא כפוף לדיני ראיות וכללי סדר הדין האזרחי, והוא יחויב לנמק את החלטתו במסגרת הפסק.

22.9.6. עד למתן החלטה מחייבת על ידי הבורר, אין למשתתף כלשהו הזכות לעכב ו/או לבטל תשלומים ו/או להשפיע בדרך כלשהי על התקדמות ביצוע הסכם זה. כך, שכל צד לבוררות מוותר בזאת על כל סעד של עיכוב תשלומים וכן על סעד של עיכוב בדרך כלשהי של התקדמות ביצוע הוראות הסכם זה או התקדמות ביצוע הפרויקט. קיום הבוררות לא יעכב את המשך ביצוע הפרויקט, ואת התשלומים שעל כל צד לשלם לפי הוראות הסכם זה. כך, שכתנאי לתחילת הליך הבוררות מתחייבים כל הצדדים לו, לרבות הצד הטוען ו/או השותף אשר הגיש את הפנייה למינוי הבורר, לשלם את כל התשלומים אותם הם נדרשו לשלם עד לאותו מועד.

22.9.7. מלוא הוצאות הבוררות, לרבות שכר המומחה האמור דלעיל, ישולמו על ידי השותף הטוען ובמידה ואין זהות בין השותף הטוען לבין השותף אשר הגיש את הפנייה למינוי בורר, אזי מלוא הוצאות כאמור תשולמנה על ידי השותף אשר הגיש את הפנייה למינוי בורר, למעט באם נקבע על ידי הבורר, אחרת.

22.9.8. הבורר יהא רשאי להשית הוצאות על מי מהצדדים להליך הבוררות, באם מצא כי התנהגותו של מי מהצדדים לו כאמור, הייתה שלא בתום לב, טורדנית ו/או קנטרנית.

טל שיריאל
ALSHIR REAL ESTATE
ENTERPRISE LTD
514470178

Vertical handwritten notes on the left margin, including the number 31 and various initials.

Vertical handwritten notes on the right margin, including the number 2.5 and various initials.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the name "קבוצת טלשיר בע"מ" and the number "514319326".

Handwritten notes and signatures at the top of the page, including the number 30 and various initials.

23.1 הסכם זה יכנס לתוקף בכפוף לחתימתו של הסכם הרכישה, בלבד.
23.2 השותפים מתחייבים, כי הסכם זה ידווח על ידם כדין, לרשויות מיסוי מקרקעין, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, וכי ככל שרשויות המס תקבענה כי השותפים חייבים במס כשלהו בגין הסכם זה, הם מתחייבים לשלמו בהתאם למועדים הקבועים לכך בחוק כאמור ברישא של סעיף זה, כל אחד בהתאם לקביעת הרשויות כאמור, ובהתאם למועדים כאמור בהסכם זה.

23.3 יודגש, כי גם רוכשי הזכויות מאת השותפים ו/או הנכנסים בנעלי השותפים בהתאם להוראות הסכם זה, יקראו השותפים ו/או המשתתפים, ותחולנה ביחס אליהם (לפי העניין ובהתאמה) הוראות הסכם זה לעיל ולהלן, וזאת אף שלא חתמו בראשית הדרך על הסכם זה.

23.4 השותפים מאשרים בזאת כי המארגן ו/או המנחה המקצועי אינם משמשים כמפקח הנדסי, כמנהל הנדסי, כנותני אחריות כלשהי לפי חוק המכר (על כל חוקיו ותקנותיו) כיועץ מקצועי (כמו היועצים המקצועיים שהגדרתם בהסכם זה דלעיל), כאחראי על התנהלות הנציגות ו/או החלטותיה (זאת אף באם וככל אלה נכחו בישיבות הנציגות), או כגורם אחר האמון על מתן שירותים מקצועיים אחרים שאינם מוגדרים במפורש כאחריותו של המארגן ו/או המנחה המקצועי. השותפים מאשרים בזאת כי לא תהא להם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, מכל מן וסוג שהוא כנגד המארגן ו/או המנחה המקצועי ו/או כנגד מי מטעמם, ביחס לפעילותה של הנציגות, החלטותיה והתוצאות הנלוות לכך, לרבות לא בקשר עם התנהלותם של יתר הגורמים האמורים בס"ק זה וכן לא לאופן חלוקת המחסנים והחניות המפורטים בהסכם זה שכן כל אלה מחייבים את כלל השותפים ללא כל זכות ערעור ומבלי שתהיה להם כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

23.5 כל השותפים ביחד וכל אחד לחוד מתחייבים לפעול במשותף ככל שיידרש על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו מן הכוח אל הפועל, ובדרך המיטבית ביותר עבור השותפים כולם.

23.6 כמו כן, מתחייבים השותפים להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום כפי שידרשו על ידי הנציגות על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה בדרך המהירה והיעילה ביותר.

23.7 הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין השותפים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל השותפים לו, לאחר מועד חתימת הסכם שיתוף זה.

23.8 אף אחד מהשותפים לא יהא אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תכניות רעיוניות, תכניות ראשוניות, השפעה או התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהשותפים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים (לרבות בקשת ההרשמה), למעט הסכם המכר על הוראותיו.

23.9 מובהר ומוסכם בזאת בין השותפים, כי אין בחתימתם על הסכם זה משום יצירת שותפות ביניהם במובן פקודת השותפויות (נוסח חדש), התשל"ח-1975.

23.10 כל אחד מהשותפים מתחייב בזאת, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש את הפסקת יחסי השיתוף שלפי הסכם זה, וזאת עד לרישום הפרויקט כבית משותף, וייחוד זכויותיו של כל אחד מהשותפים בו בלשכת רישום המקרקעין.

23.11 כך שהוראות סעיפים 30 - 33 ו-37 לחוק המקרקעין לא יחולו על יחסי השיתוף בין השותפים ועל הסכם זה.

23.12 השותפים מצהירים כי שינוי הוראות הסכם זה לרבות עריכת שינויים במנגנונים המפורטים לעיל לעניין אופן בחירת החניות והמחסנים, ייעשו אך ורק במוסדות המתאימים, בקוורום הנדרש ובהתאם להוראות סעיף 12 לעיל.

23.13 לשותפים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, כלפי המארגן ו/או למי מטעמו ו/או לעורכי הדין ביחס להוראות ולמנגנונים הקבועים בהסכם זה, וכן לא יבאו בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ביחס להוראות הסכם זה לאחר עריכת שינויים בו, ככל וייערכו על ידי השותפים לאחר חתימת הסכם זה.

23.14 כל השותפים מסכימים ומאשרים באופן בלתי חוזר, כי זכויותיהם בפרויקט, הינם אך ורק כמופיע בטבלת החלוקה, ובהתאם להוראות הסכם זה ואין ולא תהיינה להם כל דרישה ו/או

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the text 'קבוצת שלשיר בע"מ' and the number '514319326'.

Handwritten notes at the top of the page, including "31", "2.0", "3.0", "2.5", and various illegible scribbles.

טענה להגדלת גודל היחידה או זכויות בניה נוספות כל שהן צבניין ו/או בתקבולים ובתשלומים שיהיו.

23.15. השותפים ינהגו זה כלפי זה בהגינות ובתום לב, ויהיו חייבים בחובת נאמנות זה כלפי זה וכי יעשו את כל הדרוש, הנחוץ והמועיל בצורה המהירה והיעילה ביותר, בהתאם לנסיבות, לביצוע הסכם זה.

23.16. הסכם זה מסכם ומגבש את כל ההסכמות בין השותפים ועם חתימתו אין ולא יהיה כל תוקף לכל ויתור, הקלה, ארכה או הסכמה לשנות הוראה מהוראותיו של הסכם זה, אלא אם כן הדבר ייעשה בכתב ויירשם (לכשיתאפשר הדבר) בלשכת רישום המקרקעין. 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 ע"י כל הצדדים לו. אף אחד מהצדדים ו/או ממוסדות העסקה, ו/או המנחה המקצועי ו/או המארגן ו/או עורכי הדין ו/או מי מטעמם לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תכניות רעיוניות, תכניות ראשוניות, השפעה או התחייבות בע"פ או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים מכללא.

23.17. בהתאם לאמור דלעיל מוסכם בזאת על כל השותפים, כי לרבות בהתאם לדרישת הבנק המממן, יתכן וידרשו תוספות של הוראות ו/או השמטה של הוראות מהסכם זה ו/או שינוי הוראות הסכם זה. על כן, במקרה כאמור, מתחייבים השותפים לחתום על כל מסמך ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם שיתוף זה ו/או לנספחים, בהתאם לדרישה הראשונה מהם ובכל מקרה מסמיכים הם את עורכי הדין לחתום בשמם על כל תוספת ככל ונדרש.

23.18. בחתימתם על הסכם זה ולשם ייעול וקידום הנדרש, מאשרים השותפים לעורכי הדין להשיב אליו מתוך חשבון הנאמנות אשר נפתח על ידו, תשלומים שונים, כגון: אגרות והחזרי הוצאות אשר הוצאו על ידו.

23.19. כתובות השותפים הן כפי המפורט בטבלה המובאת שולי הסכם זה. כל הודעה שתשלח על ידי משתתף אחד למשנהו בדואר רשום, תחשב שהגיעה ליעדה 72 (שבעים ושתיים) שעות לאחר שנשלחה, או במועד שנתקבלה או נמסרה אישית.

TALSURI REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
514470178 p.n.

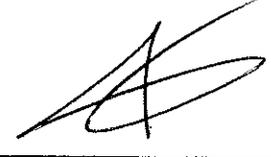
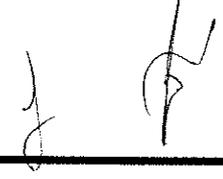
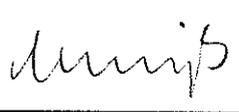
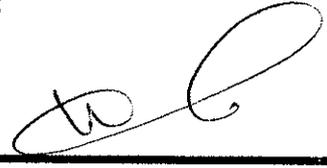
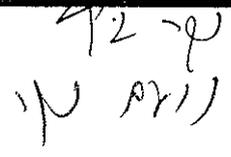
ולראיה באו השותפים על החתום:

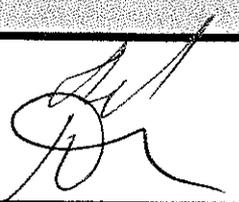
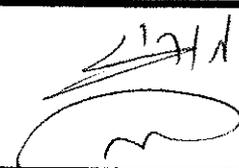
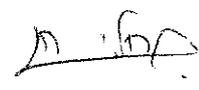
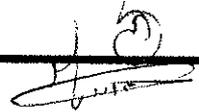
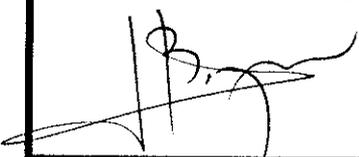
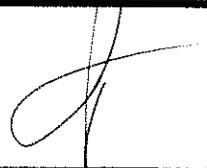
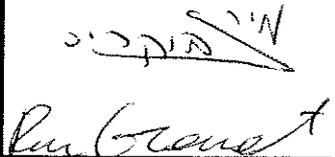
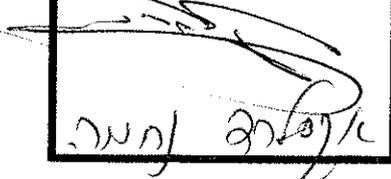
שם מלא	ת.ז. / מס' זרכון	כתובת	מס' יחידה רעיונית	חתימה
ע"כ מ"א"ן	032297947	כ"ת כ"א	45	[Signature]
אס"ר א"א"ד"א"ן	039203344	י"ת ח"א	[Signature]	[Signature]
א"ד"א"כ"ן	06112117	[Signature]	28	[Signature]
ו"א"י מ"א"ן	036549954	ה"א"י"ו"ס 23 ק"ר"ו"ת - א"ק"ר"ו"ן	30	[Signature]
ח"י מ"א"ן	043156173	[Signature]	[Signature]	[Signature]
א"י"ו"ס א"א"ר	027950393	כ"ת 35 ח"ו"א"ו"ת	43	[Signature]

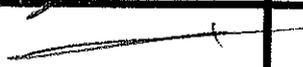
Vertical handwritten notes on the left margin, including "3.0", "2.0", "2.5", and other illegible scribbles.

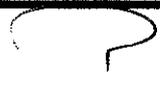
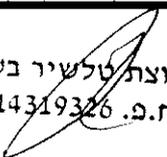
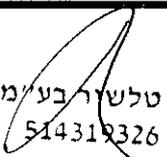
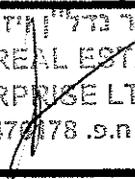
Vertical handwritten notes on the right margin, including "2.0", "2.5", and other illegible scribbles.

שם מלא	ת.ז. / מס' דרכון	כתובת	מס' יחידת רעיונית	חתימה
כ"י צ' 3	376472816	כרמל 35	39	
נחמיה קוטניווביץ	316458843 11038866	סטר' יחוסד' 54/21 (חובות)	41	
88' כ"י - נחמיה כ"י כ"י - נחמיה	014048813 012727889	הקצ"ס החלה	2	כ"י - נחמיה
אפר - כ"י ש"י כ"י	032825529 031887599	פיו"פ יחוסד' 3 3 א (ת"י) (הח"י) הח"י	40	אפר - כ"י
ר"י כ"י ר"י כ"י	053450014 52412236	הוצע לוחמה האר"ב 13 הח"י	50 50	
ח"י כ"י	305069192	א"כ ח"י ח"י כ"י ח"י	36	
נחמיה קוטניווביץ כ"י - נחמיה	047158344 023962434	א"כ ח"י הח"י הח"י	34	
ש"י ח"י א"כ ח"י	053098690 039166269	ח"י ח"י 49/10 7624744	3	
ח"י ח"י ח"י ח"י	054893350 039950530	ח"י ח"י ח"י ח"י	8	
ח"י ח"י א"כ ח"י	307267367 31077022	ח"י ח"י ח"י ח"י	44	ח"י ח"י

חתימה	מס' יחידת רעיונית	כתובת	ת.ז. / מס' דרכון	שם מלא
	26	יסקוואל 16 כתובת	032341802 031553647	יניב פסל יפול - זמני יפול
	49	ה קטאני 19 סוס	207127994	חן זורזמן
	42	סיוני 35 התל	204322556	שני אלוהי ויכני
	38	אסו-הקני 22/60 התל	305776374	מאורי בוב
	14	אריס קובני 714 כתובת	052595435	מאורי כנינובני ט
	10	אריס קציר 16/9 מאורי	012531026	הרץ בליז
	33	אריס מאורי 8 התל	205619547	מאורי מאורי
	20	מאורי 8 התל	04038721 02497539	יקנת פול מאורי - מאורי
	17	אריס מאורי 49	037829009 040977096	הרץ מאורי מאורי
	23	מאורי 34 התל	040124117 04078260	ד.י. נקר מאורי

חתימה	מס' יחידת רעיונית	כתובת	ת.ז. / מס' דרכון	שם מלא
	11	סל 429 רחוב 2	307162446 390025088	ישראלית סל קוץ
	7	רחוב 3815 רחוב 10	059496385 065368420	מורה בנין
	13	רחוב 10	051633011	רחוב
	5	רחוב 1116	064410173 31931936	רחוב
	34	רחוב 12	208686279	רחוב
	16	רחוב 2	307660142 207655522	רחוב
	19	רחוב 2	25190828	רחוב
	12	רחוב 2	021984470 032667206	רחוב
	31	רחוב 24	25135029 303034366	רחוב
	47	רחוב 2	056295182 51315661	רחוב

שם מלא	ת.ז./מס' זרכון	כתובת	מס' יחידה רעיונית	חתימה
אברהם זאביג בן אלמלך	052624322	הסאן ג' אום חיל-65 כחלוא	15	אבי זאביג
אולדף קרץ אלכס רב	318096906 4034222	החזן חלבן 2 רחל	18	
עו גרינברג עוניה רון	300297044 301538815	כרמל 44 א' " " 10	32	עוניה רון
יהו עזריה אבא עזריה	021468103 017717306	כרמל 6/14 רחוב	48	אבי עזריה
דניאל יוסף עמיאל קרץ	033572983 025602145	כרמל 4 רחוב	27	
חיים בן שמעון עוניה בן שמעון	035744119 032355002	קניא כרמל 3/16 קניא כרמל 3/16	24	
עויה קרץ אברהם זאביג	05472160-0 13337771	הסאן ג' 41/121 ר"ב	46	
עוניה רון אבא רון	302172044 021772633	כרמל 10/18 רחוב כרמל 10 רחוב	35 35	
שיר ארן אבא רון	024317060 022203911	חיל 19/2	9	אבא רון
עוניה רון	08737047	חיים בן עזריה 15 רחוב	6	

שם מלא	ת.ז. / מס' דרכון	כתובת	מס' יחידה רעיונית	חתימה
האופי מר	02573171-2	חיים בראכה 15 (נסיון) 6	6	
אגן תרבי	056176849		1	
אגן אפרול	"		4	
אגן תרוב	"		25	W
קבוצת טלשיר בע"מ ח.פ. 514319326	קבוצת טלשיר בע"מ ח.פ. 514319326		21	
קבוצת טלשיר בע"מ ח.פ. 514319326	קבוצת טלשיר בע"מ ח.פ. 514319326		22	
טלשיר נדל"ן ויזמות בע"מ TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD ח.פ. 514470178	טלשיר נדל"ן ויזמות בע"מ TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD ח.פ. 514470178		29	

<u>חתימה</u>	<u>מס' יחידה</u> <u>רעיונית</u>	<u>כתובת</u>	<u>ת.ז. / מס' דרכון</u>	<u>שם מלא</u>

05/03/2017
 משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין

תאריך

59443 נסח מס'



משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 3694 חלקה: 254

תיאור הנכס

שטח במ"ר
 65,758.00

רשויות
 עיריית רחובות

המספרים הישנים של החלקה
 3694/252

מג'יטר נדל"ן ודירות בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
 ת.פ. 514470178

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35662/2009/2	05/08/2009	מכר	פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ	חברה	513817817
החלק בנכס 41424 / 263032					
35662/2009/2	05/08/2009	מכר	שיכון ובנין נדל"ן (השקעות בייזום) בע"מ	חברה	510552326
החלק בנכס 41424 / 263032					
35662/2009/3	05/08/2009	עודף	אבן (שטינמץ) תרצה	ת.ז.	056176878
החלק בנכס 22523 / 131516					
35662/2009/3	05/08/2009	עודף	שטינמץ אליהו	ת.ז.	52623477
החלק בנכס 22523 / 131516					
35662/2009/3	05/08/2009	עודף	שטינמץ הדסה	ת.ז.	008064008
החלק בנכס 22523 / 65758					

עמוד 1 מתוך 143

מג'יטר נדל"ן ודירות בע"מ
 ת.פ. 514319320

מס' זיהוי
 514319320

05/03/2017
ז' אדר תשע"ז
שעה: 11:53

תאריך

59445

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3694 חלקה: 255

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עריית רחובות	23,298.00

המספרים הישנים של החלקה

3694/252

בעליות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6556/1975/1	17/06/1975	מכר	שטימץ תרצה	ת.ז.	5617687
החלק בנכס 2000 / 23298					
109/1990/2	02/01/1990	מכר	שפיר שושנה	ת.ז.	030352868
החלק בנכס 2000 / 69894					
4112/1990/2	16/03/1990	מכר ללא תמורה	הראל רחל	ת.ז.	5355213
החלק בנכס 15745 / 232980					
9551/1991/1	18/07/1991	ירושה	וולפמן שרון	ת.ז.	1266660
החלק בנכס 250 / 23298					
9551/1991/1	18/07/1991	ירושה	סילבר לאה	ת.ז.	01371685-7
החלק בנכס 250 / 23298					

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
09-10-2007
נתקבל
תכנון בנין ערים

משרד המרחב והתשתיות
חוק התכנון והבניה ושטחים - 1973
אישור תכנית מס' 200/ת
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/6/07 לאשר את התכנית.
יורד הועדה המקומית

נספח "ג" 20.09.07
200
20
20
20

מנהל הנדסה - אגף תכנון
מחלקת בניין ערים

טלסטר סולרס ויזמות בע"מ
TALSHER REAL ESTATE &
ENTERPRISE LTD
פ.ח. 514470178

מסמך א' תקנות התכנית

מחוז המרכז
רחוב תכנון מקומי רחובות

משרד הפנים
מחוז מרכז
11.10.2007
נתקבל
תיק מס':

תכנית שינוי מתאר מקומית מספר רח' / 2200

שינוי לתכנית R/ ולתכניות רח' / 106, רח' / 2112, רח' / 2111, רח' / 2010.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מקומית מספר רח' / 2200
2. מסמכי התכנית:
 - מסמך א' - תקנון הכולל 15 דפי הוראות התכנית
 - מסמך ב' - תשריט התכנית הערוך בקניימ 1:2000
 - מסמך ג' - נספחי בינוי בקניימ 1:1250 (3 גיליונות)
 - גליון 1 מתוך 3 הנו נספח עקרוני המציג קווי בניין בתוך המתחמים.
 - גליון 2 מתוך 3 הנו חלופת בינוי בבניה רציפה במסגרת קווי הבניין הנייל.
 - גליון 3 מתוך 3 הנו חלופת בינוי בבניינים נפרדים במסגרת קווי הבניין הנייל.
 - מסמך ד' - נספח תנועה
 - מסמך ה - נספח אקוסטי

כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין יתר המסמכים, תגברנה הוראות התכנית.

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 447,823 מ"ר
5. בעלי הקרקע: שונים.
6. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
7. המתכנן ועורך התכנית: גבאי אדריכלים בע"מ, רח' דרויאנוב 5 ת"א.
8. מקום התכנית:
 - בצפון רח' הנשיא הראשון
 - בדרום רח' גורודסקי
 - במזרח שדר' בגין
 - במערב רח' ברמן ושכונת אזורי ויצמן
 - בצפון רח' לבקוביץ
 - בדרום המגרשים הגובלים ברח' בני משה
 - במזרח רח' הרצל
 - במערב המגרשים הגובלים ברח' השופטים

חוק התכנון ותבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורסת מס' 200/ת
בישיבה מס' 136 מיום 12/6/07 החולט
למעבר תבנית זו לעדה הסדירה לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהסלצח להפקדה לאשר
הסגן
יורד הועדה

קבוצת טלשיר בע"מ
ח.מ. 514319326

3
5
10
15
20
25
30
35
40
45
50
55
60
65
70
75
80
85
90
95
100

10
15
20
25
30
35
40
45
50
55
60
65
70
75
80
85
90
95
100

9. גושים וחלקות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
3693		8,20,31,32,34,35,36
3694	17, 27, 32, 118 – 121, 173, 228-230, 239, 242, 253 – 260, 283, 284, 304, 329, 330, 327, 245	243, 326
3700	333, 342, 520	23, 99, 522, 521, 180
3704	46, 47, 106, 293, 403, 507-509	336, 380, 123, 13, 89, 546, 550
	504, 379, 249	

10. מטרות התכנית:

- 10.1 שינוי ייעוד של מתחם אי משטח חקלאי למטרות הבאות: אזור מגורים א', אזור מגורים ב', אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרכים ועוד. סה"כ 2456 יחיד.
- 10.2 חלוקת מתחם אי למתחמי תכנון וקביעת זכויות והוראות בנייה לכל מתחם ומתחם.
- 10.3 שינוי ייעוד של מתחם ב', מאזור מגורים מרכזי – מע"ר (ע"פ תכנית רח / 2010), לאזור המיועד לשצי"פ המשולב בבנייה לבנייני ציבור למטרות תרבות ואמנות ושטחי מסחר נלווים.
- 10.4 הקלה בקו בנין מדרך 423 – 31 מ' מציד הדרך למגורים.

11. יחס לתכניות מאושרות:

- 11.1 הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת קודמת.
- 11.2 התכניות רח/ 2000 / ב/ 1 ו - רח/ 2000 / ג' ורח/ 2000 / ה' לא יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה, תגברנה הוראות תכנית זו.

12. נספחי התכניות: נספחי התכניות הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- א. נספחי הבינוי הגם מסמכים מנחים. הנספחים מחייבים לגבי קווי הבניין וגובה המבנים.
- א.1. חלופת הבניה בבניינים בודדים גבוהה יותר בחלק מהמגרשים – (בקומה או שתיים יותר), ע"פ טבלת הזכויות.
- א.2. חלופת הבניה בבניינים נפרדים (נספח ג' גליון 3) תהיה מחייבת לגבי מתחמים E1 ו-E2, אלא אם בשלב התכנון המפורט תהיה הסכמה של 80% מבעלי הזכויות על חלופה אחרת.
- ב. נספח התחבורת הינו מנחה בלבד - שינוי לא מהותי כסדרי התנועה והחניה לא יהווה שינוי בתכנית.
- ג. הנספח האקוסטי מנחה, והבניה בתחום התכנית תתבצע על פיו, כמפורט בסעיף 20.

מתחם א' – מתחם גן הפקאן

13. חלוקה לאיזורים, תכליות ושימושי קרקע:

13.1 אזור מגורים א':

- המגורים הצבועים בתשריט בצבע כתום מוגדרים כאזור מגורים א', סה"כ 100 יח"ד.
- א. באזור זה תותר הקמת בניינים בני שתי קומות מעל מפלס הכניסה כמסומן בנספח הבנייה.
- ב. שטחי הבנייה ומספר יח"ד כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- ג. קווי בניין כמסומן בנספח הבנייה ועייף טבלת זכויות בניה.
- ד. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין. גובה תקרת קומת המרתף לא תעלה מעל 1.20 מ' מפני הקרקע. לא תותר כניסה חיצונית למרתף, אלא מתוך הדירה. לא תותר חצר אנגלית. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
- ה. בנייה על גגות: לא תותר בניה על גגות, למעט מתקני מזג אוויר ודודים שהסתרתם תאושר ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבנייה. ניתן יהיה להשתמש בשטח עליון הנג למטרות אחסנה ובתנאי שרום גמלון נג הרעפים לא יעלה על 2.4 מ' מרצפת עליון הגג.
- ו. היתר הבניה הראשון בכל רביעיית מגרשים שביניהם דרך פרטית משותפת, יכלול את הדרך הפרטית במלואה, וביצוע הדרך במלואה יהיה תנאי לאכלוס.

13.2 אזורי מגורים בבנייה רוויה:

הבנייה באזור זה תהיה עפ"י חלוקה למבנים המפורטים להלן:

טבלת חלוקה למתחמי תכנון				
מס' יח"ד	סה"כ שטח בדונם	מס' מגרש	מתחם	האזור וסימון בתשריט
186	14.679	7-6	A	מגורים ג' צהוב
178	11.841	8-11	B	מגורים ג' צהוב
119	9.648	25-27	C	מגורים ג' צהוב
510	20.402	23-24 24-24א, ב 28-29	D	מגורים מיוחד + חזית מסחרית כתום + פסים אדום ופס כחול
171	12.224	12-13 15-16	E1	מגורים ג' צהוב
169	12.108	14 17-18	E2	מגורים ג' צהוב
215	16.035	19-22	F	מגורים ג' צהוב
252	19.510	30-35	G	מגורים ג' צהוב
217	11.545	36-41	H	מגורים ג' צהוב
339	23.585	42-46	J	מגורים ג' צהוב
2,356	151.577 דונם			סה"כ

13.3 תנאים למתן היתרי בניה:

- א. שלביות ביצוע - לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית מעבר ל 50% מסך יחידות הדיור בתכנית קודם לאישור תכנית לחיבור הדרך העוקפת המזרחית לכביש מס' 40. זאת אלא אם התקבל אישור משרד התחבורה למתן היתרי בניה מעבר ל-50%.
- ב. שטח עתיקות: התכנית מצויה בשטח עתיקות מוכרז. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא קבלת האישורים הנדרשים בחתום להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978.
- ג. עמידה בהוראות התכנית לנושא הניקוז כמפורט בסעיף 19.ד. יוצגו הפתרונות למניעת האפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז. תוצג הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
- ד. השכונה (מתחם א) והמבנים של מתחם מכבי יתחברו למערכת סילוק השפכים של העיר רחובות. תנאי למתן היתרי הבניה – הגשת תכנית מפורטת לאישור משרד הבריאות. תנאי לאיכלוס הנו התחברות בפועל למערכת הביוב העירונית.

- 13.4 החלוקה למבנים המסומנים בתשריט מהווה הוראה מהוראות תכנית זו.
- א. הוועדה המקומית תאפשר לכל בעלי הזכויות במבן מסוים להביע עמדתם בפני הוועדה המקומית בטרם תכריע לגבי כל תכנית בינוי למבן.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה לבניין יהיה תכנון בשלמותו של המבן בו יוקם הבניין. תכנון מבן ואישורו בוועדה מקומית ייעשה כך שתהיה גמישות בתחום המבן ותתאפשר הוצאת היתר לכל מגרש באופן עצמאי וללא תלות במגרשים גובלים.
 - ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות את הוצאות עריכת תוכנית הבינוי למבן ממבקשי ההיתרים, כך שיכוסו הוצאות הכנתן על ידי כל בעלי הזכויות במבן.
 - ד. בתחום קווי הבניין המוגדרים ניתן יהיה לבצע בינוי רציף או בניינים נפרדים. זאת בתנאי שבחלופה לבניינים נפרדים קווי הבניין הצדיים יהיו 4 מ' ובין שני בניינים כאותו מגרש יהיה מרווח של לפחות 8 מ', וכן בתנאי שסך כל שטחי השפייפ בכל מבן יישאר כמפורט בתשריט.
 - ה. כאמור בסעיף 12 סעיף קטן 12א', חלופת הבניה בבניינים נפרדים (נספח ג' גליון 3) תהיה מתחייבת לגבי מתחמים E1 ו-E2, אלא אם בשלב התכנון המפורט תהיה הסכמה של 80% מבעלי הזכויות על חלופה אחרת.

כתנאי למתן היתרי בניה, תוכן לכל מבן- ע"י מבקש ההיתר- תכנית בינוי בקני"מ 1: 500, אשר תכלול את המבן כולו ובה הפרטים הבאים:

- העמדת מבנים.
- פירוט גובה המבנים ומספר יחידות הדיור בכל מבנה.
- פירוט קווי בניין ומרווחים בין המבנים.
- פירוט מיקום ומפלס הכניסה לבניינים.
- פירוט חנייה וסדרי תנועה עפ"י נספח החניה ונספח הפיתוח.
- תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה ותכלול את המרכיבים הבאים:
- תכנית לפיתוח המתחם המבוקש, כולל השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים, והמגרשים הפרטיים הסמוכים.
- פיתוח המדרכה והשבילים הגובלים.
- פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החנייה.
- גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
- פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים.
- פתרונות להסתרת כביסה או ע"י מתקני ייבוש כביסה מכניים בפנים הדירה.
- פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיוג אוויר במסגרת הבנייה - לא תותר תליית מתקנים בחזיתות והסתרתם.
- פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
- פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוויין.
- פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי טרנספורמציה, חדרי מכונות מסוגים שונים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל המערכות הצגרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיוצ"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו, או משולבים בחזיתות הבנייה במידה וביצועם מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה וסילוק אשפה.
- הבטחת סידור החניה בתחום המגרש ע"י עקרונות נספח הבינוי ונספח התחבורה.
- 30% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי.

13.6 בנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום מיועד להקמת בנייני ציבור. בנייני חינוך, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים ומוסדות דת.

- 13.7 דרכים ציבוריות:**
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 - ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
 - ג. השטחים המסומנים בתשריט בקווקו אדום אלכסוני הם דרכים ציבוריות לביטול.
 - ד. האזורים המסומנים במשבצות אדומות הם זכות מעבר לרכב ולהלכי רגל.
- בשטחים המסומנים בתשריט או בנספחי הבינוי והתנועה זכות מעבר תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור, כולל לרכב. זיקת ההנאה תרשם עם רישום החלוקה החדשה.
- ה. השטחים הצבועים בצבע ירוק מותחם משני צדו בצבע אדום הם שבילים ציבוריים.
 - ו. שינויים בחודך זכות הדרך כמפורט בנספח התחבורה והבינוי לא יהוו שינוי לתכנית.
- 13.8 שטח ציבורי פתוח:**
- השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם שטח ציבורי פתוח. בשטחים אלה לא תותר בניה למעט פיתוח גנני כולל נטיעות שבילים, קירות מגן, בריכות נוי, מצללות, מתקני משחקים, גידור תחנות טרפו, תאורה וכו'. תחנות טרפו יהיו תת קרקעיות או משוקעות בחלקן ככל הניתן. במגרשים 307,309 תותר חניה עם נטיעות ע"פ סעיף 13.9 להלן.
- 13.9 חניה ציבורית מגוננת:**
- בשטח המסומן באדום עם משבצות אפורות יהיה לחניה ציבורית, כחלק משטחי הש"פ. התכליות המותרות הן חניון ציבורי וגיטון. החניון יהיה מגונן ע"פ עץ לכל 4 מקומות חניה לפחות. יותר גיטון רב יותר בתנאי הסדרת מקומות החניה.
- 13.10 שטח פרטי פתוח**
- א. השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטח פרטי פתוח (להלן – שפ"פ). השטחים הכלולים בתכנית המיועדים לש.פ.פ, מהווים שטח לרווחת דיירי הבניין ומהווה חלק בלתי נפרד מהמגרש של הבניין.
 - ב. פיתוח הש.פ.פ, על כל מפלסיו לרבות תכניות אדריכליות, נוף, חשמל, תאורה, ריצוף, מתקני משחקים, ספסלים וכו', יעשה בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת כאמור בסעיף 13.4 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
 - ג. תנאי למתן טופס 4 למבנים בבניה רוויה הנו **התקשרות** עם חבי אחזקה להנחת דעת הוועדה המקומית. חבי האחזקה תנהל תחזוק ותשקם את הש.פ.פ במסגרת תחזוקת הבניין. בנוסף, חוזי המכירה יכללו סעיף המבחר חובת התקשרות עם חברת אחזקה ע"פ הוראות התוכנית.
 - ד. תנאי נוסף למתן טופס 4 הנו ביצוע פיתוח של הש.פ.פ (שבתחום אותו מגרש בגיטו מבוקש טופס אכלוס) בהתאם לתכניות ולמפרטים והפעלת חבי אחזקה להנחת דעתה של הוועדה המקומית.
 - ה. תכנון הש.פ.פ יכלול חבורי תאורה חשמל ומים לחיבורים הראשיים של כל בניין בתחום המבטן אליו שייך הש.פ.פ, הוועדה המקומית רשאית להתיר איחוד חיבורים בין מגרשים שונים לפי בקשת בעלי ההיתר ובהסכמתם.
 - ו. בתחום הש.פ.פ לא תוקם גדר, מכשול או כל אמצעי אחר למניעת מעבר. רשאים מספר מבנים בתחום מבטן אחד להקים חבי אחזקה אחת לצורך אחזקת הש.פ.פ ורשאים הם להתקשר עם חבי אחזקה חיצונית לצורך כך.
 - ז. תותר הקמת שטחי שירות תת קרקעיים בתחום הש.פ.פ. בתנאים הבאים:
 1. התכנון יעמוד בדרישות שבסעיף 19ד' (ניקוז) בהוראות התוכנית.
 2. התכנון יכלול פתרון ניקוז המוסכם על כל הגורמים הרלוונטיים.
 3. התכנון יהיה כך ששטח המגרש שאין בו מרתף (שטח שירות תת קרקעי) יהיה בתחום הש.פ.פ (ככל הניתן).
- 14 תחבורה וחנייה:**
- 14.1** לא תינתן אפשרות כניסה לחניית מהכבישים ההיקפיים (שד' בנין, רח' הרב ברמן, רח' סירני, רח' גורודצקי והנשיא הראשון).
- 14.2** כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חנייה לרכב פרטי ולרכב תפעולי עפ"י תקן החנייה כמופיע בנספח התחבורה.
- 14.3** החניה במגרשים 307,309 תהיה מגוננת בהתאם להוראות סעיף 13.9 – עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.

14.4 לפחות 50% מסך מקומות החניה בתחום כל מגרש יהיו בחניה תת-קרקעית. יותר אחוז גבוה יותר של חניות תת קרקעיות, בהתאמה לדרישות החדרת מי נגר עילי באישור וועדה מקומית ו/או איגוד ערים לאיכות וסביבה.

15. גימור בחומרים עמידים:

- א. גימור הבניינים בתחום התכנית תהיה באבן בגימורים שונים באישור של מהנדס העיר.
ב. בקשות להיתרי בניה יכללו הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור הבניינים, באישור מהנדס העיר.

16. בניה על גגות:

על גגות המבנה תותר הקמת צלחת לויך בהתאם לחלק יי לתוספת השניה בתקנות התכנון והבנייה בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התשל"ט.
מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות, מעלית, מתקני מזוג אוויר, גיטון ונוי לרווחת הדיירים. במסגרת היתר הבנייה יש לפתור את ההסתרה ע"י בנייה שתהווה המשך אינטגרלי של חזות הבניין. במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ינתן טיפול מיוחד לחזית החמישית באישור מהנדס העיר. התכניות לחזית החמישית יכללו תכנית בקני"מ 1:100 ויפרטו את האלמנטים האדריכליים להסתרה ועיצוב הגג.

18. מזגנים:

- א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אוויר מרכזי או דירתי או להצבת מזגנים ממוצלים.
ב. מיקום מתקני מיזוג אוויר יקבע כך, שפליטת רעש אוויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לדיירי הבניין וציבור, באישור מהנדס העיר.
ג. מעבים ליחיד יותקנו בגג עליון, בקומת המסד או במרתף או בחלל שיועד לכך בקומה אחרת של הבניין, ויכול שיותקנו יחד עם שאר המתקנים הטכניים.

19. תשתיות חשמל ותקשורת:

- א. **תאורה:** כל קווי התאורה יהיו תת קרקעיים - פנסי התאורה יותקנו על עמודים.
ב. **תקשורת:** כל קווי הבזק וכבלים יהיו תת קרקעיים. ארונות ישולבו בגדר בחזית מגרשים משולבים בפיתוח. הארון יבוצע בתוך מגרעת ייעודית בגדר כך שחזיתו תהיה בקו אחד עם קו המגרש והגדר וחלקו האחורי יהיה בתחום המגרש הפרטי.
ג. **חשמל:** אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל. כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך, בתחום התכניות יהיו תת קרקעיים. תחנות הטרונספורמציה הפנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך קומת הקרקע של הבניינים או במפלס תת קרקעי במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים. תותר הקמת תחנות טרפו תת קרקעיות בשטחים ציבוריים בנויים בקו בנין "ס".
ותותר הקמת תחנות טרפו תת קרקעיות בשטחים ציבוריים פתוחים באישור ועדה מקומית ובתיאום נופי.
על מבקש ההיתר להקצות, אם יידרש לכך ע"י חברת חשמל לישראל (להלן - חח"י), בתוך המגרש או המבנה, מקום מתאים עבור הקמת תחנת טרונספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חח"י. היתרי הבניה לתחנות טרפו יכללו הנחיות להקמת גיזור/ מיסוך/ צמחייה להגבלת גישה. תנאי למתן היתר יהיה הגשת דו"ח הערכת סיכונים לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר, אפשרות להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב הכל ע"פ הנחיות חח"י. תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה יהיה אישור חח"י ותיאום מיקום עקרוני של תחנת טרפו באם נדרשת. פילרי חשמל רשת וחיבור לבתים יבוצע בתוך מגרעות ייעודיות בגדר, כך שחזיתו תהיה בקו אחד עם קו מגרש והגדר וחלקו האחורי יהיה מתחום המגרש הפרטי.

ד. ניקוז.

1. תוכן תכנית ניקוז אשר תכלול את הסעיפים הבאים:
- קביעת כמות הנגר הצפויה בהתאם לנתוני האקלים המסלע וההידרולוגיה.
 - קביעת גודל תכסית הקרקע הפנויה (כולל פנויה מבניה תת קרקעית) הנדרשת לקליטת הנגר במגרש.
 - הצגת תקופות החזרה לתכנון והתייחסות לאגן הניקוז המקומי ולתכניות סמוכות.
 - התייחסות לאזור הצפה ושקעים טופוגרפיים, לרום מינימלי לבניה, למגבלות בניה, לתחום נחל ולמרחק מבנים מנחל.
 - תוצג התייחסות לעורקי מים בתכנית בעיקרון של ניקוז ירוק: המנעות מקיצור ושינוי תוואי, ייצוב גדות ואמצעים פיזיים ושמור פשט הצפה.
 - התייחסות לעניין מילוי קרקע ומידת הידוקה באזור התכנית.

2. תכנון הניקוז ישאף לכך שספיקות השיא שיצאו משטח התכנית לא תהיינה גבוהות מאלו שיצא ממנו לפני הכינוי. זאת, לטובת מיתון ספיקות בנחלים, מניעת הצפות במורד והעשרת מי התהום.
3. בתכנית בה לא יתאפשר מזעור הנגר יוצגו פתרונות להחדרתו ולהשהייתו מחוץ לתחום התכנית, במתחמים סמוכים ככל הניתן, ולהשתלבותו במערכת הניקוז האזורית והעירונית.
4. התכנית תקבע פתרונות החדרה בצורה המאפשרת ניתוב ספיקות גבוהות מהמתוכנן למערכת הניקוז העירונית / טבעית – למניעת קריסת המערכת באירועי שיא.
5. בכל מגרש עליו יוקם מבנה, יוקצה למחות 20% מהשטח כתכנית קרקע טבעית פנויה ומגוננת, ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך חלחול מי הגשם.
6. ינקטו הפתרונות להשהיית הנגר העילי ולהעשרת מי התהום, בהתאם לתנאי השטח, כמו:
 - ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במקסימום אפשרי על גבי מצעים חדירים.
 - הפניית מרכזי גגות אל השטחים המגוננים בחצר.
 - תכנון חצרות מגוננות מתחת למפלס השבילים.
 - התקנת גדר אטימה נמוכה סביב המגרש כאשר השטח ישופע מהבניין אליה.
 - תכנון שטחים מגוננים ושטחים פתוחים באופן המאפשר קליטת והשהיית נגר עילי לזמנים קצרים, תוך הכוונת נגר עילי אליהם.
 - התכנון ישאף שעודפי הנגר במגרש לא יעברו למישורו אלא למערכת המאספת.
 - יצירת דרכי מים עוקפות משטחים אטימים.
 - שימוש בצנרת מחוררת להובלת מי נגר.
 - תכנון משטחי חנייה ציבוריים ובחצרות הפרטיות ומדרכות רצוי מחומרים חדירים רצוי בשילוב עם גינון מונמך.
 - הפרדת מערכות התיעול בכבישים ככל האפשר.

20. אקוסטיקה:

- א. לאחר אישור התכנית למתן תוקף וטרם תחילתן של עבודות הבנייה, תגיש הועדה המקומית נספח אקוסטי עדכני לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתרי בניה להקמת המבנים צמודי הקרקע בסמוך לשדי בגין, יהיה הגשת נספח ביצוע אקוסטי כמפורט בסעיף ד להלן לאישור איגוד הערים לאיכות הסביבה. הנספח יציג את התכנון העדכני והמפורט של מתרסי הרעש לאורך הדרך ואת מפלסי הרעש החזויים. נספח הביצוע יכלול תשריט תכנית בקני"מ 1:1000 לפחות, חתכי רוחב ממורטים ועקרונות העיצוב החזותי. תכנון מתרסי הרעש יעשה בהתאם לעקרונות שפורטו בנספח האקוסטי (מסמך ה'). תכנון הקיר האקוסטי לעת התכנון המפורט יעשה בהתאמה לזה הנעשה לאורך הדרך, כאשר הקיר לא יהיה גבוה מ- 5.00 מ' ממפלס המגרשים לבניה.
- ב. נספח הביצוע למבני הקוטג'ים תהייה בדיקה אקוסטית משלימה נוספת ובה תיקבע מידת הצורך במיגון דירתי לקומה העליונה. בדיקה זו תבוצע לאחר פתיחת הכביש ולאחר בניית המיגון האקוסטי. ביצוע המיגון הנ"ל, ככל שידרש, יהווה תנאי השימוש במבני הקוטג'ים.
- ב. תנאי להיתר בניה של בית הספר כמגרש מס' 1 יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור איגוד הערים לאיכות הסביבה. הנספח יפרט את האמצעים להקטנת החשיפה מרעש משדי בגין בתחום בית הספר ובכיתות הלימוד, כמו כן יציג הנספח את הפתרונות למניעת רעש מבית הספר והפעילות הנערכת בו, באזור המגורים הצמודים לו מדרום וממערב. תכנית הביצוע תטמיע את עקרונות התכנון כמפורט בנספח האקוסטי (מסמך ה'), לרבות יעוד רצועה למתרסי רעש לפי הצורך.
- ג. בתכנון מבני המגורים יקבעו אמצעים להפחתת רעש מטוסים כמפורט להלן:
 1. הגגות במבנים צמודי הקרקע יהיו גגות מאסיביים (עשויים בטון או חומרים שווי ערך) ולא גגות קלים (כמו תקרות גבס מתחת לגג רעפים).
 2. הקירות החיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 dBA לפחות, כגון: קיר בלוקים בעובי 20 ס"מ לפחות מטויח משני הצדדים.
 3. הקירות יבנו בצורה אטומה לחלוטין. במקומות מעבר צנרת או תעלות יבוצע איתום.
 4. מומלץ כי החלונות בחדרי השינה יהיו חלונות בעלי פתיחה צרית, עם אטימה והזיגוג בהם יהיה בעובי של 4 מ"מ לפחות. יועדף זיגוג כפול.
 5. ויטריות או חלונות נגררים יהיו בעלי פרופילים עם אטימה טובה ועם זיגוג בעובי 6 מ"מ לפחות.
- ד. ביצוע המיגון האקוסטי בגבול הכביש המזרחי העוקף יבוצע על חשבון כל הבעלים הכלולים בתחום התכנית עפ"י חלקם היחסי כקבוע בטבלאות ההקצאה והאיוון. המיגון האקוסטי יבוצע ע"י הועדה המקומית בהתאם לעלויותיו ותגבה את חלקו היחסי של כל בעלים בהתאם לסעיפים 69 (12) ו 265 לחוק. תנאי לכל היתר בנייה בתכנית הוא הקמת המיגון האקוסטי על פי תכנון מפורט אשר יביא להוזנת של הקיר בחלקו בתחום השצ"פ ובחלקו בתחום הדרך, כך שהמרחק בין הקיר החיצוני של הקוטג'ים המזרחיים ובין הקיר יהיה כ- 10 מ'.

ה. שינויים בנספח לפי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה לא יחשבו כשינוי התכנית גם אם תובאנה לאחר אישור התכנית.

מתחם ב' – מתחם מכבי.

21. תכליות ושימושים במתחם ב':

בשטח התכנית במתחם ב' יותרו התכליות והשימושים הבאים:

- 21.1 שטח ציבורי פתוח:
השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם שטח ציבורי פתוח. בשטחים אלה לא תותר בניה למעט פיתוח בני כולל נטיעות שבילים, קירות מגן, בריכות נוי, מצללות, מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בהיקף שלו יעלה על 10%, גידור, תאורה וכו'.
 - 21.2 שטח לבנייני ציבור:
השטחים המסומנים בצבע חום תחום בחום כהה הם שטח לבנייני ציבור למטרות תרבות ואמנות, וכן שטחים נלווים לשימושים תומכים בהיכל התרבות כגון: גלריה לאומנות, מוסיקה, בתי קפה, מסעדות וכו'. הבנייה תהיה ע"פ תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית. זכויות הבנייה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- בנוסף, מותר יהיה להקים בשטח זה כל המפורט עבור ייעוד שטח ציבורי פתוח.
תכנית הקרקע לבניה לא תעלה על 3,500 מ"ר ויתרת השטח תשמש כשטח ציבורי פתוח.

22. אקוסטיקה:

תכנית הבינוי למתחם ב' תוגש לאישור הוועדה המקומית. תוכנית זו תלווה בנספח אקוסטי אשר יוגש לאישור איגוד הערים לאיכות הסביבה. הנספח יציג את תוכנית הבינוי, המערכות המכניות, החישובים והאמצעים למניעת רעש. נספח הביצוע יכלול תיעוד של ייעודי קרקע בסביבה הגובלת. הנספח ילווה בתשריטים להבהרה. כל זאת כמפורט בנספח האקוסטי (מסמך ה'). ממצאי חוות הדעת האקוסטית ומסקנותיה יהיו תנאי להיתר בנייה במתחם זה.

23. תחבורה וחניה:

- 23.1 תנאי לביצוע הנו אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה ברח' לבקוביץ' ובילו.
- 23.2 כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חנייה לרכב פרטי ולרכב תפעולי עפ"י תקן החנייה כמפורט בנספח התחבורה.
- 23.3 בתחום התוכנית במתחם ב' (מכבי) יוקצו בעת מתן היתר הבניה חניות לנכים ע"פ דרישות החוק.
- 23.4 הבנייה במתחם ב' תכלול חניון של כ- 100 מקומות. שאר המקומות ייתנו בחפיפה בחניון אג"ד/עוריה.
- 23.5 תנאי למתן היתרי בניה במתחם ב' הוא הצגת מקומות החניה בהתאם לסעיפים 23.2, 23.3, 23.4 בהוראות התוכנית.

הוראות כלליות

24. הפקעת שטחים לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית כחוק. במסגרת רישום החלוקה החדשה או בכל דרך אחרת.

25. איחוד וחלוקה:

- א. כל תחום התכנית, למעט השטח המיועד למגורים בתחום תכנית רח' 106 / 1, הכלול בתחום תכנית זו, הינו מתחם לחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה ללא הטמנת בעלים וירשמו כלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
 - ב. תנאי למתן היתר בנייה הנו הגשת מפה לצורכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך לכל תחום החלוקה החדשה ואישורן ע"י הוועדה המקומית.
 - ג. סטייה בשטח המגרשים עד שיעור של 5% לא תחשב סטייה מתכנית ולא תשנה את זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכנית זו.
 - ד. המקרקעין שבתחום תכנית זו מצויים בקרבת שדה התעופה תל-נוף ולכן תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בגין קיום רעש מטוסים לכל המגרשים בתחום התכנית שיעודם מגורים א', מגורים ג', מגורים מיוחד ושב"צ.
- ההערה תהיה כדלקמן: "המקרקעין שבתחום התכנית מצויים בשל קרבתם לשדה התעופה תל-נוף בתחום אשר עליו חלות הוראות בניה בנושא מיגון אקוסטי לרכות בנספח האקוסטי לתכנית, וזאת בגין רעש מטוסים". ביצוע רישום הערת אזהרה יהיה ע"י יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות כתנאי לאישורה של התכנית.
- ה. תנאי למתן היתרי הבניה הנו אישור טבלאות איזון והקצאה ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות החוק.

26. הוראות מיוחדות:

- א. על אף האמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבניה (כולל אנטנות, חדרי שירות וכל מתקן או ציוד אחר על גג מבנה) לא יעלה על 75 מ' מעל פני הים, לאורך הישר הנוצר מחיבור ה.נ.צ. 133379/145930 ו.נ.צ. 133080/145230 ובמסדרון של 10 מ' מכל צד של הישר, כמסומן בצבע אדום בתשריט.
- ב. בכפוף לאמור בסעיף קטן א' לעיל, גובה המבנים בתכנית זו (כולל אנטנות, חדרי שירות וכל מתקן או ציוד אחר על גג מבנה) לא יעלה על 130.0 מ' מעל פני הים.
- ג. הוראות סעיף זה נובעות מטעמי בטיחות הטיסה ולצורך מניעת הפרעה לפעילות ביטחונית נוספת, ועל כן אין לחרוג ממגבלות הגובה שבסעיפים קטנים א' ו-ב' לעיל, בתכנית בסמכות ועדה מקומית, בהקלה או בכל דרך אחרת, אלא אם התקבל אישור בכתב לכך מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה. כל חריגה בגובה תחשב כסטייה נכרת מהתכנית.
- ד. תנאי להיתר בנייה ככל המגורשים שבהם בנייה גבוהה (מגורשים: 23, 24, 24א, 24ב, 28, 29) יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה ולהתקנת עגורנים.
- ה. **שימור והעתקת עצים:** העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים לשימור. במידה ועצים לשימור נמצאים בתחום בינוי/תכנון לבינוי (כשטחים שייעודם ש.ב.צ), ניתן יהיה לאשר העתקתם למקום אחר בתחום התוכנית. זאת בתנאי שלא נמצאה אפשרות לשמרם במקומם, וכפוף לאישור וועדה מקומית. העתקה תתבצע בתאום עם החברה להגנת הטבע.

במתחם גן הפקאן:

מגרש 1: 1 ארוכריה, 6 תמר, 3 ברוש.

מגרש 312: 1 תמר.

מגרש 311: 1 ברוש.

מתחם מכבי:

מגרש 1500: 4 פיקוסים רחבים, 10 ברושים.

מגרש 1503: 6 ברושים, 1 אורן, 1 פיקוס.

מגרש 1504: 23 ברושים, 7 גרבילאה, 5 סיגלון.

27. גביית הוצאות תכנון:

כל הוצאות עריכת התכנית, לרבות שכ"ט אדריכלים, מודדים, שמאים, יועצים מקצועיים, לרבות הוצאות רישום פעולת האיחוד והחלוקה ע"י עורך דין והכנת תכנית הפיתוח הכללית, ולרבות הוצאות תוכנית הבינוי לכל מבנן יחולו על כלל הבעלים בתחום התכנית ו/או בתחום תוכנית הבינוי למבנן וישולמו על ידם מכת סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה. חלקו היחסי של כל בעלים בכלל ההוצאות, ייגזר מהשווי היחסי של חלקו ביחס לכלל שווי התכנית כמפורט "במצב חדש" בטבלת ההקצאות והאיזון המאושרת של התכנית שתיערך ע"פ סעיף 25 ה'. הועדה המקומית לא תיתן היתר בנייה ולא תאפשר פעולות העברה בפנקס המקרקעין אלא אם הוסדר תשלום החוב האמור.

28. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק

29. הבטחת ביצוע

א. לצורך הבטחת ביצוע מטרות התכנית כמפורט בסעיף 10.3 לעיל תרשם הערה על כלל המקרקעין הכלולים במתחם ב' - מתחם מכבי ולפיה תהא כל פעולה במקרקעין אלה טעונה הסכמת יו"ר הועדה המחוזית, כתנאי מוקדם לביצוע פעולה או עסקה במקרקעין.

ב. כל ההכנסות בגין מגרשי העירייה בתכנית זו יופקדו בקרן סגורה (תב"ר) שיעודה אך ורק פיתוח השצי"פ והקמת היכל התרבות במתחם מכבי. תיאסר הוצאת כספים מהקרן ובצוע עסקאות במקרקעי העירייה שבתכנית ללא אישור הממונה על המחוז.

ג. הוצאת היתרי בניה במגרשי העירייה במתחם א' יהא מותנה בתחילת ביצוע השצי"פ במתחם מכבי. מתן טופס 4 למגורשים הנ"ל יהא מותנה בסיום עבודת פיתוח השצי"פ.

ד. פיתוח השצ"פ במגרש מכבי יהיה במלוא שטחו כולל השטח המיועד להיכל התרבות – כל זמן שלא יחלו העבודות לצורך הקמת היכל התרבות.

ה. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 28-29 במתחם D הנו הבטחת ביצוע פיתוח השצ"פ במגרש 312.

ו. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 23-24, א23, א24 ו- 24ב' הנו הבטחת ביצוע השצ"פ במגרשים 308 ו- 311.

ז. תנאי למתן היתר בניה במתחם G הנו הבטחת פיתוח השב"צ במגרש שמספרו 2.

ח. תנאי למתן היתר בניה במתחם F הנו הבטחת פיתוח השב"צ במגרש שמספרו 3.

ט. תנאי למתן היתר בניה במתחם J הנו הבטחת פיתוח השב"צ שמספרו 5.

י. תנאי למתן היתר בניה במתחם H הנו הבטחת פיתוח השב"צ שמספרו 4.

יא. תנאי לאכלוס במגרשים 23, א23, א24, א24, 28, 29 ובמתחמים G, F, J, H הנו קבלת תעודת גמר לשטחים הציבוריים.

30. סטייה ניכרת מתוכנית זו: כל תוספת של מעבר ליח"ד המתוכננת בתוכנית יהווה סטייה ניכרת. זאת מכיוון שמבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות העירוניות תוכננו בהתאם למס' היח"ד המוצעות בתכנית זו. בהתאם להוראות תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת לתכנית), התשס"ב – 2002.

31. טבלת זכויות בניה: (עמודים 11-14):

טבלת זכויות בניה מתחם א' - מתחם ג' והקטן

מס' מתחם בתחריט	סימון בתחריט	צבע בתחריט	שטח המתחם בדונם	מס' יחיד למגורש	מס' קומות בחלופת בניה רציפה (נספה ב' גליון 2 מתוך 3)	מס' קומות בחלופת בניה בבניינים בודדים (נספה ב' גליון 3 מתוך 3)	שטח עיקרי על קרקעי	שטח עיקרי למרפסות	שטח שרות על קרקעי (משטח עיקרי - ראה הערת 2)	שטח שרות תת קרקעי (% משטח מגרש, ראה הערת 5.4)
1	ש.ב.צ	חום	19,052	87	4 + מרתפים	4 + מרתפים	40% לקומה		30%	40%
2	ש.ב.צ	חום	3,490	99	4 + מרתף	4 + מרתפים	40% לקומה		30%	40%
3	ש.ב.צ	חום	2,944	46	4 + מרתף	4 + מרתפים	40% לקומה		30%	40%
4	ש.ב.צ	חום	3,569	46	4 + מרתפים	4 + מרתפים	40% לקומה		30%	40%
5	ש.ב.צ	חום	14,872	87	4 + מרתפים	4 + מרתפים	40% לקומה		30%	40%
6	אזור מגורים ג'	צהוב	7,300	99	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	77%
7	אזור מגורים ג'	צהוב	7,379	46	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	87%
8	אזור מגורים ג'	צהוב	3,087	46	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	96%
9	אזור מגורים ג'	צהוב	3,013	46	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	99%
10	אזור מגורים ג'	צהוב	2,391	40	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	108%
11	אזור מגורים ג'	צהוב	3,350	46	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	89%
12	אזור מגורים ג'	צהוב	3,171	46	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	94%
13	אזור מגורים ג'	צהוב	2,901	34	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	76%
14	אזור מגורים ג'	צהוב	3,063	34	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	72%
15	אזור מגורים ג'	צהוב	3,078	45	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	94%
16	אזור מגורים ג'	צהוב	3,074	46	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	97%
17	אזור מגורים ג'	צהוב	2,993	45	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	97%
18	אזור מגורים ג'	צהוב	6,052	90	7 + מרתפים	7 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	96%
19	אזור מגורים ג'	צהוב	3,155	54	8 + מרתפים	8 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	111%
20	אזור מגורים ג'	צהוב	3,044	40	8 + מרתפים	8 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	85%
21	אזור מגורים ג'	צהוב	3,985	52	8 + מרתפים	8 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	85%
22	אזור מגורים ג'	צהוב	5,851	69	8 + מרתפים	8 + מרתפים	מ"ר ממוצע ליח"ד 110	מ"ר ליח"ד 12	40%	76%

הערות: (1) באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד נודל דירה ממוצעת יהיה מ"ר 110 + מ"ר 12 מ"ר מרפסת מקורה.
 (2) שטחי השרות העל-קרקעיים כוללים קומת עמודים מפולשתי, חדד מדגות, מעליות מחסנים דרדתיים (בשטח של עד 7 מ"ר ליח"ד).
 (3) קווי הבניין במתחם א' כמסומן בנספח הדיגיטלי.
 (4) שטחי השרות הרת קרקעיים מועדים לחניות. מחסנים ושטחים נוספים המוכרים כשטחי שירות ע"י התקנות, ויחשבו כאזור מס' ג' השטחים העיקריים במגרש.
 (5) % שטח שרות תת קרקעי בהחמאה ובכפוף לסעיף 14.4 בהתאמה. בהתאם, מספר קומות מרתף בכפוף לסעיף 14.4, ולסעיפים 13.4 מעוף קטן אחרון (30% תכנית פנויה במבנה) וסעיף 19 ל' סעיף קטן 5 (20% תכנית פנויה במגרש).

שטח שירות תת קרקעי (% משטח מגרשי, ראה תערוכת 4.5)	שטח שירות על הקרקע (% משטח עיקרי - ראה תערוכת 2)	שטח עיקרי למגורים	שטח עיקרי על קרקעי בממוצע ליח"ד	מס' קומות בחלופת בניה בבניינים בודדים (נספח ב' גליון 32 מתוך 3)	מס' קומות בחלופת בניה רציפה (נספח ב' גליון 2 מתוך 3)	מס' יח"ד למגורש	שטח המגורש בדונם	צבע בתשריט	סימון בתשריט	מס' מגרש בתשריט
200%	40%	12 מ"ר ליח"ד למגורים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	17 + מרתפים	17 + מרתפים	63	2,300	כתום + פסים אדומים	אזור מיוחד	23
200%	40%	12 מ"ר ליח"ד למגורים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	17 + מרתפים	17 + מרתפים	64	3,035	כתום + פסים אדומים	אזור מיוחד	א 23
200%	40%	12 מ"ר ליח"ד למגורים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	17 + מרתפים	17 + מרתפים	64	2,383	כתום + פסים אדומים	אזור מיוחד	24
200%	40%	12 מ"ר ליח"ד למגורים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	17 + מרתפים	17 + מרתפים	63	2,486	כתום + פסים אדומים	אזור מיוחד	א 24
250%	40%	12 מ"ר ליח"ד למגורים	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	מרתפים 17 +	מרתפים 17 +	64	1,690	כתום + פסים אדומים	אזור מיוחד	ב 24
88%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	מרתפים 7 +	מרתפים 7 +	41	3,025	צהוב	אזור מגורים ג'	25
49%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	מרתפים 8 +	מרתפים 7 +	23	3,025	צהוב	אזור מגורים ג'	26
98%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	מרתפים 8 +	מרתפים 7 +	55	3,595	צהוב	אזור מגורים ג'	27
200%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	מרתפים 17 +	מרתפים 17 +	64	4,210	כתום + פסים אדומים	אזור מיוחד	28
200%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	מרתפים 17 + מרתפים 17 +	מרתפים 17 + מרתפים 17 +	64+64	4,298	כתום + פסים אדומים	אזור מיוחד	29

הערות: (1) באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד גודל ד"ר ממוצעת יהיה 110 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת מקורה.

(2) שטחי השרות העל-קרקעיים כוללים קומות עמודים מפולשת, חדר מדרגות, מעליות מחסנים דירתיים (בשטח של עד 7 מ"ר ליח"ד).

(3) קווי הבניין במרתם א' כמסומן בנספח הביטוי.

(4) שטחי השרות השרות העל-קרקעיים מיועדים לחניות, מחסנים ושטחים נוספים המוכרים כשטחי שירות על הקרקע, ומושבב יתאחד משטח המגורש.

(5) % שטח שירות תת קרקעי. בהתאמה ונספח לפסגה 14.4 בהוראות. בהתאם, מספר קומות מרתף בכפוף לסעיף 14.4, ולסעיפים 13.4 קטן אחרון (30% תכנית פנויה במבנה) ומעוף 19 ד' סעיף קטן 5 (20% תכנית פנויה במגורש).

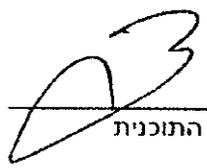
שטח שירות תת קרקעי (% משטח מגרש, ראה הערה 4.5)	שטח שירות על קרקעי (% משטח עיקרי- ראה הערה 2)	שטח עיקרי למרפאות	שטח עיקרי על קרקעי	מס' קומות בחלופת בניה בבניינים בודדים (נספח ב' גליון 3 מתוך 3)	מס' קומות בחלופת בניה רציפה (נספח ב' גליון 2 מתוך 3)	מס' למגרש	שטח המגרש בדונם	צבע בתשריט	סימון בתשריט	מס' מגרש בתשריט
89%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	8 + מרתפים	7 + מרתפים	46	3,340	צהוב	אזור מגורים ג'	30
69%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	9 + מרתפים	7 + מרתפים	34	3,225	צהוב	אזור מגורים ג'	31
88%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	8 + מרתפים	7 + מרתפים	46	3,378	צהוב	אזור מגורים ג'	32
92%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	8 + מרתפים	7 + מרתפים	46	3,252	צהוב	אזור מגורים ג'	33
69%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	9 + מרתפים	7 + מרתפים	34	3,194	צהוב	אזור מגורים ג'	34
95%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	8 + מרתפים	7 + מרתפים	46	3,121	צהוב	אזור מגורים ג'	35
104%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	9 + מרתפים	9 + מרתפים	35	2,157	צהוב	אזור מגורים ג'	36
111%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	10 + מרתפים	10 + מרתפים	37	2,170	צהוב	אזור מגורים ג'	37
153%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	10 + מרתפים	10 + מרתפים	37	1,572	צהוב	אזור מגורים ג'	38
125%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	10 + מרתפים	10 + מרתפים	35	1,801	צהוב	אזור מגורים ג'	39
132%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	10 + מרתפים	10 + מרתפים	36	1,768	צהוב	אזור מגורים ג'	40
120%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	10 + מרתפים	10 + מרתפים	37	2,077	צהוב	אזור מגורים ג'	41
93%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	9 + מרתפים	9 + מרתפים	28	1,942	צהוב	אזור מגורים ג'	42א
90%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	9 + מרתפים	9 + מרתפים	30	2,135	צהוב	אזור מגורים ג'	42ב
101%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	9 + מרתפים	9 + מרתפים	29	1,863	צהוב	אזור מגורים ג'	42ג
125%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	10 + מרתפים	10 + מרתפים	34	1,768	צהוב	אזור מגורים ג'	43
124%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	10 + מרתפים	10 + מרתפים	34	1,777	צהוב	אזור מגורים ג'	44
106%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	11 + מרתפים	11 + מרתפים	36	2,195	צהוב	אזור מגורים ג'	45א
94%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	9 + מרתפים	9 + מרתפים	27	1,880	צהוב	אזור מגורים ג'	45ב
74%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	9 + מרתפים	9 + מרתפים	27	2,392	צהוב	אזור מגורים ג'	45ג
84%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	9 + מרתפים	9 + מרתפים	30	2,291	צהוב	אזור מגורים ג'	46א
79%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	9 + מרתפים	9 + מרתפים	28	2,296	צהוב	אזור מגורים ג'	46ב
77%	40%	12 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	11 + מרתפים	11 + מרתפים	36	3,046	צהוב	אזור מגורים ג'	46ג

הערות: (1) באזור מגורים ג' ובאזור מגורים גודל דירה ממוצעת יהיה 110 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת מקורה.
(2) שטחי השרות העל-קרקעיים כוללים קומת עמודים מפולשת, חדר מדרגות, מעליות מסננים דרתיים (בשטח של עד 7 מ"ר ליח"ד).
(3) קווי הבניה במתחם א' למסונון בנספח הבנייני.
(4) שטחי השרות תת-קרקעיים מיועדים לחנויות, מסכים ושטחים נוספים המוכרים כשרות ע"פ התקנות, ונחשבו לאחד משטח המגורים.
(5) % שטח שירות תת-קרקעי בכפוף לסעיף 14.4, מספר קומות מרתף בכפוף לסעיף 14.4, ולסעיפים 13.4 סעיף קטן אחרון (30% תכנית פניה במבט) וסעיף 19 "ד" סעיף קטן 5 (20% תכנית פניה במגרש).

הוועדה המקומית

יוזם ומגיש התוכנית

הוועדה המחוזית



עורך התוכנית

SAMUEL PENN B.Sc.C.E. & CO.
 REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING,
 R.E. MANAGEMENT, ENGINEERING

SAMUEL PENN, B.Sc.C.E. - ENGINEER & REAL-ESTATE APPRAISER
 GALIT ATSR-LADOR - REAL-ESTATE APPRAISER
 EMILJA ASHUR - REAL-ESTATE APPRAISER
 MALKA OJROJCZINSKI - REAL-ESTATE APPRAISER &
 BUSINESS ADMINISTRATION

משרד המשפטים
 שירות המבחן
 תל אביב-יפו
 27-05-2008
 איג'י שמואל
 ג'י'ת אציל-דור
 אמילי אשור
 מלכה אויורצ'ינסקי
 ושמאית מקרקעין

**עקרונות שומה,
 טבלת איזון ולוח הקצאות
 לתוכנית רח/ 2200**

ינואר 2008

"בית אליהו רח" אבן גבירול 2, תל-אביב 64077
 טל: 03-8097111; פקס: 03-8097232
 e-mail: spenn@netvision.net.il

נספח "ג" - טבלת החלוקה

מס"ד	בניין	קומה	תיאור יחידה רעיונית	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	שטח גינה במ"ר	חלק יחסי בעלויות הקרקע	חלק יחסי בעלויות ההקמה	סה"כ אומדן עלויות כולל מע"מ	שם מלא	חתימה	שם מלא	חתימה		
1	צפוני	קרקע	דירת גן 5 חדרים (דרום/מערב/מזרח)	125	0	240	0.00%	2.34%	2,372,881 ₪ (כולל תכ"ט הקרקע)	אלן ברנב					
2			דירת גן 5 חדרים (צפון/מערב)	125	0	170	2.30%	2.19%	2,510,000 ₪	רבין/חיים שר		נכניה כהן-נחמיא			
3			דירת 5 חדרים (דרום/מערב/מזרח)	120	14		1.89%	1.85%	1,890,000 ₪	אביב רזני		ע. גמז			
4			דירת 5 חדרים (צפון/מערב)	125	14		1.90%	1.92%	1,889,010 ₪ (כולל תכ"ט הקרקע)	אלן ברנב					
5			דירת 5 חדרים (דרום/מערב/מזרח)	120	14		1.92%	1.85%	1,910,000 ₪	א"ס לב		רעיה לב			
6			דירת 5 חדרים (צפון/מערב)	125	14		1.93%	1.92%	1,080,000 ₪	לבני יוסף		דאס. מ			
7			דירת 5 חדרים (צפון/מזרח)	125	14		1.93%	1.92%	1,980,000 ₪	לייב/רבי		הוריה רזני			
8			דירת 5 חדרים (דרום/מערב/מזרח)	120	14		1.95%	1.85%	1,930,000 ₪	אילון קמני		לבי קמני			
9			דירת 5 חדרים (צפון/מערב)	125	14		1.95%	1.92%	2,000,000 ₪	שבת קב"ט		דניאל רזני			
10			דירת 5 חדרים (צפון/מזרח)	125	14		1.95%	1.92%	2,000,000 ₪	חני פיקובה					
11			דירת 5 חדרים (דרום/מערב/מזרח)	120	14		1.97%	1.85%	1,950,000 ₪	דניאל קוב		ירם רזני			
12			דירת 5 חדרים (צפון/מערב)	125	14		1.98%	1.92%	2,020,000 ₪	חיה רזני		רזני			
13			דירת 5 חדרים (צפון/מזרח)	125	14		1.98%	1.92%	2,020,000 ₪	חני רזני		חני רזני			
14			דירת 5 חדרים (דרום/מערב/מזרח)	120	14		2.00%	1.85%	1,970,000 ₪	חיה רזני		חיה רזני			
15			דירת 5 חדרים (צפון/מערב)	125	14		2.01%	1.92%	2,040,000 ₪	אברהם רזני		אברהם רזני			
16			דירת 5 חדרים (צפון/מזרח)	125	14		2.01%	1.92%	2,040,000 ₪	חיה רזני		חיה רזני			
17			דירת 5 חדרים (דרום/מערב/מזרח)	120	14		2.03%	1.85%	1,990,000 ₪	חיה רזני		חיה רזני			
18			דירת 5 חדרים (צפון/מערב)	125	14		2.03%	1.92%	2,060,000 ₪	חיה רזני		חיה רזני			
19			דירת 5 חדרים (צפון/מזרח)	125	14		2.03%	1.92%	2,060,000 ₪	חיה רזני		חיה רזני			
20			דירת 5 חדרים (דרום/מערב/מזרח)	120	14		2.05%	1.85%	2,010,000 ₪	חיה רזני		חיה רזני			
21			דירת 5 חדרים (צפון/מערב)	130	25		2.43%	2.07%	2,243,338 ₪			קבוצת טלשיר בע"מ		קבוצת טלשיר בע"מ	
22			דירת 5 חדרים (צפון/מזרח)	130	25		2.43%	2.07%	2,243,338 ₪			קבוצת טלשיר בע"מ		קבוצת טלשיר בע"מ	
23			8		פנטהאוז תחתון 5 חדרים (צפון/מערב)	140	100		2.88%	2.62%	2,900,000 ₪	קמני		קמני	
24					פנטהאוז תחתון 5 חדרים (צפון/מזרח)	140	86		2.77%	2.56%	2,720,000 ₪	קמני		קמני	
25			9		פנטהאוז 5 חדרים (צפון/מזרח)	155	149		0.00%	3.05%	3,050,847 ₪ (כולל תכ"ט הקרקע)	אלן ברנב			

מס"ד	בניין	קומה	תיאור יחידה רעיונית	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	שטח גינה במ"ר	חלק יחסי בעלויות הקרקע	חלק יחסי בעלויות ההקמה	סה"כ אומדן עלויות כולל מע"מ	שם מלא	חתימה	שם מלא	חתימה
26	קרקע	1	דירת גן 5 חדרים (צפון/מערב/דרום)	125	0	150	0.00%	2.15%	2,510,000 ₪	בצל יני		בצל יני	
27			דירת גן 5 חדרים (דרום/מזרח)	125	0	190	2.30%	2.04%	2,510,000 ₪	חיה יפה		חיה יפה	
28	1	1	דירת 3 חדרים (צפון/מערב/דרום)	75	67		1.89%	1.55%	1,560,000 ₪	סיגל ארבל		סיגל ארבל	
29			דירת 5 חדרים (דרום/מזרח)	125	14		1.90%	1.92%	1,856,796 ₪				
30	2	1	דירת 3 חדרים (צפון/מערב/דרום)	75	14		1.92%	1.19%	1,480,000 ₪	רוס יחיאל		רוס יחיאל	
31			דירת 5 חדרים (דרום/מזרח)	125	14		1.93%	1.92%	1,980,000 ₪	עמרי עז		עמרי עז	
32	3	1	דירת 5 חדרים (צפון/מערב/מזרח)	125	14		1.93%	1.92%	1,980,000 ₪	כיו גינברג		כיו גינברג	
33			דירת 5 חדרים (צפון/מערב/דרום)	125	14		1.95%	1.92%	2,000,000 ₪	נורם אקלדו		נורם אקלדו	
34	4	1	דירת 5 חדרים (דרום/מזרח)	125	14		1.95%	1.92%	2,000,000 ₪	דניאל יואל קרצין		דניאל יואל קרצין	
35			דירת 5 חדרים (צפון/מערב/מזרח)	125	14		1.95%	1.92%	2,000,000 ₪	שירי קרני		שירי קרני	
36	4	1	דירת 3 חדרים (צפון/מערב/דרום)	75	67		1.97%	1.55%	1,620,000 ₪	נשי מי		נשי מי	
37			דירת 5 חדרים (דרום/מזרח)	125	14		1.98%	1.92%	2,020,000 ₪	פאני קולטני		פאני קולטני	
38	5	1	דירת 5 חדרים (צפון/מערב/מזרח)	125	14		1.98%	1.92%	2,020,000 ₪	דב		דב	
39			דירת 3 חדרים (צפון/מערב/דרום)	75	14		2.00%	1.19%	1,540,000 ₪	רוח ריסר		רוח ריסר	
40	6	1	דירת 5 חדרים (דרום/מזרח)	125	14		2.01%	1.92%	2,040,000 ₪	אסיה פן		אסיה פן	
41			דירת 5 חדרים (צפון/מערב/מזרח)	125	14		2.01%	1.92%	2,040,000 ₪	ורוניקה קוסנירוביץ		ורוניקה קוסנירוביץ	
42	7	1	דירת 5 חדרים (צפון/מערב/דרום)	125	14		2.03%	1.92%	2,060,000 ₪	לני אקווס אילן		לני אקווס אילן	
43			דירת 5 חדרים (דרום/מזרח)	125	14		2.03%	1.92%	2,060,000 ₪	לני צלב אנו		לני צלב אנו	
44	8	1	דירת 5 חדרים (צפון/מערב/מזרח)	125	14		2.03%	1.92%	2,060,000 ₪	לני שובל		לני שובל	
45			דירת 5 חדרים (צפון/מערב/דרום)	125	14		2.05%	1.92%	2,080,000 ₪	ניק בויאין		ניק בויאין	
46	9	1	דירת 5 חדרים (דרום/מזרח)	130	25		2.43%	2.07%	2,435,000 ₪	סט-ד-22		סט-ד-22	
47			דירת 5 חדרים (צפון/מערב/מזרח)	130	25		2.43%	2.07%	2,435,000 ₪	אקסלוד נמרי		אקסלוד נמרי	
48	8	1	פנטהאוז תחתון 5 חדרים (מערב/דרום/מזרח)	142	100		2.88%	2.65%	2,900,000 ₪	אלה לרני		אלה לרני	
49			פנטהאוז תחתון 5 חדרים (צפון/מערב/מזרח)	140	86		2.77%	2.56%	2,720,000 ₪	א-ג'ין זן		א-ג'ין זן	
50	9	1	פנטהאוז 5 חדרים (צפון/מערב/מזרח)	155	149		0.00%	3.05%	3,495,000 ₪	רען צב		רען צב	

0 100.00% 100.00%

יובהר כי כל הנתונים המובאים בטבלה זאת לרבות שטחי היחידות הרעיוניות, הינם טרם לתכנון סופי ומטבע הדברים כפופים לשינויים ועדכונים

נספח "ד"

אמיר חן, עורך דין
טל. 03-6944111
פקס. 03-6091116
achen@fbclawyers.com

תאריך: _____

משרד טלשייר אנטרפרייז בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
פ.נ. 51470178

[Handwritten signature]

לכבוד: _____

יחידה מס' _____

א.ג.נ., _____

הנדון: _____

הסדר שכר טרחה עבור מתן שירותים משפטיים – בניה קבוצתית במקרקעין הידועים בהתאם לתכנית רח/2200, חלק מחלקות 254, 255 בגוש 3694, במתחם "גן הפקאן" ברחובות (להלן: "המקרקעין" ו-"הפרויקט", בהתאמה)

הריני להעלות על הכתב את הסיכום בינינו בקשר למתן שירותים משפטיים אשר יינתנו לכם על ידי משרדנו, במסגרת הפרויקט שבנדון:

1. **היקף השירות**

השירותים המשפטיים אשר יינתנו על ידי משרדנו, יכללו את מלוא הייעוץ והטיפול המשפטי שיידרש במסגרת הפרויקט ויכללו, בין היתר, את הנושאים הבאים:

1.1 **הסכמים לרכישת המקרקעין**

עריכה וטיפול בהסכם אופציה, בהסכם סיחור אופציה וכן בהסכם המכר לרכישת המקרקעין (להלן: "הסכם המכר").

1.2 **הסכם שיתוף**

עריכתו של הסכם השיתוף בין חברי הקבוצה בפרויקט ביחס לפרויקט על כל נספחיו ותוספותיו (להלן: "הסכם השיתוף" ו-"חברי הקבוצה", בהתאמה).

1.3 **הסכמים עם בנקים**

טיפול בהסכמי הלוואה עם בנק ו/או בנקים בקשר למימון הפרויקט.

1.4 **הסכמים עם קבלנים וספקים**

ניהול מו"מ, יעוץ וניסוח של ההסכמים אשר יחתמו עם קבלנים וספקים בפרויקט, לרבות הסכם עם הקבלן אשר יבצע את הפרויקט, הסכם עם המארגן של הפרויקט וכו'.

1.5 **מיסוי**

ביצוע דיווחים לרשויות המס בגין כלל ההסכמים החייבים בדיווח, והפקת אישורי המסים הרלוונטיים והנדרשים לשם ביצוע רישום הזכויות.

[Vertical handwritten notes on the left margin]

[Vertical handwritten notes on the right margin]

קבוצת טלשייר בע"מ
פ.נ. 51470178

[Handwritten signatures and notes at the bottom left]

[Handwritten signatures and notes at the bottom right]

1.6. רישום

רישום בית משותף ורישום היחידות בפרויקט על שם חברי הקבוצה.

2. תקופת השירות

השירות ימשך עד להשלמתו הסופית של הפרויקט ורישום היחידות על שם חברי הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, בדרך של בית משותף, כאמור לעיל.

3. נושאים אשר אינם כלולים בשירות המשפטי נשוא הסכם זה

3.1. טיפול בתובענות ו/או הגנות בבית המשפט.

3.2. טיפול בעררים ו/או ערעורים משפטיים שונים (לרבות בקשר עם מס רכישה, מס שבת, מס רכוש, תשלומי פיתוח לחברה המפתחת והיטל השבחה) – לרבות בבתי משפט.

3.3. ייצוג בהליך של פירוק שיתוף בין חברי הקבוצה.

4. שכר הטרחה

4.1. שכר הטרחה יהיה סך השווה ל- 1.5% (אחוז וחצי) מעלות רכישת המקרקעין ומעלות אומדן הקמת כל יחידת דיור רעיונית אשר תבנה בפרויקט (כולל מע"מ), בתוספת מע"מ (להלן: "שכר הטרחה").

שכר הטרחה ישולם בתשלום אחד במועד חתימת הסכם זה.

4.2. בנוסף לאמור, בגין כל העברת זכויות ביחידת דיור רעיונית אשר תבנה בפרויקט, אשר תבוצע כל עוד יחידת הדיור מצויה בהליכי בניה וטרם אוכלסה, ישולם למשרדנו שכר טרחה בשיעור של 1.5% מערכה של יחידת הדיור כאמור, בתוספת מע"מ;

בגין כל העברת זכויות ביחידת דיור שתבנה בפרויקט, אשר תבוצע לאחר סיום בנייתה של יחידת הדיור ואכלוסה, וכל עוד לא הושלם הליך רישום הבית המשותף, ישולם למשרדנו שכר טרחה בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס – 1999.

5. הוצאות הטיפול המשפטי

למען הסר ספק, שכר הטרחה המפורט לעיל אינו כולל את ההוצאות השוטפות המהותיות הכרוכות בטיפול המשפטי (כגון אגרות, שלוחות וכיוצ"ב) ככל שיוצאו על ידי משרדנו במהלך הטיפול המשפטי ומתן השירותים המשפטיים דלעיל, ואלו ישולמו למשרדנו מעת לעת בסמוך לאחר דרישה מפורטת.

6. בלעדיות

התקשרותכם עם משרדנו משמעותה הענקת בלעדיות למשרדנו לצורך הטיפול בכל הנושאים המפורטים במסמך זה.

פירוש האמור לעיל הינו, כי בכל מקרה של מכירת הזכויות בפרויקט לצד ג', בין אם כל הזכויות ובין אם חלק מהן, ימחה הצד המוכר לצד ג' הנ"ל את כל זכויותיו וכן את כל התחייבויותיו נשוא מסמך זה.

תוקף הבלעדיות נשוא מסמך זה יהא עד תום תקופת השירות.

7. החזר כספים

יובהר בזאת, כי ככל והאופציה על פי הסכם האופציה מיום 2.3.2017 (להלן: "הסכם האופציה"), לא תמומש עד למועד המימוש, כהגדרת מונח זה בהסכם האופציה, אזי שכר הטרחה וכן כל יתר תשלומי ההון העצמי אשר הופקדו על ידכם אצלי בנאמנות, יוחזרו לכם על ידי, וזאת תוך ולא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימי עסקים ממועד המימוש, זולת אם הצדדים להסכם האופציה הסכימו להאריך את תקופת האופציה בתקופה נוספת, שאז הוראות סעיף זה תחולנה בהתאמה אף ביחס לתקופת ההארכה כאמור.

בברכה,

אמיר חן, עו"ד

אנו מאשרים את האמור לעיל ומסכימים לתוכנו:

שם מלא	ח.פ.	כתובת	סך שכ"ט לתשלום	חתימה
			_____ ש"ח כולל מע"מ	_____ _____ ת.ז. _____

נספח "ה"

הסכם

אשר נערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

טלשיר נדל"ן ויזמות, מ.ח. 8-447017-51
TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
פ.ח. 514470178
אשר כתובתה לצרכי הסכם זה הינה:
רחוב פקריס 3, פארק המדע ברחובות
(להלן: "טלשיר נדל"ן")

קבוצת טלשיר בע"מ
פ.ח. 514319326

חברי הקבוצה אשר פרטיהם כמפורט בטבלה המצורפת כנספח א'

אשר כתובתם לצרכי הסכם זה בלבד כמפורט בטבלה כאמור (כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם, יקראו להלן: "חברי הקבוצה")

מצד אחד;

מצד שני;

וחברי הקבוצה מתעתדים לרכוש יחדיו, כל אחד בהתאם לחלקו היחסי, מאת ה"ה אבן (שטינמץ) תרצה, ת.ז. 056176878, שטינמץ אליהו ת.ז. 052623477 ו- שטינמץ הדסה, ת.ז. 008064008 (להלן: "המוכרים"), את זכויות הבעלות של המוכרים במקרקעין הידועים, כחלק מחלקות 254 ו- 255 שבגוש 3694 בעיר רחובות והמהווים את מגרש 15 לפי תכנית רח/2200 (להלן: "המגרש");

והואיל: ולצורך גיבושם של חברי הקבוצה יחדיו, לשם רכישה משותפת של המגרש, והקמה בשטחו פרויקט בייעוד למגורים (להלן: "הפרויקט"), העניקה טלשיר נדל"ן לשותפים בפרויקט - שירותי ארגון, והכל בהתאם למפורט להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. תוקפנו של הסכם זה

מוסכם, כי הסכם זה יכנס לתוקפו אך ורק בכפוף לחתימת ההסכם לרכישת הזכויות במגרש בין המוכרים לבין חברי הקבוצה (להלן: "הסכם הרכישה"). כך, שמועד חתימת הסכם זה לצורך כניסתו לתוקף - יהא המועד דלעיל.

2. שירותי הארגון

עובר למועד חתימתו של הסכם זה, העניקה טלשיר נדל"ן לשותפים בפרויקט שירותי ארגון אדמיניסטרטיבי, וזאת לשם גיבושם יחדיו של כלל יחדי חברי הקבוצה, כקבוצה אשר תרכוש במשותף, כל אחד מיחידה בהתאם לחלקו היחסי, את זכויות הבעלות של המוכרים במגרש (להלן: "שירותי הארגון"). יודגש, כי שירותי הארגון נשוא הסכם זה יסתיימו מיד עם חתימתו של הסכם הרכישה (ככל וזה אכן ייחתם).

3. תמורת הארגון

3.1 בתמורה להענקת שירותי הארגון, ישלמו חברי הקבוצה לטלשיר נדל"ן, במועד חתימת הסכם זה תמורה בסך הכולל הנקוב ביחס לכל אחד מחברי הקבוצה, בטבלה המובאת בשולי הסכם זה ומסומנת כנספח "א", כאשר הסכום כאמור הינו סכום כולל מע"מ כדן (להלן: "תמורת הארגון"). בגין ביצוע תשלום תמורת הארגון, תופק על ידי טלשיר נדל"ן קבלה / חשבונית מס כדן.

3.2 לתמורת הארגון יצטרפו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בין מדד הבסיס שהינו מדד חודש פברואר 2017 שהתפרסם ביום 15.3.2017, לבין מועד העברת תמורת הארגון בפועל, לידי טלשיר נדל"ן. יצוין, כי בכל מקרה לא תפחת תמורת הארגון מתחת למדד הבסיס.

Handwritten notes on the left margin, including names and dates.

Handwritten notes on the right margin, including names and dates.

Handwritten notes at the bottom left, including names and dates.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

4. פללי

- 4.1. תנאי הסכם זה מבטאים את כל שהוסכם בין הצדדים, והצדדים לא יהיו מחויבים בגין כל משא ומתן, זיכרון דברים, הצהרות, מצגים, התחייבויות ו/או הבטחות בעל-פה שנעשו בין הצדדים ו/או מי מטעמם אשר לא נכללו בהסכם זה ואשר בכל מקרה יבוטלו והוראות הסכם זה תחולנה.
- 4.2. חברי הקבוצה מצהירים ומתחייבים כי ידוע להם שאין בהענקת שירותי הארגון בכדי להטיל על טלשיר נדל"ן ו/או על מי מטעמה, כל אחריות שהיא הקשורה להסכם הרכישה ו/או לגורמים המקצועיים המעורבים ו/או שיהיו מעורבים ברכישת הזכויות בממכר ובהקמת הפרויקט.
- 4.3. טלשיר נדל"ן ו/או מי מטעמה אינם משמשים כמפקח הנדסי, כמנהל הנדסי, כיועץ מקצועי (כמו יתר היועצים המקצועיים אשר יעניקו לחברי הקבוצה שירותים מקצועיים), כאחראים על התנהלות הנציגות ו/או החלטותיה (זאת על אף באם אלה נכחו בישיבות הנציגות), או כגורם אחר האמון על מתן שירותים מקצועיים אחרים.
- 4.4. לפיכך, כל אחד מיחיד חברי הקבוצה, מותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד טלשיר נדל"ן ו/או מי מטעמה, במסגרת האמור בהסכם זה.
- 4.5. מוסכם, כי לאחר שתחברי הקבוצה יאתרו בנק מממן מטעמם, אשר יסכים להעניק את המימון הבנקאי הנדרש לשם הקמת הפרויקט, תסייע טלשיר נדל"ן (לאחר חתימתו של הסכם זה), במתן הכוונה אל מול הגורם המממן כאמור, ותלווה את הנציגות מטעם חברי הקבוצה, בהליכי אישורם של יחיד חברי הקבוצה אל מול הגורם המממן כאמור. אך יודגש, כי אין באמור בכדי להטיל על טלשיר נדל"ן התחייבות למתן הסכמה מצד גורם מממן כאמור ו/או כי כלל חברי הקבוצה אשר גובשו על ידה, יאשרו כנדרש על ידי הגורם המממן כאמור ו/או כי גורם מממן אכן יסכים להעמדת המימון כנדרש.
- 4.6. מוסכם בזאת, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה דלעיל, הרי שבגין כל העברת זכויות אשר תתבצע על ידי מי מחברי הקבוצה, ביחידות הדיוור בפרויקט, החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לקבלת טופס 4, ישולם לטלשיר נדל"ן, במועד חתימת הסכם העברת הזכויות כאמור, שכר טרחה נוסף (מעבר לסכום תמורת הארגון), בשיעור של 1% מהאומדן המשוער של עלות היחידה (בהתאם לסכום הנקוב בדו"ח השמאי העדכני במועד ביצוע העברת הזכויות), בתוספת מע"מ כדין, וכנגד חשבונית מס כדין.
- 4.7. על הסכם זה תחולנה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"ג-1973.
- 4.8. מוסכם, כי טלשיר נדל"ן תחתום על הסכם זה לא לפני חתימת הסכם הרכישה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

טלשיר נדל"ן ויזמות, מ.ח. 8-447017-51

חברי הקבוצה:

מס' יחידה	שם מלא	מס' זיהוי	כתובת	חתימה

א
כ
ג
ד
ה
ו
ז
ח
ט
י
יא
יב
יג
יד
טו
טז
יז
יח
יט
כ
כא
כב
כג
כד
כה
כו
כז
כח
כט
ל
לא
לב
לג
לד
לה
לו
לז
לח
לט
מ
מא
מב
מג
מד
מה
מו
מז
מח
מט
נ
נא
נב
נג
נד
נה
נו
נז
נח
נט
ס
סא
סב
סג
סד
סה
סו
סז
סה
סח
סט
ע
עא
עב
עג
עד
עה
עו
עז
עח
עט
פ
פא
פב
פג
פד
פה
פו
פז
פח
פט
צ
צא
צב
צג
צד
צה
צו
צז
צח
צט
ק
קא
קב
קג
קד
קה
קו
קז
קח
קט
ר
רא
רב
רג
רד
רה
רו
רז
רח
רט
ש
שא
שב
שג
שד
שה
שו
שז
שח
שט
ז
זא
זב
זג
זד
זה
זו
זז
זח
זט

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD

אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, מייצגים _____, ת.ז. _____

בזאת כוחם של עוה"ד אמיר חן ו/או עו"ד מיכל פקטור ו/או עו"ד שי עדולם ו/או עו"ד שגיא המר ו/או עו"ד עומרי שלה ו/או עו"ד שלי אבני גולברי ו/או עו"ד אפרת שרון ו/או עו"ד אתי דולב ו/או עו"ד אלעד שולמן ו/או עו"ד מורן רביע פררה ו/או עו"ד ורד צרור גירסי ו/או עו"ד שירה בליימן ו/או עו"ד שילה הרשקוביץ ו/או עו"ד אורי ינקו ו/או עו"ד בועז תבור ו/או עו"ד רוזה הניג ו/או עו"ד עדי גינצבורג ו/או עו"ד אייל קוניאק ו/או עו"ד אורטל ננר ו/או עו"ד הגר קרן חכים ו/או עו"ד יצחק האופטמן ו/או עו"ד הילה גבאי זיתוני ו/או עו"ד יהונתן רסקין ו/או עו"ד נתלי אסקירה ו/או עו"ד אורטל ראט ו/או עו"ד שלי גרויסמן ו/או עו"ד ניר פורר ו/או עו"ד ליאור ברנוביץ' ו/או עו"ד רותם מועלם ו/או עו"ד נועה כהן ו/או עו"ד עדי ריכטנברג ו/או עו"ד אורנית רובין ו/או עו"ד עמית פרידמן גיובאני ו/או עו"ד רעות דנק אורן ו/או עו"ד טל זילברשטיין ו/או עו"ד קרן אלון ו/או עו"ד ערן פירשטיין ו/או כל עורך דין אחר משרד פישר בכר חן וול אוריון ושות', מרחוב דניאל פריש 3, תל אביב כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד להלן יחדיו ("מיופה הכח"), להיות לבי"כ החוקי ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות או חלק מהן, בקשר למקרקעין הידועים כחלק מחלקות 254 ו-255 שבגוש 3694 ברחובות (להלן ובהתאמה: "המקרקעין" ו/או "הנכס"):

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך רכישת הזכויות במקרקעין ולחתום על הסכם מכר עם בעלי הזכויות במקרקעין לרכישת כל / חלק מהזכויות במקרקעין וכן לחתום על כל אחד מהנספחים אשר יצורפו להסכם זה ועל כל מסמך אחר שאנו נתחייב לחתום עליו על פי הסכם זה, לרבות על יפוי כוח בלתי חוזרים (לרבות יפוי כוח לביטול הערות אזהרה ולביטול משכון), שטרי מכר, שטרי משכנתא, יפוי כוח למחיקת הערות אזהרה שירשמו לטובתנו, מסמכי שעבוד ואג"ח, וכל מסמך אחר הדרוש לשם רכישת הזכויות במקרקעין, וכן לחתום על הסכמי שיתוף לחלוקת זכויות השימוש והתחזקה בנכס, בקשות לייחוד דירות וכן על הסכם / ניהול ופיקוח, הסכם שכ"ט וכל הסכם אחר שיידרש לצורך מימוש זכויותינו במקרקעין, לרבות הסכם עם קבלן מבצע ו/או קבלן משנה ו/או הסכם עם שמאי ו/או הסכם עם מתכנן ו/או הסכם עם כל נותן שירותים אחר לפרויקט.

2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו על כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או נספח שיידרש למי מההסכמים הנזכרים בסעיף 1 לעיל.

3. לרכוש ו/או לקבל ו/או לשכור ו/או למכור ו/או להעביר ו/או לחכור ו/או לתת ו/או לרשום בשמנו ועבורנו ו/או בשבילנו בבעלות ו/או בחכירה (לרבות חכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך אחרת אפשרית על פי הדין ו/או במכירה, את המקרקעין או כל חלק מהם ו/או לעשות כל פעולה אחרת במקרקעין ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו במקרקעין, הכל כפי שיראה למיפופה הכח, לרבות חלוקת מקרקעין ו/או ייחוד זכויותינו לחלקים מסוימים או בלתי מסוימים במקרקעין, הכל בהתאם ולפי שיקול דעתו הבלעדית של מיופה הכח.

4. המונח "מקרקעין" בייפוי כח זה כולל הן חלוקה נפרדת או מגרש נפרד והן חלק בלתי מסוים (מושע) בחלקה נפרדת או במגרש נפרד ו/או כל בית או כל חלק ממנו ו/או כל חלקה או חלקות אחרות שתיווצרנה בגין פרצלציה ו/או חלוקת המקרקעין ו/או בגין רישום הבית/הבתים במקרקעין כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, בין שהמקרקעין רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין יוצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) ו/או חלוקה של המקרקעין או כל חלק מהם כתוצאה מכל פעולה אחרת.

5. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמים, חוזים, שטרות (לרבות שטרי פעולה במקרקעין- שטרי מכר, שטרי העברת זכות שכירות, שטרי חכירה וכיוצ"ב), התחייבויות, ערבויות, בטוחות, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, תצהירים (לרבות תצהירים לרשויות מיסוי מקרקעין) חשבונו, אישורים, קבלות, ויתורים, העברות, טרנזקציות, אישורי בני זוג, משכונים, תיקון משכונים, יפוי כח, הסכמות ואישורים וכן על כל מסמך אחר, בין לבד ובין עם כל אדם, חברה, אגודה, תאגיד וכל אישיות משפטית אחרת ביחס למקרקעין ו/או לכל זכות שהיא במקרקעין ללא כל הגבלה הדרושים לביצוע הפעולות המפורטות בייפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתם המוחלט של מורשינו או מי מהם וכן לעשות את כל הדברים והפעולות שהיינו צריכים ויכולים לעשותם אילו היינו פועלים ו/או נוכחים בעצמנו.

6. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כוח והרשאה זה ו/או החלים על המקרקעין ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות במקרקעין. לקבל כל כספים בשמנו, במקומנו ועבורנו מכל אדם, חברה, אגודה ו/או כל אישיות משפטית אחרת ו/או מבעלי המשכנתאות ו/או מלווים אחרים ו/או לשלם כל כספים

- בשמונו, במקומונו ובעבורנו ולהשתמש בכספים אלה למטרות הנ"ל וכן לגבות מאתנו כל הכספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור בייפוי כח זה והרשאה.
7. להופיע בשמונו ובמקומונו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל להופיע ו/או לחתום בשמונו על כל תצהיר ו/או הצהרה ו/או בקשה ו/או מסמך אחר כלשהו שיהיה נחוץ או דרוש לפי כל דין ו/או נוהג ו/או לדעת הרשויות השונות לצורך קבלת פטור (לרבות פטור בגין מכירת "דירת מגורים מזכה") ו/או הנחה ו/או הקלה ו/או אישור לקיזוז הפסדים על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה, רכישה), התשכ"ג-1963 ו/או כל חקיקת משנה על פיו (להלן ביחד: "חוק מס שבח") ו/או אישור לקיזוז זיכויים ממס על פי פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) ו/או כל חקיקת משנה על פיה ובכלל זה כל פטור (לרבות בקשת פטור בגין מכירת "דירת מגורים מזכה"), הנחה ו/או הקלה במס לפי חוק מס שבת, והכל ביחס למקרקעין ו/או הזכויות בהם ו/או ביחס לכל עסקה בקשר עם המקרקעין, לרבות הוצאה והפקת אישורי מסים ותשלומם בגין הסכם המכר, הסכם השיתוף וכל הסכם אחר רלוואנטי.
8. להופיע ולפעול בשמונו ובמקומונו בפני מינהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא משרה אחרת בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקות המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, עיריית רחובות, וועדות ערר, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע החוץ, בפני הל"ר (החברה לפיתוח רחובות) ובכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ולחתום על תעודות, בקשות, בקשות לרישום הערת אזהרה, הודעת משכון, הודעות ביטול משכון, אג"ח, טפסים שונים, הצהרות, תצהירים, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, תוכניות מפות, הערות אזהרה, בקשות לביטול הערות אזהרה, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי חלוקה, שטרי שכירות, שטרי ביטול חכירה ו/או שטרי ביטול שכירות ורישום שטרי חכירה ו/או שכירות חדשים, שטרי תיקון חכירה ו/או שכירות (לרבות תיקון שטחים), שטרי משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי העברת משכנתא, בקשה להתחייבות לרישום משכנתא, תנאים מיוחדים למשכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי ביטול משכנתא, שטרי שעבודים, כתבי הסכמת בעל הערת אזהרה לרישום המשכנתא, כתבי שיפוי לעירייה, וכל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח והרשאה זה.
9. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או חוק תשכ"ז - 1967 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או כל אחד מהם, ו/או לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם, לרבות רישום זכויות כלשהן במקרקעין, רישום זיקות הנאה (לרבות זיקות הנאה בין בעלי היחידות במקרקעין), רישום הערת אזהרה, רישום משכנתאות (לרבות ייחוד משכנתא), תיקון כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין ו/או ביטולם ו/או מחיקתם, רישום המקרקעין בפנקסי המקרקעין, חלוקה ו/או ייחוד במקרקעין, ייחוד זכויותינו לחלקים מסוימים מהמקרקעין, רישום בית משותף, והכל בין אם על דרך של איחוד חלוקות ובין אם ללא איחוד חלוקות, בין אם על דרך רישום אנפים נפרדים לבית המשותף ובין אם בכל דרך אחרת שתאושר על ידי המפקח על רישום מקרקעין ותקנון לבית המשותף בפנקס בתים משותפים ו/או תיקון ו/או ביטול של כל צו לרישום בית משותף. רישום כל איחוד ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או חליפין וכל שינוי ו/או תיקון בהם, לבקש צו לכל רישום ו/או תיקון רישום כאמור לעיל, לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר, דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים במקרקעין הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפות ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמונו ובמקומונו מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן במקרקעין. להסכים בשמונו לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה חלק ו/או לחלקים כלשהם של המקרקעין ובכלל לעשות בשמונו כל פעולה בקשר אליה, הכל בין אם הערת אזהרה נרשמה בפועל לטובתנו על ידי מורשינו ובין אם לאו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום הערת אזהרה בדבר קיום ייפוי כוח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו ובכלל זה האמור להלן ו/או בדבר קיום הסכם השיתוף.
10. ללוות כספים בשמונו במקומונו ובשבילינו בקשר למקרקעין ולצורך ביצוע הפעולות עפ"י ייפוי כוח והרשאה זה מאת כל אדם, חברה, אגודה, תאגיד, בנק מסחרי, בנק למשכנתאות, מוסדות מממנים ובכל אישיות משפטית אחרת, לערוך איתום/הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל ולנהל בשמונו מו"מ בקשר לכך, לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לחתום על הסכמי הלוואה, על הוראות לשינוי מסגרת ו/או מסלולים בתיק המשכנתא ו/או הלוואה, לחתום על התחייבויות, שטרי חוב, ערבויות, שטרי משכנתא, שטרי ביטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים בהלוואות, להתחייב לפרוע לכל אחד המלווים את סכומי הלוואות שנתנו ו/או יינתנו על ידם באחריות ו/או בערבות הדדית עם כל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת, לחתום

- על הצהרות ו/או הסכמים עם המלווים ולהסכים, בין היתר, לכך שזכויות המלווים או אחד מהם תהיינה קודמת לזכויותינו במקרקעין.
11. כאמור, להתקשר בשמנו, במקומנו ועבורנו בהסכם לרכישת המקרקעין ו/או בהסכם עם קבלן מבצע ו/או אדריכל ו/או מתכננים ו/או יועצים ו/או מומחים ו/או מפקח ו/או כל גורם אחר הדרוש לביצוע הפרויקט, ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הסכם מחייב, לרבות כל הנספחים לו לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט.
12. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע לנו ו/או עבורנו ו/או ביטוח שקבלנו ו/או שנקבל על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), התשל"ד-1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל, לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל. כמו כן, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.
13. להתקשר, בהתאם לשיקול דעת ב"כ הנ"ל, עם כל בנק בישראל ו/או מוסד פיננסי אשר יעניק ליווי ו/או מימון בנקאי להקמת הפרויקט (להלן: "**הבנק**") ובין היתר לבצע את הפעולות הבאות:
- 13.1. לנהל עם הבנק מ"מ במטרה לקבל מסגרת אשראי למימון הפרויקט (להלן: "**האשראי**"), לסכם עם הבנק את תנאי הענקת האשראי ולחתום ו/או לאשר בשמי ובמקומי על/את הסכם הליווי ו/או פנינסי לשם מימון הפרויקט (להלן: "**הסכם הליווי**") ו/או כל מסמך נלווה להסכם הליווי ו/או כל מסמך שיידרש על ידי הבנק על מנת להעמיד את האשראי ו/או מסגרת אשראי אישית עבורנו ו/או להגדיל את מסגרת האשראי, לרבות אישורים ו/או כתבי התחייבות ו/או מסמכי שיעבוד ומשכון מלוא זכויותינו במקרקעין ובפרויקט ו/או מסמכים בקשר עם בטחונות ו/או כתבי ערבות ו/או הוראות קבע ו/או הסכמי הלוואה ו/או מסמכי פתיחת חשבון בנק ו/או מסמכי ליווי בנקאי של קבוצות רכישה ו/או טפסים בנקאיים ו/או יפוי כוח ו/או הצהרות לבנק ו/או הוראות בלתי חוזרות לבנק וכיוצ"ב.
- 13.2. למסור ו/או לקבל, לידי או מאת הבנק כל מידע ו/או מסמך שיידרשו לשם אישור ו/או העמדת האשראי ולחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה שיידרשו לשם אישור ו/או קבלת האשראי, בבת אחת או בחלקים, מעת לעת.
- 13.3. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה בקשר עם הליווי הפנינסי של הפרויקט ו/או בקשר עם האשראי וליתן כל הוראה ו/או הנחיה לבנק, לרבות לנהל את חשבוננו האישי ו/או מסגרת האשראי שתאושר לנו אצל הבנק (להלן: "**החשבון האישי**"), לבקש ולקבל בשמנו ובמקומנו הלוואות ו/או אשראים מהבנק, ליתן לבנק כל הוראה ו/או הנחיה בקשר עם הליווי הפנינסי לרבות משיכת כספים מהחשבון האישי לזכות "חשבון הבנק" כהגדרתו בהסכם השיתוף, ע"ח אשראים כאמור לעיל, לשם תשלום כל סכום מהסכומים שיידרשו ממנו בגין התחייבויותינו על פי הסכם השיתוף ו/או כל הסכם ו/או מסמך ו/או התחייבות שיעשו מכוחו לרבות הסכם הזמנת שירותים מהקבלן המבצע ו/או כתב הזמנה לחברת הניהול והפיקוח ו/או כתב ההזמנה ליועצים המשפטיים ו/או כל הסכם שייחתם עם אנשי מקצוע בקשר עם הקמת הפרויקט לרבות תשלום כל פיצוי ו/או קנס ו/או ריבית ו/או מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או שכ"ט וכד' החלים ו/או שיחולו על/לנו בקשר עם החלקה ו/או המגרש ו/או הפרויקט, ובכלל לדרוש ולקבל, בכל עת, מאת הבנק, כל מידע אודותי ו/או אודות חשבוני האישי ו/או מסגרת האשראי שתיוחד ל/לנו אצל הבנק.
- 13.4. לממש בשמינו ועבורנו כל זכות הנתונה ל/לנו וכל התחייבות החלה עלינו עפ"י הסכם הליווי ו/או כל מסמך אחר שייחתם בינינו ובין הבנק ולבצע בשמינו ובמקומנו כל פעולה אחרת שתידרש על ידי הבנק בכל עת במהלך הפרויקט.
- 13.5. לקבל מאת הבנק אשראי מכל סוג כהגדרתו ב"הסכם ותנאי עסק כלליים" ו/או "בקשה לפתיחת חשבון" ו/או "בקשה לשינויים בחשבון" ו/או "תנאים כלליים לניהול חשבון" ו/או "תנאים כלליים לפעילות באשראי" על כל נספחיהם ותיקוניהם כפי שיהיו מפעם לפעם וזאת ללא כל הגבלה בסכום, לרבות אשראי חוזר דביטורי או אחר וזאת גם אם החשבון האישי יהיה בזכות או בחובה או שכתוצאה מכך יהיה ביתרת חובה – הכל כפי שמופה הכח ימצא לנכון.
- 13.6. לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך פתיחת חשבון נאמנות בקשר לכספים שיופקדו על ידינו לצורך הקמת פרויקט.
- 13.7. לפתוח ולנהל אצל הבנק חשבון עבור חברי הקבוצה (להלן: "**חשבון הבנק**") אשר ישמש לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על הקבוצה לשם הקמת הפרויקט והשלמתו, ולהסמיך את מנהל הכספים שייבחר על ידי מיופה הכח, לפעול יחד עימם בחשבון הבנק האמור, וכן להסמיך את מנהל הכספים לפעול למימוש כל סמכות שהוקנתה לו על פי הסכם השיתוף, לרבות הרשאה לחיוב חשבוננו האישי אצל הבנק.

- 13.8. ללוות ולהשיג כספים כנגד שעבוד המקרקעין ו/או כל זכויותיי בהם ו/או בפרויקט ו/או בחשבון הבנק מבנק ו/או כל אחת מהחברות הבנות ו/או הקשורות ו/או שלובות ו/או מסונפות אליו, לרבות סניפים ושלוחות של הבנק או חברות כאמור בארץ או בחוץ לארץ (כל אלה יחד לעיל ולהלן: "הבנק") ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך קבלת ההלוואה/ות והאשראי וכן לתקן ו/או למתור כל הלוואה כאמור.
- 13.9. למשכן ו/או לשעבד לטובת הבנק את הזכויות במקרקעין ו/או מגרש ו/או את זכויותינו בכספים המופקדים בחשבון הבנק ו/או חשבון ליווי של הפרויקט באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ז – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד ו/או בדרך של התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשי ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, ולחתום בשמנו ובמקומינו על כל מסמך ו/או שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או תיקון ו/או פדיון ו/או העברה ו/או ביטול משכנתא ו/או כתב הסכמה לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה.
- 13.10. מבלי לגרוע מן האמור, להבטיח את האשראי שיינתן כאמור לעיל, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי – בין לבד ובין עם אחרים – בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד, ולחתום בשמנו ובמקומינו על כל מסמך ו/או שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ו/או שטר משכון ו/או הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא ו/או תיקון ו/או פדיון ו/או העברה ו/או ביטול משכון ו/או כתב הסכמה לרישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או הערת אזהרה.
- 13.11. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל כתב הסבת ערבות מכל מין וסוג שהוא, ככל שיינתן בקשר עם הפרויקט.
14. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ז – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעת המוחלט, לרבות ויתור בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תש"ל – 1972 - ו/או מכח סעיפים 38 א' וב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבוא בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחנו מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיר חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחנו כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, יהא רשאי מיופה הכח לפנות לכל גורם שידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא וכן לתקן ו/או להעביר ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול הקיימים ו/או שיהיו קיימים על המקרקעין ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.
15. להכין ו/או לחתום על כל מסמך ו/או אישור ו/או תעודה ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה חוקית בקשר עם רישום המקרקעין ו/או המשכנתא ו/או תיקון הרישום בכל אופן שהוא.
16. להגיש בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין שיבנה

- על גבי המקרקעין כבית משותף. כמו כן לחתום על כל בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או ידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתיים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבנין הבנוי בתחום המקרקעין, כבית משותף, לצורך רישום תקנון מיוחד לבית משותף ובין השאר לצורך רישום הצמדה, זיקות הנאה, מעברים ייעודיים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלי יחידות ו/או משתמשים בבית המשותף, לצורך ניהול בית משותף כאמור, ולצורך הגדרת היחסים בין בעלי היחידות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, להצמדות, לרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים.
17. להגיש בקשה או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו הרישום המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף של התקנון, ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל. כל תיקון ו/או ביטול ו/או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם של מיופה הכח.
18. לרשום הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רשם המקרקעין לרבות הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה ו/או בדבר הצורך בקבלת הסכמה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ו/או סעיף 128 לחוק המקרקעין, הערות אזהרה בדבר הסכם שיתוף, הערות אזהרה לטובת בנק למשכנתאות ו/או בנקים מסחריים בקשר עם ו/או על זכויותינו ו/או לטובת מי שירכוש זכויות בנכס מאתנו (להלן: "הצד השלישי") ו/או לפקודת הצד השלישי ו/או בדבר יפוי כח זה, לצמצמו לתחום היחידה, השטח, או הזכות הספציפית במסגרת כל פעולה שנעשית על פי יפוי כח זה.
19. לפתוח חשבון בבנק שייבחר על ידי מיופה הכוח וממנו להעביר ולשלם כספים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי בגין הוצאות הפרויקט כפי שימצא לנכון.
20. להשתמש בכספים לפי יפוי כוח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט, לרבות, תשלום עבור אגרות, היטלים, מסים, יועצים, רואי חשבון, עורכי דין, קבלנים ונותני שירותים אחרים מכל סוג שהוא בכל עניין הקשור לפרויקט.
21. ללוות, להשיג כספים לפי תנאים שמיופה כוחי ימצא לנכון בין עם בטחון ובין בלעדיו ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים לשעבר, למשכן, לתת משכנתא או זכות על חלקי בפרויקט.
22. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, פוליסת ביטוח, שעבוד או המחאת זכות או זכות לשחררם, לחסלם לאחר תשלומם.
23. לבטח את המקרקעין או כל חלק מהם, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם המקרקעין הינם בחזקתנו או יהיו בחזקתנו ובין אם המקרקעין בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת הבנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה.
24. לבטח אותנו בביטוח חיים מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה, לרבות הצהרה על העדר ביטוח חיים בקשר עם האשראי שקבלנו ו/או נקבל.
25. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה ו/או שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע פעולות על פי יפוי כח זה.
26. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר למקרקעין ו/או לביטוח ו/או בענייני מסים.
27. לפתוח ולסגור כל חשבון בבנק מכל סוג שהוא, לחתום על אישורים, בקשות והצהרות מכל סוג שהוא בקשר לחשבונות, לדרוש מצבי חשבון ביחס לחשבונות בבנק.
28. בא כוחי יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד לקבל את האשראי מאת הבנק ולהשתמש בו הן לטובתי, הן לטובת עצמו והן לטובת כל צד ג' אחר על פי פקודתו – הכל על פי שיקול דעתו וכפי שימצא לנכון להורות לבנק לפעול באותו זמן.
29. למשוך, לחתום, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות, שיקים, שטרי משלוח ומכתבי אשראי כלשהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים

- וכדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות המסורים לו על פי יפוי כח זה, בין אם הפעולה הינה לטובתי, לטובת מיופה הכח או לטובת כל צד ג', בין אם חשבוני בבנק הינו ביתרת זכות ובין אם הינו ביתרת חובה או שיהיה ביתרת חובה כתוצאה מהפעולה.
30. להפקיד כספים בחשבוני בבנק או להפקיד בידי בנק כספים, שטרות ו/או מסמכים אחרים למטרת גביה ו/או כבטוחה ולהסב אותם למטרה זו.
31. להפקיד בידי הבנק, מניות, אגרות חוב, ניירות ערך, מסמכים, תעודות, סחורות, מתכות יקרות ואבנים, מטבע חוץ ונכסים אחרים (כל אלה יקראו להלן: "הנכסים") ולהורות לבנק לקבל את כל הדיווידנדים, הריבית, הטבות וכל תשלום הקשור ו/או הנובע מהנכסים ולעשות כל פעולה שתדרש ביחס לנכסים. למשוך מידי הבנק, לקנות, למכור ו/או לעשות כל פעולה בקשר לנכסים או כל חלק מהם אשר יהיו מעת לעת בידי הבנק, לרבות פירוטיהם, בין אם יהיו בבעלותי ובין אם לאו.
32. לחתום בשמי ובמקומי על התחייבויות לרישום משכנתא ו/או על כל מסמך שיידרש ע"י גוף מלווה, בגין הלוואה מובטחת במשכנתא.
33. האמור לצורך ביצוע הפעולות כאמור, יהיה מיופה הכוח רשאי לנהל, משא ומתן עם כל אישיות משפטית שהיא ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל אדם ו/או תאגיד (לרבות חברה, שותפות, אגודה שיתופית) ו/או התאחדות ו/או חבר בני אדם (בין שהם מאוגדים ובין שאינם) ו/או רשות (ובכלל זה, רשות ממשלתית, מקומית, עירייה, מועצה מקומית ו/או כל רשות אחרת וכיוצ"ב) ו/או גוף סטטוטורי (לרבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל) ו/או כל גורם אחר לרבות לשכת רישום מקרקעין ו/או כל לשכה ממשלתית אחרת ו/או כל משרד ממשלתי אחר – (להלן כולם יחד או כל אחד מהנ"ל בנפרד יקרא: "אדם") ו/או לחתום ו/או להתקשר עם כל אדם בכל זיכרון דברים ו/או הסכם ו/או מסמך משפטי מחייב ו/או חוזה ו/או טופס ו/או בקשה ו/או שטר (לרבות שטרי מכר ו/או שטרי העברת חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרי זיקות הנאה ו/או שיעבודים) ו/או הערת/ות אזהרה ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או כתב התחייבות לרישום משכנתא, מכל דרגה שהיא, על זכויותינו בנכס לטובת בנקים למשכנתאות. כן יהיה מיופה הכוח רשאי לחתום על הסכם שיתוף ו/או הסכם חלוקה ולרשום על שמנו את הנכס הנ"ל.
34. לפעול להגשת תכניות בנין עיר ובקשות שונות במסגרתן, תכניות איחוד וחלוקה, טבלאות איזון ולוחות הקצאה וכיוצ"ב, הגשת בקשות לשינוי תכניות בנין עיר, לרבות בקשות להקלה ו/או כל הבקשות הנדרשות בקשר להוספות "יחידות שבס". כמו כן, לחתום על גבי בקשות להיתר בניה ו/או על בקשה להקלה/ות ו/או לשימוש חורג וכן תכניות הגשה, תכניות בנין, תכניות עיצוב ארכיטקטוני, תכניות בניה ופיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, תכניות הריסה וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך אישור תכנית בנין עיר לגביהם ולצורך קבלת היתרי בניה, היתרים ורשיונות לכל מטרה ולכל יעוד שהם ושימוש במקרקעין, להגישן לאישור הרשויות ולהכניס בהן שינויים, כפי שימצאו לנכון ולטפל באישור התוכניות כלעיל וכן על כל בקשה אחרת שתדרש, ככל שתדרש, על פי דרישת הנציגות ו/או חברת הפיקוח, וכן לחתום על הסכם פיתוח או תכנית פיתוח עם עיריית רחובות.
35. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
36. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך.
37. לטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין בפני כל רשות לרבות משרדים ממשלתיים, ועדות לתכנון ובניה, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות אחרת.
38. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק מהבניין שיבנה על המקרקעין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו מבנה או מחוצה לו.
39. להתקשר עם אדריכלים, מודדים, מתכננים, רואה חשבון, שמאים ו/או נותני שירותים אחרים לפרויקט שזהותם תקבע על ידי מיופה הכוח, לצורך קידום הליכי התכנון והבניה על גבי המקרקעין, הכל בהתאם להוראות יפוי כח זה והוראות הסכם השיתוף אשר נחתם בין כלל חברי הקבוצה אשר רכשה את הזכויות במקרקעין.
40. בכל מקרה בו נפר תנאי כל שהוא מתנאי הסכם השיתוף ו/או בכל מקרה בו צד ג' יהיה רשאי, מסיבה כלשהי, להעמיד לפירעון מידי כל סכום ו/או שנקבל ממנו יהיו מורשינו רשאים:
- 40.1. לבטל בשמנו ו/או במקומנו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן, לרבות זכויות במקרקעין ולרבות הסכם השיתוף (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמנו לכל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לנכות

- בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לינו בגין המקרקעין. לרבות עקב ביטולו של ההסכם ו/או להעבירו לבד ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' ו/או לפקודתו את כל זכויותינו במקרקעין ו/או על פי ההסכם.
- 40.2. למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) ו/או להעביר בכל דרך אחרת את המקרקעין ו/או כל זכות מכל מין וסוג שהוא שיש ו/או שתהיה לנו במקרקעין לצד שלישי וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור לעיל ובכלל זה אך מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, כל פעולה הנדרשת והמופיעה בסעיפים האחרים של ייפוי כוח והרשאה זה בשינויים במחויבים לפי העניין.
- 40.3. לתפוס את החזקה הבלעדית במקרקעין לרבות העברתם לצד ג' ו/או לפי פקודתו ולצורך זה לפנות את המקרקעין מכל אדם מהמקרקעין ו/או כל חלק מהם וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פי האמור בסעיף קטן א' לעיל ו/או על פי האמור בסעיף קטן ב' לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו"חפץ" לעיל יפורשו ככוללים גם אותנו וגם את חפצינו.
- 40.4. לבטל כל הערה, לרבות הערת אזהרה ו/או משכון ו/או יישום ו/או כל בטוחה אחרת, הרשומים לטובתנו, בגין רכישת המקרקעין ו/או בגין הסכם השיתוף ו/או בגין הסכם מימון אשר ייחתם אל מול גורם מממן אשר יעניק את המימון הפיננסי להקמת הפרויקט במקרקעין.
- 40.5. לעשות כל פעולה אשר נקובה בהסכם השיתוף בעניין זה ואשר לא הוזכר במסגרת יפוי כוח זה במפורש.
41. בכל הסמכויות של מורשינו על פי ייפוי כוח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי המוחלט של מורשינו.
42. הננו מסכמים ומאשרים בזה שמיופה הכח יהיו רשאים לחתום גם בשם המעבירים וגם בשם מקבלי זכות ההעברה על כל שטרי העברת זכויות ו/או בקשות וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת כל זכויותינו במקרקעין.
43. כל האמור לעיל בייפוי כוח והרשאה זה בלשון רבים משמעו גם לנקבה.
44. הואיל ויפוי כוח זה ניתן, בין היתר, להבטחת זכויותיו של הבנק, יפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר איננו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באופן כלשהו הואיל ותלויות בו זכויות הבנק האמור. יפוי כוח זה יהיה תקף גם אחרי מותנו או מות אחד מאיתנו ויהיה תקף גם כלפי נציגנו וכל הבא מכוחנו.
45. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחד או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורך/י דין ו/או מורשה אחרים, לפטרם כל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניהם של מורשינו ולפי שיקול דעתם המוחלט. כל האמור בייפוי כוח זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר ייפוי כוח הרשאה זה כאמור לעיל.
46. לחתום בשמנו ובמקומנו על ייפוי כוח מכל מין וסוג שהם, לרבות ייפוי כוח נוטריונים, ייפוי כוח בלתי חוזרים להבטחת זכויות של צד ג'.
47. כל מה שיעשה מיופה הכח או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כוח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף ייפוי כוח הרשאה זה ומשתררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל ובכלל זה כל נזק ו/או הפסד שיגרם לנו פרט למקרה של זדון. אין בייפוי כוח והרשאה זה כדי לחייב את מורשינו לעשות פעולה כלשהי על פי ייפוי כוח הרשאה זה ואנו פוטרים את מורשינו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי ייפוי כוח הרשאה זה ו/או שלא תעשה בזמן ו/או באופן הנכון.
48. כאמור, ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובייפוי כוח והרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהם של שאר השותפים על פי ההסכם השיתוף וכל צד שלישי אחר כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן "צד ג'" במקרה ונרצה לעשות בעצמנו או ע"י מי מטעמנו, מלבד מורשינו את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל, מבלי לקבל את הסכמת מורשינו מראש, יהיו מורשינו רשאים למנוע בעדנו ו/או בעד מי מטעמנו לעשות שימוש בייפוי כוח והרשאה זה.

ייפוי כוח והרשאה זה ישארו בתוקף גם לאחר מותנו ויחייבו את יורשינו, אפוסטרופסי נו, מנהלי עיזבוננו, הנאמן שלנו, הכונס של רכושנו וכל מי שיבוא בנעלינו, בשמנו ובמקומנו.

ולראיה באנו על החתום ביום ____ בחודש _____ שנת 2017 :

<u>שם</u>	<u>פרטי זיהוי</u>	<u>חתימה</u>

אימות חתימה:

הריני לאשר חתימת הנ"ל:

_____ חתימת עו"ד:

_____ תאריך:

התשכ"ג- 1963 ו/או כל חקיקת משנה על פיו (להלן ביחד: "חוק מס שבח") ו/או אישור לקיוו זיכויים ממס על פי פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) ו/או כל חקיקת משנה על פיה ובכלל זה כל פטור (לרבות בקשת פטור בגין מכירת "דירת מוגרים מזכה"), הנחה ו/או הקלה במס לפי חוק מס שבח, והכל ביחס למקרקעין ו/או הזכויות בהם ו/או ביתס לכל עסקה בקשר עם המקרקעין, לרבות הוצאה והפקת אישורי מסים ותשלומם בגין הסכם המכר, הסכם השיתוף וכל הסכם אחר רלוואנטי.

8. להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו בפני מינהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, המפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא משרה אחרת בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקות המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, עיריית רחובות, וועדות ערר, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע החוץ, בפני הלי"ר (החברה לפיתוח רחובות) ובכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ולחתום על תעודות, בקשות, בקשות לרישום הערת אזהרה, הודעת משכון, הודעות ביטול משכון, אג"ח, טפסים שונים, הצהרות, תצהירים, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, תוכניות מפות, הערות אזהרה, בקשות לביטול הערות אזהרה, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי חלוקה, שטרי שכירות, שטרי ביטול חכירה ו/או שטרי ביטול שכירות ורישום שטרי חכירה ו/או שכירות חדשים, שטרי תיקון חכירה ו/או שכירות (לרבות תיקון שטחים), שטרי משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי העברת משכנתא, בקשה להתחייבות לרישום משכנתא, תנאים מיוחדים למשכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי ביטול משכנתא, שטרי שעבודים, כתבי הסכמת בעל הערת אזהרה לרישום המשכנתא, כתבי שיפוי לעיריית רחובות, וכל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח והרשאה זה.

9. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או חוק תשכ"ז - 1967 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או כל אחד מהם, ו/או לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם, לרבות רישום זכויות כלשהן במקרקעין, רישום זיקות הנאה (לרבות זיקות הנאה בין בעלי היחידות במקרקעין), רישום הערת אזהרה, רישום משכנתאות (לרבות ייחוד משכנתא), תיקון כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין ו/או ביטולם ו/או מחיקתם, רישום המקרקעין בפנקסי המקרקעין, חלוקה ו/או ייחוד במקרקעין, ייחוד זכויותינו לחלקים מסוימים מהמקרקעין, רישום בית משותף, והכל בין אם על דרך של איחוד חלוקות ובין אם ללא איחוד חלקות, בין אם על דרך רישום אנפים נפרדים לבית המשותף ובין אם בכל דרך אחרת שתאושר על ידי המפקח על רישום מקרקעין ותקנון לבית המשותף בפנקס בתים משותפים ו/או תיקון ו/או ביטול של כל צו לרישום בית משותף. רישום כל איחוד ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או חליפין וכל שינוי ו/או תיקון בהם, לבקש צו לכל רישום ו/או תיקון רישום כאמור לעיל, לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר, דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים במקרקעין הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפות ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרישום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן במקרקעין. להסכים בשמנו לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחד חלק ו/או לחלקים כלשהם של המקרקעין ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה, הכל בין אם הערת אזהרה נרשמה בפועל לטובתנו על ידי מורשינו ובין אם לאו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרישום הערת אזהרה בדבר קיום ייפוי כוח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו ובכלל זה האמור להלן ו/או בדבר קיום הסכם השיתוף.

10. ללוות כספים בשמנו במקומנו ובשבילינו בקשר למקרקעין ולצורך ביצוע הפעולות עפ"י ייפוי כוח והרשאה זה מאת כל אדם, חברה, אגודה, תאגיד, בנק מסחרי, בנק למשכנתאות, מוסדות מממנים ובכל אישיות משפטית אחרת, לערוך איתום הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל ולנהל בשמנו מו"מ בקשר לכך, לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לחתום על הסכמי הלוואה, על הוראות לשינוי מסגרת ו/או מסלולים בתיק המשכנתא ו/או הלוואה, לחתום על התחייבויות, שטרי חוב, ערבויות, שטרי משכנתא, שטרי ביטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים בהלוואות, להתחייב לפרוע לכל אחד המלווים את סכומי ההלוואות שנתנו ו/או יינתנו על ידם באחריות ו/או בערבות הדדית עם כל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת, לחתום על הצהרות ו/או הסכמים עם המלווים ולהסכים, בין היתר, לכך שזכויות המלווים או אחד מהם תהינה קודמת לזכויותינו במקרקעין.

11. כאמור, להתקשר בשמנו, במקומנו ובעבורנו בהסכם לרכישת המקרקעין ו/או בהסכם עם קבלן מבצע ו/או אדריכל ו/או מתכננים ו/או יועצים ו/או מומחים ו/או מפקח ו/או כל גורם אחר הדרוש לביצוע הפרויקט, ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הסכם מחייב, לרבות כל הנספחים לו לפי התנאים וההוראות שמורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט.

12. לגבות בשמנו ובמקומו כל סכום שמגיע לנו ו/או עבורנו ו/או ביטוח שקבלנו ו/או שנקבל על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), התשל"ד-1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל, לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל. כמו כן, לעשות בשמנו ובמקומו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.
13. להתקשר, בהתאם לשיקול דעת ב"כ הנ"ל, עם כל בנק בישראל ו/או מוסד פיננסי אשר יעניק ליווי ו/או מימון בנקאי להקמת הפרויקט (להלן: "**הבנק**") ובין היתר לבצע את הפעולות הבאות:
- 13.1. לנהל עם הבנק מו"מ במטרה לקבל מסגרת אשראי למימון הפרויקט (להלן: "**האשראי**"), לסכם עם הבנק את תנאי הענקת האשראי ולחתום ו/או לאשר בשמי ובמקומי על/את הסכם ליווי פיננסי לשם מימון הפרויקט (להלן: "**הסכם הליווי**") ו/או כל מסמך נלווה להסכם הליווי ו/או כל מסמך שיידרש על ידי הבנק על מנת להעמיד את האשראי ו/או מסגרת אשראי אישית עבורנו ו/או להגדיל את מסגרת האשראי, לרבות אישורים ו/או כתבי התחייבות ו/או מסמכי שיעבוד ומשכון מלוא זכויותינו במקרקעין ובפרויקט ו/או מסמכים בקשר עם בטחונות ו/או כתבי ערבות ו/או הוראות קבע ו/או הסכמי הלוואה ו/או מסמכי פתיחת חשבון בנק ו/או מסמכי ליווי בנקאי של קבוצות רכישה ו/או טפסים בנקאיים ו/או יפוי כוח ו/או הצהרות לבנק ו/או הוראות בלתי חוזרות לבנק וכיוצ"ב.
- 13.2. למסור ו/או לקבל, לידי או מאת הבנק כל מידע ו/או מסמך שיידרשו לשם אישור ו/או העמדת האשראי ולחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה שיידרשו לשם אישור ו/או קבלת האשראי, בבת אחת או בחלקים, מעת לעת.
- 13.3. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה בקשר עם הליווי הפיננסי של הפרויקט ו/או בקשר עם האשראי וליתן כל הוראה ו/או הנחיה לבנק, לרבות לנהל את חשבוננו האישי ו/או מסגרת האשראי שתאושר לנו אצל הבנק (להלן: "**החשבון האישי**"), לבקש ולקבל בשמנו ובמקומו הלוואות ו/או אשראים מהבנק, ליתן לבנק כל הוראה ו/או הנחיה בקשר עם הליווי הפיננסי לרבות משיכת כספים מהחשבון האישי לזכות "חשבון הבנק" כהגדרתו בהסכם השיתוף, ע"ח אשראים כאמור לעיל, לשם תשלום כל סכום מהסכומים שיידרשו ממנו בגין התחייבויותינו על פי הסכם השיתוף ו/או כל הסכם ו/או מסמך ו/או התחייבות שיעשו מכוחו לרבות הסכם הזמנת שירותים מהקבלן המבצע ו/או כתב ההזמנה לחברת הניהול והפיקוח ו/או כתב ההזמנה ליועצים המשפטיים ו/או כל הסכם שייחתם עם אנשי מקצוע בקשר עם הקמת הפרויקט לרבות תשלום כל פיצוי ו/או קנס ו/או ריבית ו/או מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או שכ"ט וכד' החלים ו/או שיחולו על/נו בקשר עם החלקה ו/או המגרש ו/או הפרויקט, ובכלל לדרוש ולקבל, בכל עת, מאת הבנק, כל מידע אודותיי ו/או אודות חשבוני האישי ו/או מסגרת האשראי שתיוחד לנו אצל הבנק.
- 13.4. לממש בשמנו ועבורנו כל זכות הנתונה לנו וכל התחייבות החלה עלינו עפ"י הסכם הליווי ו/או כל מסמך אחר שייחתם בינינו ובין הבנק ולבצע בשמנו ובמקומו כל פעולה אחרת שתידרש על ידי הבנק בכל עת במהלך הפרויקט.
- 13.5. לקבל מאת הבנק אשראי מכל סוג כהגדרתו ב"הסכם ותנאי עסק כלליים" ו/או "בקשה לפתיחת חשבון" ו/או "בקשה לשינויים בחשבון" ו/או "תנאים כלליים לניהול חשבון" ו/או "תנאים כלליים לפעילות באשראי" על כל נספחיהם ותיקניהם כפי שיהיו מפעם לפעם וזאת ללא כל הגבלה בסכום, לרבות אשראי חוזר דביטורי או אחר וזאת גם אם החשבון האישי יהיה בזכות או בחובה או שכתוצאה מכך יהיה ביתרת חובה – הכל כפי שמיופה הכח ימצא לנכון.
- 13.6. לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך פתיחת חשבון נאמנות בקשר לכספים שיופקדו על ידינו לצורך הקמת פרויקט.
- 13.7. לפתוח ולנהל אצל הבנק חשבון עבור חברי הקבוצה (להלן: "**חשבון הבנק**") אשר ישמש לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על הקבוצה לשם הקמת הפרויקט והשלמתו, ולהסמיך את מנהל הכספים שייבחר על ידי מיופה הכח, לפעול יחד עימם בחשבון הבנק האמור, וכן להסמיך את מנהל הכספים לפעול למימוש כל סמכות שהוקנתה לו על פי הסכם השיתוף, לרבות הרשאה לחיוב חשבוננו האישי אצל הבנק.
- 13.8. ללוות ולהשיג כספים כנגד שיעבוד המקרקעין ו/או כל זכויותי בהם ו/או בפרויקט ו/או בחשבון הבנק מבנק ו/או כל אחת מהחברות הבנות ו/או הקשורות ו/או שלובות ו/או מסונפות אליו, לרבות סניפים ושלוחות של הבנק או חברות כאמור בארץ או בחוץ לארץ (כל אלה יחד לעיל ולהלן: "**הבנק**") ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך קבלת ההלוואה/ות והאשראי וכן לתקן ו/או למחזר כל הלוואה כאמור.
- 13.9. למשכן ו/או לשעבד לטובת הבנק את הזכויות במקרקעין ו/או מגרש ו/או את זכויותינו בכספים המופקדים בחשבון הבנק ו/או חשבון ליווי של הפרויקט באמצעות משכנתא על

פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד ו/או בדרך של התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשי ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך ו/או שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או תיקון ו/או פדיון ו/או העברה ו/או ביטול משכנתא ו/או כתב הסכמה לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה.

13.10. מבלי לגרוע מן האמור, להבטיח את האשראי שיינתן כאמור לעיל, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי – בין לבד ובין עם אחרים – בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך ו/או שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ו/או שטר משכון ו/או הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא ו/או תיקון ו/או פדיון ו/או העברה ו/או ביטול משכון ו/או כתב הסכמה לרישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או הערת אזהרה.

13.11. לחתום בשמינו ובמקומנו על כל כתב הסבת ערבות מכל מין וסוג שהוא, ככל שיינתן בקשר עם הפרויקט.

14. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעת המוחלט, לרבות ויתור בשמינו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972- ו/או מכח סעיפים 38 א' ובי' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמינו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחנו מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחנו כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמינו על הגנת בית המגורים. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמינו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, יהא רשאי מיופה הכח לפנות לכל גורם שיידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא וכן לתקן ו/או להעביר ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול הקיימים ו/או שיהיו קיימים על המקרקעין ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.

15. להכין ו/או לחתום על כל מסמך ו/או אישור ו/או תעודה ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה חוקית בקשר עם רישום המקרקעין ו/או המשכנתא ו/או תיקון הרישום בכל אופן שהוא.

16. להגיש בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין שיבנה על גבי המקרקעין כבית משותף. כמו כן לחתום על כל בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין הבנוי בתחום המקרקעין, כבית משותף, לצורך רישום תקנון מיוחד לבית משותף ובין השאר לצורך רישום הצמדה, זיקות הנאה, מעברים ייעודיים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך זכויות של בעלי יחידות ו/או משתמשים בבית המשותף, לצורך ניהול בית משותף כאמור, ולצורך הגדרת היחסים בין בעלי היחידות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, להצמדות, לרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים.

17. להגיש בקשה או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו הרישום המקורי, או כל רישום אחר של צו הבית המשותף של התקנון, ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל. כל תיקון ו/או ביטול ו/או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם של מיופה הכח.
18. לרשום הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רשם המקרקעין לרבות הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה ו/או בדבר הצורך בקבלת הסכמה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ו/או סעיף 128 לחוק המקרקעין, הערות אזהרה בדבר הסכם שיתוף, הערות אזהרה לטובת בנק למשכנתאות ו/או בנקים מסחריים בקשר עם ו/או על זכויותינו ו/או לטובת מי שירכוש זכויות בנכס מאתנו (להלן: "הצד השלישי") ו/או לפקודת הצד השלישי ו/או בדבר יפוי כח זה, לצמצמו לתחום היחידה, השטח, או הזכות הספציפית במסגרת כל פעולה שנעשית על פי יפוי כח זה.
19. לפתוח חשבון בבנק שייבחר על ידי מיופה הכוח וממנו להעביר ולשלם כספים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי בגין הוצאות הפרויקט כפי שימצא לנכון.
20. להשתמש בכספים לפי יפוי כוח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט, לרבות, תשלום עבור אגרות, היטלים, מסים, יועצים, רואי חשבון, עורכי דין, קבלנים ונותני שירותים אחרים מכל סוג שהוא בכל עניין הקשור לפרויקט.
21. ללוות, להשיג כספים לפי תנאים שמיופה כוחי ימצא לנכון בין עם בטחון ובין בלעדיו ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים לשעבר, למשכן, לתת משכנתא או זכות על חלקי בפרויקט.
22. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, פוליסת ביטוח, שעבוד או המחאת זכות או זכות לשחררם, לחסלם לאחר תשלומם.
23. לבטח את המקרקעין או כל חלק מהם, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם המקרקעין הינם בחזקתנו או יהיו בחזקתנו ובין אם המקרקעין בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת הבנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה.
24. לבטח אותנו בביטוח חיים מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה, לרבות הצהרה על העדר ביטוח חיים בקשר עם האשראי שקבלנו ו/או נקבל.
25. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה ו/או שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע פעולות על פי יפוי כח זה.
26. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר למקרקעין ו/או לביטוח ו/או בענייני מסים.
27. לפתוח ולסגור כל חשבון בבנק מכל סוג שהוא, לחתום על אישורים, בקשות והצהרות מכל סוג שהוא בקשר לחשבונות, לדרוש מצבי חשבון ביחס לחשבונות בבנק.
28. בא כוחי יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד לקבל את האשראי מאת הבנק ולהשתמש בו הן לטובתי, הן לטובת עצמו והן לטובת כל צד ג' אחר על פי פקודתו – הכל על פי שיקול דעתו וכפי שימצא לנכון להורות לבנק לפעול באותו זמן.
29. למשוך, לחתום, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות, שיקים, שטרי משלוח ומכתבי אשראי כלשהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כחי ימצא למתאים וכדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות המסורים לו על פי יפוי כח זה, בין אם הפעולה הינה לטובתי, לטובת מיופה הכח או לטובת כל צד ג', בין אם חשבוני בבנק הינו ביתרת זכות ובין אם הינו ביתרת חובה או שיהיה ביתרת חובה כתוצאה מהפעולה.
30. להפקיד כספים בחשבוני בבנק או להפקיד בידי בנק כספים, שטרות ו/או מסמכים אחרים למטרת גביה ו/או כבטוחה ולהסב אותם למטרה זו.
31. לחתום בשמי ובמקומי על התחייבויות לרישום משכנתא ו/או על כל מסמך שיידרש ע"י גוף מלווה, בגין הלוואה מובטחת במשכנתא.

32. האמור לצורך ביצוע הפעולות כאמור, יהיה מיופה הכוח רשאי לנהל, משא ומתן עם כל אישיות משפטית שהיא ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל אדם ו/או תאגיד (לרבות חברה, שותפות, אגודה שיתופית) ו/או התאחדות ו/או חבר בני אדם (בין שהם מאוגדים ובין שאינם) ו/או רשות (ובכלל זה, רשות ממשלתית, מקומית, עירייה, מועצה מקומית ו/או כל רשות אחרת וכיוצ"ב) ו/או גוף סטטוטורי (לרבות מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל) ו/או כל גורם אחר לרבות לשכת רישום מקרקעין ו/או כל לשכה ממשלתית אחרת ו/או כל משרד ממשלתי אחר – (להלן כולם יחד או כל אחד מהנ"ל בנפרד יקרא: "אדם") ו/או לחתום ו/או להתקשר עם כל אדם בכל זיכרון דברים ו/או הסכם ו/או מסמך משפטי מחייב ו/או חוזה ו/או טופס ו/או בקשה ו/או שטר (לרבות שטרי מכר ו/או שטרי העברת חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרי זיקות הנאה ו/או שיעבודים) ו/או הערת/ות אזהרה ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או כתב התחייבות לרישום משכנתא, מכל דרגה שהיא, על זכויותינו בנכס לטובת בנקים למשכנתאות. כן יהיה מיופה הכוח רשאי לחתום על הסכם שיתוף ו/או הסכם חלוקה ולרשום על שמנו את הנכס הנ"ל.
33. לפעול להגשת תכניות בנין עיר ובקשות שונות במסגרתן, תכניות איחוד וחלוקה, טבלאות איזון ולוחות הקצאה וכיוצ"ב, הגשת בקשות לשינוי תכניות בנין עיר, לרבות בקשות להקלה ו/או כל הבקשות הנדרשות בקשר להוספות "יחידות שבס". כמו כן, לחתום על גבי בקשות להיתר בניה ו/או על בקשה להקלה/ות ו/או לשימוש חורג וכן תכניות הגשה, תכניות בנוי, תכניות עיצוב ארכיטקטוני, תכניות בניה ופיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, תכניות הריסה וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך אישור תכנית בנין עיר לגביהם ולצורך קבלת היתרי בניה, היתרים ורישיונות לכל מטרה ולכל יעוד שהם ושימוש במקרקעין, להגישן לאישור הרשויות ולהכניס בהן שינויים, כפי שימצאו לנכון ולטפל באישור התוכניות כלעיל וכן על כל בקשה אחרת שתידרש, ככל שתידרש, על פי דרישת הנציגות ו/או חברת הפיקוח, וכן לחתום על הסכם פיתוח או תכנית פיתוח עם עיריית רחובות.
34. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
35. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך.
36. לטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין בפני כל רשות לרבות משרדים ממשלתיים, ועדות לתכנון ובניה, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות אחרת.
37. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק מהבניין שיבנה על המקרקעין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו מבנה או מחוצה לו.
38. להתקשר עם אדריכלים, מודדים, מתכננים, רואה חשבון, שמאים ו/או נותני שירותים אחרים לפרויקט שזהותם תקבע על ידי מיופה הכוח, לצורך קידום הליכי התכנון והבניה על גבי המקרקעין, הכל בהתאם להוראות יפוי כח זה והוראות הסכם השיתוף אשר נחתם בין כלל חברי הקבוצה אשר רכשה את הזכויות במקרקעין.
39. בכל מקרה בו נפר תנאי כל שהוא מתנאי הסכם השיתוף ו/או בכל מקרה בו צד ג' יהיה רשאי, מסיבה כלשהי, להעמיד לפירעון מיידית כל סכום ו/או שנקבל ממנו יהיו מורשינו רשאים:
- 39.1. לבטל בשמנו ו/או במקומנו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכשו זכויות כלשהן, לרבות זכויות במקרקעין ולרבות הסכם השיתוף (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמנו לכל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לנכות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לי/נו בגין המקרקעין. לרבות עקב ביטולו של ההסכם ו/או להעבירו לבד ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' ו/או לפקודתו את כל זכויותינו במקרקעין ו/או על פי ההסכם.
- 39.2. למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) ו/או להעביר בכל דרך אחרת את המקרקעין ו/או כל זכות מכל מין וסוג שהוא שיש ו/או שתהיה לנו במקרקעין לצד שלישי וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור לעיל ובכלל זה אך מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, כל פעולה הנדרשת והמופיעה בסעיפים האחרים של יפוי כוח והרשאה זה בשינויים במחויבים לפי העניין.
- 39.3. לתפוס את החזקה הבלעדית במקרקעין לרבות העברתם לצד ג' ו/או לפי פקודתו ולצורך זה לפנות את המקרקעין מכל אדם מהמקרקעין ו/או כל חלק מהם וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פי האמור בסעיף קטן א' לעיל ו/או על פי האמור בסעיף קטן ב' לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו "חפץ" לעיל יפורשו ככוללים גם אותנו וגם את חפצינו.

- 39.4. לבטל כל הערה, לרבות הערת אזהרה ו/או משכון ו/או יישום ו/או כל בטוחה אחרת, הרשומים לטובתנו, בגין רכישת המקרקעין ו/או בגין הסכם השיתוף ו/או בגין הסכם מימון אשר ייחתם אל מול גורם מממן אשר יעניק את המימון הפיננסי להקמת הפרויקט במקרקעין.
- 39.5. לעשות כל פעולה אשר נקובה בהסכם השיתוף בעניין זה ואשר לא הוזכר במסגרת ייפוי כח זה במפורש.
40. בכל הסמכויות של מורשינו על פי ייפוי כוח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי המוחלט של מורשינו.
41. הננו מסכמים ומאשרים בזה שמיזופה הכח יהיו רשאים לחתום גם בשם המעבירים וגם בשם מקבלי זכות ההעברה על כל שטרי העברת זכויות ו/או בקשות וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת כל זכויותינו במקרקעין.
42. כל האמור לעיל בייפוי כוח והרשאה זה בלשון רבים משמעו גם לנקבה.
43. הואיל ויפוי כח זה ניתן, בין היתר, להבטחת זכויותיו של הבנק, יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר איננו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באופן כלשהו הואיל ותלויות בו זכויות הבנק האמור. יפוי כח זה יהיה תקף גם אחרי מותנו או מות אחד מאיתנו ויהיה תקף גם כלפי נציגנו וכל הבא מכוחנו.
44. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה. כולו אן מקצתו, לאחד או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורך/י דין ו/או מורשה אחרים, לפטרם כל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניהם של מורשינו ולפי שיקול דעתם המוחלט. כל האמור בייפוי כוח זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר ייפוי כוח הרשאה זה כאמור לעיל. לחתום בשמנו ובמקומנו על ייפוי כוח מכל מין וסוג שהם, לרבות ייפוי כוח נוטריונים, ייפוי כוח בלתי חוזרים להבטחת זכויות של צד ג'.
45. כל מה שיעשה מיזופה הכח או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כוח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף ייפוי כוח הרשאה זה ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הני"ל ובכלל זה כל נזק ו/או הפסד שיגרם לנו פרט למקרה של זדון. אין בייפוי כוח והרשאה זה כדי לחייב את מורשינו לעשות פעולה כלשהי על פי ייפוי כוח הרשאה זה ואנו פוטרים את מורשינו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי ייפוי כוח הרשאה זה ו/או שלא תעשה בזמן ו/או באופן הנכון.
46. כאמור, ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובייפוי כוח והרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהם של שאר השותפים על פי הסכם השיתוף וכל צד שלישי אחר כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן "צד ג'" במקרה ונרצה לעשות בעצמנו או ע"י מי מטעמנו, מלבד מורשינו את כל או חלק מהפעולות והמעשים הני"ל, מבלי לקבל את הסכמת מורשינו מראש, יהיו מורשינו רשאים למנוע בעדנו ו/או בעד מי מטעמנו לעשות שימוש בייפוי כוח והרשאה זה. ייפוי כוח והרשאה זה ישארו בתוקף גם לאחר מותנו ויחייבו את יורשינו, אפוטרופסי נו, מנהלי עיזבוננו, הנאמן שלנו, הכונס של רכושנו וכל מי שיבוא בנעלינו, בשמנו ובמקומנו.

ולראיה באנו על החתום ביום ____ בחודש _____ שנת 2017:

שם	פרטי זיהוי	חתימה

אימות חתימה:

הריני לאשר חתימת הני"ל:

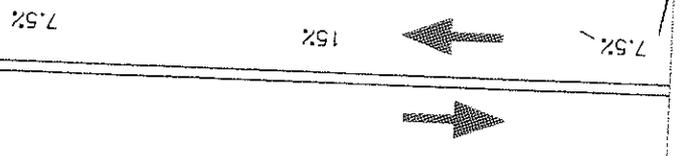
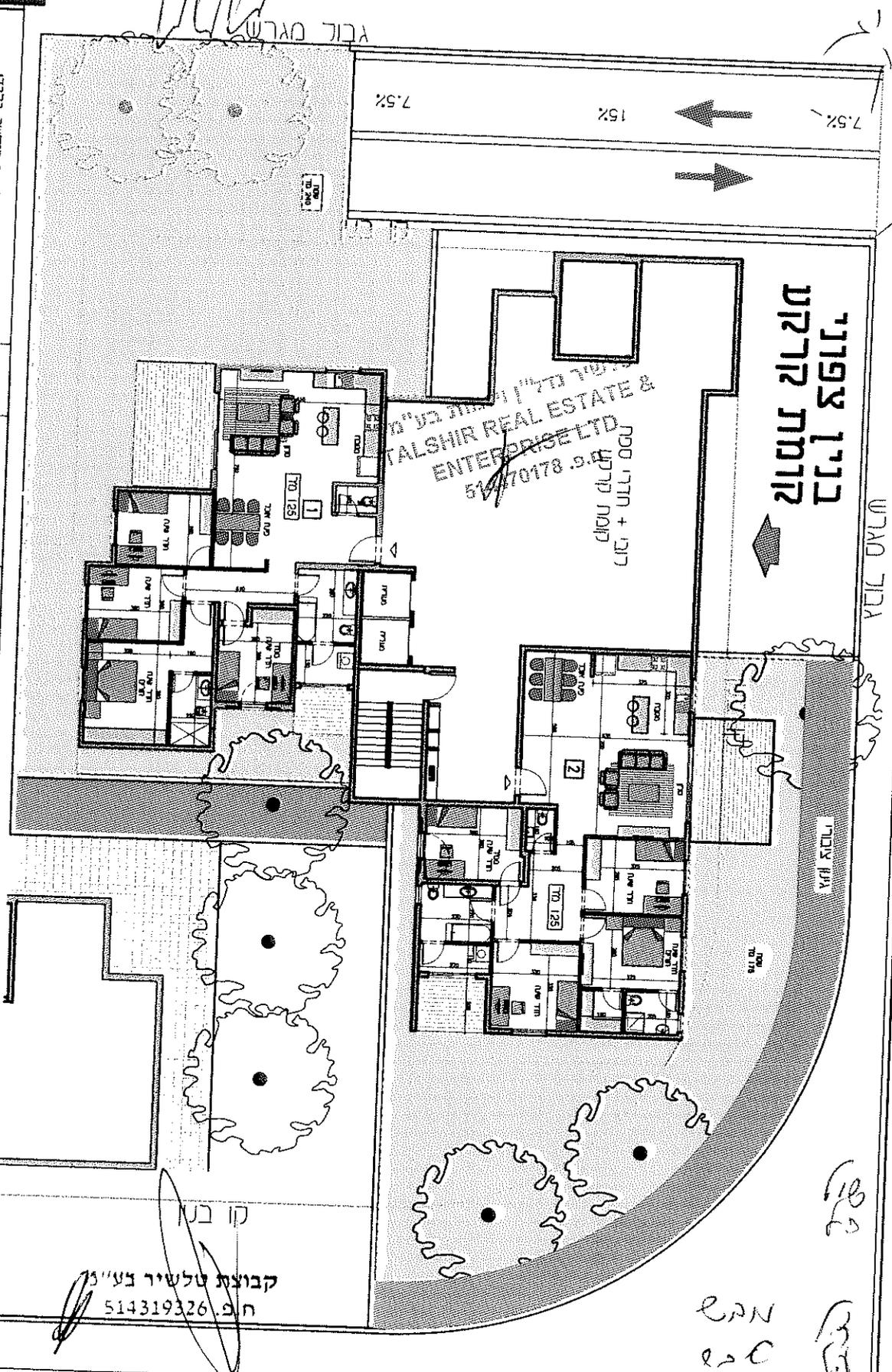
חתימת עו"ד:

תאריך:

LAPIDOT ARCHITECTURE DESIGN & MORE

Handwritten notes in Hebrew on the left margin, including floor levels and structural details.

כל המידע בתוכנית זו לצורך התחמה בלבד. חבירה לתיאור בלבד (למעט המידע המפורט אצל סוכני המכירה). כל המידע לתיאור בלבד. (למעט המידע המפורט אצל סוכני המכירה). כל המידע לתיאור בלבד.



בניין צפוני
קומת קרקע

משרד נדל"ן ופיתוח בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE &
ENTERPRISE LTD.
ת.ד. 514319326

רובי + חדרים
קומת קרקע

כניסה
חדר
חדר

חדר
חדר
חדר

בנין 15 - חפסא - בנרש 15

TALSHIR

קבוצת טלשיר בע"מ
ח.פ. 514319326

Handwritten notes in Hebrew at the bottom right, including 'אנא' and 'עס'.

Handwritten notes in Hebrew at the very bottom of the page.

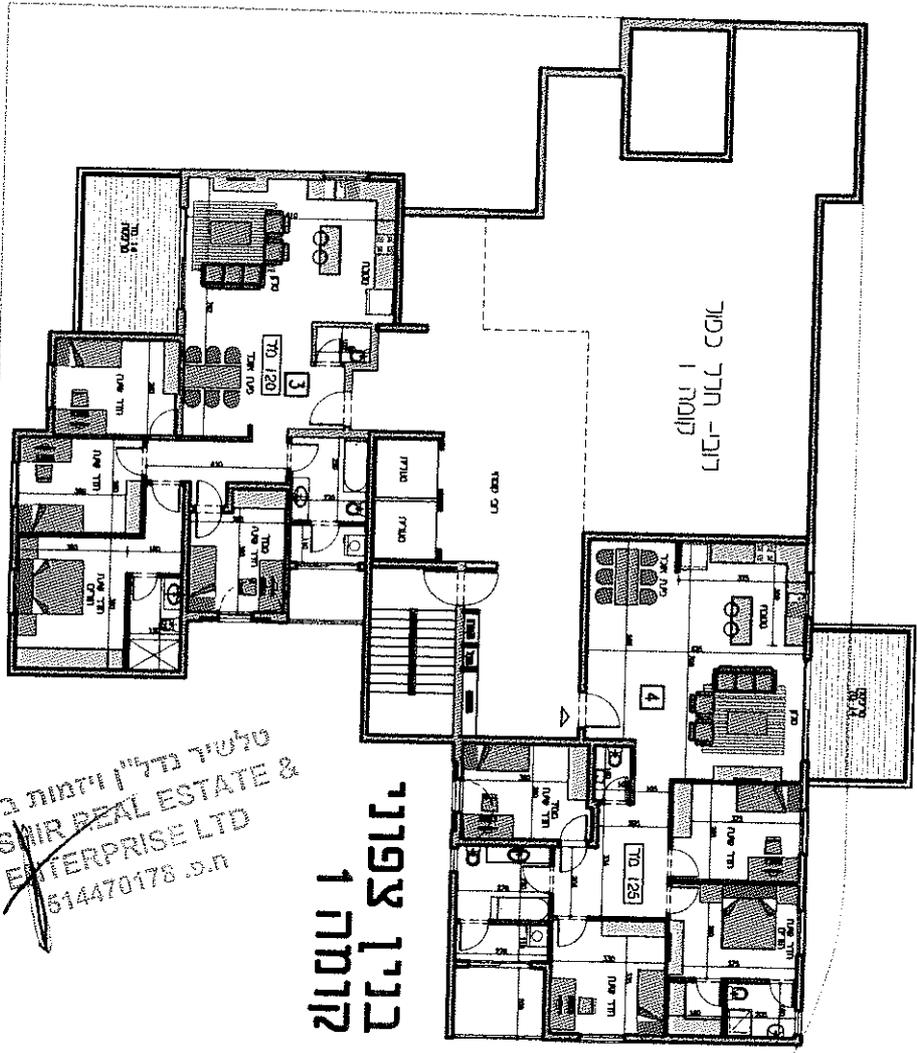
כל תוכנית אדריכלית בתכנית זו לצורך החשמה ברבדי
תכנית רעיונית בלבד (חשומים ותוספות אינם סופיים)
באופן לעניינים ש"פ הנלווים יוגעים
ודדירות ושירות תכנון



1
1:150
ת"ר: 26.03.2012

תוכנית
דירה מס:

15 מגרש - תכנון
גן הוספא - תכנון



טלשיר דילי וזמות בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
ח.פ. 514470178

**בנין צפוני
קומה 1**

קבוצת טלשיר בע"מ
ח.פ. 514319326

מגש
א-ב
ב-ג
ג-ד

Handwritten notes and signatures in Hebrew are scattered throughout the page, including a large signature at the top left and various annotations around the plan.

כל הסקיצות בתוכנית זו לצורך תחשיבה בלבד
תכנית היעוץ בלבד (תשכ"ח) ותמונת יעוץ
לפרופ' לעניינים, על פי תחזית יעוץ
לדלגה ולחלופי החלטה

28.03.2017



2 - 6

קומות

דירה מס':

1:150 קו"מ: 15

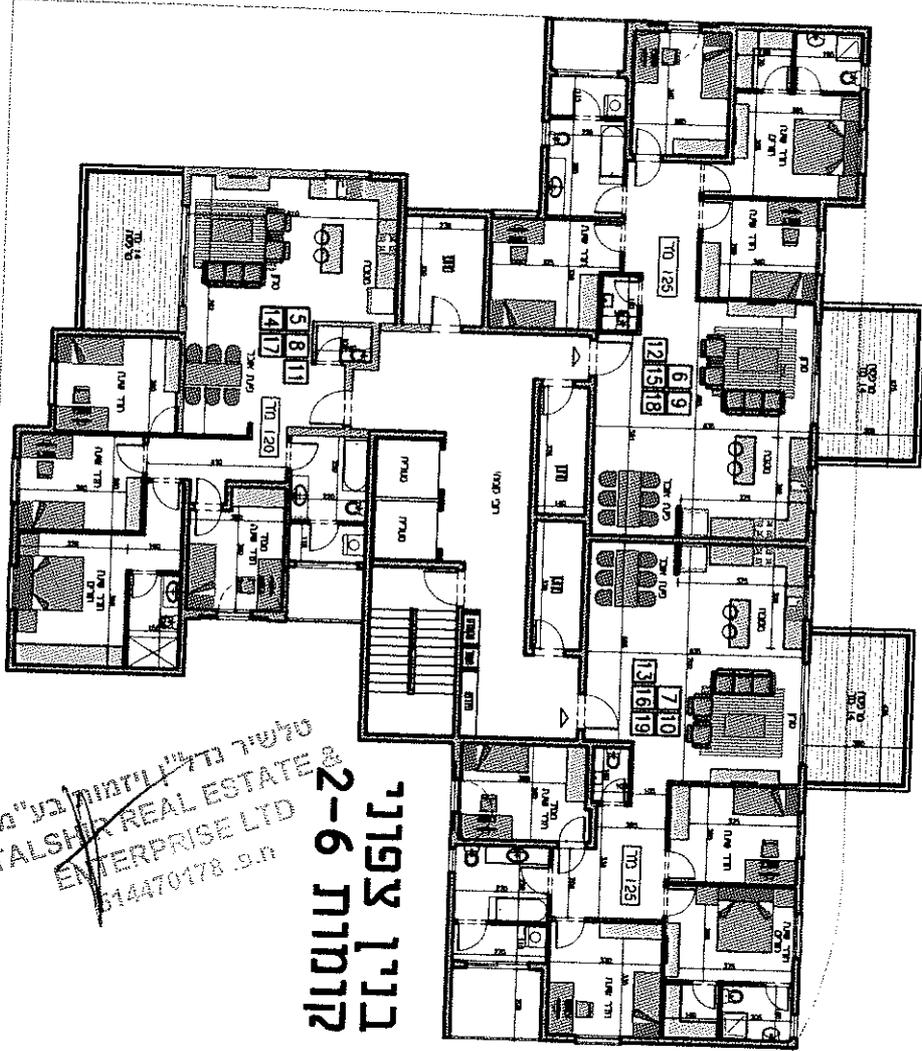
גן הספא - כגורש 15

בית 1-1000

TALSHIR

מלשיר דלגה וזמורה בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE &
ENTERPRISE LTD
514470178 ש.ח

בנין עפוני
קומות 2-6



קבוצת מלשיר בע"מ
514319326 ש.ח

אדם
אדם

אדם
אדם

אדם
אדם
אדם

Handwritten notes in Hebrew along the left margin, including names and dates.

Handwritten notes and signatures at the top of the page.

Handwritten notes at the bottom of the page.

כל המדיניות בתכנית זו לצורך התחלת בנייה
תוכנית רישומים לבנין (מסמכים התקופתיים אינם סופיים)
הכפופה לעקרונות ע"פ הנחיות יעצנים
והדרישות ולשירות התכנון

26.03.2017

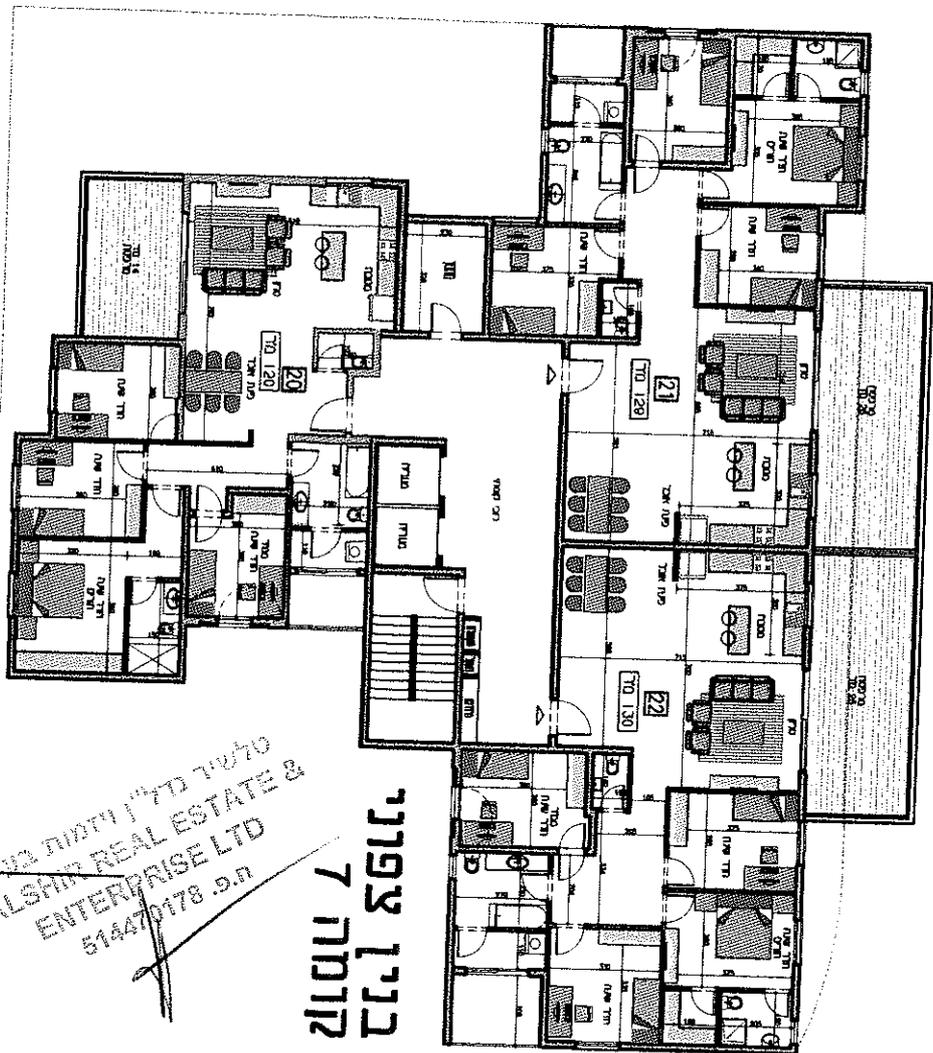


7
גודל: 1:150

קומות
דירה מס:

15 חגרטן - תל אביב
בנין 1-01-01

TALSHIR



טלשייר דלת"ן וקומות בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
ת.פ. 514470178

בנין עפרוני
קומה 7

קבוצת טלשייר בע"מ
ח.פ. 514319326

Handwritten notes and signatures in Hebrew:
Top left: 3.11, 11.3, 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1, 15.1, 16.1, 17.1, 18.1, 19.1, 20.1, 21.1, 22.1, 23.1, 24.1, 25.1, 26.1, 27.1, 28.1, 29.1, 30.1, 31.1, 32.1, 33.1, 34.1, 35.1, 36.1, 37.1, 38.1, 39.1, 40.1, 41.1, 42.1, 43.1, 44.1, 45.1, 46.1, 47.1, 48.1, 49.1, 50.1, 51.1, 52.1, 53.1, 54.1, 55.1, 56.1, 57.1, 58.1, 59.1, 60.1, 61.1, 62.1, 63.1, 64.1, 65.1, 66.1, 67.1, 68.1, 69.1, 70.1, 71.1, 72.1, 73.1, 74.1, 75.1, 76.1, 77.1, 78.1, 79.1, 80.1, 81.1, 82.1, 83.1, 84.1, 85.1, 86.1, 87.1, 88.1, 89.1, 90.1, 91.1, 92.1, 93.1, 94.1, 95.1, 96.1, 97.1, 98.1, 99.1, 100.1
Top right: 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1, 15.1, 16.1, 17.1, 18.1, 19.1, 20.1, 21.1, 22.1, 23.1, 24.1, 25.1, 26.1, 27.1, 28.1, 29.1, 30.1, 31.1, 32.1, 33.1, 34.1, 35.1, 36.1, 37.1, 38.1, 39.1, 40.1, 41.1, 42.1, 43.1, 44.1, 45.1, 46.1, 47.1, 48.1, 49.1, 50.1, 51.1, 52.1, 53.1, 54.1, 55.1, 56.1, 57.1, 58.1, 59.1, 60.1, 61.1, 62.1, 63.1, 64.1, 65.1, 66.1, 67.1, 68.1, 69.1, 70.1, 71.1, 72.1, 73.1, 74.1, 75.1, 76.1, 77.1, 78.1, 79.1, 80.1, 81.1, 82.1, 83.1, 84.1, 85.1, 86.1, 87.1, 88.1, 89.1, 90.1, 91.1, 92.1, 93.1, 94.1, 95.1, 96.1, 97.1, 98.1, 99.1, 100.1
Right side: 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1, 15.1, 16.1, 17.1, 18.1, 19.1, 20.1, 21.1, 22.1, 23.1, 24.1, 25.1, 26.1, 27.1, 28.1, 29.1, 30.1, 31.1, 32.1, 33.1, 34.1, 35.1, 36.1, 37.1, 38.1, 39.1, 40.1, 41.1, 42.1, 43.1, 44.1, 45.1, 46.1, 47.1, 48.1, 49.1, 50.1, 51.1, 52.1, 53.1, 54.1, 55.1, 56.1, 57.1, 58.1, 59.1, 60.1, 61.1, 62.1, 63.1, 64.1, 65.1, 66.1, 67.1, 68.1, 69.1, 70.1, 71.1, 72.1, 73.1, 74.1, 75.1, 76.1, 77.1, 78.1, 79.1, 80.1, 81.1, 82.1, 83.1, 84.1, 85.1, 86.1, 87.1, 88.1, 89.1, 90.1, 91.1, 92.1, 93.1, 94.1, 95.1, 96.1, 97.1, 98.1, 99.1, 100.1
Bottom right: 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1, 15.1, 16.1, 17.1, 18.1, 19.1, 20.1, 21.1, 22.1, 23.1, 24.1, 25.1, 26.1, 27.1, 28.1, 29.1, 30.1, 31.1, 32.1, 33.1, 34.1, 35.1, 36.1, 37.1, 38.1, 39.1, 40.1, 41.1, 42.1, 43.1, 44.1, 45.1, 46.1, 47.1, 48.1, 49.1, 50.1, 51.1, 52.1, 53.1, 54.1, 55.1, 56.1, 57.1, 58.1, 59.1, 60.1, 61.1, 62.1, 63.1, 64.1, 65.1, 66.1, 67.1, 68.1, 69.1, 70.1, 71.1, 72.1, 73.1, 74.1, 75.1, 76.1, 77.1, 78.1, 79.1, 80.1, 81.1, 82.1, 83.1, 84.1, 85.1, 86.1, 87.1, 88.1, 89.1, 90.1, 91.1, 92.1, 93.1, 94.1, 95.1, 96.1, 97.1, 98.1, 99.1, 100.1

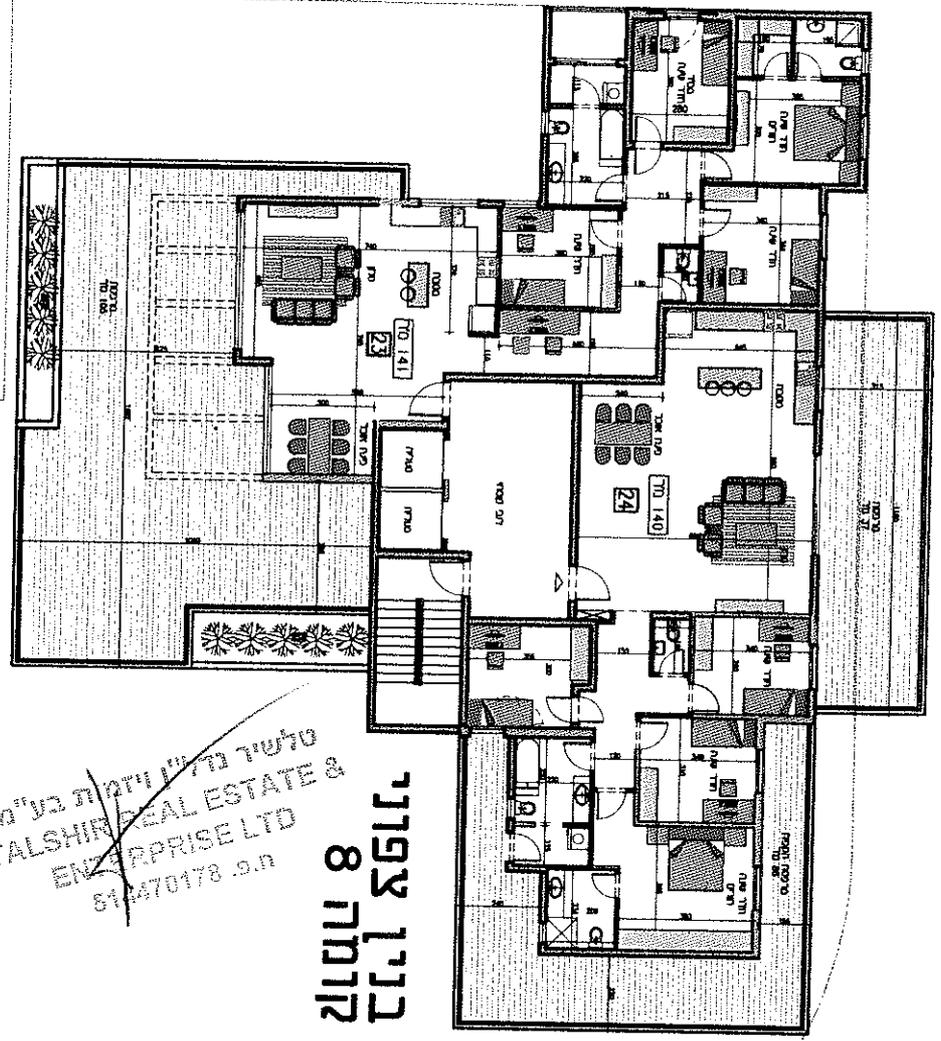
כל המידע המופיע בתוכנית זו לצורך התחשבה בלבד.
מבנית רישומים (תוכניות הסמכות) אינם סופיים.
במסגרת רישומים 97% הנדרשות יועצים
ודדואות רישומים ותכנון
26.03.2012



8	קומת
1:150	דירה מס':

15 חדרש - חלק 15
בנין 1-1 צפוני

TALSHIR



טלשייר ריאל עסטעיט & אנטרפרייז לטד
TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
9.0 814470178

בנין צפוני
קומה 8

קבוצת טלשייר ריאל עסטעיט & אנטרפרייז לטד
512319326

Handwritten notes in Hebrew:
Top right: ת.ב.ב. 2.5, 2.10, 2.0, 2.0
Top center: י.א. מ.ב.ב. 2.0, 2.0
Right side: 2.0, 2.0, 2.0, 2.0, 2.0, 2.0
Bottom right: 2.0, 2.0, 2.0, 2.0, 2.0, 2.0
Bottom center: 2.0, 2.0, 2.0, 2.0, 2.0, 2.0
Bottom left: 2.0, 2.0, 2.0, 2.0, 2.0, 2.0

Handwritten notes in the top right corner, including "כ" and "כ" with arrows pointing to specific areas on the floor plan.

Handwritten notes in the top left corner, including "כ" and "כ" with arrows pointing to specific areas on the floor plan.

LAPID
ARCHITECTURE
DESIGN & MORE

כל המידע בתכנית זו נערך מתחנה בלבד
תכנית רישומי בלבד (מסמכים מתפרטים איום סופיים)
מפרט לפרטים על פני התחנית יוצגים
(הדרישות לעיתים תחנת)

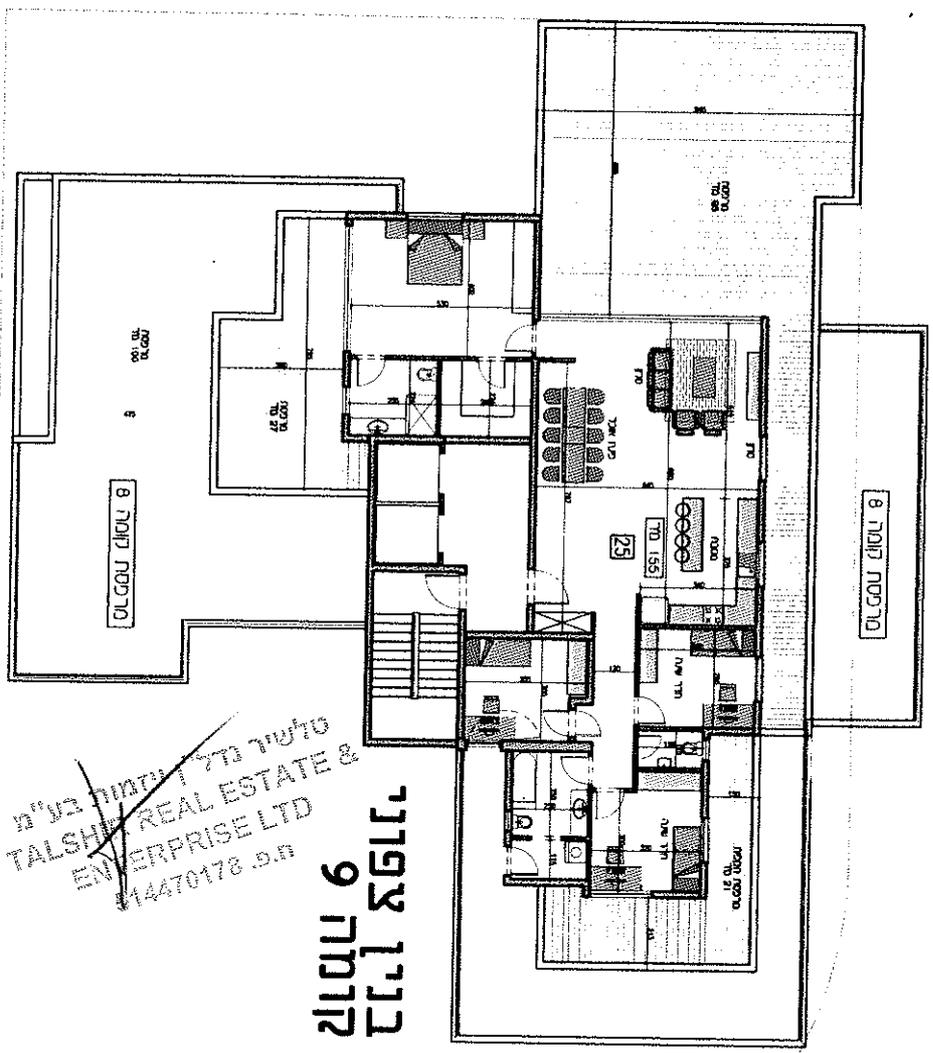


9
1:150
מ"מ

קומות
דירה 9

גן הפנאי - חנוכה 15
בנין 1 - אצטדיון

TALSHIR



טלשיר ראל אסטעיט & אנטרפריז לימיטד
TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD
פ.נ. 04781447

**בנין אפרוני
קומה 9**

קבוצת טלשיר דאמיס
פ.נ. 04781447

מכאן
מכאן

Handwritten notes on the right side of the plan, including "כ" and "כ" with arrows.

Handwritten notes in the bottom right corner, including "כ" and "כ" with arrows.

Extensive handwritten notes along the left margin, including "כ" and "כ" with arrows pointing to various parts of the plan.

Handwritten notes at the very bottom of the page, including "כ" and "כ" with arrows.

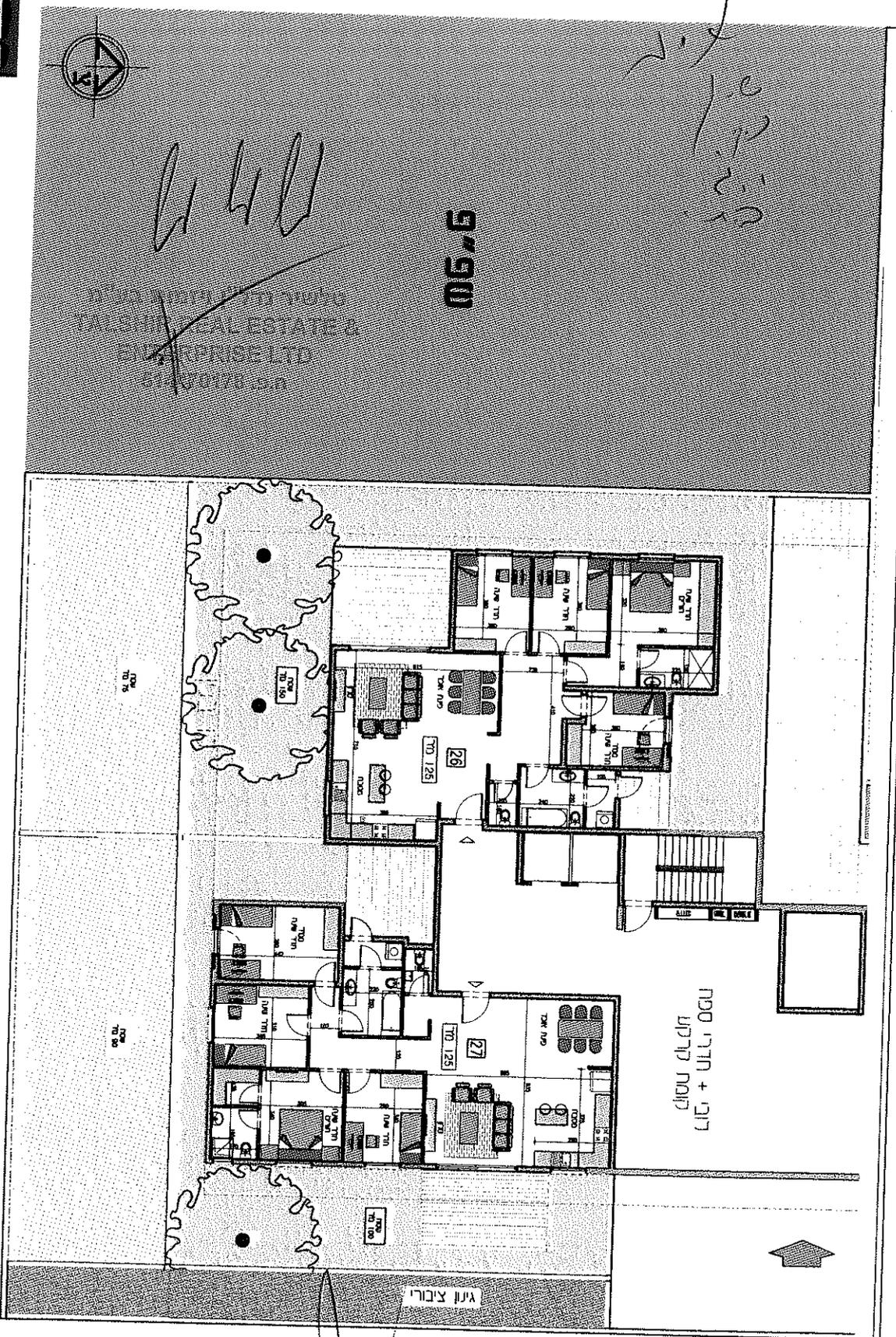
כבר התאפשר בתכנון או לפחות בחינה בכדי
הבנתו רגיונית בכדי (השטחים המופיעים אינם סופיים)
מפנים ולשדרים, י"ע רחוקות יוצאים
להלטה ולחיות החינן

26.03.2017



ק"מ	ק"מ
ק"מ	ד"ר מ"מ

15 מטרש - אקאד - דדונו



Handwritten notes in Hebrew at the top of the page, including 'פנל' (Panel), 'שטח' (Area), and other measurements.

Extensive vertical handwritten notes on the left side of the page, providing additional details and measurements in Hebrew.

Handwritten note: 'כמה' (Some)

Handwritten notes: '10.10', '10.6', '10.1', '10.1'

קבוצת סלשיר בע"מ
ח"פ. 514319326

מקל
אב

LAPIDOT
ARCHITECTURE
DESIGN & MORE

כל המידע בתוכנית זו לצורך תמונת בלבד
הכנת תוכנית זו על ידי המעצבים והמאיירים אינה מהווה
החלטת רישוי או אישור של רשות המבחנת

02.03.2017



1:150
מ"מ

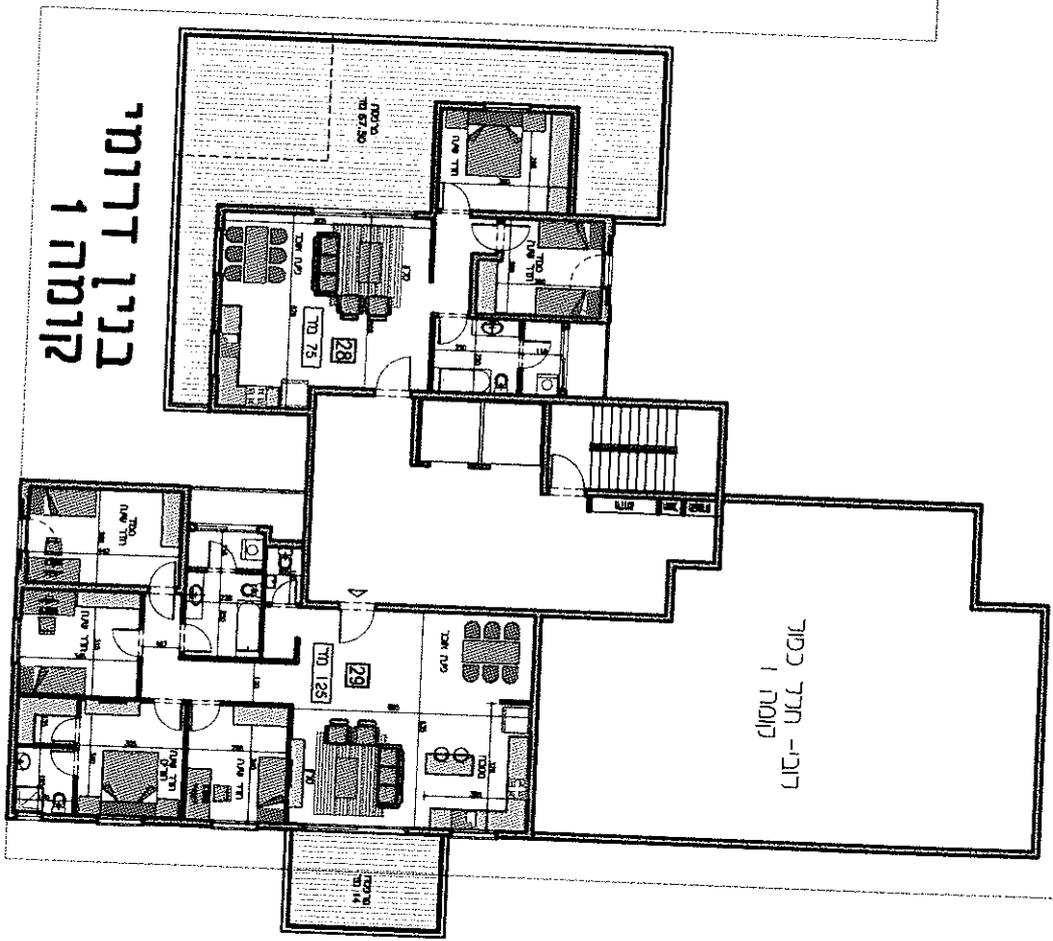
קומות
דירה מס':

15 חדרים - סגור
בנין 2-דוברים

TALSHIR

טלשייר נדל"ן ויזמות בע"מ
**TALSHIR REAL ESTATE &
ENTERPRISE LTD**
ס.פ. 4470178

[Handwritten signature]



קבוצת טלשייר בע"מ
ח.פ. 514319326

מסג
סג

13
14

10.116
-4.6
1.4

[Vertical handwritten notes on the left margin, including measurements and annotations.]

[Handwritten notes and arrows on the top right margin.]

[Handwritten notes on the right margin.]

[Horizontal handwritten notes at the bottom margin.]

Handwritten notes on the left margin, including various numbers and symbols.

כל המידע בתוכנית זו נכרך תחתונה בלבד
תוכנית עיצובית בלבד (מסמכים מתוקנים אינם סופיים)
מפורט על גבי התוכנית ויש להתייחס אליהם
ודו"ח עבודת האדריכלות המובנה

07.03.2017



2 + 5

קומות

גודל קומ' : 1:150

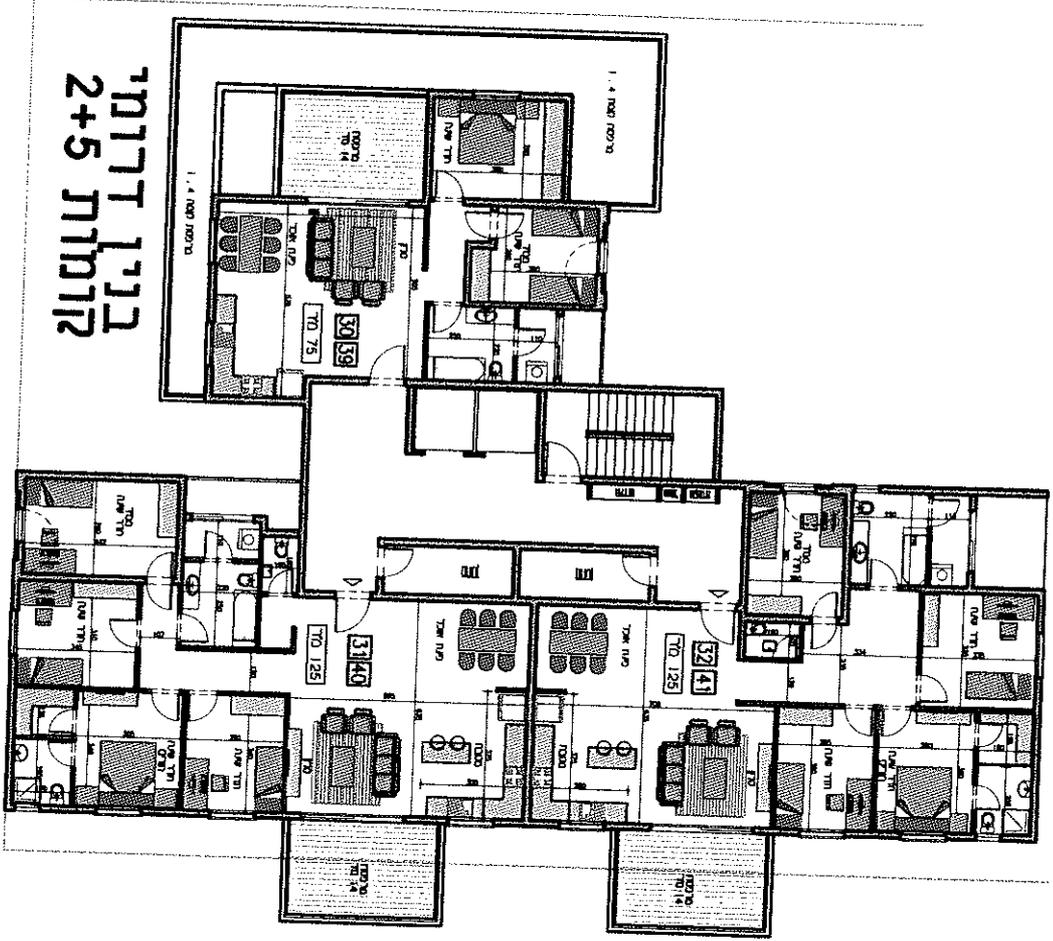
15 חדרים - כנרת 15

בנין 2-חדרי

TALSHIR

טלשיר דל"ן ויזמות בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE &
ENTERPRISE LTD
14470178 ד.פ.

Handwritten signature.



בנין דרומי
קומות 2+5

מ.ט. 519319322
קבוצת משרדי עתיד

מ.ט. 519319322

Handwritten signature.

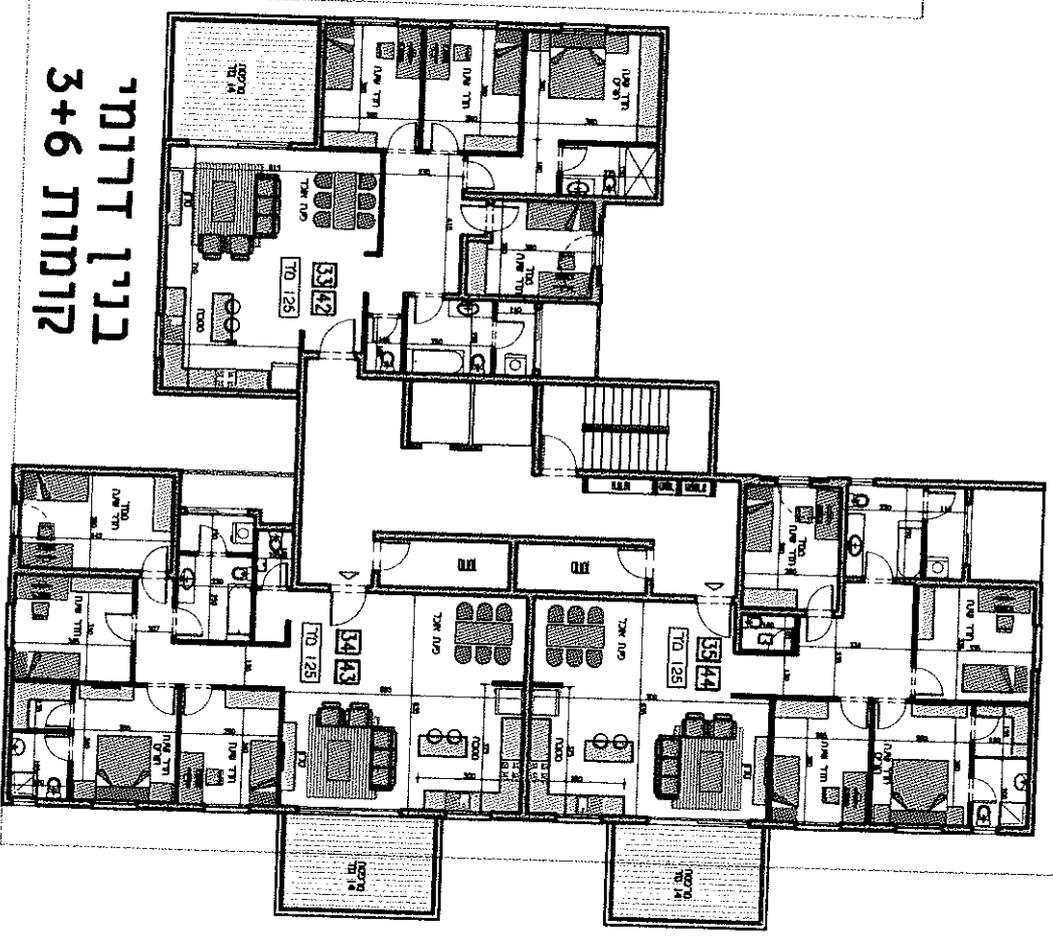
10.11.07

Handwritten notes at the bottom of the page.

Handwritten notes on the left margin, including floor area calculations and other details.

טלשיר נדל"ן ויזמות בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE &
ENTERPRISE LTD
51470173 .p.n

בנין דרומי
קומות 3+6



כל המדידות הנתונות הן לפי תוכנית הקמתה בלבד
המדידות נעשו על ידי (מפתחים) המפתחים אינם מוסמכים
במדידות אלו יש להתייער עם משרד התכנון והערים
והרשות המקומית היחידה



3 + 6
1:150
תאריך: 07.03.2017

קומות
דרדרה מס':

15 חדרים - חדרים
בנין 2-דרדרה

קבוצת טלשיר בע"מ
ח.פ. 514319326

Handwritten notes and signatures at the bottom right.

Handwritten notes and signatures at the bottom right.

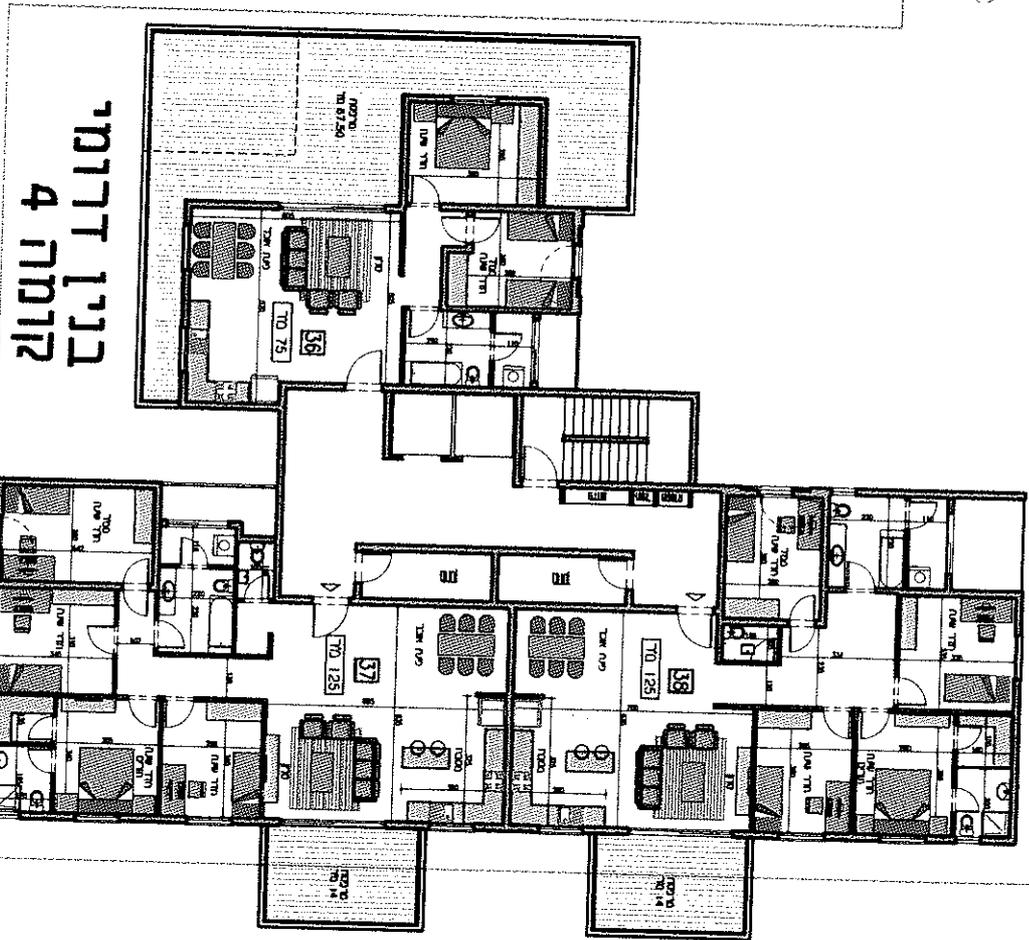
Handwritten notes at the very bottom of the page.

LAPIDOT
ARCHITECTURE
DESIGN & MORE

Handwritten notes on the left margin, including dates and names.

Handwritten notes at the top of the page, including "ת.ס. 52" and "צ.כ. 1.7".

טלשייר נדל"ן ויזמות בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE &
ENTERPRISE LTD
514470178 s.n



בניין דרומי
קומה 4

כל המופיע בתוכנית זו נועד, הוסמך, בוצע, נבדק, תוכנית רישומה בידי (המסמך) המוסמך, אולם סופיים) נכפופים לעלויות ע"פ תוכנית יעצ"ם ודרישות רישומה המובנה 02.03.2017



4
1:150
מ"מ

קומות
דרגה מס':

גן הספא - סגור 15
בנין 2-דלת

TALSHIR

קבוצת טלשייר בע"מ
ח.פ. 514319326

Handwritten signature and initials.

Handwritten notes at the bottom right.

Handwritten notes at the very bottom of the page.

נספח "ט"

הסכם מכר

אשר נערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____, שנת _____

בין:

1. אבן (שטינמץ) תרצה, נושאת ת.ז. שמספרה 056176878

(להלן: "תרצה")

בעצמה ו/או באמצעות מיופה כוחה – שטינמץ אליהו,

על פי יפוי כוח נוטריוני המצורף להסכם זה **בנספח "ט1"**

2. שטינמץ אליהו, נושא ת.ז. שמספרה 052623477

(להלן: "אליהו")

3. שטינמץ הדסה, נושאת ת.ז. שמספרה 008064008

(להלן: "הדסה")

בעצמה ו/או באמצעות מיופה כוחה – שטינמץ אליהו,

על פי יפוי כוח נוטריוני המצורף להסכם זה **בנספח "ט2"**

כולם אצל שטינמץ אליהו מרחוב א.ד. ברגמן 2, פארק המדע, ברחובות

(יקראו להלן יחדיו ובערבות הדדית ביניהם

לצורך ביצוע מלוא הוראות הסכם זה: "המוכרים")

טלשיר דל"ן ויחידת בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE &
ENTERPRISE LTD
פ.ט. 514470178

מצד אחד:

ובין:

ה"ה אשר פרטיהם מופיעים בסופו של הסכם זה

בעצמם ו/או באמצעות עו"ד אמיר חן,

ממשרד עוה"ד פישר בכר חן וול אוריון ושות', מכח יפוי כח.

אשר כתובתם לצרכי הסכם זה בלבד הינה:

ברחוב דניאל פריש 3, תל אביב,

אצל משרד עוה"ד פישר בכר חן וול אוריון ושות'

(יקראו להלן, ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם לצורך ביצוע מלוא הוראות

הסכם זה: "הקונה")

מצד שני:

הואיל:

והדסה הינה הבעלים של חלק מחלקה 254 בגוש 3694, אשר בהתאם לטבלת ההקצאה

(כהגדרתה להלן) מקנה להדסה, בין השאר, 4,665/10,000 חלקים מהמגרש (כהגדרתו

להלן) ואשר משקפים זכות ל- 20.991 יחידות במגרש (להלן: "חלקה של הדסה

במגרש");

קבוצת טלשיר בע"מ
ח.פ. 514319326

Handwritten notes on the left margin, including "3/11/18" and various illegible scribbles.

Handwritten notes at the top right, including "2.5" and other illegible marks.

Handwritten notes on the right side, including "1", "2", "3" and other illegible marks.

Handwritten initials "L.S." and "H.E." on the right side.

Handwritten notes at the bottom right, including "א.א.א." and "ב.ב.ב."

Handwritten signature or initials at the bottom right.

והואיל: ואליהו הינו הבעלים של חלק מחלקה 254 בגוש 3694, אשר בהתאם לטבלת ההקצאה מקנה לאליהו, בין השאר, 2,332/10,000 חלקים מהמגרש ואשר משקפים זכות ל- 10.496 יחידות במגרש (להלן: "חלקו של אליהו במגרש");

והואיל: ותרצה הינה הבעלים של חלק מחלקה 254 בגוש 3694 אשר בהתאם לטבלת ההקצאה מקנה לתרצה, בין השאר, 2,332/10,000 חלקים מהמגרש ואשר משקפים זכות ל- 10.496 יחידות במגרש (להלן: "חלקה של תרצה במגרש הנובע מזכויותיה בחלקה 254") וכן הינה הבעלים של חלק מחלקה 255 בגוש 3694 אשר בהתאם לטבלת ההקצאה מקנה לתרצה, בין השאר, 671/10,000 חלקים מהמגרש ואשר משקפים זכות ל- 3.018 יחידות במגרש (להלן: "חלקה של תרצה במגרש הנובע מזכויותיה בחלקה 255").

והואיל: "חלקה של תרצה במגרש הנובע מזכויותיה בחלקה 254" יחד עם "חלקה של תרצה במגרש הנובע מזכויותיה בחלקה 255" יקרא להלן ביחד: "חלקה של תרצה במגרש"; וחלקה של הדסה במגרש יחד עם חלקו של אליהו במגרש וחלקה של תרצה במגרש מהווים את מלוא הזכויות במגרש, כך שיחיד המוכרים הינם הבעלים הרשום והבלעדי וכן המחזיק הבלעדי, של הזכויות במגרש המהווה חלק מהמקרקעין, כהגדרת מונח זה להלן;

והואיל: והמוכרים מעוניינים למכור לקונה את הממכר, כהגדרת מונח זה להלן, כאשר הזכויות בו הינן נקיות וחופשיות (כהגדרת מונח זה להלן) הכל בכפוף להוראות הסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא כותרות ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה וההצהרות הכלולות בו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסכם זה הינן לשם נוחות הקריאה בלבד, ואין לפרש על פיהן את הוראות הסכם זה.
- 1.3. כל הנספחים המצורפים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ובמקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לנספחיו, תגברנה הוראות ההסכם.
- 1.4. נספחי ההסכם, הינם הנספחים כדלקמן:

נספח "א"	-	העתק עדכני של העמודים הרלוונטיים של נסחי רישום מקרקעין.
נספח "ב"	-	העתק תקנון התכנית ונספחיה (הכולל את טבלת ההקצאה והאיזון אשר הוכנה על ידי השמאי שמואל פן).
נספח "ג"	-	תשריט המגרש, בו מתוחם המגרש בצבע צהוב.
נספח "ד1"	-	נוסח יפוי כח לרישום הערת אזהרה ומשכון.
נספח "ד2"	-	נוסח בקשה לרישום הערת אזהרה.
נספח "ה1"	-	נוסח הודעת משכון.

נוסח תנאים מיוחדים להודעת משכון.	-	נספח "ה2"
נוסח יפוי כח הקונה.	-	נספח "י"
נוסח יפוי הכח לרישום.	-	נספח "ז"
נוסח שטר המכר.	-	נספח "ח"
עותק מקורי או העתק נוטריוני, של יפוי הכח הנוטריוני, שבחתימת תרצה.	-	נספח "ט1"
עותק מקורי או העתק נוטריוני, של יפוי הכח הנוטריוני, שבחתימת הדסה.	-	נספח "ט2"
העתק מכתב החרגה מאת בנק לאומי למשכנתאות.	-	נספח "י"
העתק הסכם הפשרה.	-	נספח "יא"
בוטל.	-	נספח "יב"
העתק נאמן למקור של הסכם שיתוף פרשקובסקי.	-	נספח "יג"
החלטת הועדה המקומית.	-	נספח "יד"
הסכם השיתוף.	-	נספח "טו"

2. הגדרות

בהסכם זה, יהיו למונחים הבאים, הפירוש הרשום והמובא בצידי:

חטיבת קרקע, הידועה כחלקות 254 ו- 255 בגוש 3694 והמצויה במתחם "גן הפקאן", הידוע גם כמתחם "רחובות המדע", ברחובות ו/או כל מספר ו/או זהות אחרת, אשר יינתנו למקרקעין אלה בעתיד.	-	"המקרקעין"
העתק עדכני של נסחי רישום המקרקעין, מצורף להסכם זה ומסומן <u>כנספח "א"</u> .	-	
תכנית רח/2200 (להלן: "תכנית רח/2200"), אשר עומדת בתוקפה במועד חתימת הסכם זה, וכן כל תכנית אחרת אשר חלה על המקרקעין.	-	"התכנית"
העתק תקנון התכנית כאמור, על נספחיה (לרבות טבלת ההקצאה והאיזון אשר הוכנה על ידי השמאי שמואל פן ואשר צורפה לתכנית רח/2200 (להלן: "טבלת ההקצאה")), מצורף להסכם זה ומסומן <u>כנספח "ב"</u> .	-	
45,046/65,758 חלקים (לפני הפקעות) מחלקה 254 בגוש 3694 יחד עם 2,000/23,298 חלקים (לפני הפקעות) מחלקה 255 בגוש 3694, המשקפים את מלוא זכויותיהם במקרקעין, הכוללים בתוכם אף את זכויותיהם של המוכרים במגרש, כהגדרתו להלן.	-	"זכויות המוכרים במקרקעין"

- "המגרש"
מגרש הידוע בהתאם לתכנית רח/2200, כמגרש תמורה שמספרו 15 (ו/או כל מספר ו/או זהות אחרת אשר תינתן למגרש הנ"ל בעתיד), המהווה 8792/65,758 חלקים (לפני הפקעות) מחלקה 254 בגוש 3694 יחד עם 482/23,298 חלקים (לפני הפקעות) מחלקה 255 בגוש 3694 (להלן: "זכויות המוכרים במגרש"), המקנות באופן בלעדי למוכרים, בהתאם לתכנית רח/2200, לטבלת ההקצאה ולהחלטת הועדה המקומית (כהגדרת מונח זה להלן), זכות להקמה על המגרש של [] יחידות דיור, והכל כמפורט בתכנית רח/2200 ובהחלטת הועדה המקומית (להלן ובהתאמה: "יחידות הדיור" ו-"פרויקט"). [מספר יחידות הדיור יושלם סמוך לחתימת ההסכם ולאחר קבלת החלטת הועדה המקומית]. העתק תשריט המגרש אשר צורף לתכנית רח/2200, בו מתוחם המגרש כאמור בצבע צהוב, מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ג".
- "החלטת הועדה המקומית"
החלטה למתן היתר של הועדה המקומית / רשות רישוי רחובות, אשר התקבלה ביום [] , המאשרת כי ניתן יהיה לבנות על המגרש [] יחידות דיור נוספות, מעבר ל- 45 יחידות הדיור אותן ניתן לבנות על המגרש מכוח תכנית רח/2200. [מספר יחידות הדיור יושלם לאחר קבלת החלטת הועדה].
העתק החלטת הועדה המקומית מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "יד".
- "הסכם השיתוף"
הסכם שיתוף וחלוקה אשר נחתם בין כל יחידי הקונה וכן חתמה עליו אף תרצה (ביחס לזכויות המוכרים הנוטרות, כהגדרת מונח זה להלן), במסגרתו מוסדרות ההוראות הנדרשות לשם הקמת הפרויקט (כהגדרתו להלן) במגרש המצורף כנספח "טו" להסכם זה.
- "הסכם שיתוף פרשקובסקי"
הסכם שיתוף מיום 11.11.2007, אשר נחתם בין המוכרים לבין פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ, מ.ח. 51-381781-7 (להלן: "פרשקובסקי") ושיכון עובדים השקעות בייזום בע"מ בע"מ, מ.ח. 51-055232-6 (להלן: "שיכון עובדים"), במסגרתו הוסדרו, בין היתר, זכויותיהם של הצדדים הנ"ל במקרקעין (לרבות במגרש), ועניינים נוספים, הכל, כמפורט בהסכם שיתוף פרשקובסקי.
העתק נאמן למקור של הסכם שיתוף פרשקובסקי, מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "יג".
- "טבלת החלוקה"
טבלת החלוקה ואחוזי ההשתתפות, אשר צורפה כנספח להסכם השיתוף, במסגרתה בוצע ייחוד בין יחידי הקונה ותרצה – ליחידות הרעיוניות אשר ניתן להקים בשטח המגרש.
- "זכויות המוכרים"
[] חלקים מתוך חלקה של תרצה במגרש הנובע

מזכויותיה בחלקה 255, אשר יוותרו בבעלותה הבלעדית של תרצה.

"הנותרות"

[החלקים יושלמו לאחר קבלת החלטת הועדה המקומית]

וכן- מלוא יתר זכויות תרצה (אשר לא נמכרו במסגרת הסכם זה) ביחס למגרש מכוח הסכם שיתוף פרשקובסקי, כלפי פרשקובסקי ושיכון עובדים.

יצוין, כי במסגרת הסכם השיתוף, תוסדרנה בין היתר - אף החבויות בתשלום כל המסים והתשלומים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט, בהן תישא תרצה, מיחידי המוכרים, מכח היותה נותרת כבעלת זכויות המוכרים הנותרות.

חלק מזכויות המוכרים במגרש, המשקף [_____/_____] **[החלקים יושלמו לאחר קבלת החלטת הועדה]** מהמגרש ואשר כוללים את חלקי יחידי המוכרים אשר נמכרים במסגרת הסכם זה, כמפורט להלן:

"הממכר"

1. מלוא חלקה של הדסה במגרש ;
2. מלוא חלקו של אליהו במגרש ;
3. מלוא חלקה של תרצה במגרש הנובע מזכויותיה בחלקה 254 ;
4. וכן חלק מחלקה של תרצה במגרש הנובע מזכויותיה בחלקה 255 ואשר המהווה % [_____] מהמגרש, היינו [_____/_____] חלקים מהמגרש. **[האחוזים והחלקים יושלמו לאחר קבלת החלטת הועדה המקומית].**

להסרת ספק מובהר, כי תוספת הזכויות אשר התקבלה במסגרת החלטת הועדה המקומית ביחס למגרש בכללותו (לרבות תוספת הזכויות אשר נובעת גם מזכויות המוכרים הנותרות) וכן כל תוספת זכויות אשר תנבע מהמגרש ותתווסף למגרש מהווה חלק מהממכר לכל דבר וענין.

וכן - זכותם של הבעלים בהתאם לחלקי הבעלים הנמכרים כאמור במסגרת הגדרה זו דלעיל, כלפי פרשקובסקי ושיכון עובדים, מכח הסכם פרשקובסקי.

משרד עוה"ד פישר בכר חן וול אוריון ושות', מרחוב דניאל פריש 3 בתל אביב.

"עוה"ד"

עוה"ד אמיר חן ממשרד עוה"ד, באמצעות חברת פישר בכר חן ושות' נאמנים בע"מ.

"הנאמן"

חשבון בנק אשר יפתח על ידי הנאמן, לצורך ביצוע הוראות הסכם זה, ושיתנהל על שם הנאמן, בסניף מגדלי אביב רמת גן (812), ואשר

"חשבון הנאמנות"

- כל פירותיו יהיו שייכים באופן בלעדי למוכרים.
- "מע"מ" - מס ערך מוסף בשיעור של 17% (שבעה עשר אחוז) או בשיעור אחר כפי שיקבע מעת לעת על ידי הגורמים המוסמכים לכך.
- "העירייה" - עיריית רחובות.
- "הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ברחובות." - "החברה" - ה.ל.ר – החברה לפיתוח רחובות.
- "המפתחת" - "לשכת רישום המקרקעין" - לשכת רישום המקרקעין ברחובות.
- "הערות ההפקעה" - **ביחס לחלקה 254**: הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ביום 3.11.2003 מכח שטר שמספרו 27345/2003/1 לטובת העירייה ואשר אין בה בכדי לגרוע ו/או להפחית מזכויות המוכרים במגרש ובממכר.
- **ביחס לחלקות 254 ו-255**: הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ביום 23.3.2008 מכח שטר שמספרו 12379/2008/1 לטובת העירייה, ואשר אין בה בכדי לגרוע ו/או להפחית מזכויות המוכרים במגרש ובממכר.
- "הערות הייעוד" - **ביחס לחלקה 255**: הערה על יעוד מקרקעין מכוח תקנה 27, אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ביום 18.9.2011 מכוח שטר 42516/2011/1 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה; וכן- הערה על יעוד מקרקעין מכוח תקנה 27 אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ביום 6.8.2014 מכוח שטר 34633/2014/1, ואשר אין בהן בכדי לגרוע ו/או להפחית מזכויות מקנה האופציה במגרש.
- "זיקת ההנאה" - **ביחס לחלקה 255**: זיקת הנאה בעניין חלקה כפופה, אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ביום 12.3.1970 מכוח שטר שמספרו 3772/1970/102 ואשר אין בה בכדי לגרוע ו/או להפחית מזכויות מקנה האופציה במגרש.
- **ביחס לחלקות 254 ו-255**: זיקת ההנאה בעניין חלקה נהנית, אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ביום 12.3.1970 מכח שטר שמספרו 3772/1970/100 וכן מכח שטר שמספרו 3772/1970/101 ואשר אין בה בכדי לגרוע ו/או להפחית מזכויות המוכרים במגרש.
- "ריבית פיגורים" - ריבית הפריים הקבועה במועד בו היה אמור להיות מבוצע תשלום לפי הסכם זה, בתוספת 3%, אשר תחושב לפי ריבית שנתית, הכל בהתאם

להוראות הסכם זה.

"הסכם הפשרה" - הסכם פשרה אשר נחתם בין המוכרים לבין ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה- מרכז והועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות ואשר קיבל תוקף של פסק דין, לפיו סוכם סכום היטל ההשבחה אשר על המוכרים לשלם, בין היתר בגין המגרש, עקב אישורה של התכנית ושל תכנית רח/2200א' וכן את מנגנון ביצוע התשלום.

העתק הסכם הפשרה מצורף להסכם זה ומסומן **כנספח "יא"**.

"השמאי המכריע" - השמאי ירון ספקטור ממושרד ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ ו/או על ידי כל שמאי אחר אשר זהותו תקבע על ידי הנאמן.

"ההסכם" או - הסכם זה על כל נספחיו.

"הסכם זה"

3. הצהרות והתחייבויות המוכרים

המוכרים מצהירים ומתחייבים בזאת כלפי הקונה כי:

3.1 זכויות המוכרים במקרקעין ובמגרש והליכים משפטיים

3.1.1 הינם הבעלים הבלעדי והרשום וכן המחזיקים הבלעדיים של המגרש ושל זכויות המוכרים במגרש, המהווים 8792/65758 חלקים (לפני הפקעות) מחלקה 254 בגוש 3694 יחד עם 482/23298 חלקים (לפני הפקעות) מחלקה 255 בגוש 3694.

3.1.2 יתר זכויותיהם של המוכרים במקרקעין (לשלילת זכויותיהם במגרש), לרבות זכויות ו/או התחייבויות לטובת, בגין וכלפי צדדים שלישיים ו/או מי מטעמם הרשומים ביחס ליתר זכויותיהם במקרקעין כאמור, מכח הסכמים אשר נערכו עימם ו/או יערכו עימם, ביחס לזכויות אחרות של המוכרים במקרקעין, אינן מתייחסות לזכויות המוכרים במגרש, לרבות לא לממכר.

בהקשר זה יובהר, כי ככל ויידרש על ידי רשם המקרקעין מלשכת רישום המקרקעין ו/או על ידי מוסדות פיננסיים מממנים מטעמה של הקונה (אף לאחר השלמת תשלום מלוא סכום התמורה, כמפורט להלן), מתן הסכמה ו/או תצהיר עו"ד ו/או מסמך אחר, מצדם של המוכרים ו/או מצדם של גורמים אחרים, אשר לטובתם נרשמו זכויות ו/או חובות ביחס למקרקעין (מכח הסכמים אשר נערכו בינם לבין המוכרים ו/או יערכו בעתיד ו/או ביחס להסכמים אשר נערכו ביחס לזכויות המוכרים במקרקעין), וזאת כתנאי לביצוע רישום הערת אזהרה ו/או משכנתא ו/או כל זכות אחרת על פי בחירתה של הקונה, לטובתה ו/או לטובת מי מטעמה, הרי שהמוכרים מתחייבים להמציא את כל ההסכמות ו/או האישורים ו/או התצהירים הנדרשים בקשר לכך כאמור, באופן מידי ככל הניתן.

- 3.1.3. זכויות המוכרים במגרש, נקיות וחופשיות מכל: משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או חוב ו/או פולש ו/או צו הריסה ו/או צו כלשהו אחר ו/או שוכר ו/או מחזיק ו/או דייר מוגן ו/או הערת אזהרה ו/או התחייבות כלשהי לטובת צד ג' כלשהו ו/או זכות לטובת צד ג' כלשהו ו/או מאדם וחפץ ולמעט הערות ההפקעה, הערות הייעוד וזיקת ההנאה, אשר רשומות נכון למועד חתימת הסכם זה בספרי לשכת רישום המקרקעין, ואשר אין בהן בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות המוכרים במגרש ובממכר, והכל כאמור וכמפורט בהעתק עדכני של נסח הרישום המקרקעין, המצורף להסכם זה ומסומן כנספח "א" (להלן: "נקיות וחופשיות"), והן תישארנה נקיות וחופשיות עד למועד המסירה, כהגדרתו להלן, למעט זכויות אשר תרשמנה לטובתה של הקונה ו/או בגינה.
- 3.1.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3.1.3 לעיל, המשכנתא (מדרגה ראשונה) אשר רשומה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, בספרי לשכת רישום המקרקעין כמוגבלת בסכום של 10,000,000 (עשרה מיליון) שקלים, מיום 28.8.2012 לפי שטר שנספחו 36650/2012/2, ביחס לזכויותיה של הדסה במקרקעין איננה חלה על המגרש.
- העתקו של מכתב ההחרגה אשר התקבל מאת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, לפיו המשכנתא כאמור אינה חלה על המגרש מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "י".
- 3.1.5. לא התחייבו, ולא יתחייבו בכל הסכם ו/או התחייבות נוגדת ו/או סותרת, בין בכתב ובין בעל פה ו/או במניעה על פי כל דין, הנוגדים את התחייבויותיהם וקיומן, נשוא הסכם זה, וכי חתימתם על ההסכם וביצועו המלא של הוראותיו במלואן ובמועדן, אינם עומדים בניגוד ו/או בסתירה לכל התחייבות אחרת שהיא ו/או להסכמה ו/או לאי הסכמה, וכי לא ישעבדו ו/או ימשכנו ו/או יבצעו פעולות תכנוניות כלשהן ו/או יעניקו כל זכות אחרת שהיא, ביחס לזכויות המוכרים במגרש, לכל צד ג' שהוא, בניגוד להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.
- 3.1.6. לא ישעבדו ו/או ימשכנו ו/או יעניקו כל זכות אחרת שהיא ביחס לזכויות המוכרים בממכר לכל צד שלישי, ולא יבצעו כל עסקה ביחס לזכויותיהם בממכר (לרבות אי ביצוע כל פעולה שהיא ביתר זכויות המוכרים במקרקעין, אשר יש בה בכדי להשפיע על זכויותיה של הקונה ו/או מי מטעמה, נשוא הסכם זה), והכל בכפוף לכך שזכויות הקונה בממכר לא תפגענה, אלא בהתאם להתחייבויותיהם על-פי הסכם זה, וכי אין כל מניעה לרבות על פי כל דין ו/או הסכם, להתקשרותם בהסכם זה, כאשר ההתחייבות הנ"ל תחלנה ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.1.7. בהתאם לאמור ברישא של סעיף 3.1.3 דלעיל, הם מתחייבים כי הממכר יוותר עד למועד המסירה (כהגדרתו להלן) ללא כל שינוי, פיסי, תכנוני (ככל שהדבר תלוי בהם) ומשפטי, כשהזכויות בממכר נקיות וחופשיות כמפורט דלעיל, ועל כן

הם מתחייבים להסיר לאלתר, על חשבונם ואחריותם הבלעדית, כל עיקול ו/או הערת אזהרה ו/או שיעבוד ו/או התחייבות כלשהי אחרת ו/או כל זכות של צד שלישי כלשהו ו/או כל זכות מגבילה אחרת שתוטל, אם וככל שתוטל, ביחס לזכויות אלו ו/או ביחס ליתר זכויות המוכרים במקרקעין ואשר יש בהן בכדי לגרוע ו/או להשפיע על הממכר (להלן: "הזכות המגבילה"), למעט אם מקורם בקונה ו/או במי מטעמה ולמעט כאלה הנובעות מהוראות התכנית והוטלו על ידי הרשויות המוסמכות לכך ושלא עקב מעשה ו/או מחדל התלוי במוכרים, וזאת תוך ולא יאוחר מ- 45 (ארבעים וחמישה) יום, ממועד הטלתן.

מוסכם בזאת, כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, במקרה שבו תוטל הזכות המגבילה, יודיעו על כך המוכרים לקונה ולעוה"ד, בכתב ולאחר, וכן מתחייבים המוכרים לפעול, על חשבונם הבלעדי וככל יכולתם וכנדרש, על מנת להסיר את הזכות המגבילה עוד קודם למועד כאמור.

להסרת הספק יודגש, כי היה ואכן תוטל הזכות המגבילה, מטעמים אשר אינם בגינם של הקונה, יתעכב בהתאמה תשלום התמורה כהגדרתה להלן ו/או ביצוע השבת תשלום המע"מ כמפורט להלן, וזאת עד להסרתה של הזכות המגבילה, ומבלי להטיל על הקונה תשלומי ריבית פיגורים ומבלי לגרוע מיתר זכויותיה של הקונה העומדות לה מכח הסכם זה ו/או כל דין אחר, לרבות תשלום בגין כל הנזקים אשר נגרמו לה ו/או למי מטעמה.

עוד יובהר, כי אין בהטלתה של הזכות המגבילה ו/או באי הסרתה, בכדי לגרוע ו/או לעכב את ביצוען של כל התחייבויות המוכרים על פי הסכם זה לעיל ולהלן, למעט אם אלה נבעו בגינה של הקונה.

במקרה בו אכן תוטל הזכות המגבילה, אזי ישבו הצדדים ביניהם, בסיועו של הנאמן, על מנת לסכם ביניהם את הדרך האפשרית בנסיבות העניין לשם ביצוען בפועל של התחייבויות הצדדים נשוא הסכם זה וקידום יישומו של הסכם זה. מוסכם על הצדדים, כי הנאמן יהא זכאי להפעיל שיקול דעת בנסיבות העניין, לשם אפשרת האמור דלעיל.

3.1.8 נכון למועד חתימת הסכם זה, לא הוגשה כנגדם כל בקשה למינוי כונס ו/או נאמן ו/או כל בקשה אחרת שיש בה בכדי להשפיע על כשרותם המשפטית ו/או על יכולתם לקיים את כל חיוביהם והתחייבויותיהם נשוא הסכם זה, במלואם ובמועדם, לרבות לא צו הקפאת הליכים ו/או אחר וכיוצא"ב, וכי לא ידוע להם על כל עילה שהיא העלולה להיות לצד ג' כלשהו, לדרוש את ביצוע הליך כאמור.

3.1.9 הם מוכרים את הממכר לקונה, במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה (AS IS), כשזכויותיהם בממכר נקיות וחופשיות, ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיהם על פי הסכם זה לעיל ולהלן.

3.1.10 במועד המסירה, כהגדרתו להלן, ובכפוף לתשלום ופירעון מלוא התמורה, כהגדרתה להלן, ימסרו את הממכר לקונה, וכן ימסרו לקונה את החזקה

הבלעדית בו, כאשר הוא בהתאם לאמור לעיל, וכאשר זכויות המוכרים במגרש ובממכר נקיות וחופשיות, למעט ביחס לזכויות ו/או לחובות מטעם ו/או בגינה של הקונה.

3.1.11. עד למועד המסירה, וביחס לממכר בלבד, לא יהיו קיימים חובות בגין תשלומי עבר, וזאת בכפוף למוסכם בין הצדדים במסגרת סעיף 9 להלן ולמעט היטל ההשבתה אשר ישולם מכספי התמורה.

3.2. תכנון ובניה

3.2.1. על המקרקעין חלה התכנית שבתוקף.

3.2.2. בהתאם להוראות התכנית ולהחלטת הועדה המקומית, ניתן להקים על המגרש **[מס' יחידות דיור] מס' יחידות הדיור יושלם בהתאם לאמור בהחלטת הועדה המקומית** וכי בכוונתה של הקונה להקים על המגרש, בהתאם להוראות הסכם השיתוף, להוראות התכנית כאמור ולהחלטת הועדה המקומית, פרויקט למגורים אשר יכלול את מס' יחידות הדיור כאמור, ועל כן הם מתחייבים לחתום, כבעלים רשומים של המגרש, על כל מסמך שיידרש לרבות מצידה של העירייה, לרבות על כל תכנית ("גרמושקא") ו/או אחרת, בקשות לקבלת היתרי בניה, בקשות איחוד וחלוקה, בקשות לאיחוד מגרשים וכיוצ"ב, וזאת מבלי לגרוע מכך שניתן על ידי המוכרים יפוי כח לשם ביצוע הפעולות התכנוניות הנ"ל. עוד מוסכם, כי כל החיובים הכספיים הנובעים, ככל ונובעים, מחתימתם של המוכרים על המסמכים כאמור, ו/או באמצעות יפוי הכח לתכנון, יחולו על הקונה, והכל בכפוף להוראות הסכם זה דלעיל ולהלן.

3.2.3. ביום 20.1.2011 אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים את הסכם הפשרה ונתן לו תוקף של פסק דין וכי בהתאם להסכם הפשרה סכום היטל ההשבתה שעל המוכרים לשלם בגין המגרש וחלק ממגרש מס' 24, עקב אישורן למתן תוקף של תכנית רח/2200 ותכנית רח/2200א', נכון ליום 15.7.2008, היה 3,795,425 ₪, בתוספת הוצאות כשהן צמודות למדד הידוע במועד התשלום בפועל.

3.2.4. למיטב ידיעתם לא קיימות דרישות כלשהן מצד המשרד לאיכות הסביבה ו/או מצד כל גורם אחר הקשור לנושא איכות הסביבה ו/או רשות העתיקות, לביצוען של פעולות כלשהן במגרש, וכי לא קיבלו הם ו/או מי מטעמם כל דרישות שהן הנוגעות לנושאי איכות סביבה ו/או העתיקות, בקשר לזכויות המוכרים במקרקעין ו/או לממכר ו/או במגרש.

3.2.5. לא הוצאו וכן לא נתקבלו אצלם ו/או אצל מי מטעמם כל צו הריסה ו/או צו שיפוטי ו/או מינהלי ו/או אחר בקשר עם המגרש, הממכר וזכויות המוכרים בהם, וכי לא קיימת כל עילה שהיא מצידו של צד שלישי ו/או רשות כלשהי,

להוצאת צו ו/או הגבלה כלשהי, ביחס לניצול והשימוש במגרש ומימושן של זכויות המוכרים בו.

3.3. הממכר

3.3.1. הם מוכרים לקונה את הממכר, כפי שהוא כיום עפ"י התכנית שבתוקף, כאשר תשלום התמורה, כהגדרתו להלן, כולל את קיום כל התחייבויותיהם של המוכרים נשוא הסכם זה כלפי הקונה.

3.3.2. הממכר נמכר לקונה כאמור, במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה (AS IS), ועפ"י התכנית התקפה במועד חתימת הסכם זה, בכפוף לביצוע המלא של כל התחייבויותיהם של המוכרים על פי הסכם זה, וכשזכויותיהם של המוכרים בממכר נקיות וחופשיות, בהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

3.4. כללי

3.4.1. למיטב ידיעתם לא קיים כל מוס ו/או פגם, מכל סוג שהוא, במגרש, בממכר ובזכויות המוכרים בהם, וכי בהתאם לבקשותיה של הקונה ו/או מי מטעמה, נמסרו על ידם ו/או על ידי מי מטעמם לקונה ו/או למי מטעמה, כל המסמכים והמידע הרלוואנטיים לממכר.

3.4.2. בהתאם לדרישותיה של הקונה ו/או מי מטעמה, הביאו לידיעתה של הקונה את כל המידע ו/או המסמכים המצויים ברשותם בקשר עם המגרש והממכר וכי ידוע להם שהקונה מתקשרת עימם בהסכם זה, בין השאר בהסתמך על נכונות כל הצהרותיהם דלעיל וקיום כל התחייבויותיהם בהסכם זה, לעיל ולהלן.

3.4.3. תרצה, אשר תיוותר כבעלת זכויות המוכרים הנותרות, מתחייבת לחתום על הסכם השיתוף וכן על כל יתר מערכת ההסכמים הנדרשת (כפי שחתמו יחידי הקונה), וזאת לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה.

3.4.4. יחסי השיתוף בין הצדדים:

3.4.4.1. מאחר וקיימים יחסי שיתוף במקרקעין, אשר ייווצרו בין הצדדים מכח הסכם זה והסכמים נוספים ככל וייחתמו, הרי שבין הצדדים תתקיים מערכת הסכמות של שיתוף פעולה, כללי פעולה והתחייבויות שונות, בנוגע לממכר וביחס ליתר זכויות המוכרים במקרקעין.

3.4.4.2. מוסכם כי צד להסכם זה לא יהיה רשאי לחייב את הצד האחר ולא יציג עצמו ולא יגרום לכל מצג כאילו הוא פועל ומייצג את הצד האחר, אלא במסגרת המותנה במפורש במסגרת הסכם זה.

4. הצהרות הקונה

הקונה מצהירה ומתחייבת בזאת כלפי הקונה כי:

- 4.1. בדקה את הממכר והמגרש, את מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני, וכי היא רוכשת את הממכר במצבו "AS IS" וכי בכפוף לנכונות הצהרות המוכרים בהסכם זה, היא מוותרת בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בדבר אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ביחס אליהם.
- 4.2. לצורך התקשרותה בהסכם זה, ערכה בעצמה ו/או באמצעות מומחים מטעמה את כל הבדיקות והבירורים הנדרשים לה והקשורים למגרש ולממכר ולזכויות התכנון בהם, לרבות בקשר עם מיקום המגרש וסביבתו, מצבו המשפטי והפיסי, וכן בדקה את הוראות התכנית החלה על המקרקעין על כל נספחיה ולשם כך קיבלה מאת המוכרים את כל המידע הנדרש והמצוי ברשותם ו/או בידיעתם ו/או מאת כל צד ג' שהוא, ללא יוצא מן הכלל, לשם התקשרותה בהסכם זה וקיום כל התחייבויותיה על פיו וכן ערכה את בדיקותיה בספרי לשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי הועדה המקומית ו/או במשרדי הועדה המחוזית מחוז מרכז ו/או במשרדי העירייה ו/או במשרדי החברה המפתחת, וכי בכפוף להוראות הסכם זה ולנכונות הצהרות המוכרים במסגרת הסכם זה, מצאה את המקרקעין והממכר מתאימים לצרכיה, לשביעות רצונה ולמטרותיה וכי הינה מתקשרת בהסכם זה על סמך בדיקותיה שלה בלבד.
- 4.3. יש בידה את היכולת הפיננסית לקיים את כל התחייבויותיה על פי הסכם זה, ללא עיכובים כלשהם.
- 4.4. לא ידוע לה על מגבלה ו/או מניעה, בין על פי דין ובין על פי הסכם ו/או מניעה אחרת, המגבילה ו/או המונעת ממנה מלהתקשר בהסכם זה ולבצע את חיוביה על פי הסכם זה.
- 4.5. תפעל להסיר כל זכות מגבילה מצידה, אם תוטל בגינה על זכויות המוכרים במגרש ו/או במקרקעין, בניגוד להוראות הסכם זה.
- 4.6. תעמוד בתנאים הקבועים במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית, כהגדרתו להלן, לעניין השלמת הפרויקט. בהקשר זה מוסכם, כי ככל והקונה לא תעמוד בתנאים הקבועים במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית, תחולנה אף לעניין זה, התחייבותה של הקונה, בהתאם להוראות הסכם זה להלן.
- 4.7. החל ממועד המסירה, כהגדרתו להלן, תקבל את החזקה במגרש ובממכר, והכל בכפוף להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

5. העסקה

- 5.1. בכפוף לתשלום מלוא התמורה, כהגדרתה להלן, ולמילוי כל התחייבויות הקונה בהסכם זה, מתחייבים המוכרים למכור לקונה, להעביר ולמסור לחזקתה הבלעדית את הממכר.
- 5.2. הקונה מתחייבת, בכפוף למילוי כל התחייבויות המוכרים שבהסכם זה, לרכוש מאת המוכרים ולקבל מאת המוכרים, את הממכר וכן את מלוא זכויות המוכרים בו, ולקבל מהם את החזקה בו, במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה (AS IS), כשזכויות המוכרים בממכר נקיות וחופשיות, והכל בהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

5.3. מוסכם בזאת על הצדדים, כי המוכרים ייראו כמי שעמדו במלוא התחייבויותיהם כלפי הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות ביחס להעברת הזכויות על שמם של יחידים הקונה משמם של המוכרים, עם המצאת מלוא האישורים, כהגדרת מונח זה להלן; וכן עם המצאתם של כל המסמכים הנקובים בסעיפים 6.3 – 6.5 להלן, ובכפוף להוראות הסכם זה להלן.

6. התמורה

בתמורה לרכישת הממכר ולקיום מלוא התחייבויותיהם של המוכרים על פי ההסכם, מתחייבת הקונה לשלם למוכרים סך של [] (במילים: שקלים [סכום התמורה יושלם בהתאם לקבוע בנספח ה' להסכם האופציה, לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית], בצירוף מע"מ כדן (אשר ביצוע תשלומו מוסדר במסגרת סעיף 9.4 להלן) (לעיל ולהלן: "התמורה"), וזאת בתנאים, במועד ובאופן כמפורט להלן:

6.1. בכפוף לאמור בסעיף 9.4 להלן, במועד חתימת הסכם זה, תשולם על ידי הקונה למוכרים, מלוא התמורה, בדרך של המצאת המחאה בנקאית בסכום התמורה, ערוכה לפקודת הנאמן, אשר זה יפקידה בחשבון הנאמנות.

6.2. מוסכם, כי קודם לשחרור כספי התמורה מחשבון הנאמנות, בהתאם להוראות הסכם זה, תתבצעה כל הפעולות כדלקמן.

א. הקונה תרשום לטובתה הערות אזהרה "מפורטות" או "רגילות" עפ"י בחירתה, ביחס לממכר ולמלוא זכות המוכרים במגרש (להלן: "הערות האזהרה"), והומצא לנאמן על ידי הקונה, העתק נסחי רישום מקרקעין ו/או אישור בדבר ביצוע פעולה מאת לשכת רישום המקרקעין, המעיד על רישומן של הערות האזהרה כאמור, לטובת כל יחידים הקונה.

רישום הערות האזהרה, יתבצע על חשבונה ואחריותה של הקונה, בתוך לא יאוחר מ- 10 (עשרה) ימי עסקים, ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "מועד ביצוע הפעולה"). מוסכם, כי ככל ולא נרשמו הערות האזהרה כאמור עד למועד ביצוע הפעולה, בשל מניעה בעטייה של הקונה בלבד, אזי יראה הנאמן לעניין העברת כספי התמורה למוכרים כאמור בסעיף 6.3 להלן, כאילו התמלא תנאי זה במועד ביצוע הפעולה. מובהר, כי ככל ולא נרשמו הערות האזהרה כאמור עד למועד ביצוע הפעולה בשל מניעות שאינן בעטייה של הקונה, אזי יידחה מועד ביצוע הפעולה עד לחלוף 10 ימי עסקים ממועד הסרת המניעות כאמור.

לצורך רישומן של הערות האזהרה, יחתמו המוכרים במועד חתימת הסכם זה, על יפוי כח בלתי חוזר לרישום הערות האזהרה, וכן יחתמו הצדדים על טפסי בקשה לרישום הערת אזהרה, בנוסחים המצורפים להסכם זה ומסומנים בהתאמה כנספחים "1ד" – "2ד".

ב. הקונה תרשום לטובתה במרשם המתנהל אצל רשם המשכונות, ע"ש המוכרים ביחס לממכר ולמלוא זכויות המוכרים במגרש, וכהבטחה לקיום מלוא התחייבויותיהם של המוכרים, במלואן ובמועדן, בהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן, משכון ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום (להלן: "**המשכון לטובת הקונה**"), ויומצא לנאמן, ע"י הקונה ו/או עוה"ד, העתק דו"ח עיון מאת רשם המשכונות, המאשר את ביצוע רישום המשכון לטובת הקונה, ביחס לכל יחידי הקונה.

רישום המשכון לטובת הקונה, יתבצע על חשבונה ואחריותה של הקונה, בתוך המועד לביצוע הפעולה. מוסכם בין הצדדים, כי האמור בסעיף 6.2 א לעיל ביחס לדחיית מועד ביצוע הפעולה בשל מניעות בעטייה של הקונה ומניעות שאינן בעטייה של הקונה וכן ביחס להוראות לנאמן בהקשר זה יחול בשינויים המחויבים גם ביחס לרישום המשכון לטובת הקונה.

לצורך רישומו של המשכון לטובת הקונה, יחתמו הצדדים במועד חתימת הסכם זה, על הודעת משכון וכן על שטר תנאים מיוחדים למשכון, בנוסחים המצורפים להסכם זה ומסומנים בהתאמה כ**נספחים "ה1" – "ה2"**.

בהקשר זה יצוין, כי במסגרת יפוי הכח לרישום הערות האזהרה, כאמור בסעיף קטן "א" דלעיל, תכללנה הוראות רלוואנטיות, המסמיכות אף את עוה"ד, לביצוע רישום המשכון לטובת הקונה.

ג. המוכרים המציאו לידי הקונה ו/או לנאמן, אישור מס רכוש מקורי ביחס למגרש ו/או ביחס למקרקעין ו/או ביחס לזכויות המוכרים במקרקעין ו/או ביחס לזכויות המוכרים במגרש, ע"ש המוכרים, המופנה ללשכת רישום המקרקעין, ואשר יהיה בתוקף לפחות ל- 30 יום ממועד חתימת הסכם זה, והמעיד על היעדר חובות במס רכוש (להלן: "**אישור מס רכוש**"). כך, שבמידה ולא הומצא אישור מס הרכוש כאמור, יוותר סכום התמורה בנאמנות אף עד להמצאתו.

6.3. בכפוף לקיומן במלואן של ההוראות האמורות בסעיפים "א" – "ג" דלעיל, הצדדים מורים בזאת לנאמן בהוראה בלתי חוזרת, לפעול בכספי התמורה המופקדים אצלו בנאמנות, באופן הבא כדלקמן:

6.3.1. תשלום מקדמת מס השבח;

סך של ₪ **15% מתמורה** השווה לסכום מקדמת מס השבח אותה תחויב הקונה לשלם לרשות המיסים על חשבון מס השבח בגין הסכם זה בהתאם להוראות סעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "**החוק**") יוותר בחשבון הנאמנות (להלן: "**תשלום מקדמת מס השבח**"). ככל ולא יתקבל אישור מס שבח לרישום בפנקסי המקרקעין עד למועדים הקבועים בחוק לתשלום המקדמה ישלם הנאמן ישירות לרשויות המס את תשלום מקדמת מס השבח אלא אם עד לאותו מועד יקבע המנהל

סכום אחר לתשלום כאמור בסעיף 15 (ה) לחוק שאז יעביר הנאמן את הסכום המופחת ישירות לרשויות המס ואת יתרת תשלום מקדמת מס השבח שתיוותר לאחר קבלת אישור מס השבח יעביר למוכרים. להסרת ספק מובהר, כי אישור מס השבח, נשוא הסכם זה, יכלול את כל פרטי המוכרים ופרטי המקרקעין, לרבות החלקים המועברים ויאפשר את העברת הזכויות בממכר משמם של המוכרים לשמם של יחיד הקונה (להלן: "אישור מס השבח"). מובהר, כי בקשה להפחתת מקדמה כאמור בסעיף 15 (ה) לחוק תהיה באחריות המוכרים בלבד.

המוכרים מתחייבים להמציא אישור מנהל מע"מ לעסקה, ככל ויידרשו ע"י הקונה, וזאת במועד החל על פי דין לתשלום מקדמת מס השבח או במועד החל על פי דין לתשלום המע"מ, לפי המאוחר.

6.3.2. פיקדון האישורים ;

סך של 8,500,000 ₪ (שמונה מיליון וחמש מאות אלף שקלים) מתוך התמורה יוותר בחשבון הנאמנות לצורך הבטחת ביצוע התשלומים החלים על המוכרים בהתאם להוראות הסכם זה לרבות להבטחת קבלת אישורי תשלום מאת העירייה ו/או מהחברה המפתחת, בגין כל התשלומים אשר הם מחויבים בתשלומם עפ"י הוראות הסכם זה (דהיינו בגין: מלוא סכום היטל ההשבחה בגין תכנית רח/2200 וכן מלוא סכום היטל ההשבחה בגין כל תוספת זכויות אשר אושרה לצורך הקמת סה"כ [] יחידות הדיור על המגרש [מספר יחידות הדיור יושלם בהתאם להחלטת הועדה המקומית]; מלוא סכום אגרות "תכנון", על פי דרישת החברה המפתחת ו/או העירייה; מלוא סכום אגרות "כביש, ביוב תיעול וניקוז", על פי דרישת העירייה; מלוא סכום תשלומי המים והארנונה עד למועד המסירה); מלוא סכום המטלות (ככל ותהיינה מטלות) והכל ביחס למגרש (להלן יחדיו: "האישורים" ו- "פיקדון האישורים", בהתאמה). הצדדים מורים בזאת לנאמן, באופן בלתי חוזר, לנהוג בפיקדון האישורים כדלקמן:

א. עם המצאת אסמכתא בדבר ביצוע תשלום אשר נדרש ע"י רשות מוסמכת ומובטח באמצעות פיקדון האישורים לידי הנאמן, יעביר הנאמן למוכרים מתוך כספי פיקדון האישורים את הסכום אשר ביחס אליו ניתנה האסמכתא כאמור.

ב. מוסכם בין הצדדים, כי המוכרים רשאים להמציא לנאמן דרישת תשלום מאת רשות מוסמכת לחוב אשר מובטח באמצעות פיקדון האישורים, והנאמן ישלם מתוך כספי פיקדון האישורים את הסכום הנקוב בדרישת התשלום.

ג. עם קבלת היתר הבניה לפרויקט, יעביר הנאמן לידי המוכרים את פיקדון האישורים, או כל סכום שנותר ממנו, בצירוף הפירות שהצטברו בגינו ובניכוי עמלות.

"תשלום מקדמת מס השבח" ו- "פיקדון האישורים" יקראו להלן ביחד: "הפיקדון"

6.3.3. תשלום התמורה למוכרים;

מיד עם ביצוע במלואו בפועל, של כל הפעולות האמורות בסעיף 6.2 דלעיל וביצוע הוראות סעיף 6.4 להלן (לעיל ולהלן: **"מועד המסירה"**), יעביר הנאמן למוכרים, את מלוא יתרת סכום התמורה אשר נותר בחשבון הנאמנות בניכוי תשלום מקדמת מס השבח ובניכוי פיקדון האישורים (להלן: **"התשלום למוכרים"**).

6.4. מבלי לגרוע מהאמור, התשלום למוכרים יועבר על ידי הנאמן למוכרים, כנגד ביצוע של הפעולות כמפורט להלן, והמצאתם של המסמכים כדלקמן על ידי המוכרים לידי הקונה ו/או הנאמן:

6.4.1. מסירת החזקה בממכר לידי הקונה;

6.4.2. מסירה של המוכרים את 4 (ארבעה) עותקים של ייפוי הכוח לרישום, כהגדרתו להלן, חתומים במקור ע"י המוכרים ומאומתים כדין ע"י עוה"ד (להלן: **"ייפוי הכוח לרישום"**), ומסירתם לידי הנאמן אשר זה יחזיקם בנאמנות, בהתאם להוראות סעיף 8.3 להלן;

נוסח ייפוי הכוח לרישום, מצורף להסכם זה ומסומן **כנספח "ז"**.

6.4.3. מסירה של 6 (ששה) שטרי מכר, חתומים על ידי המוכרים ומאומתים כדין, לידי הנאמן אשר זה יחזיקם בנאמנות, בהתאם להוראות סעיף 8.3 להלן;

נוסח שטרי המכר, מצורף להסכם זה ומסומן **כנספח "ח"**;

6.5. מוסכם, כי ביחס לחובתם של המוכרים להמצאתם של האישורים, תחולנה ההוראות כדלקמן:

6.5.1. המוכרים מתחייבים להמציא לקונה את מלוא האישורים בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מ- 4 (ארבעה) חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: **"המועד להמצאת אישורי המוכרים"**), וכן לשלם במועד על פי הדין, את כל התשלומים הנדרשים לצורך הפקתם או בתוך 14 ימים ממועד קבלת הדרישה, לפי המאוחר.

6.5.2. במקרה בו לא המציאו המוכרים לקונה את אישורי המוכרים, תוך המועד להמצאת אישורי המוכרים, נותנים בזאת הצדדים לנאמן הוראה בלתי חוזרת, לפעול ככל ויידרש מיד בתום המועד להמצאת אישורי המוכרים, ולשלם מתוך

- פיקדון האישורים, כל חיוב ו/או סכום ככל שיידרש לצורך הפקת האישורים אשר טרם הומצאו במועד זה, לרבות למסור לעירייה ו/או לחברה המפתחת ו/או לכל גוף אחר הנדרש, ערביות מתאימות לצורך הפקתם של האישורים כאמור, וזאת אף מתוך וכנגד סכומי פיקדון האישורים.
- 6.5.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר, כי אין בהפקדת הפיקדון המוכרים בידי הנאמן, ובהוראות הניתנות לנאמן כאמור לעיל, בכדי לגרוע מהתחייבותם של המוכרים לשלם במלואו ובמועדו על פי דין, כל תשלום אשר הם מחויבים בביצועו על פי הסכם זה, לצורך הפקת האישורים ואישור מס השבח.
- 6.5.4. מוסכם, כי המסמכים המנויים בסעיפים 6.4 "ב" - 6.4 "ג" דלעיל, ייחתמו על ידי המוכרים ויאומתו על ידי עוה"ד במועד חתימת הסכם זה, ויוותרו בנאמנות בידי הנאמן. הצדדים מורים בזאת לנאמן בהוראה בלתי חוזרת, להעבירם לידי הקונה, אך ורק בהתאם להוראות סעיף 8.3 להלן.
- 6.5.5. עוד מוסכם, כי הפיקדון יופקד בנאמנות בידי הנאמן, יושקע על ידי הנאמן באפיקי השקעות סולידיים בלבד, והצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן, להעביר למוכרים את הפיקדון, על פירותיו, אך ורק בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.
- 6.6. מובהר, כי הפקדת כספים בנאמנות בידי הנאמן, כמוה כתשלום המבוצע על ידי הקונה לטובת המוכרים, לכל דבר ועניין.
- 6.7. הצדדים להסכם זה פוטרים ומשחררים בזאת את הנאמן, מכל אחריות לכל נזק מכל סוג שהוא שיגרם לו, אם יגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של הנאמן, למעט אם נעשו חלילה בזדון, ובכל מקרה בכפוף לאמור לעיל, לא תהא להם כלפי הנאמן, כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהיא, בעניין זה.
- 6.8. מוסכם בזאת, כי בחתימתם של הצדדים על הסכם זה הינם מאשרים כי כל תשלום מתשלומי התמורה, אשר יועברו לפקודתם של המוכרים, לא יועבר לכל אחד מיחיד המוכרים באופן אישי, על פי חלקו בממכר, אלא התשלומים כאמור יועברו על ידי הקונה ישירות לאליהו, וזה יחלק את תשלומי התמורה, בין כל יחיד המוכרים, בהתאם לחלקם היחסי, אלא אם אליהו הורה לנאמן בכתב אחרת.
- עוד מוסכם, כי במקרה בו לא הורה אחרת כאמור, תשלום לאליהו כאמור לעיל, מהווה תשלום התמורה לכל אחד מיחיד המוכרים, לכל דבר ועניין.
- 6.9. לשם הבטחת ביצוע החזר תשלום המע"מ על ידי הקונה ולצורך זה **בלבד**, כמפורט בסעיף 9 להלן, תחתום הקונה במועד חתימת הסכם זה, על יפוי הכח למחיקת הערת האזהרה והמשכון לטובת הקונה (להלן: **"יפוי כח הקונה"**), בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן **כנספח "ו"**.

יפוי כח הקונה יופקד במועד חתימת הסכם זה בנאמנות בידי הנאמן, אשר ינהג בו אך ורק בהתאם להוראות סעיף 8.4 להלן.

7. מסירת החזקה

המוכרים, בכפוף וכנגד תשלום מלוא התמורה וקיום כל התחייבויותיה של הקונה על פי הסכם זה, ימסרו לקונה את החזקה בממכר, במועד המסירה, כשהממכר הינו במצבו נכון למועד חתימת הסכם זה ("AS IS"), וכשזכויותיהם בממכר נקיות וחופשיות.

8. יפוי כח ושטרי מכר

8.1. לשם אפשרות, בין היתר, של ביצוע העברת הזכויות על שם הקונה עפ"י הסכם זה, יחתמו המוכרים במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי הכוח בלתי חוזר לרישום (להלן: "יפוי הכוח לרישום"), אשר נוסחו מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ז", המייפה את כוחם של עוה"ד, לעשות כל פעולה הנדרשת לשם כך וכן לחתום על כל מסמך שיידרש וככל שיידרש בשמם ובמקומם של המוכרים, לשם העברת הזכויות כאמור על שמם של יחידי הקונה, כל אחד על פי חלקו היחסי בממכר ו/או על שם מי מטעמם ו/או חליפיה ו/או לפקודתה.

8.2. יובהר כי אין במתן יפוי הכוח לרישום בכדי לגרוע מהתחייבויותיהם של המוכרים לחתום בעצמם על כל מסמך ככל שיידרש, על פי דין ו/או על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או על פי דרישת הקונה ו/או עוה"ד, לצורך ביצוע כל הפעולות המופיעות ביפוי הכוח לרישום, לרבות כל הנדרש לשם רישום הזכויות במגרש ע"ש יחידי הקונה, כל אחד על פי חלקו היחסי בממכר, וכן רישום בטוחות לטובת רוכשי הזכויות מאת הקונה ו/או מי מטעמם, וכן רישום הזכויות במגרש על שמם, כל אחד מיחידה בהתאם לחלקו היחסי בממכר, והכל מבלי להטיל עליהם התחייבות כספית אשר איננה מוטלת עליהם במסגרת הסכם זה.

8.3. כאמור, יפוי הכוח לרישום, יחתם ע"י המוכרים ויאומת ע"י עוה"ד במועד חתימת הסכם זה, ויופקד בנאמנות בידי של הנאמן, והצדדים מורים לו בזאת, בהוראה בלתי חוזרת, להעבירו לטובת הקונה באמצעות עוה"ד, מיד עם ביצוע השבת תשלום המע"מ במלואו על ידי הקונה לידי המוכרים, כמפורט בסעיף 9 להלן.

אך מוסכם, כי הקונה תהא זכאית לעשות את כל הפעולות המפורטות ביפוי הכוח לרישום וזאת אף אם טרם השיבה למוכרים את תשלום המע"מ כמפורט להלן, למעט ביצוע העברת זכויות על שמם של יחידי הקונה.

מוסכם בזאת, כי ההוראות האמורות ברישא של סעיף 8.3 דלעיל, תחולנה בהתאמה אף ביחס לשטר המכר.

8.4. כאמור, להבטחת זכויות המוכרים במקרה של ביטול הסכם זה כדין, עקב הפרתה היסודית של הקונה את הוראת סעיף 9.4 להלן, לעניין השבת תשלום המע"מ נשוא הסכם זה, לטובת המוכרים כמפורט דלעיל ולהלן, תחתום הקונה, במועד חתימת הסכם

זה, על יפוי כח הקונה, בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ו", המייפה את כוחם של עוה"ד, למחוק את הערת האזהרה ו/או את המשכון לטובת הקונה, בהתאם להוראות הסכם זה.

כמוסכם, יפוי כח הקונה, ייחתם ע"י הקונה ויאומת על ידי עוה"ד במועד חתימת הסכם זה, ויופקד בנאמנות בידי של הנאמן, והצדדים מורים לו בזאת, בהוראה בלתי חוזרת, להשיבו לידי עוה"ד עבור הקונה, מיד במועד השבת תשלום המע"מ נשוא הסכם זה לטובת המוכרים, או קודם לכן, כמפורט בסעיף 9.4 להלן.

מוסכם בזאת, והצדדים מורים בזאת לנאמן בהוראה בלתי חוזרת, כי לא יעשה כל שימוש ביפוי כח הקונה, אלא בכפוף להתקיימות כל התנאים המפורטים להלן במצטבר:

(א) ההסכם בוטל כדין על ידי המוכרים עקב הפרתה היסודית של הקונה את הוראות הסכם זה לעניין השבתו של תשלום המע"מ אשר בוצע על ידי המוכרים, לטובת המוכרים, ובמקרה זה בלבד;

(ב) ניתנה לעוה"ד, על ידי המוכרים, הודעה בת 30 (שלושים) יום, מראש ובכתב על הכוונה לעשות שימוש ביפוי כח הקונה, וככל שההפרה האמורה בסעיף אי קטן דלעיל, לא תוקנה על ידי הקונה, בפרק הזמן כאמור;

(ג) כנגד מחיקת הערת האזהרה והמשכון לטובת הקונה, תתבצע השבתו בפועל של מלוא סכום התמורה, בניכוי הפיצוי המוסכם, כהגדרתו להלן.

9. מסים ותשלומים

9.1 מוסכם בזאת, כי המוכרים ישאו במלוא התשלומים כמפורט להלן:

ד. במלוא סכום היטל ההשבחה החל בגין כל התכניות החלות על המקרקעין שעילתן קדמה למועד הסכם זה, לרבות בגין תכנית רח/2200 ובגין ההקלות אשר אושרו במסגרת החלטת הוועדה המקומית וכן במלוא עלות עריכת תכניות בנין עיר, ביצוע מטלות וכיו"ב;

ה. במלוא סכום אגרות "תכנון" (הכוללות את תשלום העלויות בגין קיר אקוסטי), על פי דרישת החברה המפתחת ו/או העירייה;

ו. במלוא סכום אגרות והיטלי פיתוח, לרבות אגרות "כביש/מדרכה, ביוב תיעול וניקוז", על פי דרישת העירייה הנובעות מהמקרקעין; למען הסר ספק, תשלום אגרות לצורך הוצאת היתר הבניה יחולו על הקונה.

ז. תשלום מס שבח מקרקעין בהתאם להוראת שעה לחוק מיסוי מקרקעין אשר תוקנה במסגרת סעיף 10 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ו - 2015 (להלן: "**חוק ההתייעלות הכלכלית**"), בשיעור המופחת כמפורט בחוק ההתייעלות הכלכלית ו/או בכל שיעור מס שבח אחר, כפי שיקבע במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית ו/או בכל מסגרת

אחרת אשר תתקן ו/או תוסיף על הוראת השעה לחוק מיסוי מקרקעין אשר תוקנה במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית, ובכל מקרה לא יותר מכך.

ח. מס רכוש, ככל וקיים, בגין התקופה שעד למועד המסירה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויותיהם של המוכרים להמצאת אישור מס רכוש כבר במועד חתימת הסכם זה, כמפורט בסעיף 6.2ג;

ט. כל תשלומי ארנונה ומיס, עד למועד המסירה.

9.2. מוסכם בזאת, כי הקונה תישא בכל יתרת התשלומים אשר לא מופיעים בסעיף 9.1 דלעיל.

9.3. הקונה והמוכרים ידווחו לרשויות מיסוי מקרקעין על המכירה נשוא הסכם זה באופן עצמאי ונפרד, בהתאם למועדים הקבועים לכך בדין, והמוכרים אף ידווחו לרשויות מע"מ בגין הסכם זה, הכל בהתאם למועדים הקבועים לכך בדין.

9.4. מע"מ בגין הסכם זה (להלן: "**תשלום המע"מ**"), ישולם ע"י הקונה, במועד חתימת הסכם זה. על אף האמור, מוסכם בין הצדדים, כי ביחס למי מיחיד הקונה אשר יבקשו לקבל מימון מהגורם המממן- יחול המנגנון כמפורט להלן: המוכרים ישאו בתשלום המע"מ ביחס לאותם יחידים קונה באופן מלא, וישלמו את מלוא תשלום המע"מ ביחס לאותם יחידים קונה בהתאם למועדים הקבועים לכך בדין (להלן: "**מועד ביצוע תשלום המע"מ**"). עם ביצוע תשלום המע"מ כאמור מצד המוכרים, יעבירו המוכרים את אישור התשלום אשר התקבל מאת רשויות מע"מ (להלן: "**אישור רשויות מע"מ**"), לעוה"ד. בכפוף לביצוע תשלום המע"מ על ידי המוכרים כאמור וכן כל תשלום מע"מ אחר ככל ויידרש על ידי הרשויות המוסמכות לכך, יושב למוכרים על ידי הקונה תשלום המע"מ ששולם, וזאת בתוך זמן סביר מהמועד בו תקבל הקונה מימון בנקאי להקמת הפרויקט, כהגדרת מונח זה בהסכם השיתוף. להסרת ספק מובהר, כי תשלום המע"מ למוכרים במועד חתימת הסכם זה כאמור בסעיף זה לעיל כשלעצמה לא תהווה הפרה של הסכם זה ולא תזכה את המוכרים בסעד כלשהו.

10. רישום זכויות

10.1. ביצוע רישום והעברת הזכויות במקרקעין משמם של המוכרים לשמם של יחידים הקונה, בלשכת רישום המקרקעין, יבוצע על ידי הקונה, על חשבונה הבלעדי ועל אתריותה.

10.2. כאמור, במועד המסירה, ימציאו המוכרים לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיפים 6.4 ב"ב - 6.4 ג"ג דלעיל, וכן ימציאו לעוה"ד, את האישורים, במועדים הקבועים לכך בהסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור ברישא של סעיף זה ומהמצאתו של יפוי הכח לרישום כמפורט בסעיף 8.1 דלעיל, מתחייבים המוכרים בזאת להופיע בכל עת שידרשו לעשות כן ע"י הקונה ו/או עוה"ד ובכפוף לתיאום מראש עימם, ולבצע כל פעולה, לרבות חתימה על כל המסמכים, מתן כל ההצהרות ועשיית כל הפעולות שיידרשו וככל שידרשו, לצורך רישום

הזכויות בממכר ע"ש יחידי הקונה, כל אחד על פי חלקו היחסי במגרש ובממכר, ואשר הם מחויבים לחתום עליהם, מכח הסכם זה ו/או ע"פ דרישת הרשויות המוסמכות לכך ו/או על פי כל דין, ובלבד שלא תוטל עליהם כל התחייבות כספית אשר איננה מוטלת עליהם במסגרת הוראות הסכם זה.

11. מימון בנקאי

- 11.1. המוכרים מאשרים בזאת, כי ידוע להם כי בכוונת חלק מיחידי הקונה, לממן את תשלום המע"מ בלבד, או חלקו, וכן את הקמתן של יחידות הדיור ו/או כל תשלום אחר הנדרש לשם הקמת פרויקט, באמצעות הלוואה ממוסד פיננסי ו/או מוסד בנקאי מוכר בישראל (להלן: "הגורם המממן"), אשר תובטח, בין היתר, במשכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, בגין זכויות המוכרים במגרש ו/או במשכון ו/או ברישומן של הערות אזהרה על זכויות המוכרים מכח כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או באמצעות כל בטוחה חוקית אחרת ביחס למגרש, ככל ותידרש על ידי הגורם המממן.
- 11.2. למען הסר כל ספק יודגש ויובהר, כי ככל והקונה לא תוכל ו/או לא תהא זכאית לקבל הלוואה מאת הגורם המממן מכל סיבה שהיא, למעט כזאת התלויה במוכרים (שאו השבת תשלום המע"מ, יתעכב בהתאמה) ו/או במי מהם, לא יהיה בכך משום הצדק למניעת השבת תשלום המע"מ על ידי הקונה, והיא לא תהא משוחררת מחיוביה ומהתחייבויותיה על פי הסכם זה.
- 11.3. מוסכם, כי ככל ומצידו של הגורם המממן (ומבלי לגרוע מהאמור דלעיל), ידרש כי תרצה תשעבד אף את זכויות המוכרים הנותרות, היא תעשה כן ותחתום על כל המסמכים הנדרשים לשם כך, בהתאם למועדים הנדרשים. למען הסר ספק מובהר, כי ככל ותידרש חתימתה של תרצה בשל היותה בעלת זכויות המוכרים הנותרות (בשונה משותפה בפרויקט), חתימתה תהא מותנית בכך שלא יהיה בשעבוד כאמור בכדי להטיל עליה כל מחויבות ו/או התחייבות כלפי הגורם המממן ו/או כלפי הקונה שאינה חלה עליה מכוח היותה שותפה בפרויקט וכן כי יהיה ניתן להיפרע אך ורק מהזכויות המוכרים הנותרות ולא מכל נכס אחר השייך לתרצה.
- 11.4. למען הסר ספק יובהר, כי אי קבלת ההלוואה ע"י הקונה בשל אי עמידת המוכרים באיזה מההתחייבויותיהם עפ"י הסכם זה ו/או מתמת סיבה אחרת הקשורה במוכרים ו/או במי מהם, ידחה את מועד השבת תשלום המע"מ, לתקופה של 7 (שבעה) ימי עסקים, מהסרתה של המניעה.

12. הפרות ותרופות

- 12.1. על הפרת הסכם זה תחולנה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.
- 12.2. מוסכם בזה על ידי הצדדים כי הוראות סעיפים 12-3 להסכם זה, מהוות תנאים יסודיים ועיקריים בהסכם זה, והכול כאמור בסעיפים הנ"ל.

12.3. מבלי לגרוע מהאמור דלעיל ובכל מקום אחר במסגרת הסכם זה, פיגור בביצוע התחייבות כלשהי העולה על 75 (שבעים וחמישה) יום, אשר לא תוקן אף לאחר התראה בכתב, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר תקנה לצד האחר את הזכות לבטל הסכם זה, וזאת בנוסף לכל זכות אחרת העומדת לו על פי כל דין או על פי הסכם זה.

מבלי לפגוע בזכויות המוכרים על פי כל דין ו/או על פי הסכם זה, מוסכם בזאת כי לכל סכום אשר ישולם על ידי הקונה בפיגור, תתווסף ריבית פיגורים כדלקמן:

12.3.1. פיגור של עד 25% מסכום התמורה – יזכה את המוכרים בריבית פיגורים החל מהיום ה-76 (שבעים ושישה) לפיגור, וזאת בגין התקופה שחלה החל מהמועד בו נדרשה הקונה לביצוע התשלום על פי הסכם זה, ועד מועד ביצוע התשלום בפועל על ידה.

12.3.2. פיגור של מעבר ל- 25% מסכום התמורה – יזכה את המוכרים בריבית פיגורים החל מהיום ה-16 (שישה עשר) לפיגור, וזאת בגין התקופה שחלה החל מהמועד בו נדרשה הקונה לביצוע התשלום על פי הסכם זה, ועד מועד ביצוע התשלום בפועל על ידה.

12.4. על אף האמור בסעיף 12.3 דלעיל, איחור של המוכרים במסירת החזקה בממכר לקונה, בהתאם להוראות הסכם זה (כשזכויותיהם במגרש נקיות וחופשיות), מעבר ל-30 (עשרים) ימים, בניגוד להוראות הסכם זה, יחייב את המוכרים במתן פיצוי מוסכם ומוערך מראש של 15,000 (עשרים אלף) שקלים (להלן: "פיצוי בגין איחור במסירה") בגין כל יום של איחור במסירת החזקה בממכר לקונה, החל מהיום הראשון לאיחור, וזאת מבלי לפגוע בזכויות הקונה על פי כל דין ו/או על פי הסכם זה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הקונה לתבוע מהמוכרים בנוסף לפיצוי בגין איחור במסירה, את מלוא הסעדים המגיעים לה עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין בגין איחור בביצוע המסירה.

12.5. מוסכם, כי במקרה בו הפר צד את ההסכם הפרה יסודית, ישלם הצד המפר לצד הנפגע פיצויים מוסכמים בסך השווה ל- 10% (עשרה אחוזים) מסך התמורה (לעיל ולהלן: "הפיצוי המוסכם"), אשר הצדדים מעריכים כפיצוי מתאים וראוי בנסיבות העניין.

עוד מוסכם, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותו של צד לתבוע מהצד האחר בנוסף לפיצוי המוסכם, את מלוא הסעדים המגיעים לו עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין בגין אי התשלום כאמור.

13. העברת זכויות

מוסכם בזאת, כי אין כל מניעה מצידם של המוכרים, כי יחיד הקונה יבצעו העברת זכויות בגין זכויותיהם נשוא הסכם זה, ובלבד ששולם בפועל על ידי הקונה, מלוא סכום תשלום התמורה.

משמעותו של המונח "העברת זכויות" בסעיף זה, כוללת אף שעבוד ו/או משכון ו/או הסבה של זכויות נשוא הסכם זה, ללא קבלת הסכמה כלשהי מצידם של המוכרים.

- 14.1. כל צד יהיה רשאי לשלם כל סכום אשר חובת תשלומו על הצד האחר (בהתאם להוראות הדין ו/או הסכם זה) ואשר מועד תשלומו הגיע או נדרש (בהתאם להוראות הדין ו/או הוראות הסכם זה) או שאי תשלומו יהיה בו כדי לגרום עיכוב בביצוע הוראות הסכם זה וזאת לאחר מתן התראה של 10 (עשרה) ימים מראש ובכתב, לצד האחר.
- שולם התשלום כאמור, ישלם הצד האחר לצד ששילם את הסכום ששולם על ידו בתוספת ריבית פיגורים.
- 14.2. 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. ארכה ו/או דחייה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.
- 14.3. הצדדים להסכם זה מתחייבים לנקוט בכל הפעולות הנדרשות לשם ביצוע הוראות הסכם זה ובכלל זה לחתום על כל מסמך, טופס, שטר, בקשה ו/או הצהרה, אשר יידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של הסכם זה וביצועו, כלשונו וכרוחו ולהופיע בפני כל פקיד, עו"ד, רשות ו/או משרד ממשלתי או עירוני או אחר, לשם ביצוע כל ההתחייבויות המוטלות עליהם על פי הסכם זה ובלבד שהדבר לא יטיל על איזשהו צד מן הצדדים חבויים כספיות נוספות, מעבר לקבוע בהסכם זה.
- 14.4. הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום או תימסרנה במסירה אישית על פי מעני הצדדים, כמפורט במבוא להסכם זה או כל מען אחר בישראל, עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב, או באמצעות הפקס עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב. יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועדים הבאים: אם נמסרה ביד – עם מסירתה בפועל; ואם נשלחה בדואר רשום – עם עברו שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום; ואם נשלחה בפקס – במועד הנקוב באישור המשלוח המופק מהפקסימיליה המשלחת.
- 14.5. מוסכם במפורש, כי תנאי הסכם זה מהווים את ההסכם השלם והמחייב שבין הצדדים. עם חתימתו של הסכם זה בטלים ומבוטלים כל מצג, הצהרה, הבטחות והתחייבויות שנעשו בכתב או בעל פה על ידי מי מהצדדים או מטעמם אם היו כאלה וכדומה.
- 14.6. כל שינוי או תיקון או תוספת להסכם זה לא יהיה לו כל תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם כדין על ידי כל הצדדים.
- 14.7. מוסכם, כי קיום התחייבויות המוכרים במסגרת הסכם זה, יהא ביחד ולחוד ובערבות הדדית בין יחיד המוכרים.
- 14.8. מוסכם, כי קיום התחייבויות הקונה במסגרת הסכם זה, יהא ביחד ולחוד ובערבות הדדית בין יחיד הקונה.

נספח "א"

תאריך: _____

לכבוד
מר אמיר חן, עו"ד
פישר בכר חן נאמנים בע"מ
א.נ.

הנדון: כתב הוראות לנאמן

אנו הח"מ, כל אחד מבין השותפים אשר פרטיהם מופיעים בשולי ההסכם, ממנים אותך בזאת כנאמן עבורנו בקשר עם הסכם השיתוף שנחתם היום בינינו שכתב הוראות זה (להלן: "כתב הוראות") הינו נספח לו (להלן: "ההסכם" ו/או "הסכם השיתוף").
לפיכך, הרינו מורים לך באופן בלתי חוזר לפעול, כדלקמן:

1. פרשנות ותחולה

- 1.1. לכל מונח שבכתב הוראות זה תהא מוקנית המשמעות שבהסכם השיתוף, למעט אם נאמר אחרת במפורש בכתב זה.
- 1.2. הוראות ההסכם אליהן מפנה כתב זה תיחשבה כחלק בלתי נפרד מכתב זה.
- 1.3. בכל סתירה, אי בהירות או דו משמעות בין הוראה בהסכם השיתוף להוראה בכתב זה, תגבר ההוראה שבכתב זה.

טלשיר נדל"ן ויזמות בע"מ
TALSHIR REAL ESTATE &
ENTERPRISE LTD
פ.ח. 14470178

2. החזקת כספים

- 2.1. **כללי**
 - 2.1.1. כל אימת שיתקבל תשלום לפקודתך על פי הסכם השיתוף, תחזיק בכספים עבור מי מאיתנו לפי ההקשר והעניין בנאמנות בהתאם להוראות ההסכם, ותחולנה על החזקת הכספים ההוראות המפורטות להלן אשר תחולנה בכל מקרה, למעט אם נאמר אחרת במפורש בכתב זה.
 - 2.1.2. כספים יופקדו בחשבון נאמנות מיוחד מספר 25388/76 שפתחתם לצורך כך בבנק לאומי לישראל בע"מ, סניף 812 (להלן: "חשבון הנאמנות").
 - 2.1.3. הכספים בחשבון הנאמנות יישמרו בכל עת - בפקדון שקלי סולידי נושא פירות (יומי, שבועי או חודשי).
 - 2.1.4. כל עמלות ניהול חשבון הנאמנות ו/או עמלות העברת כספים בקשר אליו ו/או עמלת סגירת חשבון הנאמנות תשולמנה מתוך הכספים שבחשבון הנאמנות, וכל הוראה להעברת כספים ו/או לסגירת חשבון הנאמנות הינה בכפוף להותרת הסך המתאים בחשבון הנאמנות לתשלום עמלות אלה.

קמז"ח טלשיר בע"מ
514319

2.2. התשלום בגין רכישת הזכויות במקרקעין

מתוך הכספים אשר יופקדו בחשבון הנאמנות אתה תשלם את התמורה הקבועה

Handwritten notes on the left margin, including "ד.נ", "כ", "2.1", "2.2", "2.3", "2.4", "2.5", "2.6", "2.7", "2.8", "2.9", "2.10", "2.11", "2.12", "2.13", "2.14", "2.15", "2.16", "2.17", "2.18", "2.19", "2.20", "2.21", "2.22", "2.23", "2.24", "2.25", "2.26", "2.27", "2.28", "2.29", "2.30", "2.31", "2.32", "2.33", "2.34", "2.35", "2.36", "2.37", "2.38", "2.39", "2.40", "2.41", "2.42", "2.43", "2.44", "2.45", "2.46", "2.47", "2.48", "2.49", "2.50", "2.51", "2.52", "2.53", "2.54", "2.55", "2.56", "2.57", "2.58", "2.59", "2.60", "2.61", "2.62", "2.63", "2.64", "2.65", "2.66", "2.67", "2.68", "2.69", "2.70", "2.71", "2.72", "2.73", "2.74", "2.75", "2.76", "2.77", "2.78", "2.79", "2.80", "2.81", "2.82", "2.83", "2.84", "2.85", "2.86", "2.87", "2.88", "2.89", "2.90", "2.91", "2.92", "2.93", "2.94", "2.95", "2.96", "2.97", "2.98", "2.99", "3.00".

Handwritten notes on the right margin, including "2.1", "2.2", "2.3", "2.4", "2.5", "2.6", "2.7", "2.8", "2.9", "2.10", "2.11", "2.12", "2.13", "2.14", "2.15", "2.16", "2.17", "2.18", "2.19", "2.20", "2.21", "2.22", "2.23", "2.24", "2.25", "2.26", "2.27", "2.28", "2.29", "2.30", "2.31", "2.32", "2.33", "2.34", "2.35", "2.36", "2.37", "2.38", "2.39", "2.40", "2.41", "2.42", "2.43", "2.44", "2.45", "2.46", "2.47", "2.48", "2.49", "2.50", "2.51", "2.52", "2.53", "2.54", "2.55", "2.56", "2.57", "2.58", "2.59", "2.60", "2.61", "2.62", "2.63", "2.64", "2.65", "2.66", "2.67", "2.68", "2.69", "2.70", "2.71", "2.72", "2.73", "2.74", "2.75", "2.76", "2.77", "2.78", "2.79", "2.80", "2.81", "2.82", "2.83", "2.84", "2.85", "2.86", "2.87", "2.88", "2.89", "2.90", "2.91", "2.92", "2.93", "2.94", "2.95", "2.96", "2.97", "2.98", "2.99", "3.00".

Handwritten notes at the bottom of the page, including "2.1", "2.2", "2.3", "2.4", "2.5", "2.6", "2.7", "2.8", "2.9", "2.10", "2.11", "2.12", "2.13", "2.14", "2.15", "2.16", "2.17", "2.18", "2.19", "2.20", "2.21", "2.22", "2.23", "2.24", "2.25", "2.26", "2.27", "2.28", "2.29", "2.30", "2.31", "2.32", "2.33", "2.34", "2.35", "2.36", "2.37", "2.38", "2.39", "2.40", "2.41", "2.42", "2.43", "2.44", "2.45", "2.46", "2.47", "2.48", "2.49", "2.50", "2.51", "2.52", "2.53", "2.54", "2.55", "2.56", "2.57", "2.58", "2.59", "2.60", "2.61", "2.62", "2.63", "2.64", "2.65", "2.66", "2.67", "2.68", "2.69", "2.70", "2.71", "2.72", "2.73", "2.74", "2.75", "2.76", "2.77", "2.78", "2.79", "2.80", "2.81", "2.82", "2.83", "2.84", "2.85", "2.86", "2.87", "2.88", "2.89", "2.90", "2.91", "2.92", "2.93", "2.94", "2.95", "2.96", "2.97", "2.98", "2.99", "3.00".

בהסכם הרכישה אשר ייחתם בינינו לבין אבן (שטינמץ) תרצה, נושאת ת.ז. שמספרה 056176878, שטינמץ אליהו, נושא ת.ז. שמספרה 052623477, שטינמץ הדסה, נושאת ת.ז. שמספרה 008064008 (להלן: "הסכם הרכישה"), בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם הרכישה.

2.3. תשלום דמי הארגון

מתוך הכספים אשר יופקדו בחשבון הנאמנות אתה תשלם בסמוך לאחר מועד המימוש (כהגדרתו בהסכם האופציה אשר נחתם ביום 2.3.2017 בקשר עם המגרש) ובכפוף למימוש האופציה (להלן: "המועד הקובע"), את תמורת הארגון, כהגדרתה בהסכם הארגון אשר ייחתם בינינו לבין טלשיר נדליין ויזמות, ואשר בכל מקרה לא תעלה על הסך הקבוע בדו"ח האפס של הפרויקט.

2.4. תשלום דמי סיחור האופציה

מתוך הכספים אשר יופקדו בחשבון הנאמנות אתה תשלם בסמוך לאחר המועד הקובע, את התמורה, כהגדרתה בהסכם סיחור האופציה, אשר ייחתם בינינו לבין קבוצת טלשיר בע"מ, ואשר בכל מקרה לא תעלה על הסך הקבוע בדו"ח האפס של הפרויקט.

2.5. מעבר לביצוע התשלומים הנזכרים בסעיף 2.2 ו- 2.3 לעיל, כל ביצוע תשלום נוסף מתוך חשבון הנאמנות ייעשה בכפוף לקבלת הוראה מאת הנציגות ו/או המנהל הפיננסי בכתב.

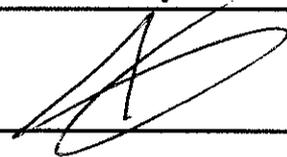
2.6. מיד לאחר פתיחת החשבון המיוחד בבנק המממן, תעביר את כל יתרות הכספים שבחשבון הנאמנות לחשבון המיוחד ותסגור את חשבון הנאמנות.

3. אנחנו פוטרים ומשחררים אותך, מכל אחריות לכל נזק מכל סוג שהוא שיגרם לנו, אם יגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל שלך, למעט אם נעשו חלילה בזדון, ובכל מקרה בכפוף לאמור לעיל, לא תהא לנו כלפיך, כל טענה ו/או דרישה מכל סוג שהיא, בעניין זה.

4. חתימת הח"מ על מסמך זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לנאמן לפעול על פי האמור במסמך זה.

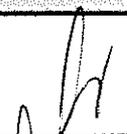
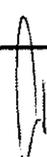
חברי הקבוצה:

מס' סידורי	מס' יחידה	שם מלא	מס' זיהוי	חתימה
1.	45	אסתר אקלר ז"ל	039203364	
2.	28	ד"ר ג. ב. ג.	032297947	
		א.א.א. כהן	06112617	

מס' סידורי	מס' יחידה	שם מלא	מס' זיהוי	חתימה
.3	30	נתי אומון	036549954	
		נתי אומון	043156173	חוו אומון
.4	43	ארי צבי אמו	087950399	ארי צבי
.5	39	נוי צ'סלי	316412816	
.6	41	וחניקה גיל קוארונביץ	316450843 17038866	
.7	2	לילי-נחמה צדי זכריה כהן-נחמה	014048813 012727889	לילי-נחמה צדי
.8	40	אפרת כהן נחמה כהן	033825589 037887599	אפרת כהן
.9	50	גילי רויטברג	053450014 524122916	גילי רויטברג
.10	36	נחמה כהן	30506997	נחמה כהן
.11	37	נחמה קולטני נחמה כהן	043158377 023962434	נחמה קולטני
.12	3	אילי קולטני אילי קולטני	033098690 039166269	אילי קולטני
.13	8	אילי קולטני אילי קולטני	040122350 039950522	אילי קולטני
.14	44	אילי קולטני אילי קולטני	307967267 310778022	אילי קולטני
.15	26	אילי קולטני אילי קולטני	032341802 031553647	אילי קולטני
.16	49	אילי קולטני	207127954	

חתימה	מס' זיהוי	שם מלא	מס' יחידה	מס' סידורי
	204322556	לילי סלקוהים א' ח' י'	42	.17
ח' י' י' י' י' י'	305776379	ב' י' י' י' י' י'	38	.18
mmi/b	038595435	ח' י' י' י' י' י'	14	.19
	012531026	י' י' י' י' י'	10	.20
	205619547	י' י' י' י' י'	33	.21
	24038721 24497539	י' י' י' י' י'	20	.22
	037829009 040925096	י' י' י' י' י'	17	.23
י' י' י' י' י'	040124117 040722407	י' י' י' י' י'	23	.24
	30762446 310025025	י' י' י' י' י'	11	.25
	0949025 65366920	י' י' י' י' י'	7	.26
	021633011 065908915	י' י' י' י' י'	13	.27
	066410143 310931936	י' י' י' י' י'	5	.28
	202686279	י' י' י' י' י'	34	.29
	307660142 307655572	י' י' י' י' י'	16	.30

מס' סידורי	מס' יחידה	שם מלא	מס' זיהוי	חתימה
.31	19	אור וליק	25190828	
.32	12	אירב ארנת כנ יגלו	021989470 032667206	 Ran Gonen
.33	31	אוראל וצבי אלון חמוי אלון	201380029 303039306	
.34	47	אקסלנט בנייה אקסלנט נמנה	006295182 51315661	 אקסלנט נמנה
.35	15	אברהם אילן בנאמלה	052684382	
.36	18	אולדה קצב אלמז קצב	38096906 20376222	
.37	32	ליי ארנברג צומח רמן	300287041 301538815	
.38	48	יפת טבריה אבא אלסוב	021468103 017214304	
.39	27	בילי ארז חמיס קר	033572987 25602145	
.40	24	נחלי בן שמחון אליעזר בן שמחון	035744119 032359002	
.41	46	סני קל-זיג בן זיו אלמז	05472160-0 13337731	
.42	35	סי קיון נעה זמיר	302172044 021772033	
.43	9	שמר זגל חיים זגל	024312000 022203988	
.44	6	זכאי ופזק דניאל רמ	28737047 02572171-2	

חתימה	מס' זיהוי	שם מלא	מס' יחידה	מס' סידורי
	056176819	אלון ברנב	1	.45
	11	אלון ברנב	4	.46
	10	אלון ברנב	25	.47
קבוצת טלשיר בע"מ ח.פ. 514319326		קבוצת טלשיר בע"מ ח.פ. 514319326	21	.48
קבוצת טלשיר בע"מ ח.פ. 514319326		קבוצת טלשיר בע"מ ח.פ. 514319326	22	.49
טלשיר נדל"ן ויזמות בע"מ TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD ח.פ. 514470178		טלשיר נדל"ן ויזמות בע"מ TALSHIR REAL ESTATE & ENTERPRISE LTD ח.פ. 514470178	29	.50

תוספת להסכם שיתוף וחלוקה מיום 6.9.2017

שנערכה ונחתמה בתאריך 29 ביום 11 לחודש אדר, שנת 2017

בין: **כל אחד מבין השותפים אשר פרטיהם מופיעים בשולי הסכם זה.**

באמצעות נציגות הקבוצה:

052623477 ת.ז. פנינה ארז

054531678 ת.ז. וינצ' פז

006295182 ת.ז. אנסלי צנאן

(כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "המשתתף" ו/או "השותף", וכולם ביחד וכל אחד לחוד, יקראו להלן, יחדיו ובהתאמה, בערבות הדדית בין כל יחיד המשתתפים: "השותפים" ו/או "המשתתפים")

מצד אחד;

לבין: **יתר השותפים שפרטיהם מופיעים בשולי הסכם זה.**

באמצעות נציגות הקבוצה:

052623477 ת.ז. פנינה ארז

054531678 ת.ז. וינצ' פז

006295182 ת.ז. אנסלי צנאן

מצד שני;

הואיל והשותפים התארגנו יחדיו במסגרת קבוצה, במסגרתה חתמו על הסכם השיתוף, כהגדרתו להלן, אשר מסדיר, בין היתר, את תכנון והקמת הפרויקט במשותף בשיטה של בניה עצמית ואת חלוקת וייחוד הזכויות והחובות במקרקעין ובפרויקט, בין הצדדים לו;

והואיל ועובר למועד חתימת השותפים על הסכם המכר, כהגדרתו להלן, התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאפשרת בנייה של 50 יחידות דיור על המגרש, ונוצר הצורך להתאים את הוראות הסכם המכר;

והואיל ולצורך התאמת הוראות הסכם המכר, חתמו הרוכשים והמוכרים, כהגדרתם להלן, על התוספת להסכם המכר, כהגדרתה להלן, לפיה שונתה הגדרת הממכר ופחתה התמורה למוכרים, כך שזכויותיה של תרצה, כהגדרת מונחים אלו להלן, בחלקה 255 בגוש 3694 נגרעו מהממכר, והשותפים רכשו את מלוא

השותפים

באמצעות נציגות הקבוצה

קבוצת הרכישה
מגרש 15
טלשיר בוטיק, רחובות

השותפים

באמצעות נציגות הקבוצה

קבוצת הרכישה
מגרש 15
טלשיר בוטיק, רחובות

זכויות המוכרים בחלקה 254 בגוש 3694 בלבד (להלן: "הממכר");
 והואיל ובד בבד עם חתימתה של תרצה על הסכם המכר, חתמה על הסכם השיתוף
 וזכויותיה בחלקה 255 בגוש 3694 מהוות חלק ממקרקעי הפרויקט;
 והואיל ולאור האמור נוצר הצורך להתאים את הוראות הסכם השיתוף.

לפיכך, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.2. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
 - 1.3. הנספחים לתוספת זו מהווים חלק בלתי נפרד הימנה.
 - 1.4. לכל המונחים בתוספת זו תהיה המשמעות שניתנה להם בהסכם השיתוף, למעט המונחים שפירושים רשום ומובא בצידם, כדלקמן:
 - "הסכם השיתוף" - הסכם שיתוף שנחתם ביום 6.9.2017 בין כל אחד מבין השותפים לבין כל יתר השותפים.
 - "המוכרים" - אבן (שטינמץ) תרצה, ת.ז. 056176878 (להלן: "תרצה"), שטינמץ אליהו, ת.ז. 052623477 ו - שטינמץ הדסה, ת.ז. 008064008.
 - "הסכם המכר" - הסכם מכר מיום 6.9.2017 שנחתם בין המוכרים לבין יחידי הקבוצה שפרטיהם מופיעים בשולי הסכם המכר (להלן: "הרוכשים").
 - "התוספת להסכם המכר" - תוספת להסכם המכר שנחתמה ביום 6.9.2017 בין המוכרים לבין הרוכשים.
 - "מקרקעי הפרויקט" מלוא זכויות הרוכשים בחלקה 254 בגוש 3694 אשר נרכשו מהמוכרים על פי הסכם המכר וכן מלוא זכויותיה של תרצה בחלקה 255 בגוש 3694, אשר מהווים יחד את מקרקעי הפרויקט.
 - 1.5. כל יתר הוראות הסכם השיתוף שלא שונו במפורש בתוספת זו יעמדו בתוקפן המלא ותמשכנה לחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.
2. **טבלת החלוקה**
 - 2.1. חלף העמודה שכותרתה "חלק יחסי בעלויות הקרקע" בטבלת החלוקה אשר צורפה כנספח ג' להסכם השיתוף ומשקפת את חלקו היחסי של כל משתתף בעלויות הממכר, תבוא העמודה המצורפת כנספח א' לתוספת זו.

השותפים

באמצעות נציגות הקבוצה

קבוצת הרכישה
 מוגרש 15
 טלשיר בוטיק, רחובות

השותפים

באמצעות נציגות הקבוצה

קבוצת הרכישה
 מוגרש 15
 טלשיר בוטיק, רחובות

- 2.2 הצדדים מצהירים בזאת כדלקמן:
- 2.2.1 **תשלום בגין רכישת הממכר** - מאחר שהתמורה הקבועה בהסכם המכר פחתה (כפי שנקבע בתוספת להסכם המכר), ידוע למשתתפים כי שינוי שיעור "החלק היחסי בעלויות הקרקע" על פי תוספת זו, לא משנה את הסכום אותו התחייב לשלם כל שותף בגין חלקו הממכר.
- 2.2.2 **חלקו היחסי של כל שותף במקרקעי הפרויקט** - מאחר שהגדרת הממכר שונתה והמשתתפים רכשו את הזכויות בחלקה 254 בגוש 3694 בלבד (כפי שנקבע בתוספת להסכם המכר), ידוע למשתתפים כי שינוי שיעור "החלק היחסי בעלויות הקרקע" על פי תוספת זו, לא משנה את חלקו היחסי במקרקעי הפרויקט.
- 2.2.3 **חלקו היחסי של כל שותף בעלויות ההקמה בפרויקט** - ידוע למשתתפים כי אין בשינוי שיעור "החלק היחסי בעלויות הקרקע" על פי תוספת זו, כדי לשנות את חלקו היחסי של כל שותף בעלויות ההקמה בפרויקט, וזה יוותר כפי הקבוע בהוראות הסכם השיתוף.
- 2.2.4 **אומדן עלות היחידה** - ידוע למשתתפים כי אין בשינוי שיעור "החלק היחסי בעלויות הקרקע" על פי תוספת זו, כדי לשנות את אומדן עלות היחידה של כל שותף וזה יוותר כפי הקבוע בהוראות הסכם השיתוף.
- 2.3 לשם הנוחות, מצורפת טבלת החלוקה המלאה והמעודכנת, כנספת ב'.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קבוצת הרכישה
מגרש 15
טלשיר בוטיק, רחובות

השותפים

באמצעות נציגות הקבוצה

קבוצת הרכישה
מגרש 15
טלשיר בוטיק, רחובות

השותפים

באמצעות נציגות הקבוצה

נספח א'

מספר דירה	חלק יחסי בעלויות הקרקע
1	0.00%
2	2.34%
3	1.92%
4	0.00%
5	1.95%
6	1.95%
7	1.95%
8	1.97%
9	1.98%
10	1.98%
11	2.00%
12	2.01%
13	2.01%
14	2.03%
15	2.03%
16	2.03%
17	2.05%
18	2.06%
19	2.06%
20	2.08%
21	2.47%
22	2.47%
23	2.92%
24	2.81%
25	0.00%
26	2.61%
27	2.66%
28	1.54%
29	1.93%
30	1.32%
31	1.95%
32	1.95%
33	1.98%
34	1.98%
35	1.98%
36	1.63%
37	2.01%
38	2.01%
39	1.41%
40	2.03%
41	2.03%
42	2.06%
43	2.06%
44	2.06%
45	2.09%
46	2.47%
47	2.47%
48	2.89%
49	2.81%
50	2.97%

קבוצת הרכישה
מגרש 15
טלשיר בוטיק, רחובות

השותפים

באמצעות נציגות הקבוצה

קבוצת הרכישה
מגרש 15
טלשיר בוטיק, רחובות

השותפים

באמצעות נציגות הקבוצה

מספר דירה	בנין	קומה	תיאור יחידה רעיונית	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח גינה במ"ר	חלק יחסי בעלויות הקרקע	חלק יחסי בעלויות ההקמה	סה"כ אומדן עלויות בש"ח כולל מע"מ (כולל רכיב הקרקע)	שם מלא
1	צפוני	קרקע	דירת גן 5 חדרים	125	0	240	0.00%	2.34%	2,372,881	אבן (שטימני) תרצה
2			דירת גן 5 חדרים	125	0	170	2.34%	2.19%	2,510,000	זכריה כהן נחמיה עדי- יוספה כהן נחמיה
3		1	דירת 5 חדרים	120	14		1.92%	1.85%	1,890,000	ש צבעוני אביטל צבעוני
4			דירת 5 חדרים	125	14		0.00%	1.92%	1,889,010	אבן (שטימני) תרצה
5		2	דירת 5 חדרים	120	14		1.95%	1.85%	1,910,000	טליה כץ איל כץ
6			דירת 5 חדרים	125	14		1.95%	1.92%	1,980,000	גבאי יצחק תם גבאי באפי
7		3	דירת 5 חדרים	125	14		1.95%	1.92%	1,980,000	ריימונד דטאוקר מוריה ירדנה דטאוקר
8			דירת 5 חדרים	120	14		1.97%	1.85%	1,930,000	אילון בנימין שרית בנימין
9		4	דירת 5 חדרים	125	14		1.98%	1.92%	2,000,000	לביא ראובן לביא שרית
10			דירת 5 חדרים	125	14		1.98%	1.92%	2,000,000	הנרי פיליבה ילנה קוונ פולקוב פבל קוונ
11		5	דירת 5 חדרים	125	14		2.00%	1.85%	1,950,000	רן גרנות מירב גרנות
12			דירת 5 חדרים	120	14		2.01%	1.92%	2,020,000	חלי גולדשמיד גולן חגי גולדשמיד גולן
13		6	דירת 5 חדרים	125	14		2.01%	1.85%	2,020,000	פז פודרואצ'יק פז אברהם לואיג'
14			דירת 5 חדרים	120	14		2.03%	1.92%	1,970,000	אדוארד וולק יוליה וולק
15		7	דירת 5 חדרים	125	14		2.03%	1.92%	2,040,000	משה אזקטיל הדר אזקטיל
16			דירת 5 חדרים	125	14		2.05%	1.85%	1,990,000	אולגה קצף אלכסנדר קצף
17		8	דירת 5 חדרים	120	14		2.06%	1.92%	2,060,000	מור לימור וליק כהן אילת פיר פלפל יצחק פלפל
18			דירת 5 חדרים	125	14		2.06%	2.07%	2,010,000	קבוצת טלשיר בע"מ קבוצת טלשיר בע"מ
19		9	דירת 5 חדרים	125	14		2.08%	2.07%	2,243,338	גילי נקר נועם נקר
20			דירת 5 חדרים	120	25		2.47%	2.62%	2,900,000	מלי בן שמחון אליעזר בן שמחון
21		8	דירת 5 חדרים	130	25		2.47%	2.56%	2,720,000	אבן (שטימני) תרצה
22			דירת 5 חדרים	130	100		2.92%	3.05%	3,050,847	
23		9	פנטהאוז תחתון 5 חדרים	140	86		0.00%			(כולל רכיב הקרקע)
24			פנטהאוז תחתון 5 חדרים	140	149					
25				פנטהאוז 5 חדרים	155					

קבוצת הנכישת
מגרש 15
טלשיר בוטיק, רחובות

מספר דירה	בנין	קומה	תיאור יחידה רעיונית	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח גינה במ"ר	חלק יחסי בעלויות הקרקע	חלק יחסי בעלויות ההקמה	סה"כ אומדן עלויות בש"ח כולל מע"מ	שם מלא
26	דרומי	קרקע	דירת 5 חדרים	125	0	225	2.61%	2.15%	2,510,000	יפעת קראוני פלוני יניב פלוני
27			דירת 5 חדרים	125	0	190	2.66%	2.04%	2,510,000	דקלה לוק עמית לוק
28		1	דירת 3 חדרים	75	67		1.54%	1.55%	1,560,000	גיא גיל כהן
29			דירת 5 חדרים	125	14		1.93%	1.92%	1,856,796	סבן יוספה סבן גליעד צמח
30		2	דירת 3 חדרים	75	14		1.32%	1.19%	1,480,000	יוסף מימון חני מימון
31			דירת 5 חדרים	125	14		1.95%	1.92%	1,980,000	עמרי אלון אורטל זעלר
32		3	דירת 5 חדרים	125	14		1.95%	1.92%	1,980,000	זיו גרימברג עומר כהן
33			דירת 5 חדרים	125	14		1.98%	1.92%	2,000,000	נועם אבוטובול
34		4	דירת 5 חדרים	125	14		1.98%	1.92%	2,000,000	דניאל בן ציון
35			דירת 5 חדרים	125	14		1.98%	1.92%	2,000,000	שי בן ציון קרני נועה קרני
36		5	דירת 3 חדרים	75	67		1.63%	1.55%	1,620,000	משה בן יוסף
37			דירת 5 חדרים	125	14		2.01%	1.92%	2,020,000	יוסי בן יוסף נטלי קושניר
38		6	דירת 5 חדרים	125	14		2.01%	1.92%	2,020,000	דור מאורי
39			דירת 3 חדרים	75	14		1.41%	1.19%	1,540,000	רוני צסלר
40		7	דירת 5 חדרים	125	14		2.03%	1.92%	2,040,000	אפרת כהן שלמה כהן
41			דירת 5 חדרים	125	14		2.03%	1.92%	2,040,000	רוניקה קושנירוביץ מיכאל קושנירוביץ
42		8	דירת 5 חדרים	125	14		2.06%	1.92%	2,060,000	שניר אברהם וינקלר
43			דירת 5 חדרים	125	14		2.06%	1.92%	2,060,000	עדי צסלר עמית
44		9	דירת 5 חדרים	125	14		2.06%	1.92%	2,060,000	אלכס פוברני טליה מחוביץ
45			דירת 5 חדרים	125	14		2.09%	1.92%	2,080,000	יניב ביטון אפרת אייבשיץ ביטון
46		8	דירת 5 חדרים	130	25		2.47%	2.07%	2,435,000	פני בן גיגי
47			דירת 5 חדרים	130	25		2.47%	2.07%	2,435,000	אברהם בן גיגי דניאל אקסילרד נחמה אקסילרד
48		9	פנטהאוז תחתון 5 חדרים	142	100		2.89%	2.65%	2,900,000	עזריה עמית אריאל יעל כהן עזריה
49			פנטהאוז תחתון 5 חדרים	140	86		2.81%	2.56%	2,720,000	חן תורגמן
50			פנטהאוז 5 חדרים	155	149		2.97%	3.05%	3,495,000	שרה רוזן דב רוזן

קבוצת הרכישה
מגרש 15
טלשיור בוטיק, רחובות