

**הסכם לרכישה משותפת של מקרקעין;
לשיתוף במקרקעין; לבנייתם המשותפת; ולרישומם**

שנערך ונחתם בעפולה ביום _____ לחודש _____ 2016

בין:

רוכשי הזכויות במקרקעין כהגדרתם להלן
שפרטיהם, חתימותיהם ומועדי חתימותיהם מפורטים ברשימה המצורפת בסוף ההסכם
(להלן: "החברים" ו-"הרשימה", בהתאמה)

הואיל: והחברים מבקשים לרכוש במשותף מקרקעין בעפולה, ולרכז את הבנייה העצמית של יחידות המסחר/משרדים/חנויות שלהם (להלן: "יחידות המסחר" או "יחידת המסחר" בהתאם) המקרקעין כהגדרתם להלן;

והואיל: וחב' ג'.אר.פי עפולה בע"מ, ח.פ. 515483998 (להלן: "החברה"), התקשרה בהסכם מכר מיום 18/8/16 (להלן: "הסכם המכר") ולפיו רכשה מחברת מח. אמ. אב. 2016 להשקעות בנדל"ן בע"מ ח.פ. 515406981 את מלוא זכויות החכירה המהוונות של המקרקעין המצויים בעפולה והידועים, האחד- חלקה 119 בגוש 16761 ששטחה הרשום הוא כ- 11,640 מ"ר והידועה גם כמגרש מס' 703 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/11188 והשני- חלקה 120 בגוש 16761 ששטחה הרשום הוא כ- 14,022 מ"ר והידועה גם כמגרש מס' 704 לפי תוכנית מפורטת מס' ג/11188 (להלן: "החלקות" או "המקרקעין");

• העתק צילומי מנסחי רישום המקרקעין של החלקות מצ"ב מסומן א1, א2.

והואיל: ולפי הבנת החברים בהתאם לדף המידע התכנוני המצ"ב **כנספח א3** ניתן להקים כיום על המקרקעין – בהתאם לתב"ע (אשר תקנונה ותשריט התב"ע מצ"ב **כנספחים א4**) – מבנים לעסקים, משרדים, מוסדות ציבור וינהל ציבורי, מבנים ל"תעסוקה נקיה" מתקר ומסחר. בכוונת החברים להגיש לועדה לתכנון ולבניה בקשה להיתר-בניה, שבמסגרתה תאושר בניית פרויקט המסחרי במגרש 703 (לפי התב"ע) בחלקה 119, בנין מס' 1, הכל כמפורט במסגרת התשריט הרעיוני, המצ"ב **כנספח ב1** לחוזה (להלן: "התכנון", "בניין יחידות המסחר" ו-"התשריט הרעיוני", בהתאמה; בנין מס' 1 הכולל את כלל יחידות המסחר, על הצמידויות למיניהן והשטחים המשותפים, יקראו להלן: "הפרויקט");

והואיל: ומוסכם על החברים, כי חלוקת הזכויות במקרקעין ביניהם – ובהתאם, גם חלקו היחסי של כל חבר מסך כל עלויות הפרויקט (כהגדרתן להלן) והתחייבותו לשלם את חלקו היחסי כאמור מסך כל עלויות הפרויקט – לרבות בכל הנוגע לזכויות מי מהחברים ביחידות המסחר ובצמידויות למיניהן, יהיו בהתאם לטבלת ההקצאה (הנסמכת על התשריט הרעיוני), המצ"ב **כנספח ב2** לחוזה (להלן: "טבלת ההקצאה" ו-"חלקו היחסי של החבר בעלויות הפרויקט", בהתאמה); וכי התשלומים ע"ח

חלקו היחסי של החבר בעלויות הפרויקט יהיו בהתאם להוראות ההסכם, לרבות נספח התשלומים, המצ"ב **כנספת 3'** לחוזה; והואיל והחברים בדקו קודם לחתימתם על הסכם זה את סבירות טבלת ההקצאה ועקרונותיה, את סבירות חלקו היחסי של כל חבר בעלויות הפרויקט (ביחס לכלל עלויות הפרויקט) ואת סבירות התשלומים ע"ח חלקו היחסי של כל חבר בעלויות הפרויקט, ואין להם לגביהם כל טענה או השגה; והואיל ומוסכם על החברים, כי טבלת ההקצאה וחלקו היחסי של מי מהחברים בעלויות הפרויקט כאמור עשויים להשתנות, לרבות כתוצאה מהוראות התכנון הסופי שיאושר וכתוצאה מהוראות הועדה המקומית לתכנון ולבניה, במסגרת היתרי בניה שיוצאו לפרויקט, ולרבות במסגרת התאמות השמאי המכריע (כהגדרתן להלן), ומתחייבים מראש לקבל את הכרעת השמאי המכריע במסגרת התאמות השמאי המכריע כאמור;

והואיל:

וכל אחד מהחברים מצהיר, כי ידועות לו הוראות התב"ע, מיקום המקרקעין וסביבתם והאפשרויות לתכנון הפרויקט, על יחידות מסחר שבו (לרבות העובדה, כי אין כל ודאות שיאושר התכנון או שיחידות מסחר המסחר תוקמנה ו/או שיחידות מסחר נוספות תוקמנה, כמפורט להלן); כי הוא מצהיר ומאשר, כי לקח עובדות אלה בחשבון וכי הינו מתקשר בהסכם זה, תוך שהוא נוטל על עצמו הן את הסיכוי והן את הסיכון הכרוך בכך, הינו מבין עובדות אלה ומסכים להן מראש, וכי כל אלה מתאימים לצרכיו;

והואיל:

ולצורך מימוש מטרתם המשותפת דלעיל, והקמת הפרויקט כאמור, חתמו החברים (בנפרד) בד בבד עם חתימת הסכם זה על הסכם לרכישת חלק יחסי מהמקרקעין, בהתאם לתנאים המפורטים בנוסח הסכם המכר הנספח להסכם זה (להלן: "**הסכם הרכישה**");

והואיל

ובכוונת החברים להסדיר ביניהם – במסגרת הסכם שיתוף זה – את חלוקת החזקה, השימוש וההנאה במקרקעין, את יחסיהם ההדדיים כבעלי הזכויות במקרקעין וכן, את ניהול הזכויות במקרקעין, את אופן תכנון והקמת הפרויקט על המקרקעין, את דרך קיום התחייבויותיהם בקשר עם המקרקעין, את אופן חלוקת יחידות מסחר המסחר ויחידות המסחר הנוספות שיקומו בפרויקט, את דרכי השימוש ברכוש המשותף ובצמידויות למיניהן ואת אופן רישום הפרויקט כבית משותף;

והואיל:

ובכוונת החברים להקים על המקרקעין את הפרויקט; ולעשות את כל הדרוש לשם כך, לרבות התקשרות בהסכם הניהול עם הגוף המנהל, כהגדרת מונחים אלה להלן, ועם יועצים, עם קבלנים, עם ספקים ועם נותני שירותים אחרים לפרויקט, כהגדרתם להלן – הכל, בהתאם להנחיית הגוף המנהל; ולפיכך, מתחייב כל חבר לעשות כל מעשה כנדרש לצורך הקמת הפרויקט, ולשלם את חלקו היחסי של החבר בעלויות הפרויקט (כהגדרתם להלן), וכל הוצאה הכרוכים, במישרין או בעקיפין, ברכישת המקרקעין, בתכנון המקרקעין (כולל עלויות תכנון הפרויקט, לרבות יחידות מסחר המסחר, יחידות המסחר הנוספות ובנייני המסחר), ובבנייתם, בהקמת הפרויקט, ברישום הזכויות במקרקעין וכיוצ"ב, ובכלל זאת לשלם את תמורת המקרקעין, הוצאות הפיתוח וכל הוצאות ותשלומים אחרים הקשורים עם הקמת הפרויקט, לרבות אך לא רק: מיני חיובים, ערבויות, היטלים ואגרות בגין סלילת רחובות, כבישים ומדרכות, התקנת ביוב, חיבורו, הולכתו, מתקני ביוב וטיהור, תיעול וניקוז, הולכת מים והנחת צינורות וכל יתר האגרות, ההיטלים, הוצאות הפיתוח, התשלומים והחיובים אשר יוטלו על המקרקעין ובקשר עם מה שייבנה עליהם, אם יוטלו; היטלי השבחה שחלים או שיחולו על המקרקעין או על מה שייבנה עליהם

בהתאם להסכם הרכישה; תשלומים, חיובים, ערבויות, אגרות והיטלי בניה שיוטלו לצורך קבלת היתרי בניה, התכנון, "טופס 4" או תעודות גמר; מע"מ שיחול בגין כל אלה, ככל שיחול, מס רכוש, ארנונה, וכן כל תשלום, חיוב, מס וכל תשלום אחר - שיש לשלם על פי כל דין לרשות המקומית או לרשויות התכנון או לרשות הכיבוי או לכל רשות אחרת מרשויות המדינה בקשר עם הפרויקט (לעיל ולהלן): **"עלויות הפרויקט"**; וכן, מתחייב כל חבר לחתום על כל מסמך, בכל עת; הכל, כנדרש ובמועד הנדרש לכך, בהתאם להוראות הנציגות ובהתאם להנחיית הגוף המנהל (להלן: **"הפעולות המשותפות במקרקעין"**);

והואיל: והחברים הסמיכו את מר _____, ת.ז. _____, ואת מר _____, ת.ז. _____, ואת מר _____, ת.ז. _____, **כולם ביחד**, לשמש כנציגות החברים, וייפו את כוחם לצורך עשייתם בשםם ובמקומם של החברים – כנציגות הבלעדית של החברים בנוגע לפרויקט ולשלילת ייצוגם כלפי צדדי ג' על ידי מי מיתר החברים – של כל הפעולות הדרושות לצורך מטרת מינוי הנציגות, כהגדרתה בסעיף 2.7 להלן (להלן: **"הנציגות"**), עד למועד השלמתן; והואיל ומוסכם על החברים, כי ככל שייבצר ממי מחברי הנציגות להמשיך ולכהן בתפקידו, ובהתאם לפנית מי מהחברים, ימונה מר _____, ת.ז. _____, כנציג תחתיו; והחברים חותמים לשם כך – בד בבד עם חתימתם על הסכם זה – על יפוי-כוח נוטריוניים בלתי חוזרים, בנוסח הרצ"ב **כנספח ג'** לחוזה, אשר יהיו תקפים אך ורק עד למועד השלמת הפעולות כאמור (להלן: **"יפוי-הכוח לנציגות"**);

והואיל: וידוע לחברים, כי בשלב זה עדיין לא ידוע תיאורן ופרטיהן הסופיים של יחידות המסחר, כי אם בקירוב בלבד, בהתאם למפורט **בנספח 4** לחוזה (להלן: **"תיאור היחידות מסחר ופרטים כלליים"**) וכמפורט בתשריט הרעיוני (נספח "ב1" להסכם לעיל); וכי ממילא, גם לא ניתן לקבוע בשלב זה את עלות בנייתו הכוללת של הפרויקט, כי אם בקירוב בלבד (כמפורט בתחתית טבלת ההקצאה, נספח "ב2" להסכם לעיל); וכי מלוא יחידות מסחר המסחר יוקמו בהתאם לתכנון הסופי שיוגש בהנחיית הגוף המנהל, על פי הנתונים דלעיל, בכפוף להוראות התכנון שיאושר ובכפוף להוראות הועדה המקומית לתכנון ולבניה, במסגרת היתרי בניה כדין;

והואיל: וידוע לחברים, כי תנאי מוקדם, בלעדיו אין, להוצאתו לפועל של הפרויקט, הוא כי כל אחד מהחברים ישלם, בדרך ובמועדים הקבועים בהסכם זה, את כל התשלומים החלים על כל אחד מהחברים על-פי הסכם זה להלן;

והואיל: וכל אחד מהחברים מתחייב בזאת – כתנאי מוקדם, בלעדיו אין, להוצאתו לפועל של הפרויקט, וכתנאי יסודי בהסכם זה – כי ישתף פעולה עם הנציגות, הגוף המנהל ועורך הדין של הפרויקט ו/או כל בעל תפקיד בפרויקט, וכי יקיים בשקידה ראויה וסבירה, בלא עיכובים ובלא הערמת מכשולים, את הנחיותיהם;

והואיל: וידוע לחברים, כי קיומם של כל תנאי הסכם זה על-ידי כל אחד מהחברים מהווה תנאי להצלחת הפרויקט;

והואיל: וידוע לכל אחד מהחברים, שאם לא יקיים את מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, בשלמותן ובמועדן ("הצד המפר", כהגדרתו בסעיף 12.2 להלן), הרי שבכפוף ובהתאם להוראות פרק 12 להסכם זה להלן, תהא הנציגות רשאית להורות על הוצאתו מן הפרויקט, מכולו או מחלקו – בכפוף למסירת התרעה בכתב 14 (ארבעה-עשר) יום מראש ובהעדר תיקון של ההפרה על ידי הצד המפר – שאז יאבד הצד המפר את זכותו לקבלתם לחזקתו ולבעלותו של חלקו במקרקעין, כולו או חלקו, והנציגות

תהיה רשאית להעביר, בתמורה, את זכויותיו כאמור של הצד המפר במקרקעין, כולן או חלקן, לצד שלישי אחר, לפי בחירת הנציגות ותוך שימוש לשם כך ביפוי הכוח לנציגות (כהגדרתו לעיל), כשכל ההוצאות והמסים הכרוכים בכך יחולו על הצד המפר, אשר במקרה כזה, ייחשב לכל דבר ועניין כמי שהעביר את זכויותיו במקרקעין, כולן או חלקן, לפי העניין;

והואיל:

וידוע לכל אחד מהחברים, כי אין כל ודאות שהתכנון יאושר, מחמת מגבלות הקשורות עם דרישות הרשויות השונות ו/או מכל טעם אחר בלתי ידוע כיום, כי הם מצהירים ומאשרים, כי לקחו עובדות אלה בחשבון וכי הם מתקשרים בהסכם זה, תוך שהם נוטלים על עצמם הן את הסיכוי והן את הסיכון הכרוך בכך, מבינים עובדות אלה ומסכימים להן מראש;

והואיל:

ומוסכם על החברים, בנוסף, כי ככל שיפחת מספר היחידות מסחר שיאושרו בפרויקט ממספר החברים הזכאים ליחידות מסחר בפרויקט ו/או במקרה של שינוי בין התכנון לבין התכנון הסופי, כפי שיאושר על ידי מוסדות התכנון, תיקבע הקצאת הזכויות ליחידות המסחר ו/או ליחידות המסחר הנוספות למי מהחברים על ידי השמאי המכריע (כהגדרתו להלן), באופן שיהלום – עד כמה שהדבר ניתן – את טבלת ההקצאה (על עקרונותיה הכלכליים, לרבות היחסיות הגלומה בה לגבי חלקו היחסי של כל חבר בעלויות הפרויקט), ובאופן שיהלום – עד כמה שהדבר ניתן – את התשריט הרעיוני, ובהתאם לעקרון הכללי ולפיו יש ליתן עדיפות לחבר על פני רעהו (עד כמה שהדבר ניתן ובהתאם לשיקול דעת השמאי המכריע), על בסיס קדימות המועד בו חתם כל אחד מהם על הסכם השיתוף, כמפורט ברשימה; וכן, מוסכם על החברים, כי ככל שיידרשו שינויים בטבלת ההקצאה ובחלקו היחסי של מי מהחברים בעלויות הפרויקט כאמור, לרבות איון חלקו של מי מהחברים בפרויקט (בהעדר די יחידות מסחר בפרויקט לכלל החברים), לרבות כתוצאה מהוראות כל תכנון חדש ו/או שונה שיאושר (לרבות אך לא רק מהטעמים כמפורט לעיל) וכתוצאה מהוראות כלשהן של הועדה המקומית לתכנון ולבניה, במסגרת היתרי בניה שיוצאו לפרויקט, ייקבעו גם שינויים אלה על ידי השמאי המכריע (להלן, ביחד: **"התאמות השמאי המכריע"**); תוך שהשמאי המכריע יהיה רשאי להורות – בד בבד עם קביעת התאמות השמאי המכריע ובהתאם להמלצת הגוף המנהל – על התאמת התשלומים וההוצאות של מי מהחברים (שינוי חלקו היחסי של כל חבר בעלויות הפרויקט), לרבות הגדלתם, וכן על השבה כספית נומינלית (קרון בלבד) למי מהחברים בגובה התשלומים וההוצאות ששילם ביתר עד לאותו מועד בקשר עם רכישת המקרקעין ו/או בקשר עם כל תשלום אחר בקשר עם עלויות הפרויקט, ששילם החבר על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי הסכם הניהול ו/או על פי הסכם הרכישה (הכל, בהשוואת הזכויות שרכש אותו צד להתאמות השמאי המכריע), והכל בשיעורים ובמועדים בהתאם להכרעת השמאי המכריע, וכנגד ויתור סופי ומוחלט של הצד כאמור כלפי יתר החברים בקשר עם התאמות השמאי המכריע; תוך שהחברים מתחייבים, כי בכל מקרה, תהיינה התאמות השמאי המכריע אשר תהיינה, הם ישתפו פעולה אחד עם השני, באופן מלא, יבצעו כל תשלום, לרבות כל תשלומי מיסים שיחולו על מי מהם כמתחייב מהתאמות השמאי המכריע, ויסייעו האחד לשני, ככל יכולתם, ויעשו כל פעולה שתידרש מהם לצורך הקמת הפרויקט, הצלחתו והשלמתו, וכי מכל מקום, לא יתנגדו בדרך כלשהי, בין במישרין ובין בעקיפין, להקמת הפרויקט;

והואיל:

וכל אחד מהחברים מצהיר בזאת, כי בידיו היכולת והאמצעים הכספיים להתקשר בהסכם זה; ובכלל זאת, כי בידיו היכולת להעמיד סכומים ממקורות עצמיים (קרי:

מהון-עצמי, ובלא צורך לקבל הלוואה המובטחת בשעבוד המקרקעין) לצורך רכישת המקרקעין, כמפורט בטבלת ההקצאה; וכן, כי בידי היכולת לממן את חלקו היחסי בעלויות הפרויקט (כמפורט בטבלת ההקצאה, נספח "ב2" להסכם לעיל) ממקורות עצמיים, ולמצער כי אין כל מניעה בידי לקבל מימון מהבנק המלווה, כמשמעותו להלן ובהתאם להוראות הסכם זה להלן, על מנת לממן את בניית חלקו היחסי של החבר בעלויות הפרויקט כאמור (כהגדרתו לעיל);

והואיל:

וכל אחד מהחברים מצהיר ומתחייב, בנוסף, כי הקמת הפרויקט תיעשה באמצעות ליווי בנקאי, לרבות על דרך של נטילת הלוואות משכנתא על ידי מי מהחברים, פתיחת תיקי הלוואות בבנק המלווה, תוך שעבוד זכויות כלל החברים במקרקעין וכיו"ב דרישות של הבנק המלווה, הכל בהתאם לקביעת הנציגות; וכל חבר מצהיר ומתחייב, כי יסכים הן ליצירת השעבוד כאמור, הן לפתיחת תיק ההלוואה על שמו והן ליתר הפעולות כאמור, וישא בחלקו בהוצאות בהן יחויבו החברים בגין פעולות אלה – בהתאם לקביעת הנציגות – לרבות כל אגרה, עמלה, ריבית או הוצאה אחרת, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל:

ויחידות המסחר ויחידות המסחר הנוספות תירשמה בבית משותף בהתאם להוראות חוק במקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**הבית המשותף**"); באופן שכל אחד מהחברים (ו/או חליפיהם) יירשם כחוכר ביחידת המסחר שלו (בהתאם לטבלת ההקצאה ובכפוף להתאמות השמאי המכריע), כיחידת משנה נפרדת בבית המשותף; ובאופן שהרכוש המשותף יהיה אותו רכוש המחויב על פי דין להיות לרכוש משותף, ומכל מקום, לא יכלול צמידויות, ככל שתידרשנה, כאשר חלקה של כל אחת מיחידות מסחר המסחר יהיה כחלק יחסי בשטח הרצפה של אותה יחידת מסחר ביחס לשטח כלל הרצפות ובצירוף צמידויות, באופן המשקף את הסכמות החברים כאן ואת דרישות הרשויות השונות; והכל, במסגרת תקנון מוסכם של הבית המשותף, אשר ייקבע על ידי הנציגות, אשר תיוועץ לצורך כך עם עורך הדין של הפרויקט, ובכפוף להוראות לשכת רישום המקרקעין (להלן: "**התקנון המוסכם**");

והואיל:

וכל אחד מהחברים מצהיר ומתחייב כי ככל שייבנו בנייני מסחר נוספים על מגרש 703, יהיו הבניינים שייבנו כאמור ביחד עם הפרויקט קומלפקס מסחרי אחד, הרשום, מנוהל, מתוחזק ומופעל כמקשה אחת, וכי ככל שיתאפשר הדבר, יירשמו (באמצעות עוה"ד), כבית משותף אחד, באופן שהשטחים שאינם מהווים את שטחי יחידות המסחר וההצמדות להן (לעיל ולהלן גם: "**שטחי הציבור**") יהיו רכוש משותף של הבית המשותף כולו.

והואיל:

ועד לרישום הבית המשותף ועד לרישום יחידות מסחר המסחר ויחידות מסחר המסחר הנוספות כיחידות משנה בבית המשותף, החברים (ו/או חליפיהם) יהיו שותפים במקרקעין ובביצוע הפרויקט, כאשר לכל אחד מהחברים תיוחדנה יחידות מסחרית שתוקמנה (בהתאם לטבלת ההקצאה ובכפוף להתאמות השמאי המכריע);

והואיל:

וברצון החברים להעלות עלי כתב ולאשרר את שהוסכם ביניהם, להגדיר ולהסדיר את יחסיהם ההדדיים ואת יחסי השיתוף ביניהם במקרקעין, בבניינים, ביחידות מסחר המסחר וביחידות מסחר המסחר הנוספות, אשר תיבנינה כאמור;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין החברים, כדלקמן:

1. **מבוא נספחים ופרשנות**
 - 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2. כותרות הסכם זה הינן לצורכי נוחות בלבד ואין להן כל תוקף לא לצורכי פרשנות ולא לכל צורך אחר.
2. **פרשנות**
 - בהסכם זה יהיו למונחים ולביטויים הבאים המשמעות שבצידם, אלא אם תוכן הכתוב מחייב אחרת -
 - 2.1. "ההסכם" - הסכם זה על כלל נספחיו.
 - 2.2. "החברים", "הרשימה", "החברה", "התב"ע", "המקרקעין", "יחידות מסחר המסחר", "בנייני המסחר", "התשריט הרעיוני", "יחידות מסחר המסחר הנוספות", "הפרויקט", "טבלת ההקצאה", "חלקו היחסי של החבר בעלויות הפרויקט", "הסכם הרכישה", "עלויות הפרויקט", "הפעולות המשותפות במקרקעין", "הנציגות", "יפוי-הכוח לנציגות", "התאמות השמאי המכריע", "הבית המשותף" ו-"התקנון המוסכם" - כהגדרתם במבוא להסכם.
 - 2.3. "מקרקעי יחידת מסחר" - חלק יחסי מן המקרקעין המקנה זכות לבנייתה עליהם של יחידת מסחר אחת, כמפורט בתשריט הרעיוני ובטבלת ההקצאה ובכפוף להתאמות השמאי המכריע.
 - 2.4. "הסכם הניהול" - הסכם בו יתקשר כל אחד מהחברים עם הגוף המנהל (להלן: "הגוף המנהל"), נספח ד' להסכם זה; אשר נועד לצורך הגשמת מטרתם המשותפת דלעיל של החברים, לצורך הקמת הפרויקט כאמור; ואשר יסדיר את מערכת היחסים שתחול בין החברים (ו/או חליפיהם), כולם ביחד וכל אחד לחוד, ו/או הנציגות לבין הגוף המנהל.
 - 2.5. "הגוף המנהל" - הגוף המתאים שיבחר על ידי הנציגות.
 - 2.6. "מטרת מינוי הגוף המנהל" - לבצע את פעולות הניהול הנדרשות לשם הקמתו עבור בעלי הזכויות של הפרויקט, לרבות ליווי, אירגון, ניהול וביצוע כל הפעולות הדרושות להקמתו של הפרויקט, הכל כמפורט בהסכם הניהול.
 - 2.7. "השמאי המכריע" - שמאי מקרקעין, שימונה בהתאם להחלטת הנציגות ואשר יהיה אתראי על עריכת התאמות השמאי המכריע (כהגדרתן לעיל); וככל שייבצר ממנו הדבר מכל סיבה שהיא, שמאי מקרקעין אחר שימונה תחתיו בהתאם להחלטת הנציגות.
 - 2.8. "מטרת מינוי הנציגות" - בשמם של החברים ובעבורם, כנציג וכשלוח:
 - 2.8.1. להתקשר בעבור החברים ולהתחייב כנציג החברים כלפי צדדי ג' בכל הקשור עם הוצאתו לפועל של הפרויקט ולעשות את כל הדרוש לשם כך, לרבות ובלא לגרוע בכלליות האמור לעיל, בכל הקשור עם אלה:

- פתיחת חשבוניות בבנק, שבאמצעותן/ם יתנהלו כל הפעולות הכספיות הקשורות לביצוע הפרויקט, ניהול, איסוף כספים מאת החברים וביצוע תשלומים, בהתאם להוראות הסכם זה, בהתאם להוראות הסכם הניהול ובהתאם להוראות הגוף המנהל; זכויות החתימה בחשבון תהיינה של כל שנים מתוך שלושת חברי הנציגות, ביחד (להלן: "חשבון הנציגות") ;
 - התקשרות עם היועצים, עם הספקים, עם נותני שירותים אחרים לפרויקט ועם הקבלן/ים בהסכם הזמנת שירותי בניה לצורך הקמת הפרויקט; וכן, ביצוע כל פעולה וחתימה על כל מסמך, כנדרש לצורך ההתקשרויות והפעולות כאמור ;
 - חיוב החברים לביצוע תשלומים ליועצים, לספקים, לנותני השירותים האחרים לפרויקט ולקבלן/ים כאמור, במועדים ובתנאים שייקבעו לשם כך על ידי חב' הניהול, בהתאם להסכמים שיחתמו עם אלה וככל שיידרש לצורך הקמת הפרויקט ;
 - ניהול הקשר שבין החברים לבין הגוף המנהל, לרבות בכל הנוגע לפניות יחידי החברים למנהל הפרויקט ובכל הנוגע לעדכון החברים בהתקדמות הפרויקט ;
 - הוצאת צד מפר (כהגדרתו לעיל) וניהול משא ומתן להכנסת חבר חילופי תחתיו (כהגדרתו בסעיף 12.2 להלן) ;
 - ניהול הקשר שבין החברים לבין עורך הדין של הפרויקט, לרבות בכל הנוגע לרישום הבית המשותף ;
 - ישמש כנציגות הזמנית של הבית המשותף, עד למינוי נציגות קבועה ;
 - התקשרות עם משרד רואה-החשבון צברי מגן ושות' מרחובות (או כל רואה חשבון אחר אותו תמנה הנציגות, בהתאם להמלצת עורך הדין של הפרויקט), אשר יעניק שירותי פיקוח על הפעולות הכספיות בחשבון הבנק של הנציגות, ואשר יערוך – מידי שנה וכן עם השלמת הפרויקט – דו"ח כספי, שיכלול פרטים בדבר הפעילות הכספית בחשבון הנציגות, תוך פירוט התקבולים ותוך פיקוח כי נעשו בהם שימושים אך ורק לצורך הפרויקט (להלן: "רואה-החשבון").
 - ככל שייבצר מהשמאי המכריע לכהן בתפקידו, הנציגות היא שתמנה לו – בהתאם להמלצת עורך הדין של הפרויקט – מחליף.
- 2.8.2. וכן, יחולו על פעולתה הכללים הבאים :
- החלטות הנציגות תתקבלנה ברוב רגיל (של שנים מתוך שלושת חברי הנציגות) ;
 - בהתאם, חתימת שנים מתוך שלושת חברי הנציגות, ביחד, תחייב את הנציגות (ובהתאם, את כלל החברים), בכל אחד מהנושאים

שבתחומי סמכותה – בתחומי מטרת מינוי הנציגות (כהגדרתה לעיל);

- הנציגות תפעל כשלוחו של כל אחד מהחברים, ברם במקרה ושליחות זו לחבר סותרת את טובת שאר החברים או מנוגדת לדין, רשאית וחייבת היא לפעול בניגוד לטובת החבר ובניגוד לעמדתו;
- החברים מקבלים עליהם מראש את שיקול דעתה של הנציגות, בעניינים המסורים לה לפי הסכם זה;
- וכן, הואיל והנציגות פועלת בהתנדבות ובלא שכר, מוסכם על החברים, כי יחידי הנציגות משוחררים בזאת מכל אחריות והחברים מוותרים כלפיהם, ביחד ולחוד, באופן סופי ומחלט על כל תביעה וטענה בקשר לפעולותיהם על פי הסכם זה, למעט במקרה של כוונת זדון;

- 2.9. "הבנק המלווה" – הבנק שייבחר על ידי הנציגות, כאמור בהסכם זה, לשם מתן ליווי בנקאי לפרויקט כמפורט בפרק 7 להסכם זה להלן.
- 2.10. "היועצים" – אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, מפקחים, בודקי קרקע, מודדים וכיו"ב בעלי מקצוע, שהעסקתם נדרשת לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט.
- 2.11. "הקבלן" – קבלן/ים מתאים/ים (לרבות קבלני משנה), אשר ייבחר/ו על-ידי הגוף המנהל, לבנות את היחידות מסחר על המקרקעין.
- 2.12. "הנאמן" – רו"ח יוסף יום טוב
- 2.13. "עורך הדין של הפרויקט" – עורכי הדין יניב אביטן ו/או שלומי אביטן ו/או מי ממשרדיהם מרח' הצפצפה 2 רמת ישי ו/או ארלוזורוב 18 עפולה.
- 2.14. "השלמת הפרויקט" – כהגדרתה בסעיף 13.1.1. להסכם להלן.
- 2.15. "ריבית" – ריבית בשיעור 12% לשנה מהחוב.

3. הצהרות החברים

בלא לגרוע מיתר הצהרות החברים ומיתר הוראות להסכם, כל אחד מהחברים מצהיר, מאשר ומתחייב (לפי העניין), כדלקמן:

- 3.1. כחלק מקבוצת החברים הינו ממנה בזה את הנציגות למטרת מינוי הנציגות, כמשמעות הביטוי בסעיף 2.7 לעיל.
- 3.2. כי במעמד חתימת הסכם זה, יפקיד בידי הנאמן: את סכום התשלום הראשון ע"ח חלקו היחסי של החבר בעלויות הפרויקט (כהגדרתו וכמפורט בטבלת ההקצאה, נספח "ב" 2 " להסכם זה),; (להלן: "כספי הנאמנות"); ומסמך את הנציגות ומורה לה, באופן בלתי חוזר, לפעול לתשלום חלקו בכספי הנאמנות לחברה ו/או ליועצים ו/או לרשויות (כנדרש על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין), כמפורט בהוראות פרק 4 להלן.

- 3.3. כי הוא יתקשר בהסכם הניהול עם הגוף המנהל, למטרת מינוי הגוף המנהל, כמשמעות הביטוי בסעיף 2.6 לעיל, בכל דבר ועניין הקשור בפרויקט, וכי הגוף המנהל רשאי לייצג ולפעול בשמו, לחוד וביחד עם יתר החברים וכמפורט בהסכם הניהול, ומכל מקום הוא מסמיך אותו לעשות כן בכל עניין ודבר הכרוך והקשור בפרויקט ובהסכם זה, בהתאם למטרת מינוי הגוף המנהל.
- 3.4. כי הוא מסמיך את הנציגות להתקשר – בהתאם להוראות הגוף המנהל – עם היועצים, עם הספקים, עם נותני שירותים אחרים לפרויקט ועם הקבלנים בהסכם הזמנת שירותי בניה לצורך בניית הפרויקט.
- 3.5. כי ישלם לחשבון הנציגות ו/או למי שתורה (לרבות לגוף המנהל), ובמועד שתורה, את כל התשלומים שהתחייב לשלם על-פי הסכם זה וכנדרש לצורך הקמת הפרויקט – בהתאם לחלקו היחסי בעלויות הפרויקט (כהגדרתו לעיל) – ולרבות בקשר עם מקרקעי יחידת המסחר, עלויות הפרויקט וכל יתר ההוצאות כנדרש לצורך הקמת הפרויקט, עד להשלמתו.
- 3.6. כי הואיל וכאמור, לא ניתן לקבוע בשלב זה את עלות בנייתו הכוללת של הפרויקט, כי אם בקירוב בלבד (כמפורט בתחתית טבלת ההקצאה, נספח "ב2" להסכם לעיל); והואיל וגם לא ניתן, לפיכך, לקבוע בשלב זה את עלות בניית יחידת המסחר של החבר; ידוע לו, שהסכומים הסופיים ייקבעו רק לאחר גמר התכנון, אישור התכנון, הוצאת היתרי הבניה, קבלת כל דרישות הרשויות, חתימת כל ההסכמים, ההתקשרות עם הקבלנים ועם כל היועצים, הספקים ובעלי המקצוע האחרים הנדרשים להקמת הפרויקט, לאחר השלמת הקמתו של הפרויקט ולאחר שיתבררו באופן סופי כל ההוצאות הכרוכות בהוצאתו לפועל של הפרויקט, עם סיומם המלא והמוחלט.
- כל צד מוותר בזה, אפוא, באופן סופי ומוחלט, על כל טענה ו/או דרישה כלפי יתר החברים (ו/או חליפיהם) ו/או כלפי הנציגות ו/או כלפי הגוף המנהל ו/או כלפי כל צד ג' אחר, כתוצאה מצורך עתידי בתשלום כספים נוספים כלשהם על הסכומים המוערכים על ידו כיום; והוא מאשר בזה, כי הביא בחשבון אפשרות זו בעת חתימתו על הסכם זה.
- 3.7. כי ידוע לו, כי אין לנציגות ו/או לגוף המנהל כל מקור כספי משל עצמו, וכי כל התחייבויותיהם כלפי יתר החברים להסכם זה וכלפי צדדים שלישיים, לרבות על פי הסכם הניהול ועל פי ההסכמים שייחתמו מכוחו, מותנות וכפופות למילוי המלא והמדויק, במועדן, של כל התחייבויות החברים להסכם זה (ו/או חליפיהם) כלפי הנציגות ו/או הגוף המנהל, וכי הפרת איזו מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה או כנובע ממנו יגרמו לנציגות ו/או לגוף המנהל ו/או ליתר החברים, לפי הענין, שלא לעמוד ו/או, חלילה, להפר את התחייבויותיהם כלפי צדדים שלישיים - הפרה שעשויה להביא לסיכול הפרויקט, להסב נזקים כבדים לעצמו, ליתר החברים להסכם זה, לנציגות, לגוף המנהל ולצדדים שלישיים, נזקים אשר כל אחד מהחברים להסכם זה פוטר את הנציגות, את הגוף המנהל ואת מי מיתר החברים להסכם זה מכל אחריות בגינם ואשר כל אחד מהחברים מתחייב בזה לשפותם על כל נזקיהם אלה.

- 3.8. כי זכויותיו תהיינה זכויות המתייחסות למקרקעין, ליחידות המסחר ו/או ליחידות מסחר המסחר הנוספות, בהתאם למפורט בהסכם זה להלן, על השינויים, ככל שיחולו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות במסגרת התאמות השמאי המכריע.
- 3.9. כי לכל אחד מהחברים להסכם זה תהא זכות השימוש והחזקה הייחודיות ביחידת המסחר ובחלק המקרקעין שיוצמד ליחידתו כאמור לעיל.
- 3.10. חברי קבוצת הרכישה ו/או רוכשי הזכויות מהם ביחידות המסחר ו/או המשרדים, מחוייבים לאשר כל פעילות ו/או שימוש ביחידת המסחר ו/או המשרדים, בין שלהם ובין של השוכר מטעמם, אצל חברת הניהול, ורק בכפוף לקבלת אישור מקדמי של חברת הניהול בכתב, יחתום אותו חבר קבוצה ו/או מי שירכוש הזכויות ממנו על הסכם שכירות כאמור.
- 3.11. לחברת הניהול תהיה הזכות לבקר בנכס לצורך בחינת השימוש בפועל, גם לאחר רישום הזכויות על שם מי מחברי קבוצת הרכישה או הרוכשים מטעמם.
- 3.12. השימוש המותר בכל יחידת מסחר יהיה כאמור בנספח השימושים המצורף להסכם השיתוף **כנספח ז'**, זאת גם לאחר רישום הזכויות על שם חברי הקבוצה ו/או הרוכשים מהם, ולא תותר סטייה ממנו. נספח השימושים יכלל בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט.
- 3.13. ידוע לחברי הקבוצה כי בעת מכירת זכויותיהם עליהם לכלול בהסכם המכר סעיף מפורש ולפיו ידוע לרוכש הזכויות מהם מהו השימוש המותר ביחידת המסחר, וכן התחייבותו לשימוש זה בלבד, וכן הקנסות בגין סטייה משימוש זה.
- 3.14. מוסכם ומובהר על חברי הקבוצה, ואלה מתחייבים לעדכן בכתב את הרוכשים מהם, כי סטייה משימוש כאמור, בין זמנית ובכלל, תגרור קנסות ופיצויים אשר ייגבו על ידי חברת הניהול בגובה של 1000 ₪ לכל יום הפרה, צמוד למדד מועד עריכת הסכם זה.
- 3.15. החברים מצהירים כי ידוע להם שחברת הניהול תהא זכאית לקבלת דמי ניהול בגין ניהול הבנין לאחר השלמת הרישום על שם חברי הקבוצה, לפי המקובל בשוק במועד סיום הפרויקט. תקופת הניהול של החברה שתבחר תהא ל **15 שנה**, בכפוף לעמידתה בתנאי הסכם הניהול מולה.

4. תשלום כספי הנאמנות וחתימה על הסכם הרכישה

- 4.1. במעמד חתימת הסכם זה וכתנאי לביצוע התחייבויות הנציגות על-פי הסכם זה, יפקיד כל אחד מהחברים, יחד עם החברים האחרים – בחשבון הנאמנות שייפתח על ידי הנאמן לטובת הנציגות – את חלקו בכספי הנאמנות (כהגדרתם בסעיף 3.2 לעיל וכמפורט בטבלת ההקצאה, נספח "ב2" להסכם זה).
- 4.2. כל אחד מהחברים מסמיך את הנציגות ומורה לה, באופן בלתי חוזר, לפעול לתשלום חלקו בכספי הנאמנות ליועצים ו/או לרשויות (כנדרש על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין); ובהתאם, מסמיך את הנציגות ומורה לה, באופן בלתי חוזר, להורות הנאמן, באופן בלתי חוזר, לפעול בהתאם להוראות הנציגות כאמור ולהוראות כתב הנאמנות, **נספח ה'** להסכם זה, ולשלם את התשלומים בהתאם

למפורט בו, תוך שהחברים, כולם ביחד וכל אחד לחוד, פוטרים ומשחררים את עורך הדין של הפרויקט ו/או הנאמן ו/או מי מטעמם מכל אחריות, כמפורט בכתב הנאמנות.

5. תשלומים בגין עלויות הפרויקט, מיסים, הוצאות ותשלומים נוספים

- 5.1. כל חבר ישלם את חלקו היחסי בעלויות הפרויקט, וזאת בהתאם להוראות הסכם זה, ובדרך ובאופן שיורו להם, מעת לעת, הנציגות ו/או הגוף המנהל.
- 5.2. מעבר לתשלומים הראשון והשני (כהגדרתם וכמפורט בטבלת ההקצאה, נספח "ב2" להסכם זה), התשלומים החלים כאמור על כל אחד מהחברים, לצורך הוצאה לפועל של הפרויקט, ישולמו על-ידי כל אחד מהחברים – בכפוף ולאחר רכישת המקרקעין – לחשבון הנציגות ו/או למי שתורה (לרבות לגוף המנהל) או ישירות למי מהצדדים השלישיים שיספקו מוצרים ו/או שירותים לצורך הקמת הפרויקט כאמור, הכל בהתאם לדרישות תשלום שיוצאו לכל אחד מהחברים, מעת לעת, על ידי הנציגות ו/או על ידי הגוף המנהל ובהתאם להוראותיהם.
- 5.3. החברים (ו/או חליפיהם) ישאו בהוצאות משפטיות ובשכר טרחת עורך הדין של הפרויקט בקשר עם הפרויקט (הכולל את שכר טרחת הנאמן), בהתאם להסכם הטיפול המשפטי (כהגדרתו להלן); תוך שמוסכם, כי מלוא שכר טרחת עורך הדין של הפרויקט ישולם במועד חתימת הסכם זה, כנגד חשבונית מס כדין.
- 5.4. מס רכישה שיחול על התקשרות החבר או החברים על פי הסכם הרכישה, יחול על החבר באופן אישי, בהתאם להוראות הדין, מעבר לחלקו ביחסי של החבר בעלויות הפרויקט.
- 5.5. כל מס אחר או נוסף, אשר על פי הדין יחול על מי מהחברים באופן אישי בקשר עם הסכם זה (שלא כחלק מעלויות הפרויקט), יחול על אותו חבר.
- 5.6. האמור בפרק זה אינו ממצה וביסודו של הסכם זה עומד העקרון שאין אמצעים כספיים להוצאתו לפועל של הפרויקט, זולת כספי החברים (ו/או חליפיהם); ובלא לגרוע מיתר הוצאות ההסכם, בכל מקרה בו לא יהיה די באמצעים שהועמדו לשם כך על-ידי החברים בכדי להשלים את הפרויקט ובכדי למסור היחידות מסחר כשהן מושלמות, יכסה כל אחד מהחברים את חלקו היחסי בסכום החסר, כשחלק זה ייקבע על-ידי הנציגות ו/או על ידי הגוף המנהל, בהסתמך על טבלת ההקצאה ותוך שמירה על עקרון השוויון היחסי.
- 5.7. החברים מאשרים ונותנים זאת את הסכמתם כי ככל שייתרו יתרות כספים בחשבונות הנאמנות, בחשבון היועצים ובחשבון האגרות, אותם הם הפקידו בהתאם להסכם זה, יתרות אלו יהוו חלק מההון העצמי וישמשו, לביצוע התשלומים הדרושים להקמה והשלמה של הפרויקט. למען הסר הספק מובהר כי ככל שישארו עם השלמת הפרויקט יתרות בחשבונות כמפורט לעיל, יתרות אלו יחוזרו לחברים בהתאם לתחשיב שיערוך רואה החשבון בהתייחס לחלקם היחסי בעלויות הפרויקט, וזאת בהתאם להוראות הסכם זה.

6. הון עצמי הנדרש מהחבר לצורך הפרויקט

בלא לגרוע מיתר הוצאות הסכם זה, מתחייב בזאת כל חבר לשלם מהונו העצמי – ע"ח חלקו היחסי של החבר בעלויות הפרויקט – את כל אלה, כתנאי יסודי בהסכם:

- 6.1. את חלקו בכספי הנאמנות (כהגדרתם בסעיף 3.2 לעיל – התשלום הראשון כמפורט בטבלת ההקצאה, נספח "ב2" להסכם זה);
- 6.2. את סכום התשלום השני ע"ח חלקו היחסי בעלויות הפרויקט (כהגדרתו וכמפורט בטבלת ההקצאה, נספח "ב2" להסכם זה);
- 6.3. את סכום ההוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך הדין של הפרויקט בקשר עם הפרויקט, בהתאם להסכם הטיפול המשפטי (כמפורט בסעיף 5.3 לעיל);
- 6.4. את סכומי המס החלים עליו באופן אישי (ואשר אינם כלולים בחלקו היחסי של החבר בעלויות הפרויקט), לרבות מס הרכישה שיחול על החבר כאמור על פי הסכם הרכישה;
- 6.5. וכן, את סכומי ההון העצמי הנוספים, כפי שיידרשו על ידי הבנק המלווה (כמפורט בסעיף 7.5 להלן).

7. בנק מלווה, שיעבודים ומשכנתאות

- 7.1. לצורך מימון התשלומים הנדרשים להקמתו של הפרויקט על-פי הסכם זה, למעט התשלומים הנדרשים לשם רכישת האופציה ולשם הזכויות במקרקעין ויתר התשלומים כמפורט בפרק 6 לעיל (אשר ימומנו, כאמור, אך ורק מהון עצמי של החבר), יחתום כל חבר, לא יאוחר מ- 7 ימים ממועד דרישת הנציגות ו/או הגוף המנהל, על כל המסמכים שיידרשו לצורך קבלת מימון מאת הבנק המלווה, פתיחת תיק הלווה בעבור החבר, לרבות על מסמך הוראות בלתי חוזרות ולרבות על ייפוי כוח נוטריוניים בלתי חוזרים לטובת הבנק המלווה ו/או שיעבודים ו/או כל מסמך נוסף או אחר, הכל כפי שייקבע על-ידי הבנק המלווה; תוך שהחבר מצהיר, כי ידוע לו, שנכון למועד חתימת הסכם זה, לא ידועים עדיין התנאים שייקבעו על ידי הבנק המלווה (שטרם נבחר), והוא נותן מראש, לפיכך, את הסכמתו לתנאים שייקבעו בעתיד, עם הבנק המלווה שייבחר.
- 7.2. מסגרת האשראי לפרויקט, כפי שתיקבע בהסכם עם הבנק המלווה, תכלול את עלויות הפרויקט, ובהיקף שיסוכם בין הנציגות ו/או הגוף המנהל לבין הבנק המלווה (להלן: "מסגרת האשראי לפרויקט"); תוך שהחברים מתחייבים באופן בלתי חוזר, כי ככל שיחולו שינויים בתקציב הפרויקט, מכל סיבה שהיא, באופן שיתברר כי מסגרת האשראי הקיימת לפרויקט אינה מספיקה, הם מסכימים מראש להקצאת מסגרת אשראי נוספת לפרויקט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך, כפי שייקבע על ידי הבנק המלווה ו/או על ידי הנציגות ו/או על ידי הגוף המנהל (להלן: "מסגרת האשראי הנוספת").
- 7.3. מסגרת האשראי שתועמד לכל חבר, מתוך כלל מסגרת האשראי לפרויקט ו/או מתוך מסגרת האשראי הנוספת כאמור, תיקבע עד כמה שהדבר ניתן על בסיס חלקו היחסי של החבר בעלויות הפרויקט, ובכפוף להוראות הבנק המלווה, ומכל מקום, בלא ערבות הדדית בין החברים כלפי הבנק המלווה. אופן ושלבי השימוש במסגרת האשראי שתועמד לכל חבר על ידי הבנק המלווה כאמור, ייקבעו על ידי הנציגות ו/או הגוף המנהל, בהתאם לשיקול דעתם, ובכפוף להוראות הבנק המלווה.

- 7.4. כל חבר מסמיך בזאת הן את הנציגות והן את הגוף המנהל – באופן בלתי חוזר – לבצע בשמם כל פעולה מול הבנק המלווה, כנדרש לצורך הוצאתו של ההסכם עמו מן הכוח אל הפועל, לרבות מתן הוראות מתאימות לבנק המלווה, לרבות בכל הנוגע לקבלתם בפועל של ההלוואות ו/או האשראים על שם מי מהחברים, בכל הנוגע למועד העמדת מסגרת האשראי לכל חבר כאמור ולרבות בכל הנוגע לסכום מסגרת האשראי, לרבות בכל הנוגע לחיוב מסגרת האשראי שתועמד לחבר כאמור והעברת כספים מתוכה לחשבון הנציגות לשם ביצוע תשלומים ע"ח עלויות הפרויקט, ובאופן כללי, לממש כל זכות הנתונה למי מהחברים על פי ההסכם עם הבנק המלווה.
- 7.5. בלא לגרוע מן האמור, מתחייב בזאת כל חבר לשלם מהונו העצמי ו/או להעמיד הון עצמי בסכומים ובמועדים כפי שייקבעו על-ידי הבנק המלווה, כנדרש לצורך מימון חלקו היחסי של החבר בעלויות הפרויקט; ידוע לו, כי יתכן שתידרש על ידי הבנק המלווה העמדתם של סכומי הון עצמי נוספים, מעבר לסכומים שהעמיד החבר ממקורותיו העצמיים לצורך רכישת המקרקעין, הכל בתנאים שייקבעו על ידי הבנק המלווה; וידוע לו, כי רק לאחר העמדת הסכומים כאמור, תינתן לו על ידי הבנק המלווה האפשרות לקבל מימון עבור ביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.
- 7.6. מובהר ומוסכם בזאת, כי כל חבר יחתום על כל המסמכים כאמור בס"ק 7.1 לעיל, גם אם אין בכוונתו ליטול מהבנק המלווה מימון לשם ביצוע תשלומיו וחיוביו שעל-פי הסכם זה.
- 7.7. ידוע לחברים, כי הבנק המלווה ימנה מפקח מטעמו על הקמת הפרויקט והתאמת ההוצאות המשולמות בגינו לתקציב הפרויקט שיאושר בבנק המלווה, וכי הוצאות שכרו תמומנה כחלק מעלויות הפרויקט.
- 7.8. ידוע לחברים, כי חתימת כל אחד מהם על כל המסמכים שיידרשו על ידי הבנק המלווה, הינה הכרחית להבטחת ביצועו של הסכם זה; ולפיכך, ככל שלא יחתום מי מהחברים על מסמך כלשהו כאמור, אפילו לא נזקק למימון מהבנק המלווה, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.
- 7.9. החברים מתחייבים שלא למשכן ו/או לשעבד זכויותיהם במקרקעין ו/או זכויותיהם שלפי הסכם זה לטובת צד ג' כלשהוא, זולת לטובת הבנק המלווה, כנדרש לשם בניית הפרויקט.
- 7.10. ידוע לחברים, כי כל זכויותיהם במקרקעין ובפרויקט, לרבות כספים המופקדים בחשבון הנציגות, ימושכנו במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה, והם מתחייבים לבצע כל פעולה ולחתום על כל מסמך כנדרש לצורך זה; ולצורך כך, תהיה גם הנציגות רשאית לבצע כל פעולה ולחתום בשם כל אחד מהחברים על כל מסמך (לרבות תוך שימוש ביפוי הכוח לנציגות), כנדרש לשם רישום המשכנתא ויתר השעבודים לטובת הבנק המלווה כאמור.
- 7.11. כל אחד מהחברים מתחייב בזאת לפרוע הלוואות שיועמדו לרשותו כאמור על ידי הבנק המלווה, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, הוצאות וכל סכום אחר

- שייזקף על ידי הבנק המלווה לחובת החבר, בשיעורים ובמועדים שייקבעו לכך בהסכם ההלוואה של אותו חבר עם הבנק המלווה.
- 7.12. כל חבר ישא בכל ההוצאות, העמלות והתשלומים שיידרשו על ידי הבנק המלווה, בהתאם להסכם עם הבנק המלווה.
- 7.13. מיד עם התאפשר הדבר, מתחייב כל חבר שלקח הלוואה או אשראי כאמור מאת הבנק המלווה, לרשום משכנתא ספציפית לטובת הבנק המלווה על יחידת המסחר שלו.
- 7.14. ידוע לחברים, כי הבנק המלווה יבחן כל חבר כמועמד לקבלת אשראי, לפי הקריטריונים המקובלים אצלו; כי חבר שישורב על ידי הבנק, מסיבה כלשהי (להלן: "החבר המסורב"), אשר לא יעמוד בתנאי הבנק המלווה, לרבות הפקדתם בחשבון הבנק המלווה ובמועד שייקבע לכך על ידי הבנק המלווה של מלוא הסכומים שייקבעו על ידי הבנק המלווה בגין חלקו היחסי של החבר המסורב כאמור מסך כל עלויות הפרויקט, מהונו עצמי, ייחשב כמי שאינו מסוגל לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה; וכי בהתאם, תינתן לחבר המסורב אורכה בת 30 (שלשים) יום להעברת כל זכויותיו במקרקעין ועל פי הסכם זה לחליף, בכפוף להוראות פרק 9 להסכם זה להלן. לא הועברו הזכויות לחליף במועד האמור, יראו בחבר המסורב כמי שהפר הסכם זה הפרה יסודית.

8. פעולות והתחייבויות נוספות של החברים

- 8.1. לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרושים ו/או המועילים לדעת הנציגות ו/או לדעת עורך הדין של הפרויקט ו/או לדעת הגוף המנהל לשם הוצאת הפרויקט אל הפועל; ולהתייצב בפני כל גוף, רשות או כל אדם, כפי שיוורו לו לשם כך; ובכלל זאת, לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרושים לצורך הוצאת היתר בניה לבניינים ו/או לצורך אישור התכנון.
- 8.2. כי הם נותנים בזאת את הסכמתם לתכנון ולאישור התכנון על ידי הגוף המנהל ו/או מי מטעמו ו/או לשינויים ו/או למתן הקלות ובקשות להוצאת היתר בניה לבניינים ו/או לכל שינוי בתוכניות ההיתר, כולל כל שינוי בתכנית הבינוי לרבות במספר הקומות ובמספר היחידות מסחר.
- 8.3. כי לא יפעלו כנגד הליכי התכנון, הוצאת היתר הבניה ואישור התכנון ולא יעכבו אותם בצורה כלשהי; וכי יימנעו מהגשת התנגדויות לפרויקט ו/או התנגדויות הקשורות לפרויקט. כמו כן, מתחייבים החברים שלא לפעול בעצמם ו/או באמצעות צד ג' שאינו הגוף המנהל לשינוי המצב התכנוני.
- 8.4. לציית לכל הוראה של הנציגות ו/או הגוף המנהל, בין בכתב ובין בעל פה, ובכלל זה לקיים כל התחייבות שהנציגות ו/או הגוף המנהל יתחייב בה בשמם ובמקומם לצורך הקמת הפרויקט.
- 8.5. לחתום על כל הסכם, תקנון, זכרון דברים ושאר מסמכים לרבות הסכמים בין החברים, בינם לבין עצמם, ביחס למקרקעין (לרבות הסכם שיתוף, תקנון בית משותף וכיו"ב); ובמידה שיתבקשו לכך, לחתום גם על הסכמים עם יועצים למיניהם, ספקים, קבלנים, עורכי-דין ושאר גופים או אנשים הקשורים לפרויקט,

וכן לחתום על טופסי התחייבות לרשויות השונות ולשאר צדדים שלישיים התואמים את הצהרותיהם, מצגיהם והתחייבויותיהם.

8.6. למסור לנציגות, לגוף המנהל, לנאמן ולעורך הדין של הפרויקט כל אינפורמציה הדרושה למי מהם לצורך ביצוע תפקידיהם. להימנע מלהתערב, במישרין או בעקיפין, בביצוע הפרויקט, על שלביו השונים, אלא ככל שיידרש לכך על ידי הנציגות, הגוף המנהל, הנאמן או עורך הדין של הפרויקט. לא לפנות לקבלן/ים, ליועצים, לספקים או לכל אדם אחר העוסק בביצוע הפרויקט, אלא באמצעות הנציגות ו/או הגוף המנהל, או באישור מי מהם.

9. ההגבלות החלות על הסבת זכויות החברים ועל המחאתן

9.1. הסכם שיתוף זה הינו הסכם שיתוף במקרקעין, לרבות הסכם לבנייה משותפת, וכל עוד לא הושלמה בניית הפרויקט (הבניין, ו/או יחידות המסחר), וכל עוד לא נרשמו כל אלה על שם החברים (ו/או חליפיהם) בלשכת רישום המקרקעין, כיחידות נפרדות בבית משותף, מתחייבים החברים להסכם זה - בכפוף להוראות כל דין - שלא לבצע כל עסקה ו/או דיספוזיציה הנוגעת לזכויותיהם במקרקעין ו/או בבניינים ו/או ביחידות המסחר ו/או על פי הסכם זה, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ובכלל זאת לא למכור ו/או להעביר ו/או להשכיר ו/או לשעבד את הזכויות בדירתו, כולן או חלקן (להלן: "**העברת זכויות**"), אלא, אך ורק, בכפוף להתקיימותם של כל התנאים הבאים, במצטבר:

9.1.1. המעביר מילא אחר כל ההתחייבויות על פי הסכם זה, לרבות חתימת כל המסמכים כפי הוראות ההסכם והסדרת כל התשלומים, בלא יוצא מן הכלל, אותם חב המעביר נכון ליום ההעברה; והתקבל אישורו, בכתב ומראש, של הגוף המנהל, כי המעביר עמד עד לאותו שלב בכל התחייבויותיו ובכל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה ועל פי הסכם הניהול, כנדרש לצורך השלמת הפרויקט; התקבל אישורה, בכתב ומראש, של הנציגות לביצוע העברת הזכויות; והתקבל אישורו, בכתב ומראש, של עורך הדין של הפרויקט, כי המעביר עמד עד לאותו שלב בכל התחייבויותיו ובכל התשלומים החלים עליו על פי הסכם הטיפול המשפטי (כהגדרתו להלן).

9.1.2. מקבל הזכויות חתם על הסכם שיתוף זה, על כל נספחיו, על כל תוספת לו ועל מלוא המסמכים הנדרשים, לרבות יפוי הכוח לנציגות (בנוסח **נספח "ג"** להסכם זה לעיל), ויפוי הכוח לעורך הדין (בנוסח **נספח "ו"** להסכם זה להלן), והתחייב למלא אחר כל התחייבויות המעביר על פי הסכם זה.

9.1.3. מקבל הזכויות חתם על הסכם הניהול, על כל נספחיו, ועל כל תוספת לו והתחייב למלא אחר כל התחייבויות המעביר על פי הסכם הניהול.

9.1.4. מקבל הזכויות חתם – ככל שהדבר יידרש ממנו על ידי הנציגות ו/או על ידי הגוף המנהל – על כל ההסכמים עם הקבלנים, עם היועצים, עם הספקים ועם נותני השירותים השונים (ככל שכבר נתממו), והתחייב למלא אחר כל התחייבויות המעביר על פי אותם ההסכמים; ובכל מקרה, חתם על הסכם הטיפול המשפטי עם עורך הדין של הפרויקט, והתחייב למלא אחר כל התחייבויות המעביר על פי הסכם זה.

- 9.1.5. התקבלה הסכמתו, בכתב ומראש, של הבנק המלווה או של המוסד המלווה להעברה, או התקיימו התנאים שקבע הבנק או המוסד המלווה כאמור לביצוע ההעברה, לרבות בכל הנוגע לאישור הבנק המלווה את מקבל הזכויות.
- 9.1.6. בכל מקרה, לא תתאפשר העברת הזכויות בטרם הושלמה עסקת רכישת המקרקעין, דהיינו: בטרם התקשרו החברים בהסכם הרכישה ובטרם שולמה לנותן האופציה מלוא התמורה, מתוך כספי הנאמנות, כהגדרתם לעיל.
- 9.1.7. שולמו לגוף המנהל ו/או לעורך הדין של הפרויקט דמי העברה, בהתאם לקבוע בהסכם הניהול ו/או בהסכם הטיפול המשפטי.
- 9.2. על צד להסכם זה (ו/או חליפיו) המבקש לבצע העברת זכויות כאמור, יהא להגיש בקשה בכתב ולחתום על כל המסמכים אשר יוכנו על ידי עורך הדין של הפרויקט לצורך העברת הזכויות כאמור ולהמציא לעורך הדין של הפרויקט את כל המסמכים והאישורים הנדרשים, והכל בכפוף לתנאים דלעיל.
- 9.3. לאחר שהושלמה בניית הבניינים, יחידות המסחר ויחידות המסחר הנוספות, ולאחר שאלה נרשמו על שם החברים (ו/או חליפיהם) בלשכת רישום המקרקעין, כיחידות נפרדות בבית משותף, יהא כל אחד מהחברים להסכם זה (ו/או חליפיו) רשאי, מבלי לקבל את הסכמת יתר החברים להסכם זה, למכור ו/או להעביר ו/או להשכיר ו/או לשעבד את הזכויות בדירתו, כולן או חלקן, בכפוף להוראות כל דין.

10. צמידויות וזיקות הנאה

- 10.1. הצמדת שטחים במקרקעין ו/או בבניינים אשר ייבנו (לרבות מקומות חניה ומחסנים), תהא – ככל שתהא – בהתאם להוראות הסכם זה (לרבות במסגרת טבלת ההקצאה) ועל פי הוראת הרשויות השונות, ותבוצע על ידי הנציגות ו/או עורך הדין של הפרויקט, אשר ייוועצו לצורך כך במתכננים, ביועצים ובגוף המנהל.
- 10.2. הנציגות ו/או עורך הדין של הפרויקט יהיו רשאים לרשום הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה במקרקעין ו/או בבניינים אשר ייבנו, לטובת גופים ו/או רשויות ו/או יחידים ו/או מי מהחברים, לגבי חלקים מהמקרקעין או מהבניינים כאמור, וייוועצו לצורך כך במתכננים, ביועצים ובגוף המנהל.
- 10.3. בנוסף, בלא לגרוע מכלליות האמור, ובכפוף לצמידויות נוספות שנקבעו במסגרת טבלת ההקצאה, מוסכם על החברים, כי לא עומדת למי מהחברים כל זכות להצמדת מקומות חניה ו/או מחסנים לדירת המסחר שלו, אלא אך ורק ככל שהדבר נקבע במפורש במסגרת טבלת ההקצאה.

11. שיתוף במקרקעין

- 11.1. החברים יהיו רשאים לרשום הערה בדבר קיומו של הסכם שיתוף זה, וככל שזו תירשם, היא תבוטל רק לאחר שיווחדו זכויותיהם של החברים, במעמד רישום הבית המשותף אשר יירשם ובכפוף לתקנון המוסכם אשר יירשם.

- 11.2. החברים מתחייבים לבנות את יחידות המסחר על המקרקעין בהתאם להוראות התב"ע, התכנון (לכשיאושר) והדין החלים ושיחולו על המקרקעין, ובכלל זה לפי הוראות היתרי הבניה שיוצאו להם ובהתאם ובכפיפות להוראות הסכם זה.
- 11.3. כל אחד מהחברים להסכם זה ישתמש בזכויותיו על פי הסכם זה, ובכלל זה זכותו לנצל את אחוזי הבנייה העומדים לרשותו ולבנות את יחידת המסחר שלו על המקרקעין, כמפורט בטבלת ההקצאה בלבד, ובאופן שלא תפגענה זכויות יתר החברים להסכם זה, ובכלל זה לא יחרוג ממכסת אחוזי הבנייה המוענקים לו על פי ההסכם, ולא יבנה באופן הפוגע באפשרויות הבנייה של יתר החברים (ו/או חליפיהם).
- 11.4. בלא לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, לאחר קבלת החזקה ביחידת המסחר שתיבנה עבורו, תוקנה לכל אחד מהחברים להסכם זה זכות החזקה והשימוש הייחודיים והבלעדיים בדירתו ובחלקו במקרקעין.
- 11.5. בכפוף להוראות כל דין, החברים לא ידרשו ולא ינקטו בכל צעד שהוא לפירוק השיתוף בפרויקט, אלא בדרך של רישום הפרויקט, על שלבי השונים, כבית משותף, בהתאם לדרישת הרשויות השונות, התב"ע והתכנון (לכשיאושר).

12. הפרות ותרופות

- 12.1. ידוע לכל אחד מהחברים, כי אי תשלום סכום כלשהו החל ו/או שיחול עליו לפי הסכם זה ו/או לפי דרישת הנציגות ו/או לפי הסכם הניהול ו/או לפי הסכם הטיפול המשפטי ו/או אי עמידה בתשלום כלשהו על-פי כל הסכם נוסף ו/או אחר, לרבות על פי הסכמים שייחתמו עם נותני השירותים לפרויקט, במלואם ובמועד, ו/או גם אי מילוי התחייבויותיו האחרות על-פי הסכם זה ועל-פי כל הסכם אחר כאמור, לרבות אי עמידה באיזו מדרישות הבנק המלווה ו/או הנציגות ו/או הגוף המנהל ו/או עורך הדין של הפרויקט, עלולים לפגוע במי מיתר החברים להסכם זה (ו/או בחליפיהם) ובאפשרות הוצאתו לפועל של הפרויקט, ויהוו הפרה יסודית של הסכם זה על ידי אותו צד.
- 12.2. הפר מי מהחברים (ו/או חליפיו) את התחייבויותיו כאמור, ולא תיקן הפרה זו בתוך 14 (ארבעה-עשר) יום מיום שנדרש בכתב לעשות כן על ידי הנציגות ו/או על ידי הגוף המנהל ו/או על ידי הנאמן ו/או על ידי עורך הדין של הפרויקט (להלן: **"ההפרה"** ו**"הצד המפר"**, בהתאמה), תהיה הנציגות רשאית לפעול כדלהלן, ובכפוף ובהתאם להוראות סעיף 12.4 להלן: להורות על הוצאתו מן הפרויקט, לבטל את ההסכם עמו, כולו או מקצתו, ולמכור בשם הצד המפר את זכויותיו במקרקעין וכל נכסים ו/או זכויות אחרות שיהיו לצד המפר בפרויקט (להלן: **"רכוש הצד המפר"**), את כולו או את חלקו, וזאת לכל צד שלישי לפי בחירת הנציגות ותוך שימוש לשם כך ביפוי הכוח לנציגות (כהגדרתו לעיל), במכירה מהירה, במחיר שיתקבל, והתמורה שתתקבל בפועל תשמש לכיסוי ההוצאות הישירות במכירת רכוש הצד המפר, וכן לתשלום המסים החלים במכירת רכוש הצד המפר ולסילוק שאר חובות בגין משכנתה ו/או לבנק המלווה, מסים, היטלים ואגרות הרובצים על רכוש הצד המפר, לרבות חובות כלפי מי מיתר החברים ו/או הנציגות ו/או הגוף המנהל ו/או עורך הדין של הפרויקט, תוך שהיתרה, ככל שתישאר, תועבר לצד המפר; והצד המפר יחשב לכל דבר ועניין במקרה כזה כמי שהעביר את זכויותיו במקרקעין, כולן או חלקן, לפי הענין, וכמי

שאינו זכאי עוד לקבלתו לחזקתו ולבעלותו של חלקו במקרקעין, כולו או חלקו, לפי הענין.

12.3. איחר או פיגר מי מהחברים (ו/או חליפיו) במועד תשלום החל עליו על פי הסכם זה ו/או על פי הסכם הניהול ו/או בקשר לעניינים נשוא הסכם זה ו/או בהתאם להסכם רכישת האופציה ו/או בהתאם להסכם הרכישה ו/או מכוח הדין, הרי מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לנציגות על פי הסכם זה, לביטול ההסכם ולמימוש רכוש הצד המפר כאמור, רשאית הנציגות, אך לא חייבת, לבצע את התשלום במקומו של הצד המפר, וכל אחד מהחברים נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לנציגות לפעול כאמור. במקרה כזה, יהיה על הצד המפר להחזיר לחשבון הנציגות כל סכום ששולם, מיד עם דרישה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית (כהגדרתם לעיל), שיחושבו ביחס לסכום שבפיגור, החל מהיום שבו היה על הצד המפר לשלם את הסך הנ"ל ועד יום תשלומו בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים שעומדים לנציגות ו/או ליתר החברים להסכם זה בגין איחור זה, בין על פי הסכם זה ובין על פי הדין.

12.4. לצורך ביצועו של הסכם זה רשאית הנציגות להורות לעורך הדין של הפרויקט לעשות שימוש ביפוי הכח שניתן לו על-פי הסכם זה, כהגדרתו להלן (נספח "ה3" להסכם זה להלן), לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בשמו ובמקומו של הצד המפר כאמור (ו/או חליפיו), הדרוש ו/או המועיל לשם ביטול מלוא זכויותיו של הצד המפר על פי הסכם זה ועל פי כל הסכם אחר שחתם בעטיו ו/או בקשר לפרויקט, לרבות הסכם הניהול, לרבות הסכמים עם מי מנותני השירותים לחברים ולרבות חתימה על הסכם למכירת רכוש הצד המפר לצד שלישי. כל אחד מהחברים מצהיר בזה, כי הואיל וזכויות יתר החברים להסכם זה תלויות בדבר, התחייבותו זו הינה בלתי חוזרת ולא יתנגד לכל הליך שיזמה הנציגות ו/או שיוזם מי מיתר החברים להסכם זה כנגדו כאמור; וכן, הוא משחרר בזאת את הנציגות ו/או את יתר החברים להסכם זה ו/או את הנאמן ו/או את עורך הדין של הפרויקט מכל אחריות ומוותר כלפיהם באופן סופי ומוחלט על כל תביעה וטענה בקשר לפעולותיהם לפי פרק זה ובכלל, כל עוד פעלו בתום לב ובהתאם להוראות דלעיל.

13. תקופת ההסכם

- 13.1. ההסכם יהיה תקף החל מיום חתימתו ועד לקרות אחד מהאירועים שלהלן:
- 13.1.1. בכפוף להוראות כל דין, עד ליום בו הושלם הפרויקט, קרי: עד ליום בו שילם כל חבר את חלקו היחסי בעלויות הפרויקט החל עליו על פי הסכם זה, הושלמה בניית הבנין ויחידות המסחר; ובנוסף, כל אלה נרשמו על שם החברים (ו/או חליפיהם) בלשכת רישום המקרקעין, כיחידות נפרדות בבית משותף (לעיל ולהלן: "השלמת הפרויקט").
 - 13.1.2. במקרה של צד מפר - אם ההסכם (כולו או חלקו ביחס לצד המפר) בוטל על ידי הנציגות, עקב הפרתו על ידי הצד המפר, בהתאם להוראות דלעיל.

13.2. בכל מקרה, זולת אם הפרו יתר החברים להסכם זה את התחייבויותיהם כלפיו על-פי הסכם זה הפרה יסודית ולאחר שניתן על-כך פסק דין חלוט של בית-משפט, לא יהיה צד להסכם זה רשאי לבטל חד צדדית הסכם זה, לא כל שכן את יפוי הכוח הבלתי חוזרים שמסר על-פי הסכם זה (לרבות יפוי הכוח לנציגות ויפוי הכוח לעורך הדין), ולא יהיה רשאי לעשות כל פעולה המנוגדת להסכם זה או המנוגדת ליפוי הכח הנ"ל, באשר ידוע לו כי השליחות מושא הסכם זה ניתנה, בין השאר, להבטחת זכויות וחובות צדדים שלישיים וכן להבטחת זכויות יתר החברים להסכם זה.

13.3. בוטל הסכם זה בקרות אחד מהארועים הנזכרים לעיל - תסתיים השליחות נשוא הסכם זה ביום ביטול ההסכם האמור.

14. טיפול משפטי ושכר טרחה

14.1. הואיל ולשם הוצאתו של הפרויקט לפועל נדרשים החברים לבצע פעולות משפטיות הנדרשות והכרוכות בקשר עם הפרויקט, עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך, לרבות רישום יחידות מסחר המסחר ויחידות מסחר המסחר הנוספות על שם החברים (ו/או חליפיהם) בלשכת רישום המקרקעין, כיחידות נפרדות בבית משותף (להלן: "**הטיפול המשפטי**"); התקשר מקבל האופציה בהסכם למתן הטיפול משפטי עם עורך הדין של הפרויקט (הכולל את הטיפול המשפטי של הנאמן), **נספח ה'1** לחוזה (לעיל ולהלן: "**הסכם הטיפול המשפטי**"); ובחתימתם על הסכם זה, מתחייבים החברים, כי ימלאו אחר כל התחייבויות מקבל האופציה על פי הסכם הטיפול המשפטי וכי יקיימו את כל הוראותיו.

14.2. על מנת לאפשר לעורך הדין של הפרויקט ליתן את הטיפול המשפטי כאמור, ועל מנת להבטיח את ביצוע ההתחייבויות ההדדיות של החברים (ו/או חליפיהם) על פי הסכם זה ואלה הנובעות ממנו, האחד כלפי רעהו, ככל שהדברים נוגעים לחתימה על מסמכים וייצוגם של החברים בפני הרשויות השונות, הגופים והאנשים אשר עיסוקם בביצוע הפרויקט, לרבות בקשר עם הטיפול המשפטי ולרבות בקשר עם הוראות פרק 12 לעיל (להלן: "**הפעולות המשפטיות**"), יחתום כל אחד מהחברים, במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר המסמך את עורך הדין של הפרויקט, לבצע בשמם ובעבורם את הפעולות המשפטיות, כולן או חלקן, בנוסח הרצ"ב **כנספח ו** לחוזה (להלן: "**יפוי-הכוח לעורך הדין**").

14.3. בעצם חתימת כל אחד מהחברים על הסכם זה, מורה כל אחד מהם ליתר החברים (ו/או לחליפיהם) ולעורך הדין של הפרויקט, בהוראה בלתי חוזרת, להשתמש בסמכויות המוקנות בייפוי הכוח הנ"ל.

14.4. אין במסירה ובמתן יפוי הכוח לעורך הדין של הפרויקט כדי לגרוע מחובת כל צד לבצע באופן אישי את כל הפעולות המשפטיות שהוא חייב בביצועם לפי הסכם זה ומכוחו.

15. העדר יחסי עבודה

יחסי החבר-הנציגות הינם יחסי שולח-שלוח, ואינם יחסי עובד-מעביד מכל צורה שהיא, ואין צד כלשהו חב בחובה כלשהי או זכאי לכל זכות או טובת הנאה הנוצרים בקשר ליחסי

עובד-מעביד, בין מכת החוק ובין מכת הסכמים קיבוציים או כל הסכם אחר.

16. שיהוי

בכל מקרה שצד אינו משתמש או משתתף בשימוש בזכויות הנובעות מהסכם זה או הקשורות אליו, לא תיחשב עובדה זו כויתור על זכויות אלה או כהודאה איזו שהיא מצידו או לתקדים כלשהו, הן לגבי המקרה אשר בקשר איתו היתה לאותו צד האפשרות להשתמש באותה זכות והן לגבי כל מקרה אחריו, והצד האמור יהיה רשאי להשתמש בזכויות הנובעות מהסכם זה ו/או הקשורות אליו ו/או מהחוק בכל עת שימצא לנכון.

17. חיובים ביחד ולחוד

במקרה והחבר הינו יותר מאדם אחד, יחולו כל החיובים החלים על פי הסכם זה או בנוגע הימנו על כל אחד מיחיד החבר, ביחד או לחוד.

18. כללי, כתובות והודעות

18.1. כתובות החברים לצורכי הסכם זה הינן כמצוין בהסכם, או כל כתובת אחרת של מי מהם עליה יודיע צד להסכם המשנה כתובת ליתר החברים להסכם זה, בכתב, לפחות 15 יום מראש.

18.2. כל הודעה שתימסר על פי הסכם זה ו/או בנוגע הימנו תהא בכתב.

18.3. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי אחת מן הכתובות הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לרשותו של צד להסכם אליו נשלחה בתוך שלושה ימים מעת המשלוח, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

18.4. כל שינוי או תוספת להסכם זה יהיו בתוקף אך ורק אם נעשו בכתב ובחתימת כלל החברים לחוזה.

19. חתימות

חתימת החברים בשולי עמוד זה מהווה את חתימתם על ההסכם וכלל נספחיו, גם אם החברים לא חתמו על כל נספחיו בפועל.

ולראיה באו החברים על החתום: