

204

הסכם שיתוף

05.12.2013

שנערך ונחתם בהרצליה ביום

בני:

קציר (ניסן) עמית ת.ז. 024210528

ניסן שרון ת.ז. 025075219

כולם ביחד ולחוד, להלן - "צד א' " ו/או "קבוצת ניסן" שכתובתם לצרכי הסכם אצל עו"ד יעקב כהן, רח' רמז 10 תל אביב

לבני:

שיינברום נלי ת.ז. 4861803

שיינברום הודסמן ורד ת.ז. 024963761

שפיר דלית ת.ז. 022959605

כולם ביחד ולחוד, להלן - "צד ב' " ו/או "קבוצת שיינברום" שכתובתם לצרכי הסכם אצל עו"ד יעקב כהן, רח' רמז 10 תל אביב

לבני:

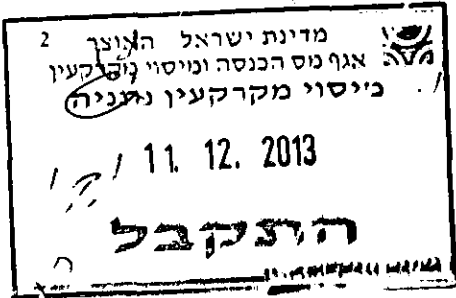
שיינברום יעקב ת.ז. 058425742

מרח' קלישר 13/1 תל אביב

להלן - "צד ג' ו/או "קובי שיינברום"

שכתובתו לצורך הסכם זה אצל עו"ד עודד ישראלי, מדרך מנחם בגין 132 תל אביב

מצד שלישי



מצד שני

Handwritten signatures and notes in Hebrew, including names like 'קציר', 'ניסן', 'שיינברום', and various initials and dates.

027493642 ת.ז.	שנק צבי ניר
47608435 ת.ז.	נתנאל אפרים
07107436 ת.ז.	נתנאל רינה
040676306 ת.ז.	סיכל אריק
066107574 ת.ז.	סיכל שירה

כולם ביחד ולחוד, להלן - "צד הי" ואו"קבוצת עו"יד ברסלאור"
שכתובתם לצרכי הסכס אצל עו"יד זאב ברסלאור, רח' הנדיב 71 הרצליה

מצד חמישי

לבני:

054673066 ת.ז.	טיאר גד
064605116 ת.ז.	טיאר ורדה
037107851 ת.ז.	יגודה יוגב
031825276 ת.ז.	שרעבי אסף
051674125 ת.ז.	שרעבי יהודית
043650787 ת.ז.	אהרון צבי

כולם ביחד ולחוד, להלן - "צד ו" ואו"קבוצת עו"יד ברסלאור במגרש 211"
שכתובתם לצרכי הסכס אצל עו"יד זאב ברסלאור, רח' הנדיב 71 הרצליה

מצד שישי

לבני:

שחמון ששון A - 628516 (דרכון ארה"ב)

להלן - "צד ז" ואו"קבוצת חלקה 25 בגוש 6525"
שכתובתם לצרכי הסכס אצל עו"יד זאב ברסלאור, רח' הנדיב 71 הרצליה

מצד שביעי

לבני:

058244294 ת.ז.	בביוב אייל
023765613 ת.ז.	בביוב סיגל
067351882 ת.ז.	גולדמן ישעיהו
052054178 ת.ז.	גולדמן דניס
034402537 ת.ז.	לויט אלון
039342209 ת.ז.	רבי גלי (חנה)

כולם ביחד ולחוד, להלן - "צד ח" ואו"קבוצת חלקה 30 בגוש 6525"
שכתובתם לצרכי הסכס אצל עו"יד זאב ברסלאור, רח' הנדיב 71 הרצליה

מצד שמיני

Handwritten notes and signatures in the left margin, including a large signature and some illegible text.

Handwritten notes and signatures in the left margin, including the numbers 1,3 and 3,3, and several illegible signatures.

Handwritten notes and signatures in the right margin, including the numbers 1,2, 1,3, 2,3, 3,4, and several illegible signatures.

לבנו:

- 049815061 ת.ז. בנדר רוני
- 034166314 ת.ז. יעקובוב ישראל
- 031684061 ת.ז. אלון ברק
- 027064575 ת.ז. וינברגר ראובן
- 058335241 ת.ז. וינברגר רות
- 033660952 ת.ז. דנציגר אריאל
- 037575131 ת.ז. אבוקסיס מאיר
- 035725670 ת.ז. בן דוד משה

כולם ביחד ולחוד, להלן - "צד ט" ו/או קבוצת חלקה 145 בגוש 6525" שכתובתם לצרכי הסכם אצל עו"ד זאב ברסלאור, רח' הנדיב 71 הרצליה

מצד תשיעי

Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large signature at the top and another below it.

לבנו:

- 2391092 ת.ז. עזבון המנוח שמחה נגל ז"ל
- 010092641 ת.ז. עזבון המנוח זקס יעקב ז"ל
- 010092658 ת.ז. זקס רות
- 042078717 ת.ז. רייסמן מינה
- 050599406 ת.ז. ישנובסקי אבי
- 001530070 ת.ז. בן יהודה יגאל

שכתובתם לצרכי הסכם אצל עו"ד שמעון רייסמן, רח' הארבעה 21, תל אביב

עזבון המנוחה גולדפלד שושנה ז"ל ת.ז. 001530062

שכתובתם לצרכי הסכם אצל א"ר 65 דניאלסון, גולדפילד

כולם ביחד ולחוד, להלן - "צד י" ו/או קבוצת חלקה 69 בגוש 6525"

מצד עשירי

Extensive handwritten notes and signatures on the bottom half of the page, including various initials and full signatures.

הואיל: והצדדים הינם בעלים רשומים ואו הזכאים להירשם כבעלים של חלקים שונים בחלקות 25, 30, 33, 69, 145 בגוש 6525 בהרצליה (להלן: "החלקה" ואו "המקרקעין"), כל אחד כפי חלקו כמופיע בנסחי הרישום המצ"ב להסכם זה כנספת א';

והואיל: ועל פי תוכנית בנין עיר הר/ 1819, אשר קיבלה תוקף ביום 3.4.2006 (להלן: "התוכנית") שונה יעוד המקרקעין מחקלאות למגורים;

והואיל: ועל פי טבלת ההקצאות של התוכנית, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית, יוחדו לבעלים של החלקות ואו לצדדים מלוא הזכויות במגרש/מבנן מס' 204 בתוכנית, (להלן: "המגרש" ואו "המבנן") ולפיכך, זכאים הם להרשם כבעלים של המגרש מיד לאחר רישום תוכנית האיחוד והחלוקה שתוכן על פי התוכנית בלשכת רישום המקרקעין בנתניה;

והואיל: ועל פי הסכם שנערך בין קבוצת עו"ד ברסלאור ובין קבוצת עו"ד ברסלאור במגרש 211 נקבע, כי זכויות שתי הקבוצות במגרשי תמורה 204 ו- 205 ייחודו כולם לקבוצת עו"ד ברסלאור, לפי חלקם היחסי במקרקעין, ובהתאמה החלק השווה בלבד בזכויות הקבוצות במגרש תמורה 211 ייחודו לקבוצת עו"ד ברסלאור במגרש 211 על פי חלקם היחסי במקרקעין.

והואיל: ועל פי הסכם מיום 6.3.2011 שנערך ונחתם בין בעלי הזכויות בחלקה 30 בגוש 6525 נקבע כי זכויות החלקה במגרש תמורה 204 ייחודו ליחיד קבוצת חלקה 30 בגוש 6525 על פי חלקם היחסי במקרקעין.

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף במגרש, להגדיר את התחייבויותיהם ההדדיות בכל הקשור להסדרי הניהול והשימוש במגרש, קידום מהלך משותף להגשת בקשה ולקבלת היתר בניה לבנית הבניין שבנייתו מותרת על פי התוכנית שיכיל כ- 33 דירות (להלן: "הבניין" ואו "הדירות"), בניית הבניין ומימון בנייתו ויחוד הדירות בבניין לצדדים (כל האמור לעיל יקרא להלן: "מסגרת השיתוף" או "הפעולות המשותפות");

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1 המבוא והנספחים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם, ומחייבים כגופו.

1.2 הצדדים מאשרים ומצהירים, כי פרטי מסגרת השיתוף ומכלול התחייבויותיהם ההדדיות לפי הסכם זה, לרבות ההתחייבויות הכספיות וההתחייבויות השונות האחרות שהם נטלו על עצמם במסגרת השיתוף, נהירות וברורות להם, כי טרם החתימה על הסכם זה, הם ערכו את כל הבדיקות והבירורים כפי שרצו, לשביעות רצונם המלא, כי יש בידם היכולת הכלכלית לעמוד במלוא ההתחייבויות הכספיות הכרוכות במסגרת השיתוף, וידוע להם כי רק על בסיס הצהרתם זו, נכנסו עמם הצדדים האחרים למסגרת השיתוף.

1.3 בהסכם זה - "הצדדים" או "השותפים", משמעו, כל אחד מהמתקשרים לפי הסכם זה, אף אם ההסכם ערוך בגוף ראשון ברבים.

1.4 יחד עם זאת, ולמרות האמור לעיל ולהלן בהסכם זה מובהר בזאת, כי לקבוצת עו"ד ברסלאור במגרש 211 אין כל זכויות במגרשים 204 ואו 205, וכי הזכויות המוקנות לקבוצה זו במגרש 204 ואו 205 עוברות לקבוצת עו"ד ברסלאור בלבד.

רישום / חתימה

AA

Handwritten signature

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten initials

עקרונות מסגרת השיתוף

2

הצדדים מאשרים ומתחייבים כדלקמן:

2.1 ניהול ושימוש במקרקעין

למרות היותם של הצדדים בעלים רשומים ואו הזכאים להירשם כבעלים של החלקות בפנקסי המקרקעין, לא יהיה אף צד רשאי לעשות בעצמו ואו עם אחרים, שימוש כלשהו בחלקות או בחלקו ואו לתפוס חזקה בכל חלק ממנו, באופן ארעי או קבוע ואו למסור לאחר זכויות כלשהן בחלקות. כל החלטות מכל סוג בקי"ע עשיית שימוש כלשהו בחלקות או בחלקו, תתקבלנה אך ורק באסיפות השותפים, כאמור בהסכם זה להלן.

2.2 בניית הבניין

הצדדים יפעלו כדי לגרום להוצאת היתרי בניה כדין לבניית הבנין ודירות המגורים (להלן: "תוכנית הבניה"). לצורך כך, יעסיקו הצדדים אנשי מקצוע כגון: אדריכלים, שמאי מקרקעין, מפקח, מתכננים, יועצים נוספים ומוודדים, וישאו בהתאם לחלקיהם היחסיים, בשכרם של אנשי המקצוע הנ"ל, ובהוצאותיהם. בחירת אנשי המקצוע כאמור וסיכום תנאי העסקתם ושכרם יקבעו על ידי הועד, כהגדרתו להלן.

2.3 הזכויות בדירות

עם קבלת פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ובניה המאשר את היתרי הבניה, אשר יקבעו מפורשות את התכנון הסופי של הבנין, את מספר הדירות שיהיו בו, גודל הדירות, מספר החדרים שיהיו בכל דירה ודירה וההצמדות, יפעלו הצדדים ליחוד ורישום הבעלות של הצדדים לדירות שיוחדו להם. עם סיום בניית הבנין יפעלו הצדדים לרישום הבנין שיבנה כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. יחוד הדירות יקבע בדרך של הגרלה, תוך מתן התחשבות בחלקו היחסי של כל שותף במקרקעין, באופן ובדרך המתוארת להלן בהסכם זה.

3. אסיפת שותפים

3

3.1 אסיפת השותפים תקבל את כל החלטות השותפים בקשר עם המקרקעין. כל שותף זכאי להיות מוזמן להשתתף, כאשר זכויות ההצבעה מוקנות לנציג אחד בלבד מכל קבוצה אשר יצביע בעבור קבוצתו באסיפות השותפים.

אסיפת השותפים מוסמכת לקבל את כל ההחלטות בכל הקשור והנוגע למסגרת השיתוף במקרקעין, ועשיית כל שימוש בו, ובלבד שלא תינתן לשותף כלשהו ואו למי מטעמו, זכות שימוש או חזקה במקרקעין או בחלקם, וכי ההחלטות שתתקבלנה, תהיינה שוויוניות כלפי של השותפים, על פי חלקם בבעלות במקרקעין, ולא תפלינה לרעה מי מהשותפים.

למען הסר ספק, מובהר כי אסיפת השותפים לא תהיה מוסמכת לקבל החלטות כלשהן לביצוע עסקאות של מכר ואו חכירה ואו שיעבוד ואו השכרה ואו כולל מתן אופציה, ומוסכם במפורש שהחלטה בנוגע למשכונם ואו לשעבודם של המקרקעין לצורך קבלת ליווי בנקאי לצרכי בניית הבניין על המגרש תעשה באופן אישי ע"י כל אחד מיחידו הצדדים.

3.2 כל נושא אשר יועמד על סדר היום באסיפת השותפים, יוכרע בהצבעת רוב נציגי השותפים המשתתפים בהצבעה, כאשר לכל שותף/קבוצה זכות הצבעה בהתאמה לחלקו היחסי במקרקעין - דהיינו לפי רוב של זכויות במקרקעין.

3.3 הנושאים אשר יועמדו על סדר היום באסיפת השותפים ואשר בסמכות אסיפת השותפים, יוכרעו ברוב של 51% מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הרוב המינימלי").

3.4 אסיפת השותפים תתכנס לפי הזמנת הועד כמוגדר להלן, או כל אימת שיבקשו זאת בהודעה בכתב נציגי שתי קבוצות לפחות, בה יפורטו כל הנושאים שיעמדו על סדר היום.

Handwritten signature and notes in the top left corner.

Handwritten initials and notes on the left side.

Handwritten notes and initials on the left side.

Handwritten notes on the left side.

Handwritten notes and the number 3.3 on the left side.

Handwritten notes and the number 1.3 on the left side.

Handwritten notes and the number 2 on the left side.

Handwritten notes and the number 3.4 on the left side.

Handwritten initials on the right side.

Handwritten initials on the right side.

Handwritten notes and initials on the right side.

Handwritten number 8 on the right side.

Handwritten notes and the number 3.3 on the right side.

Handwritten notes and the number 3.4 on the right side.

Large handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

וזאת על פי הסכם ביצוע שייחתם בין השותפים, באמצעות הוועד, לבין הקבלן (להלן: "הסכם הביצוע").

4.11 בחירתו של הקבלן וניהול משא ומתן עם הקבלן לצורך הקמת הפרוייקט, תיעשה על ידי הוועד וככל שיידרש הדבר גם בהסכמת הצדדים. במקרה של מחלוקת בין הצדדים באשר לזהות הקבלן יקבעו את זהותו בהתאם לנוהל האמור לעיל או לחילופין במקרה של שוויון בדעות חברי הוועד יעשה הדבר על ידי בורר שימונה כקבוע בהסכם זה להלן. האמור בסעיף זה יחול גם על מינוי המודד ו/או האדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר שימונה לצורך הקמת הפרוייקט.

4.12 בנוסף, ומבלי לגרוע מסמכויות הוועד כאמור לעיל, הוועד יפעל גם להתקשר עם בנק למשכנתאות לצורך קבלת ליווי פיננסי לבניית הבניין והתשלומים הנובעים מבניית הבניין, ואולם אין הוועד מוסמך לחתום על המסמכים והטפסים הנדרשים לצורך קבלת הליווי הבנקאי כאמור ומסמכים אלו, לרבות שיעבוד המקרקעין, יעשו באופן אישי על ידי כל אחד מהצדדים.

4.13 הצדדים מאשרים ומסכימים כי לחברי הוועד ימונו ה"ה:

אלוני רוסיץ, יגל זק צבי, ווסף שש, יגאל כהן גל, שגאל זקס, אהרן אהרן, ציון ציון

Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large signature at the top and several smaller ones below.

5. ניהול כספי

5.1 לשם ניהול ענייניהם הכספיים, מסמיכים השותפים את הוועד, לפתוח חשבון בנק מיוחד בו יופקדו כל ההכנסות, וממנו תוצאנה כל ההוצאות הכרוכות בפעולות שיקבעו ע"י אסיפות השותפים ו/או הוועד (להלן: "חשבון הבנק"). כל פעולה כספית של השותפים בק"ע המקרקעין, תתבצע אך ורק באמצעות חשבון הבנק.

5.2 זכויות החתימה בחשבון הבנק תהיינה לשני חברי ועד יחדיו, שימונו כאמור בסעיף 5.1 לעיל.

5.3 אחת לרבעון, ימציא הוועד לכל השותפים, דו"ח בכתב, בדבר כל הפעולות הכספיות שיבוצעו באותו רבעון בחשבון הבנק.

5.4 הסכומים שיופקדו מעת לעת על ידי הצדדים בחשבון הבנק, יקבעו ע"י אסיפת השותפים ו/או הוועד, וזאת באמצעות שמאי ו/או כלכלן שימונה על ידי הוועד וכפי שיאושר על ידי הבנק המלווה. הנהלת החשבונות ו/או התשלומים בקשר עם הפרוייקט ו/או תשלום לקבלן ו/או לבעלי המקצוע השונים יעשו על ידי השמאי או הכלכלן שימונה כאמור.

5.5 מובהר ומוסכם, כי מיד כאשר יתאפשר הדבר, יועבר הניהול הכספי של הפרוייקט למשרד כלכלן/שמאי מקצועי לשם ביצוע הניהול הכספי של הפרוייקט.

6. חיובי השותפים

6.1 כל שותף ישא לפי חלקו היחסי, בכל המיסים, תשלומי החובה, ובכל תשלום והוצאות אחרות, החלים על הצדדים בקשר למגרש ולבניית הבניין לפי הסכם זה ועל פי כל דין, וכן בכל תשלום והוצאה עליהם תחליט אסיפת השותפים ו/או הוועד במסגרת סמכויותיהם לפי הסכם זה, לרבות שכ"ט של כל בעלי המקצוע שעמם יתקשרו השותפים להקמת הבניין, לרבות, מתכננים, יועצים, אדריכלים, שמאי מקרקעין, מודדים וכדי (להלן: "התשלומים").

6.2 ככל שתהיינה הכנסות שוטפות מהמקרקעין, הן תשמנה לכיסוי הוצאות השותפים לפי הסכם זה, וא"כ יחליט הוועד אחרת.

Vertical column of handwritten notes and signatures on the left side, including numbers like 1, 2, 3, 4, 5, 6 and various initials.

Vertical column of handwritten notes and signatures on the right side, including numbers like 1, 2, 3, 4, 5, 6 and various initials.

Large handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a prominent signature in the center and several others around it.

6.3.1 6.3 אם אחד הצדדים לא ישלם בשלמותו ובמועדו תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם זה (להלן: "השותף החייב"), וזאת אף תוך 15 יום מעת שידרש לכך בכתב ע"י הועד, יהיו רשאים הצדדים האחרים או מי מהם, לשלם את הסכום הנדרש במקום השותף החייב, ועל השותף החייב יהיה להחזיר לשותפים המשלמים כל סכום שישולם בעבורו כאמור, בצירוף ריבית פיגורים, כנהוג וכמחושב בבנק בו יפתח חשבון הבנק, בגין יתרות חובה בלתי מאושרות בחח"ד, בתוספת 0.5% לחודש.

6.3.2 6.3.2 אין באמור בס"ק 6.3.1 לעיל, כדי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לצדדים לפי הסכם זה ולפי כל דין, בגין אי תשלום ע"י שותף חייב כאמור, לרבות קיזוז של כספים המגיעים לו, ככל שתחיינה ואו חיובו בריבית פיגורים כנ"ל ובעמלות בנק בחשבון הבנק, בגין יתרות חובה שיווצרו בחשבון הבנק כתוצאה מאי תשלום על ידי השותף החייב.

6.3.3 6.3.3 הועד יפתח "קופה קטנה" לשם מימון הפעולות הדרושות עד לקבלת מימון בנקאי לפרויקט. כל שותף מתחייב לשלם מיידית לקופה הקטנה כל סכום שיקבע על ידי הועד בהתאם לחלקו במקרקעין ואו על פי מספר היחידות המוקצות לו על פי חלקו.

6.4 6.4 כל אחד מהצדדים מתחייב לשלם את חלקו היחסי במלוא ההוצאות בכרוכות בבניה וזאת בכל מקרה, לרבות ובפרט במקרה בו לא תאושר לו החלואה במסגרת הליווי הבנקאי.

6.5 6.5 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת לחתום על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המלווה לצורך קבלת מימון מהבנק, גם אם אין בכוונתו ליטול מהבנק מימון לשם ביצוע תשלומיו שלפי הוראות הסכם זה. לאחר החתימה על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק, יהיה כל אחד מחשופים רשאי לקבל החלואה במסגרת האשראי שיקבל. השותפים מודעים לכך כי חתימתם על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק הינה הכרחית להבטחת רצף ביצוע הבנייה והשלמתה. לפיכך, אם לא חתם שותף כלשהו על מסמך כאמור, ואפילו שלא נזקק למימון מהבנק, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה. מובחר ומוסכם בזאת כי פרט לשעבוד המגרש לבנק לא ישועבד המגרש לאף גורם אחר.

7. שימוש בחלקה, ביצוע עסקאות ופירוק השיתוף

7.1 7.1 ממועד חתימת הסכם זה ועד אישור תכנית הבניה, ככל שתאושר, ויחוד חלקי הצדדים בדירות החדשות לפי התכנית, מתחייבים כל הצדדים הדדית, להימנע מלעשות עסקאות כלשהן בחלקיהם בחלקה, בין בתמורה ובין בלעדיה, לרבות מתן זכויות כלשהן בחלקיהם לצדדים שלישיים, בין שתוצאותיהן של העסקאות הנ"ל כוללות רישומן של הערות ואו רישומים אחרים בפנקסי המקרקעין ובין שלא ואו להימנע מלעשות מעשה ומחדל כלשהם, העומדים בסתירה להתחייבויותיהם לפי הסכם זה, אלא אם קודם לכן יגרום הצד עושה העסקה לכך, כי כל צד זכאי בכל עסקאות כנ"ל, יקבל על עצמו בכתב את כל התחייבויות הצדדים לפי הסכם זה ומכח כל החלטות של אסיפות השותפים, וכן יחתום על כל המסמכים ויפויי הכח מכח הסכם זה, כפי שידרש ע"י עוח"ד.

7.2 7.2 הצדדים מתחייבים שלא לתבוע את פירוק השיתוף בחלקה, כל עוד נמשכים החליכים לקידום התוכנית לבנייה ועד לסיום הבנייה וקבלת "טופס 4".

7.3 7.3 הצדדים מאשרים כי אף אם לפי חוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 אין להגביל את הזכות לפירוק השיתוף לתקופה העולה על 3 שנים, הרי בחתשב במטרת ההתקשרות של השותפים לפי הסכם זה, קרי, הליך שיצריך זמן וטיפול, כאשר ידוע לצדדים כי מדובר בחליך מורכב וממושך, הרי שכל עוד נמשך הטיפול בהוצאת היתר הבניה, יהווה הדבר שיקול צודק להגבלת פירוק השיתוף במתחם גם לתקופה העולה על 3 שנים עד השלמת הבנייה כאמור.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature and some illegible text.

Handwritten initials or signature on the right margin.

Handwritten signature or initials on the left margin.

Handwritten notes and signatures on the left margin.

Handwritten initials on the right margin.

Handwritten initials on the right margin.

Handwritten notes and signatures on the left margin.

Handwritten notes and signatures on the left margin.

Handwritten notes and signatures on the right margin.

Handwritten notes and signatures on the left margin.

Handwritten notes and signatures on the right margin.

Large handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including several distinct signatures and illegible text.

בעלי שטח מינימאלי של... מ"ר יהיו זכאים להשתתף בהגרלה של דירות בנות 4 חדרים.

ההגרלה תתקיים בשלבים לפי הסדר המצויין להלן:
שלב א'- הגרלה של דירות הגג.
שלב ב'- הגרלה מיני פנטהאוז.
שלב ג' - הגרלה על דירות גן.
שלב ד' - הגרלה על דירות 5 חדרים.
שלב ה' - הגרלה על דירות 4 חדרים.

מתמודד שלא זכה בדירה בשלב כלשהו יהא זכאי, לפי החלטתו, להתמודד בהגרלה על דירות מסוג אחר בשלב הבא או לוותר על כך ולהתמודד על מספר דירות בשלב מאוחר יותר. למשל: 5 ו/או 4 חדרים הכל לפי החלטתו לפני קיום כל הגרלה והגרלה ובהתאם מי שלא זכה בדירת גן יוכל להתמודד על דירת 5 חדרים וכך הלאה.
מוסכם כי השותפים יודיעו עד 7 ימים לפני מועד ההגרלה באיזה שלב משלבי ההגרלה מבקש כ"א מהם להשתתף.

ככל שיוותרו בבעלות מי מהצדדים חלקים במקרקעין (שאריות) לאחר יחוס חלקי בעלות שלהם לדירות, הם ייוחסו עם בעלי זכויות אחרים לדירת "סלי" בבעלות משותפת של מספר בעלים.

ככל שיהיה קיים פער בשווי הזכויות המקוריות בין הזוכים בהגרלה באותו סוג של דירה, ישולמו תשלומי איזון. ואז יבוצע איזון במסגרת תשלומי הבניה. תשלומי האיזון יקבעו ע"י השמאי.

8.3 מהלך הגרלה ותוצאותיה, יתועדו בפרטיכל שיערך ע"י הועד, ובסיום ההגרלה, יחתם הפרטיכל על ידי הועד ועוה"ד, ויופץ בין כל השותפים.

8.4 פרטיכל חתום כאמור, יהווה הוכחה מכרעת למהלך ולתוצאות ההגרלה, שתחייבנה את כל השותפים.

במקביל לקיום ההגרלה הני"ל, יבקש הועד משמאי מוסמך, לערוך טבלה לתשלומי איזון, ככל שיהיו כאלה. ככל שיקבע השמאי שאכן יש לבצע תשלומי איזון, ישלם הצד החייב לצד הזוכה את תשלומי האיזון בהתאם לקביעת השמאי בתוך 90 יום ממועד ההגרלה.

בוררות

מוסכם בזאת שכל סכסוך ו/או מחלוקת בין הצדדים, בכל הקשור להסכם זה ו/או בכל הקשור במקרקעין, תובא להכרעת בורר, שימונה בהסכמה תוך 7 ימים כבורר דן יחיד. בהעדר הסכמה בדבר זהות הבורר בתוך 7 ימים, ימונה הבורר על ידי ראש לשכת עורכי הדין במחוז תל אביב.

הבורר יהיה פטור מהחובה לפסוק על פי הדין המהותי, יהיה משוחרר מסדרי הדין ומדיני הראיות אך יהיה חייב לנמק את פסקו.

הבוררות תחל ותסתיים בתוך פרק הזמן הקצר ביותר האפשרי.

חתימת הצדדים על ההסכם דינה כחתימה על שטר בוררין קבוע ומתמשך ללא הגבלת זמן.

11. רישום הסכם זה בפנקסי המקרקעין

11.1 עם רישום המגרש בשמותיהם של הצדדים, או מיד לאחר שהדבר יתאפשר, ירשמו הצדדים הסכם זה כהסכם שיתוף בפנקסי המקרקעין, וכן הם ירשמו על המגרש הערה על הצורך בקבלת הסכמתם של עוה"ד לרישומן של כל הערה ועסקה במתחם בפנקסי המקרקעין.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the name "חיים" and various initials and numbers.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name "ל.ל." and various initials and numbers.

Large handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the name "חיים" and various initials and numbers.

11.2 עוה"ד יתנו הסכמתם מכח יפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 12 להלן, לרישומן של הערות האזהרה ו/או לביצוע עסקאות בחלקי הצדדים במגרש, וזאת בתנאים כפי שיראו לנכון וכן בכפוף לתנאים הבאים:

11.2.1 הצד המעביר והצד הנעבר בעסקאות אותן יבקשו הצדדים לרשום כהערה ו/או כעסקה של המתחם, מסרו לעוה"ד כתב המחאת זכויות וחובות חתום על ידם, בנוסח שקבעו עוה"ד, לפיו המחא הצד המעביר לצד הנעבר את כל זכויותיו וחובותיו לפי הסכם זה בקשר לחלקים המועברים בחלקה.

11.2.2 הנעבר מסר לעוה"ד יפוי כח בלתי חוזר לזכותם, כאמור בסעיף 12 להלן.

11.2.3 הבנק המלווה אישר בכתב את העברת הזכויות.

11.2.4 הצד המעביר שילם את כל חיוביו על פי הסכם זה ותשלם את את התחייבויותיו שקיומן נדרש על פי הסכם זה עד למועד ההעברה.

12. יפוי כח

12.1 כדי להבטיח את ביצוע התחייבויותיהם של השותפים לפי הסכם זה, לרבות רישומו של הסכם זה או רישומן ו/או מחיקתן של כל הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין, יחתמו הצדדים, על יפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח ב'**, המייפה את כוחם של עוה"ד יעקב כהן ו/או זאב ברסלאור ו/או עודד ישראלי ו/או שמעון רייסמן (לעיל ולהלן: "עוה"ד") לפעול בשמם ובעבורם של הצדדים בכל האמור והקשור בהסכם זה, מבלי לגרוע מהאמור, לרבות חתימה על כל מסמך הקשור בהתקשרות עם בעלי המקצוע, הבנק המלווה ושעבוד המגרש לבנק המלווה, באופן ובתנאים כפי שיראו לנכון, ו/או לצורך חתימה על כל מסמך שידרש על ידי הועדה לתוי"ב, לשכת רישום המקרקעין, לשכת המפקח על רישום מקרקעין, המרכז למיפוי ישראל, הפקעות, רישום צו בתים משותפים וייחוד דירות והצמדות.

12.2 עצם חתימתם של השותפים על הסכם זה, מהווה הוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי ולביטול לעוה"ד, לנהוג בסמכויות המוקנות להם עפ"י הסכם זה ועפ"י יפוי הכח הנ"ל, בהתאם לתנאי הסכם זה.

12.3 במקרה בו אחד השותפים הפר איזו מהוראת ס"ק 7.3.1, 6.3.1 לעיל, לא ישתמשו עוה"ד בסמכויות המוקנות להם ביפוי הכח הנ"ל לזכותו של אותו שותף, אלא לאחר שהועד יאשר בכתב לעוה"ד כי אותו צד לא תיקן את ההפרה, והכל בלא לגרוע מזכותם של הצדדים המקיימים, ולכל סעד אחר.

12.4 הצדדים יהיו מנועים מלהעלות טענות ודרישות כלפי עוה"ד בכל פעולותיהם לפי הסכם זה, ובלבד שפעלו בתום לב.

12.5 כל חילוקי דעות בין עוה"ד לבין הצדדים או מי מהם, יהיו בסמכות הבורר.

12.3 מוסכם ומוצהר, כי הטיפול המשפטי במגרש ובפרויקט יהא בטיפולו הבלעדי של עוה"ד זאב ברסלאור ומשרדו. שכי"ט עוה"ד ברסלאור הינו בהתאם לנספח שכי"ט עוה"ד המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

13. במקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 אשר ניתן להתנות עליהן, הוראות הסכם זה תגברנה.

14. הצדדים ימצאו ויחתמו על כל המסמכים והתכניות כפי שידרש לצורך ביצועו של הסכם זה,

מיסמך נ"ל

ע"ד

א

א

א

33

13.6.6

א

א

רוסין אופיר
ת.ז. 032162943

רוסין לימור
ת.ז. 032028953

ברסלאור גלעד
ת.ז. 060775822

מהרפור דוד
ת.ז. 302110366

גמליאל ארזי תחל רות
ת.ז. 022622237

כתן ניסן יחונתן
ת.ז. 066688920

אוזן אליהו
ת.ז. 058083205

בן דוד יפה
ת.ז. 056584220

ישראל צירני
ת.ז. 067112300

ציונית צירני
ת.ז. 074701244

דור פנחס
ת.ז. 056387582

עידן עמית
ת.ז. 028049492

ששון אילנה
ת.ז. 024014771

דור ניסים
ת.ז. 022300909

דור שרון
ת.ז. 059850909

יונתן מורג
ת.ז. 034953885

דרורי אביבית
ת.ז. 027379296

דרורי ציון
ת.ז. 028903185

זהבי רחל
ת.ז. 00433417

[Handwritten signature]

שנק אורגנת
ת.ז. 031861701

שנק צביצבי
ת.ז. 027493642

נתנאל אפרים
ת.ז. 47608435

נתנאל רינה
ת.ז. 07107436

סיכל אריק
ת.ז. 040676306

סיכל שירה
ת.ז. 066107574

בן דוד יוסף
ת.ז. 057671024

בן דוד יהודית
ת.ז. 065402596

זרקא מיטל
ת.ז. 066253048

סדקין טל
ת.ז. 042255414

טיאר גד
ת.ז. 054673066

טיאר ורדה
ת.ז. 064605116

יגודה יוגב
ת.ז. 037107851

אהרון צבי
ת.ז. 043650787

שרעבי אסף
ת.ז. 031825276

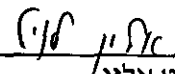
שרעבי יהודית
ת.ז. 051674125


בביוב אייל
ת.ז. 058244294


בביוב סיגל
ת.ז. 023765613


גולדמן ישעיהו
ת.ז. 067351882



052054178 ת.ז. גולדמן דניס

034402537 ת.ז. לויט אלון 

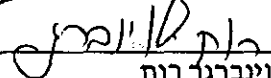
039342209 ת.ז. רבי גלי (חנה) 

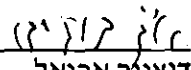
049815061 ת.ז. בנדר רוני 


034166314 ת.ז. יעקובוב ישראל 


031684061 ת.ז. אלון 

027064575 ת.ז. וינברגר אובן 

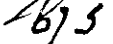
058335241 ת.ז. וינברגר רות 


033660952 ת.ז. דנציגר אריאל 

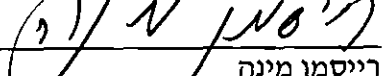
037575131 ת.ז. אבוקסיס מאיר 

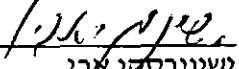
035725670 ת.ז. בן דוד משה 

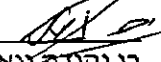
056217631 ת.ז. זקס יעקב 

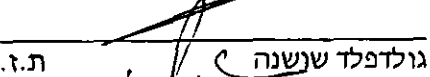
010092641 ת.ז. זקס יעקב 

010092658 ת.ז. זקס רות 

042078717 ת.ז. רייסמן מינה 

050599406 ת.ז. ישנובסקי אבי 

001530070 ת.ז. בן יהודה יצחק 

001530062 ת.ז. גולדפלד שושנה 



התעודות

[Signature]
אשר אסיאס ת.ז. 029305687

רחל אסיאס ת.ז. 029267481

של בנדל אסור ת.ז. 303440267

מאיר אסור ת.ז. 013210216

[Signature]
ששון שחמוץ דרכון ארה"ב

[Signature]
שרגא אבא זקס ת.ז. 030493035

[Signature]
שולמית עמיר ת.ז. 051938595
