

הסכם אופציה סחרה ובלתי חוזרת
לפי סעיף 49. לחוק מיסוי מקרקע (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
שנערך ונחתם בהוד השרון ביום ה- 25.06.2025

ב' :

א.ב. ברזיל ישראל נדלין בע"מ ח.פ. 514533470
 באמצעות מושתת חתימה מטעם ה"ה יוסף אפגיר, ת.ז. 038311841
 מרחוב מצדה 9, בני ברק
 (להלן: "מעניק הזכות" או "נותן האופציה" או "המקנה")
מצד אחד;

לב' :

א.ב. מורהנו בע"מ ח.פ. 515741866
 באמצעות מושתת חתימה מטעם ה"ה אהרון יוסף ברודנר, ת.ז. 036596674
 מרחוב סוקולוב 46, הוד השרון
 (להלן: " מקבל הזכות" או " מקבל האופציה")
מצד שני;

הואיל
 ומעניק האופציה הינו הבעלים הבלעדיים של הזכויות במרקען שהוא קרקע (חקלאית) הרשותה בלשכת רישום מקרקעין בשטח של 10,000 מ"ר בחלוקת 19959/10000 בחלקה 24 בגוש 7622 במושע בחלוקת בלתי מסויימים (להלן בהתאם: "הקרקע בעלות" ו- "המרקען");
נתחطاבו מצ"ב להסכם זה כנספח א'.

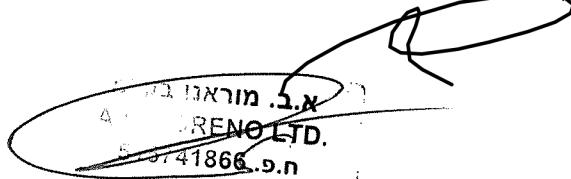
והואיל
 ומעניק האופציה בהסכם זה נותן ל מקבל הזכות - **אופציה ייחודית, סחרה ובלתי חוזרת בהתאם לסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקע (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963** (להלן: "החוק"), לרכוש ממנו את כל זכויות הבעלות בקרקע אשר בבעלותו, קרי, 10000/19959 חלקים בלתי מסויימים מתוך המקרקעין ובכפוף לתנאי הסכם זה ומקבל הזכות מעוניין לקבל מעניק האופציה לרכישה כאמור, והכל בהתאם ובכפוף לכל תנאי הסכם זה;

והואיל
 והקרקע וזכויות מעניק האופציה הם נקיות וחופשיות מכל תביעה, חוב, שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, צווי הרישה, זכויות קידמה, פולשים הערות אזהרה ו/או זכויות צד ג' ו/או התחייבויות כלשהם אחרות למעט זכויות שכירות לטובת גבר עזבה, ת.ז. 059916080 31.05.2025 לתקופה המסתimated ביום ה- 31.05.2025 (להלן: "זכות השכירות") וכי לא מתנהל כל הליך (מנהל / משפט / מעין משפטי) בערכאה כלשהו שלא יש זיקה לקרקע ואון כל מניעה חוקית או עובדתית לבצע עסקה זו ולהעביר את מלא הזכויות והחזקת ל מקבל האופציה עם מימושה עפ"י כל תנאי חוזה זה. ידוע ל מקבל האופציה כי הארצת השכירות אמרה להיות מוסדרת בכתב בימים הקרובים, עותק יועבר ל מקבל האופציה.

הסכם השכירות: מצ"ב להסכם זה כחלק מהסכם זה כנספח ג'

והואיל

ומקבל האופציה מצהיר כי לאחר שבחן ובדק את המכר, חפש בקבלה אופציה בלעדית ובלתי חוזרת הנינתנת להסבה לרכישת המכר IS AS, בתנאים שע"פ הסכם אופציה זה וכי קודם לחתימת הסכם זה, ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את המכר, שתווא, שבתווא, הגישה אליו, גבולותיו, המגרשים ו/או כל הבניין הסמוך



א.ב. ברזיל ישראל נדלין בע"מ
 ח.פ. 514533470
 A.B. Brazil Israel Real Estate Ltd
 TEL: 03-41866

א.ב. ברזיל ישראל נדלין בע"מ
 ח.פ. 514533470
 A.B. Brazil Israel Real Estate Ltd

למוכר ו/או הגובלים במכר, מצבו של המכר מכלבחינה שהיא, לרבות מצבו הפיזי, משפטי, הנדי, תכונני, רישוי, שמא, טופוגרפיה, גיאוגרפיה, מדידות, כלכלי, אפשרויות ניצול המכר, זכויות המוכר במכר, זכויות הבנייה הנbowות מהמכר, התוכניות הקיימות החלות על המכרכ, השטחים המיודדים להפקעה בהתאם לתכניות החלות על המכרכ (כל_SKIIMIM), תקוני התכניות החלות על המכרכ, וכן כל יתר התכניות והדיניות החלות על המכרכ, וכי ניתן להזדמנות לבדוק, לרבות באמצעות מומחים מקצועים מטעמו, את כל המידע הרלוונטי מכל מין וסוג שהוא לגבי המכרכ ומצבו ו/או לגבי זכויות המוכר במכר, לרבות תכניות בניין עיר החלות על המקרכען, בכלל זה תכניות מאושזרות ו/או תכניות המצויות בתהליכי הפקדה אישור ואת כל הייעודים והשימושים המותרים לפיהם בקשר עם המכרכ, את זכויות הבנייה וכל החבלות ככל SKIIMIM על המכרכ וההשלומים שצפויים להידרש בגיןימוש ו/או ניצול המכרכ ו/או בנייה על המכרכ, וכי מצא הוא את כל הניל לשביות רצונו המלאה ומתאים לו לכל צרכיו ומטרתו, והוא מצהיר כי ככל ויחליט למשח האופציה הוא ו/או כל הבא מכוחו כי הוא ו/או כל הבא מכוחו רוכש את המכרכ מכובו בנסיבות כפי שהוא (IS AS) נכון למועד חתימת הסכם זה, ובהתאםו על הסכם זה, מקבל האופציה ו/או כל מי שיגיע מכוחו מותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת כל מעניק האופציה ו/או כל מטרתו, בקשר עם המכרכ מועמד רכישת המכרכ (כל שהאופציה תמומש) בכספי והכל בכפוף לנכונות הצהרות מעניק האופציה כאמור בהסכם זה ובכפיפות להצהרות המוכר מכח הסכם המכרכ (לפי העניין).

והואיל ומתקבל האופציה מצהיר כי הוא ו/או כל הבא מכוחו לא קיבל כל מידע ו/או מצג ו/או הצהרה מעתיק האופציה ו/או מאות מי מטעמו, עליו הסתמך בהתקשרותו בהסכם זה, לרבות במהלך המורים אשר קדם לחתימת הסכם זה, למעט הצהרות מעניק האופציה כמפורט במפורש בהסכם זה על נספחו.

והואיל ומטען האופציה מצהיר כי לא נתן כל זכות או זיקה (במיוחד ו/או בעקביפיו) לזכות האופציה ביחס לממכר לצד ג' אחר. וכן מעניק האופציה מתחייב כי במהלך תקופת האופציה לא תבוצע כל דיספוזיציה במכרכ ו/או בחלק ממנו הנוגד הסכם זה ו/או לא יבוצע כל פעולה שיש בהן פגוע במימוש האופציה נשוא הסכם זה ו/או רכישת המכרכ (כל שהאופציה תמומש) בכלל לרבות מכירה, חכירה, העברה, שעבוד ומשכון ו/או שכירות.

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את מערכת היחסים ביניהם, ככל שהדבר נוגע להסכם אופציה ו/או רכישת המכרכ על ידי מקבל האופציה ו/או מי מטעמו, והכל בהתאם ובכפוף להוראותו ותנאיו של הסכם זה;

לפייך הוצאה, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

הוראות המבואה להסכם זה, על הצהרות הצדדים הכלולות בו, מהוות חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומשמעותו.

2. האופציה

2.1 מקבל האופציה מקבל בזאת **אופציה יהודית**, התואמת ועונה על כל דרישות סעיף 49. **חוק מסויי מקרכען (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963** בהתאם להוראות הסכם זה, לרכוש הוא בעצמו ו/או באמצעות אחר ו/או באמצעות חברה יהודית שתפתח מטעמו או לצדדים ג' אליהם תשוחרר ותועבר האופציה (לעיל ולהלן: "רוכש הזכיות") את הזכיות במכרכ, כאשר הזכיות במכרכ נקיות וחופשיות בהתאם להוראות

א.ג. מורהנו בע"מ
A.B MORENO LTD.
515741866
ח.פ.

אב ברזיל ישראל נדל"ן בע"מ
ח.פ. 514533470
A.B Brazil Israel Real estate Ltd

הסכם המכור ומימושה שאופציה. מקבל האופציה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, כולל או מקטן, בכל אופן שהוא במישרין ו/או בעקיפין עד המימוש של האופציה ו/או עד תום תקופת האופציה, כאשר כל התחייבויות המפורטות בהסכם האופציה וההסכם המכור, יחולו על רוכש הזכויות אשר ייכנס ברגע מקבל האופציה לכל דבר ועניין ועל כל המשטמע לכך.

2.2 עם מימוש האופציה בהתאם להוראות הסכם זה, יתקשר מעניק האופציה עם מקבל האופציה שירות ו/או עם רוכש הזכויות בהסכם המכור ומימוש האופציה, אשר נושא המוסכם והסופי מצורף להסכם זה ומסומן בנספח ב' (לעיל ולהלן: "הסכם המכור ומימוש האופציה").

2.3 מקבל האופציה ירכוש את כל המכון, בתמורה לכך כולל של **36,000 ש"ח (שלושים ושישה מיליון ש"ח)** **בכל מע"מ** (להלן: "תמורה רכישת המכון" או "מחיר המימוש"), מתוך תמורה רכישת המכון תונכה באופן ייחסי ובהתאםה תמורה האופציה כהגדרתה להלן אשר תשולם למען האופציה על פי הסכם אופציה זה ונספחו.

2.4 מוסכם בזאת כי האופציה ניתנת למימוש בפעם אחת או בחלוקת, עד ולא יותר מחלוף 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, קרי, עד ליום ה- 25.06.2026 בשעה 00:20, בכפוף לכך שימוש חלק/בפעימות של האופציה נשוא הסכם זה הינו כי מימוש חלק/בפעימות יכול להיות מבוצע כך שככל פיעמה תתייחס לכל הפחות ל- 3000/19959 חלקים מתוך המקרקעין. על אף האמור בס"ק זה לעיל מובהר כי ככל שבמסגרת פיעמת המימוש האחורה, יוותרו פחות מ- 3,000/19959 חלקים בלתי מסויימים למימוש מתוך המקרקעין, אזי הودעת מימוש על מלאה החלקים שנתרו תהיה תקינה.

3. הצהרות והתחייבויות מעניק האופציה

3.1 כי לא המחה או מכיר לצד ג' זכות כלשי בחלק המקרקעין נשוא האופציה, והוא מתחייב להימנע מכל התחייבות הסותרת את התחייבויותיו כלפי מקבל האופציה עפ"י הסכם זה. ובכלל זה מתחייב מעניק האופציה לא לבצע כל דיספויזציה בזכותו בקרקעין במקרקעין נשוא האופציה אלא מכח מימוש האופציה בהתאם להוראות הסכם זה.

3.2 כי הינו הבעלים הרושים של חלק המפורט לעיל מתוך החלקה, וכי אין מניעה כלשהי להתקשרות בהסכם זה עבור הקרקע אשר בבעלותו וכי המכון חופשי ונקי מכל חוב, עיקול שעבוד או זכויות של צד שלישי למעט הסכם השכירות המפורט לעיל.

3.3 כי הינו זכאי להעניק אופציה, למוכר ולהעביר את זכויותיו במ麥ר למקבל האופציה ו/או מי מטעמו ולהתקשר בהתחייבויות על פי הסכם זה וכי לא ידוע לו על קיומו של כל צו ו/או דרישת ו/או בקשה ו/או התחייבות כלפי ו/או מצד כל גורם שהוא בגין המכון ו/או בעליה.

3.4 כי עד למועד מימוש האופציה והעברת הזכויות בממכר על שם הקונה ו/או מסירת החזקה בממכר לקונה (על פי הסכם המכון הכל שאופציה זו תמומש), ו/או לחייבן עד למועד פקיעת האופציה, לא יעשה כל שינוי בזכויות המוכר בממכר אלא מכח מימוש האופציה.

3.5 כי לא מתחייב בכל התחייבות הנוגדת התחייבות כלשי על פי הסכם זה, כי לא ישעבד את המכון בכל שעבוד.

3.6 כי לא מנהלים נגדו הליכים משפטיים ו/או מנהליים, ביחס לקרקע וכי למייטב ידיעתו אין כל מניעה חוקית להתקשרות בהסכם זה עפ"י תנאי.

א.ב. מוריינו בע"מ
A.B MORENO LTD.
515741866
ח.פ.

אב ברזיל ישראל בע"מ
Ch.P. 44533470
A.B Brazil Israel Real estate Ltd

3.7 המקנה מתחייב להסיר כל עיקול ו/או חוב ו/או שעבוד לטובה צד כלשהו שיוטלו על הזכויות במרקען במהלך תקופת האופציה, באופן מיידי, על חשבונו הבלעדי של המקנה, ולא יותר מחלון 45 ימים ממועד הטלטם. למען הסר ספק, מובהר כי הימים שבין הטלת השעבוד ו/או העילול ו/או ההערכה הניל ועד מתן הودעה בכתב לב"כ מקבל על הסורותם בפועל לא יימנו במנייןימי תקופת האופציה.

3.8 כי הלקוח נזכר במצבה כפי שהיא במועד חתימת הסכם זה ("IS AS").
3.9 כי מעניק האופציה הינו תאגיד הרשות כדין בישראל וכי התקבלו במסודות התאגיד כל החלטות הנדרשות לשם התקשרותה בהסכם זה וכי מר יוסף אפנגר, ת.ז. 038311841, הינו מורשה חתימה מטעם התאגיד והינו רשאי לחתום בשם התאגיד על הסכם זה.

4. הצהרות והתחייבויות מקבל האופציה

4.1 כי ראה וניתנה לו האפשרות לבדוק את המ麥ר במצוותו כפי שהוא עבר לחתימת הסכם זה בבדיקה המספקת את מקבל האופציה בראייה של רוכש סביר, באמצעות מומחה מטעמו ומצא אותו מותאים לדרישותיו.

4.2 כי קודם לחתימת חוזה זה ניתנה לו הזדמנות לבדוק את המ麥ר, את סביבתו ואת מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי, לרבות טיב זכויות המוכר במ麥ר, מצב רישומו, תכניות בנין העיר החלות בקשר למ麥ר וסביבתו, בדק קיומם של כל התוכניות והמסמכים הקשורים במ麥ר, בראשות המקומית, ובלשכת רישום המרקען, ומצא את המ麥ר, סביבתו וטיב הזכויות מתאימים וראויים לכל מטרותיו מכל הבדיקות ולשביעות רצונו המלאה וכי הוא מוכן לרכוש את המ麥ר במצוותו הוכחית ("IS") בכספי לנכונות הצהרות המוכר.

4.3 כי הוא מקבל את האופציה בקשר למ麥ר על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד והוא לא הסתמנך לצורכי קבלת האופציה על הבטחות, מציגים או התחייבויות של המוכר ו/או מי מטעמו, למעט התחייבויות והצהרות שנעשו על-ידי מעניק האופציה בכתב ובפורש בחוזה זה (על נספחיו בלבד).

4.4 בכספי לנכונות הצהרות מעניק האופציה בהסכם זה על נספחיו ולמיilo מלאה התחייבותיו ובהתאם להצהרותיו בלבד, מצהיר מקבל האופציה כי אין לו ולא תהינה לו כל טענה ו/או תביעה נגד מעניק האופציה באשר לטיב המ麥ר ו/או בגין אי התאמת מכל סוג שהוא, והוא מותר על כל דרישת ו/או תביעה ו/או טענה שיש לו ו/או שתהיה לו, לרבות דרישת מחמת טעות ו/או אי התאמת ו/או פגש ו/או מום כלשהו וכיו"ב, למעט בכל הקשור בפנס ו/או מום נסתר אשר היה ידוע לנוthon האופציה במועד החתימה על הסכם זה והוא נמנע מלגלות אודזותיו למקבל האופציה.

4.5 כי מקבל האופציה הינו תאגיד הרשות כדין בישראל וכי התקבלו במסודות התאגיד כל החלטות הנדרשות לשם התקשרותה בהסכם זה וכי מר אהרון יוסף ברודנער, ת.ז. 036596674, הינו מורשה חתימה מטעם התאגיד והינו רשאי לחתום בשם התאגיד על הסכם זה.

4.6 כי אין כל מניעה עפ"י כל דין להתקשרותו בהסכם זה.

5. תמורת האופציה

5.1 תמורת הענקת אופציה המפורטת בהסכם זה מתחייב בזה מקבל האופציה לשלם לנונן האופציה סך של **600,000 ש"מ (שש מאות אלף ש"מ) כולל מע"מ** (להלן: "סכום התמורה" או "תמורת האופציה") וזאת בהמקרה בנקאית לטובה נונן האופציה אשר תוחזק באנמנות בידי ב"כ נונן האופציה עד לרישום הערת אזהרה לטובה מקבל האופציה בגין הסכם זה, שלא קודמת לה זכות של צד ג' כלשהו.

א.ב. מוריינו בע"מ
A.B MORENO LTD.
515741866 נ.ט.

א.ב. ברזיל ישראל בע"מ
G14533470
A.B-Brazil Israel Real estate Ltd

5.2 חלפה תקופת האופציה, כהגדרתה לעיל, מבלי שבוצע המימוש כהגדרטו בהסכם זה, יראו בכך הצדדים ויתור מצד מקבל על מימוש זכות האופציה (עליל ולהלן: "פקיעת האופציה"), ובמקרה זה תישאר מלאה התמורה בגין האופציה בידי מקנה האופציה ואף אחד מן הצדדים לא יהיה זכאי לקבל פיצוי כלשהו מזולתו ושני הצדדים מוותרים במקרה זה על כל טענה האחד כלפי משנהו.

6. מימוש האופציה

6.1 אופן מימוש האופציה יהיה בהתאם להתקנים כל התנאים הבאים:

א. בנסיבות הוועדה בכתב בחtinימת מקבל הזכות והוא העבר לרבות באמצעות ב"כ, אשר תימסר ל未成年 הזכות /או לב"כ עד ולא יותר מトום תקופת האופציה במידוק, בה יודיע מקבל הזכות כי הוא מבקש למש את האופציה, דהיינו לחותם על הסכם המכור המצורף להסכם זה עפ"י התנאים הקבועים בו, וללא כל שינוי מסוימת שהוא בתנאיו (להלן "הודעת המימוש"). למען הסר ספק ניתן מימוש של זכות האופציה לגבי חלק מהזכויות נשוא האופציה ובמקרה כאמור, ישתנו הוראות הסכם המכור בהתאם.

ב. תוך 7 (שבעה) ימים מסירת הוועדת המימוש, תתקיים פגישה בין未成年 האופציה ומקבל האופציה /או כל עבר אחר לצורך חתימה על הסכם המכור וייתר המסתמכים הנדרשים לצורך קיום הסכם זה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי במקרה בו נמנע Nutzung האופציה מלחתוטם על הסכם המכור, הרי שמסירת הוועדת המימוש עפ"י הוראות הסכם זה (אם תמומש האופציה) בצרור 2 עותקים חתוםים ע"י הקונה בצרור התשלום הראשוני הקבוע בהסכם המכור, כמוות כחתיימת שני הצדדים על הסכם המכור ואין בחtinימת המקנה ("המוכר") על הסכם המכור משום תנאי לתקופתו, אשר מיד עם מסירת הוועדת המימוש יהיה בר-תוקף מחייב כהסכם מכיר מוקרעין לכל דבר ועניין.

ג. **מוסכם בזאת כי מועד האופציה הם דזוקניות ואין לקבל האופציה כל הארכת זמן שתיא מעבר למפורט בהסכם זה.**

ד. אי מילוי כל האמור לעיל, במועדו ובמלואו, ייחשב dabei מימוש האופציה על ידי מקבל הזכות, ובבלבד ש未成年 האופציה לא סיכל את קיומ האמור לעיל, וממועד פקיעת האופציה ואילך יהיה רשאי מ未成年 האופציה להתרIOR עם כל צד ג כפי שיימצא לנכון בכל הסכם ביחס למקרעין או ליתרת המקרים ע"י ביחס לחלק האופציה שלא מושך, לפי העניין, וזאת מבלי שלמי מהצדדים תהא טענה ו/או דרישת וזה. ו/או תביעה כלשהי נגד משנהו.

7. סיכון והעברת זכות מקבל האופציה לצדים אחרים

7.1 מקבל הזכות רשאי להעביר ו/או להסביר ו/או לשחרר את האופציה הנינתנת לו בהסכם זה, כולה או חלקה בהתאם למפורט בהסכם זה עד למועד תום תקופת האופציה, ללא כל הגבלה בתמורה ו/או שלא בתמורה, לצדים שלישיים על פי בחרותו ושיקול דעתו הבלעדי, ובתנאי שההעברה תהא בהתאם לכל תנאי הסכם זה.

7.2 אין באמור בהסכם זה כדי לשולח מקבל האופציה את הזכות למש את האופציה ביחד עם צדים שלישיים נוספים.

א.ב. MORENO LTD.
A.B. MORENO LTD.
נ.צ. 515741866

אב ברזיל ישראל ר'ל בע"מ
514563470
Ch.P. A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

8. מסים ותשלומי

- 8.1 מוסכם על הצדדים, כי הסכם זה הינו בגדר אופציה ייחודית הפטורה ממיסוי מקרען, בהתאם להוראות החוק.
 - 8.2 במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הצדדים על טפסי דיווח לרשות מיסוי המקרען בגין הסכם זה וידוחו עליו בהתאם למועדים הקבועים בחוק.
 - 8.3 כל צד יישא במיסים החלים עליו ככל שיחולו בגין הסכם זה ועל פי כל דין.
 - 8.4 מובהר בזאת, כי בגין טchor האופציה לצדים שלישיים שלישיים על ידי מקבל הזכות, ככל שאנו תסוחר הזכות על ידו, יישא מקבל הזכות ו/או הנערבים באופן בלעדי בכל המיסים והתשומות המתחייבים על פי החוק והדין וכל שידירש ויחייב.
 - 8.5 מוסכם כי לכל סכומי התמורה המפורטים בהסכם זה יתווסף מע"מ כחוק ככל ויחול שישולם ע"י מקבל האופציה או מי אשר יחפוץ ב咪ושה.

9. רישום הערת אזהרה

10. יפויי כהן

- 10.2 ייפוי הכוח הבלתי חוזר יוחזק באנמונת ידי ב"כ המקנה, וימסר לב"כ המקבל עס וכגンド הסדרת התשלומים של מחביר במימוש (במידה ותמומש בכוונת האופציה).

10.1 בעמד חתימת הסכם זה, יחתום המקנה על ייפוי כוח בלתי חוזר, בו ייפה המקנה את כוחם של עווה"ד מרדכי עמר ו/או בועז האס ו/או שלומי עקריב ו/או יקיר אלון ו/או יובל קומפלר ו/או פלג דיזון, כולם יחד וכל אחד בפרט, לבע את כל הפעולות הדורשות לרישום הזכויות במ麥ר על שם המקבל ו/או הממש שבלשכת רישום המקרקעין וניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לעווה"ד לעשות שימוש ביפוי כח זה במקרה בו נמנע נזון האופציה מלחותום על הסכם המכור ו/או המסמכים הנלוים לו במקרה של מימוש האופציה.

11. הפרות ותרופות;

- 11.1 צד שיפר הסכם זה הפכה יסודית לפצה את משנהו בפתרונות קבוע ומוערך מראש בסכום השווה ל- 10% מהתמורה הכוללת בגין המימוש, מבלתי שיידרש לשם כך להוכיח נזק ו/או אובדן כלשהם שאירעו לו עקב החפירה (להלן: "הפתרונות המוסכמים").

א.ב. מוריינו בע"מ
A.B MORENO LTD.
515741866 I.D.N
א.ב. מוריינו בע"מ
A.B MORENO LTD.
S-14553470 I.D.N
"A.B. Moreno" Israel Real estate Ltd

- צד המקיים אותו, וזאת בנוסף ומלבד לפגוע בפייצויים דלהן. אין באמור לעיל כדי להזכיר בכלל צורה שהיא את שיקול הדעתה החופשי המשור למქבל האופציה להחליט אם למש או לא למש את זכות האופציה.
- 11.2. **שייחו ו/או הימנעות בשימוש באיזו מזכות מיהצדדים על פי הסכם זה או על פי דין,** לא ייחסב כויתור מצדיו והוא יהיה רשאי להשתמש בזכותו יכוון או בכל אחד מהו לחוד, תוך לפיו ההסכם והו על לפיו כל דין, ובכל עת שיימצא לנכון. השיחוי ו/או הימנעות כאמור לא ישמש בטענות השתק, שייחוי, וייתור ו/או מניעות כלשהי. מובהר כי אין בסעיף זה כדי לשנות מהוראות הסכם זה לפיהן על מקבל האופציה להודיע על שימוש האופציה בתוקף תקופת האופציה, באופן הקבוע בהסכם זה לעיל, שאחרת יחשב כמו שוויון על מימוש האופציה.
- 11.3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו הלאמת של הצד הנפגע על פי כל דין, לרבות הזכות נזק גדול יותר, באם נגרם נזק שכזה כתוצאה מהפרתו של הסכם זה, לרבות פניה לערכאות ולתבوع כל סעיף שיראה לו, כולל ביצוע בעין וסעדים ותרומות אחרות.

12. כללי

- עם חתימת הסכם זה, יהיו בטלים ומבטלים, כל חוזה, זיכרון דברים, מצג, הצהרה, הבטחה, בכתב ו/או בכתב שנעשה בין הצדדים להסכם זה.
- 12.2. על הוראות הסכם אופציה זה יכולו הוראות חוק החוזים (תורות בשל הפרת חוזה) תש"ל-1970.
- 12.3. למקבל הזכות ו/או לכל עבר אחר שייבוא מכוחו אין ולא תהיה חזקה כלשהי במרקעין, אלא לאחר מימוש האופציה, אם תמומש, בתנאים הקבועים בהסכם זה.
- 12.4. האופציה הנינתנת על ידי מעניק הזכות היא בלתי חוזרת משך כל תקופת האופציה המפורשת בהסכם זה.
- 12.5. כל שינוי או תיקון ו/או תוספת להסכם זה יערכו אך ורק בכתב ובחתימת כל הצדדים ולא יינתן כל תוקף או נפקות חוקית לשינוי ו/או תיקון ו/או תוספת כאמור שיישו בעלפה ו/או בהתנהגות, לרבות לכל מסמך שהוחלף בין הצדדים קודם להחתימת הסכם זה.
- 12.6. ויתור של אחד הצדדים על הפרה או אי קיום של הצד השני או התעלמות מהפרה או אי קיום כלשהו לא ימנעו אפשרות של אותה תנאי או אותו חיוב לאחר מכן או תביעה על פיו ולא ייחסבו כויתור על הפרות אחרות.
- 12.7. הסכם זה כפוף להיתר עסקה המפורש בספר ברית נחש. מעו הסר ספק יצוין כי אין בהיתר עסקה המחייב כדי לגרוע מתנאי הסכם זה ואין בהיתר זה כדי להעניק למי מיהצדדים זכויות ו/או הטבות שבניגוד להסכם זה ובמקרה ותגלה סתירה בין הסכם זה להיתר העסקה יתפרש היתר העסקה לפי תנאי הסכם זה.
- 12.8. הסכם זה יחייב את הצדדים וכן את יורשיהם או חליפיהם או הבאים במקומות, לפי כל דין.
- 12.9. הצדדים מודדים כי עושים קניין טוב ומועל ביחס להסכם זה ובפני ב"ד חשוב, ודלא כסמכתה ודלא כטופסי דעתורי.
- 12.10. הצדדים מצהירים כי ההסכם תוכנו ומהוות הובנו על ידיהם וכי הם חתמו על ההסכם מרצונם הטוב והחופשי ללא כל כפייה או אילוץ, רק לאחר שהבינו את משמעות העסקה הנקשרת על פי הסכם זה.
- 12.11. הצדדים מאשרים ומצהירים, כי ידוע להם והובחר להם היטב, כי עזה"ד (כחדרתם) לא בדקו את מצבה התכנוני של המ麥ר לרבות התב"ע (תכנית בנין עיר), היתרי הבניה, תיק המנהל, תיק הבניין והוא התאמותם של איזה מהם זה לזה או למצב המ麥ר בפועל וכן לא בדקו כל פרט תכנוני אחר כגון

א.ב. MORENO LTD
A.B. MORENO LTD
515741866
ת.פ.

א.ב. ברזיל ישראל ו- בע"מ
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd
ת.פ. 514533470

יעוד, צווי הרישה, צוים מנהליים, הפקעות והתאמת כל הבניי בפועל להיתרים שניתנו על ידו, אם ניתנו וכי שכר הטרחה המשולם לעוז"ד על פי הסכם זה, אינו כולל את הבדיקה הניל' והצדדים התבקשו לבצע על ידי יועץ מקצועי מותאים ובהתאם הצדדים מוטרים בזאת לפני עוז"ד על כל טענה ו/או תביעה, בכל הנוגע לבדיקות הניל'.

- 12.12 כוורות הseiיפים בהסכם זה הינו לצורך הנוחיות בלבד ולא יעשה בהן שימוש כלשהו לפרשנות ההסכם.

13. כתובות והודעות

- 13.1 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט בכותרת ההסכם.
13.2 כל הודעה בקשר להסכם זה תישא בכתב בלבד.
13.3 כל הודעה שתשלח על ידי צד אחר לשמו בדואר רשום על פי הכתובות דלעיל תחשפ' אליו הגעה לתעודתה 120 שעות מעת מסירתה לשלוח בדואר בישראל, ואם נסירה ביד - בעת מסירתה כאמור לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א.ב. MORENO LTD.
A.B MORENO LTD.
515741886
ח.פ.

מקבל האופציה

א.ב. גראיל ישראל נדל"ן בע"מ
ח.פ. 514533470
A.B Rail Israel Real Estate Ltd
כגנין האופציה

25/06/2025
תאריך
כ"ט סיון תשפ"ה
שעה: 16:44

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
סלתה تسجيل وتنمية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
משרד הعدل | MINISTRY OF JUSTICE



145020 נוכחות מס' :

נספח א'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקווה
העתק רישום מנוקב הדכוות
גוש: 7622 חלקה: 24

תיאור הנכס

רשויות	עיריית כפר סבא	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	מיר	שם
		19,959			

בעלויות

מו' שטר	תאריך	מחות פעולہ	הבעלים	סוג דיבוי	שם'	מספר'
11334/2025/1	23/02/2025	מכר	אב בחריל ישראל דילן בעמ'	חברה	514533470	מו' דיבוי

מו' שטר	תאריך	מחות פשרה	הבעלים	סוג דיבוי	שם'	מספר'
11334/2025/2	23/02/2025	עדוף	אהרון עדרא	ת.ז.	024856676	מו' דיבוי

הערות

מו' שטר	תאריך	מחות פעולہ	שם המוטב	סוג דיבוי	שם'	מספר'
20991/2025/1	10/04/2025	הערת אדרהה סעיף 126	אב בחריל ישראל דילן בעמ'	חברה	514533470	מו' דיבוי

על הבעלות של: אהרון עדרא

סוף נתוניים

נוכחות חתימה אלקטרוני מאושרת מהוות מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרוני, תשס"א - 2001

שיעור אגרה בסך 17.00 ש"ח

אב בחריל ישראל דילן בעמ'
514533470.9.0
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

א.ב. מוריינו בעמ'
A.B MORENO LTD
515741866.9.0

הסכם מכר - נספח ב' להסכם האופציה (לא לחתימה)

שנערך ונחתם ביום בחודש השנה

ב יג
א.ב. ברזיל ישראל נדל"ן בע"מ ח.פ. 514533470
בamat צוות מורשה חתימה מטעם ה"ה יוסף אפגניר, ת.ז. 038311841
מרחוב מצדה 9 בני ברק
מגדל ב.ס.ר. 3, קומה 26

מצד אחד:
(להלן: "הმოცერ")

לכדי :

- _____ .1
- _____ .2
- _____ .3

לצורך הסכם זה ממשרד עו"ד עקריב-אלון
מרח' סוקולוב 46, הוד השרון

מצד שני:
(להלן יחד ולחוד: "הקונה")

הואיל:

והМОცЕР הינו הבעלים הבלעדיים הרשומים והמחזיקים בזכויות במרקען בשטח של 10,000 מ"ר בחלוקת 10000/19959 בחלוקת 24 בגוש 7622 במושע בחלוקת בלתי מסויימים כמפורט בסách רישום המציג להסכם זה, מסומן נספח א' ומהוות חלק בלתי נפרד הימנו;

הואיל:

והМОცЕР מעוניין למכור לקונה והקונה מעוניין לרכוש מהМОცЕר _____ / _____ חלקים ממולא הזכויות במרקען במצבם כפי-שם (IS-AS), כזכויות אלו נקיות מכל חוב ואו שימוש ושכנתה ואו עיקול ואו התחריות (אך בכפיפות להסכם השכירות) ואו זכויות צד'י כלשון והכל בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "הממכר");

הואיל:

והМОცЕР מצהיר כי זכויותיו במכר נקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד, צו הרישה, הליכים מנחים, משכון, משכנתה ואו זכויות אחרות של צד' שLIKELYו לשלחו למעט זכות שכירות לטובות גבר עזבה, ת.ז. 059916080 לתקופה המוגדרת ביום ה- 31.05.2025 (להלן: "זכות השכירות") וכי אין כל מניעה חוקית ואו אחרת להעברת מלאה הזכויות במכר על שם הקונה;

הסכם השכירות הסכם השכירות ונספח ההארכה לו מצ"ב להסכם זה (נספח ב'+ב'').

הואיל:

ובכפוף לקיים תנאי ההסכם וקיים מלאה התחריות הקונה עפ"י הסכם זה, המוכר מסכים למכור לקונה את מלאה זכויותיו במכר ולרשום את מלאה הזכויות במדד על שם הקונה ולמסור לקונה את החזקה בהתאם להוראות הסכם זה, והקונה מסכים לנקוט מהМОცЕר את זכויותיו במדד ולקבל את החזקה בהתאם להוראות הסכם זה;

הואיל:

והקונה מעוניין לרכוש את המכר במדד IS מבניה משפטית, תכנונית, הנדסית, טופוגרפיה וכיו"ב וכזכויות המוכר במדד נקיות וחופשיות מכל כאמור לעיל, והМОცЕר מעוניין למכור לקונה את זכויותיו במדד כאמור, הכל בתמורה ולפי התנאים המפורטים להלן בהסכם זה;

הואיל:

וברצונו הצדדים להסדיר בכתב את זכויותיהם והתחריותיהם החדדיות בקשר עם עסקת מכירת המכר כאמור, הכל כמפורט בהסכם זה להלן.

לפייך הווערת הוותנה והוסכם, בין הצדדים, כדלקמן:

A.B. MORENO LTD.
515741866.ת.ז.

א.ב. ברזיל ישראל נדל"ן בע"מ
ח.פ. 514533470
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחו מוחווים חלק עיקרי ובلتוי נפרד מתנאיו של ההסכם זה ויקראו עימיו כאחד, וכל האמור בו כailedו נאמר בהסכם גוף. כל הנספחים המצורפים להסכם זה מוחווים חלק בלתי נפרד ממנו. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או זו משמעות בין הוראות ההסכם לבין הוראה המופיעה בנספחי ההסכם, תחא הוראה שההסכם, עדיפה וגוברת והוראת הנספה תפורה בהתאם להוראות ההסכם, אלא אם נאמר אחרת במפורש.
- 1.2. כוורות ההסכם זה חולקו לסעיפים נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו בפרשנותו של ההסכם ו/או תנאיו.
- 1.3. כל הנאמר בהסכם זה בלשון יחיד כוונתו אף לשון רבים וכן להיפך, והנאמר בלשון זכר כוונתו אף לשון נקבה וכן להיפך, הכל לפי כוונת הדבק הדברים.

2. נספחים

- נספח א' - סח טאבו מעודכן.
נספח ב' + ב' - הסכם השכירות ונספח ההארכה לו.
נספח ג' - יפי כח מוכר.
נספח ד' - יפי כח קונה למחייב הליכי רישום.

3. הצהרות והתחייבויות הצדדים

המוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 3.1. הינו המחזיק הבעדי בזכויות והבעל הרשות של הזכויות במכרז, זכויותיו במכרז נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה למעט הסכם השכירות האמור לעיל.
- 3.2. אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת למכירת מלא זכויותיו במכרז לקונה לפי תנאי ההסכם זה.
- 3.3. לא ידוע לו על כל הליך אזרחי ו/או פלילי ו/או מנהלי התלו依 ועומד בעניינו של המכר ו/או בעניין זכויותיו של המוכר במכרז.
- 3.4. כי הוא מוכר לקונה את מלא זכויותיו במכרז לפי תנאי ההסכם זה, במצבם כפי שהם במועד חתימת הסכם זה ("IS AS") וזאת מבליל להציג מאומה על סביבת המכרז, המגרשים הסמוכים למכרז ואו הגובלים בו, מצבם של כל הנ"ל מכל בჩינה שהיא (לרובות משפטית, פיזית, הנדסית, תכנונית, רישיונית, טופוגרפית וכיו"ב) ו/או אפשרויות השימוש והנצל אשר ניתן לעשות במכרז וכיוצא"ב, וכי הוא הביא לידיут הקונה כי האחריות הבלעדית לעריכת כל הבדיקות הנדרשות והרלוונטיות להתקשרות בעסקה זו, מוטלות על הקונה בלבד.
- 3.5. החל ממועד החתימה על ההסכם זה, יפעל המוכר בכפיפות להסכם זה.
- 3.6. המוכר מתחייב בזאת כי החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לישום הזכויות הנכס ובמכרז ע"ש הקונה לא יעשה כל פעולה הסותרת את התחייבותו עפ"י הסכם זה ו/או נספחו, ובתוך כך יימנע מהתחייב בקשר לביצוע עסקה כלשהי בגין הנכס והמכרז, כולל או חלקס, עם שום אדם ו/או צד בשום התcheinבות שהיא, לא ימחה זכות או חובה מזכויותיו וחובותיו על פי הסכם זה לשום אדם ו/או צד וכי יימנע מכל סוג שהוא בקשר לזכויות בנכס ובמכרז, לרבות שינוי משפטית ו/או פיזי ו/או תכנוני. מבליל גורוע מכלויות הדברים, המוכר מתחייב כי החיל ממועד החתימה על הסכם זה, לא יחתום על שום התcheinבות ו/או הסכם בקשר עם הנכס ו/או המכר.
- 3.7. המוכר מתחייב להסיר כל עיקול ו/או חוב ו/או שעבוד לטובת צד כלשהו שיוטלו על המקרקעין ו/או המכraz עד לרישום הזכויות בנכס ובמכרז ע"ש הקונה, באופן מיידי, על חשבון הבעדי של המוכר, ולא יאוחר מחלוף 21 ימים ממועד הטלתם. למען הסר שפק מובהר כי בנסיבות אירע כאמור, יעוכבו תשלוםיה התמורה בהתאם, עד לסילוק המניה, מבלתי שחדבר יהווה הפרה של הקונה.
- 3.8. כי המוכר הינו תאגיד הרשות כדין בישראל וכי התקבלו במוסדות התאגיד כל החלטות הנדרשות לשם התקשרותו בהסכם זה וכי מר יוסף אפגניר, ת.ז. 038311841, הינו מושעה חתימה מטעם התאגיד והינו רשאי לחתום בשם התאגיד על הסכם זה.

א.ב. מ.ר. אנו בע"מ
A.B MORENO LTD.
ת.ז. 515741866

א.ב. ברזיל ישראל נדל"ן בע"מ
ת.פ. 514533470
A.B. Brazil Israeli Real estate Ltd

הקונה מzahl ומתחייב כדלקמן:

- אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם ו/או אחרת, להתקשרות הקונה עם המוכר בהסכם זה ו/או לביצוע התcheinויות הקונה על פי הסכם זה.
- קדום לחתימת הסכם זה, ניתנה לkoneksi האפשרות לראות ולבודק את הממכר, שטחו, סביבתו, הגישה אליו, גבולותיו, המגרשים ואו כל הבניין הסמוך לממכר ו/או הוגבלים בממכר, מצבו של הממכר מכל בchnהeh, לרבות מצבו הפיזי, משפטית, הנדסי, תכוני, רישוי, שמאי, טופוגרפי, גיאוגרפי, מדידות, כלכלי, אפרוריות ניצול הממכר, זכויות המוכר בממכר, זכויות הבנייה הנbowות מהמכר, התcheinויות הקיימות החלות על הממכר, השטחים המיעדים להפקעה בהתאם לתcheinיות החלות על הממכר (כל שקיים), תקונני התcheinיות החלות על הממכר, וכן כל יתר התcheinיות והדיניות החלות על הממכר, וכי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק, לרבות באמצעות מומחיים מטעמו, את כל המידע הרלוונטי מכל מין וסוג שהוא לגבי הממכר ומצבו ו/או לגבי זכויות המוכר בממכר, לרבות תcheinות בנין עיר החלות על המקרקעין, בכלל זה תcheinות מאושזרות ו/או תcheinות המצוינות בתהילתי הפקדה ואישור ואת כל הייעודים והשימושים המותרים לפיהן בקשר עם הממכר, את זכויות הבנייה וכל הగבלות ככל שקיים על הממכר והתשלומים שצפויים להידרש בגין מימוש Hao ניצול הממכר ואו בניה על הממכר, והקונה מצא את כל הניל לשביות רצונו המלאה ומתאים לו לכל צרכיו ומטרותיו, והקונה מzahl כיה ורוכש את הממכר מהמוכר במצבו כפי שהוא (AS) נכון למועד חתימת הסכם זה, ובחתימתו על הסכם זה, הקונה מותר על כל טענה ואו תביעה ו/או דרישת, כלפי המוכר ו/או כלפי מי מטעמו, שעילתה פגס ו/או מום ו/או אי-התאמה בקשר עם הממכר ו/או עם זכויותיו של המוכר בממכר, למעט פגמים נסתורים עליהם ידע המוכר ולא סיפר אוודותם לkoneksi, והכל בכפוף לנכונות הצהרות המוכר כאמור בהסכם זה.
- ידעו לו והוא מסכים לכך כי התמורה המצוינת בסעיף 5 להלן הינה קבועה ולא תשנה מכל סיבה שהיא.
- הkoneksi מzahl ומאשר כי הוסבר לו שעורכי הדין המייצגים את הצדדים בהסכם זה אינם בבחינת בעל המקצוע המתאים לשם ביצוע בדיקה של מצבו התכנוני והפיזי של הממכר, וכי הוא הופנה על ידם לבצע את הבדיקות המתאימות על ידי בעלי מקצוע מטעמו, וכי אין ולא תהינה למי מעורכי הדין כל חבות ו/או אחירות כלפי הקונה בעניין זה.
- כי לא קיבל כל מידע ו/או מצג ואו הצהרה מעת המוכר ו/או מאות מי מטעמו, עליו הסתמן בחתימותו בהסכם זה, לרבות במחוק המוי"מ אשר קדם לחתימת הסכם זה, למעט הצהרות המוכר כמפורט במפורש בהסכם זה.
- כי ידוע לו שהמוכר אינו מתחייב כלפי לביצוע עבודות ו/או השקעות כלשהן במקרקעין, כמו גם לאיכות המקרקעין והקרקע עצמה ו/או ביחס לאפשרות ניצולו, וכי כל אלה נאמרו לו על פי הסכם זה, בנסיבות כפי שהם (AS-IS) כיום, בכפוף לנכונות הצהרות המוכר כמפורט בהסכם זה.
- כי יש בידיו את האמצעים הכספיים והיכולת הכלכלית לשלם למוכר את מלאה התמורה לפי הסכם זה.
- 3.9. לביצוע התcheinויות הקונה על פי הסכם זה.
- 3.10. קודם לחתימת הסכם זה, ניתנה לkoneksi האפשרות לראות ולבודק את הממכר, שטחו, סביבתו, הגישה אליו, גבולותיו, המגרשים ואו כל הבניין הסמוך לממכר ו/או הוגבלים בממכר, מצבו של הממכר מכל בchnהeh, לרבות מצבו הפיזי, משפטית, הנדסי, תכוני, רישוי, שמאי, טופוגרפי, גיאוגרפי, מדידות, כלכלי, אפרוריות ניצול הממכר, זכויות המוכר בממכר, זכויות הבנייה הנbowות מהמכר, התcheinויות הקיימות החלות על הממכר, השטחים המיעדים להפקעה בהתאם לתcheinיות החלות על הממכר (כל שקיים), תקונני התcheinיות החלות על הממכר, וכן כל יתר התcheinיות והדיניות החלות על הממכר, וכי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק, לרבות באמצעות מומחיים מטעמו, את כל המידע הרלוונטי מכל מין וסוג שהוא לגבי הממכר ומצבו ו/או לגבי זכויות המוכר בממכר, לרבות תcheinות בנין עיר החלות על המקרקעין, בכלל זה תcheinות מאושזרות ו/או תcheinות המצוינות בתהילתי הפקדה ואישור ואת כל הייעודים והשימושים המותרים לפיהן בקשר עם הממכר, את זכויות הבנייה וכל הగבלות ככל שקיים על הממכר והתשלומים שצפויים להידרש בגין מימוש Hao ניצול הממכר ואו בניה על הממכר, והקונה מצא את כל הניל לשביות רצונו המלאה ומתאים לו לכל צרכיו ומטרותיו, והקונה Mzahl כיה ורוכש את הממכר מהמוכר במצבו כפי שהוא (AS) נכון למועד חתימת הסכם זה, ובחתימתו על הסכם זה, הקונה מותר על כל טענה ואו תביעה ו/או דרישת, כלפי המוכר ו/או כלפי מי מטעמו, שעילתה פגס ו/או מום ו/או אי-התאמה בקשר עם הממכר ו/או עם זכויותיו של המוכר בממכר, למעט פגמים נסתורים עליהם ידע המוכר ולא Sipper אוודותם לkoneksi, והכל בכפוף לנכונות הצהרות המוכר כאמור בהסכם זה.
- 3.11. ידוע לו והוא מסכים לכך כי התמורה המצוינת בסעיף 5 להלן הינה קבועה ולא תשנה מכל סיבה שהיא.
- 3.12. הקונה מzahl ומאשר כי הוסבר לו שעורכי הדין המייצגים את הצדדים בהסכם זה אינם בבחינת בעל המקצוע המתאים לשם ביצוע בדיקה של מצבו התכנוני והפיזי של הממכר, וכי הוא הופנה על ידם לבצע את הבדיקות המתאימות על ידי בעלי מקצוע מטעמו, וכי אין ולא תהינה למי מעורכי הדין כל חבות ו/או אחירות כלפי הקונה בעניין זה.
- 3.13. כי לא קיבל כל מידע ו/או מצג ואו הצהרה מעת המוכר ו/או מאות מי מטעמו, עליו הסתמן בחתימתו בהסכם זה, לרבות במחוק המוי"מ אשר קדם לחתימת הסכם זה, למעט הצהרות המוכר כמפורט במפורש בהסכם זה.
- 3.14. כי ידוע לו שהמוכר אינו מתחייב כלפי לביצוע עבודות ו/או השקעות כלשהן במקרקעין, כמו גם לאיכות המקרקעין והקרקע עצמה ו/או ביחס לאפשרות ניצולו, וכי כל אלה נאמרו לו על פי הסכם זה, בנסיבות כפי שהם (AS-IS) כיום, בכפוף לנכונות הצהרות המוכר כמפורט בהסכם זה.
- 3.15. כי יש בידיו את האמצעים הכספיים והיכולת הכלכלית לשלם למוכר את מלאה התמורה לפי הסכם זה.

4. העסקה

- בכפוף לקיים התcheinויות הקונה לפי הסכם זה, המוכר מתחייב בזאת למוכר לkoneksi את זכויות הבעלות בממכר ומתחייב לאפשר לkoneksi לרשות את הזכויות בממכר על שם הקונה כshan חופשיות מכל זכות מגבילה הקשורה במוכר ולמסור לkoneksi את החזקה בממכר בהתאם להוראות הסכם זה, והkoneksi מסכים לנקוט מהמוכר את זכויותיו כאמור, בממכר ולקבל את החזקה בממכר, במצבו כפי שהוא (IS-IS) נכון למועד חתימת הסכם זה, בכפוף לכל התcheinויות החלות על הממכר נכון למועד חתימת הסכם זה, וזה בתרומה אשר תשולם למוכר על ידי הקונה כמפורט בסעיף 5 להלן ובהתאם להוראות הסכם זה.
- הkoneksi מתחייב לשלם את יתר התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה ולשלם אחר כל התcheinויותיו על פי הסכם זה ובמלואם וב모עדם.
- 4.1. בתרומה לרכישת הממכר לפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של ~~3,600,000 ₪ (שלושה מיליון אלף שקלים)~~ כולל מע"מ

- בכל ~~מע"מ~~ (לפי תחישיב של 1,000/19959 חלקים מתוך המקרקעין) (עליל ול��ן: "הتمורה" או "תמורה הממכר").
- א. ב. מראנו בע"מ
A.B MORENO LTD.
515741866 נ.צ.
- נ. ב. ברזיל ישראלי גולדן בע"מ
A.B Brazil Israel Real estate Ltd
514533470 נ.פ.

התמורה תשולם למוכר באמצעות הבעורות/המחאות בנקאיות מחשבו הקונה ו/או חשבונו נאמנות 5.2.
שיתופית לטובת הקונה במועדים כאמור להלן:

א. **תשלום ראשון:** בסך של _____ ש"ח { 40% מהתמורה } כולל מע"מ
(כולל החלק היחסית מתמורה האופציה שהולמה זה מכבר בסך של _____ ש"ח כולל מע"מ),
ישולם בד בבד עם הודעת המימוש בגין הסכם האופציה באמצעות המאהה ערוכה לפוקודת המוכר
(להלן: "התשלום הראשון"). התשלום הראשון יימסר לידי ב"כ המוכר בנאמנות אשר יחזק בו עד
לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בגין הסכם זה אשר לא קודמת לה הזכות של צד ג' כלשהו
או עד חלוף 3 ימי עסקים בהם לשכת רישום המקראין בתנינה פעליה, המקדם מבין השניים אלא
אם הוועיד מוציא הקונה למוכר בכתב על קיום מניעה שאינה נובעת מהקונה לרישום הערת האזהרה
לטוביתו שאז יעוכב לוח התשלומים עפ"י סעיף 5 רבתי, ויעבר התשלום למוכר שני ימי עבודה
שלآخر הסרת המניעה. הצדדים נותנים בזאת לב"כ המוכר הוראה מפורשת ובلتוי חזורת כי כגד
מסירת תשלום זה, למסור לידי ב"כ הקונה בקשה לרישום הערת אזהרה על המוכר, כשהיא
חותומה ע"י המוכר ו/או ב"כ המוכר (מטעם המוכר) ומאותמת כדין.

כל ההצעות הכרוכות ברישום הערת אזהרה יחולו על הקונה (אגרת טאבו, עלות שליח לשכת
רישום המקראין וכו').

ב. **תשלום שני:** סך של _____ ש"ח { 7.5% מהתמורה } כולל מע"מ ישלם
הקונה שירותים מייסויי מקראין, בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק מייסויי מקראין (שבח רכישה),
עד ולא יותר מיום ה- { 30 ימים חתימת הסכם } (להלן: "התשלום השני"),
בכפוף ובהתקשרות שובר מקדמה מס שבח מאה ב"כ המוכר.

במידה והמוכר ימציא לב"כ הקונה שובר מופחת לתשלום מקדמה לשבח (קרי: שיעור שיפחת מ- 7.5%), אזי ישלם הקונה את סכום המקדמה המופחת בהתאם, ואת יתר התשלום השני ישלם שירותות למוכר.

במידה והמוכר יציג לב"כ הקונה אישור סופי מס שבח נושא זו המופנה אל ראש המקראין
ללא חבות במס, אזי ישלם הקונה את מלא התשלום למוכר.

mobher ci tsholum makdmat mas shabch tichashb catshulum lidiy mocr lcl dror venuin.

ג. **תשלום שלישי או התשלום האחרון:** בסך של _____ ש"ח { 52.5% מהתמורה } כולל מע"מ
מהתמורה } כולל מע"מ, ישולם למוכר בהמאהה או בעברה בנקאית, עד ולא יותר מיום ה-
{ 60 ימים חתימת הסכם } וזאת כנגד מסירת החזקה בנכס לקונה כשהנכש במצו
כפי-שהוא במועד החתימה על הסכם זה, ומסירת מלא האישורים/מסמכיו הרישום, כהגדרותם
להלן, לרשות הקונה ו/או בא כוחו (להלן: "מועד המשירה" או "מועד מסירת החזקה"):

- ✓ ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הקונה.
- ✓ ייפוי כח בלתי חוזר למחיקה לטובת המוכר.
- ✓ 3 שטרים מכר חתוםים ע"י המוכר ומאותמים כדין.
- ✓ אישור עיריית כפר סבא לפי סעיף 324 לפקסות העיריות (נוסח חדש) בדבר תשלום המוכר
של מלא התשלומים השוטפים החלים עליו בקשר עם המכר ולרבות אישור הוועדה
הLocale לtower בוגין תשלומים/פטור היטל השבחה. ככל שלא שולמו היטלי ההשבחה על
ידי הקונה עד חלוף 21 ימים ממועד קבלת דרישת מתאימה, יהיה המוכר פטור מהמצאת
אישור זה כתנאי להשלמת העסקה וזאת בכפוף לכך ששילם את התשלומים החלים עליו
על פי הסכם זה מכח מכירת המוכר לקונה.
- ✓ אישור על העדר חוב מס שבח ע"ש המוכר לרישום בפנסיסי המקראין. mobher ci אישור
על תשלום המקדמה על פי חוק מייסויי מקראין המופנה לרשות המקראין ייחשב לצורך
העניין כ"אישור מס שבח".

(להלן ייחדו: "האישורים" או "מסמכיו הרישום")

ד. במידה ובמועד המשירה לא יהיה בידי המוכר אישור מהאישורים המינויים בס"ק ג' לעיל, לא יהא
בכך כדי לדחות את ביצוע התשלום האחרון ע"י הקונה ו/או מסירת החזקה בנכס, ובלבב שסך של
{ 10% מס התמורה } מתקם התשלום האחרון יופקד בנאמנות בידי ב"כ המוכר
עו"ד מרדי עמאר (להלן בהתאם: "הפקידו" ו- "הטען"). במקרה נותרן בזאת המוכר

א. **מוראנו בע"מ**
A.B MORENO LTD.
515741866 נ.ב.

א. ב. מ. ר. ל. ט. ל. ד. ל. ג. ג. ג.
ח.פ. 514538470
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

הוראה בלתי חוזרת לכוונה, להעביר את התשלום הניל ישירות לידי הנאמנות של הנאמן. הפיקדון או יתרתו (לפי הקשר הדברים) יועבר לידי המוכר נגד המצתת כל האישורים כאמור לעיל.

- 5.3. המוכר נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לנאמן לעשות בפיקדון שימוש לשם תשלום כל חוב של המוכר הדרש לצורך המצתת מסמכי הרישום, אם יהיה, ולהעביר היתרתו, ככל שהיא תהיה קיימת, לידי המוכר, וזאת بد-בבד עם המצתת מסמכי הרישום לידי הקונה ואו לידי ב'כ הקונה.
- 5.4. מוסכם כי תשלום לנאמן לפי הסכם זה כמוותו בתשלום למוכר לכל דבר ועניין.
- 5.5. הנאמן ישלם מtower הפיקדון כל סכום שיידרש על מנת לקבל את מסמכי הרישום המנויים לעיל. יובהר כי אם יידרש המוכר לשלם סכום העולה על סכום הפיקדון שבידי הנאמן, אז יהיה על המוכר להשלים את היתרתו הדורשתה כך שיספיק לצורך ביצוע התשלום הנדרש.
- 5.6. הצדדים רשאים להקדים, בהסכמה בכתב שתיחתמש ע"י שני הצדדים, את מועד התשלום והמסירה לפי הסכם זה.
- 5.7. מוסכם כי התמורה הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי מכל סיבה שהיא.
- 5.8. במקרה בו מועד ביצוע תשלום כלשהו לפי חוזה זה חל ביום שאינו יום עסקים בנקי, ידחה מועד התשלום באופן אוטומטי ליום העסקים הראשון שמיד לאחר מכן.

6. מסירת החזקה בממכר

בכפוף לביצוע התשלום האחרון כמפורט בסעיף 5.2 לעיל, מתחייב המוכר למסור את החזקה הבלעדית בממכר לידי הקונה במועד המסירה, שהממכר פניו מכל זכות מגבילה הנועצה במוכר למעט השוכר שע"פ הסכם השכירות ובאמת לעיל, וזאת כנגד קבלת מלאה תמורה הממכר אצל המוכר ואו אצל ב'כ המוכר. להסרת ספק מובהר כי המוכר עבריר לכוונה את זכויותיו בממכר במצבו כפי שהוא (IS-AS) במועד חתימת הסכם זה.

7. איחוריים

- 7.1. בגין כל איחור במסירת החזקה בממכר לידי הקונה לפי הסכם זה, אשר נגרם בעטיו של המוכר, ישלם המוכר לכוונה פיצויי מוסכם ומუרך מראש, ללא צורך בחוכחת נזק, בסך של 3,000 ש"ח (במלילים: שלושת אלף שקלים חדשים) לכל יום, וזאת החל מהיום השלישי לאיחור ועד למועד מסירת החזקה בפועל לידי הקונה. הפיצוי על פי ס"ק זה תשולם בכפוף לכך ששולם מלאה התמורה ע"י הקונה. איחור במסירת החזקה העולה על 14 יום יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 7.2. בגין כל יום איחור בתשלומים מתשלומי התמורה למוכר לפי הסכם זה, אשר נגרם בעטיו של הקונה, ישלם הקונה למוכר ריבית פיגורית הנוגה באותו עת בנק לאומי, וזאת החל מהיום השלישי לאיחור ועד למועד ביצוע התשלומים בפועל למוכר ואו לב'כ המוכר. איחור באיזה מתשלומי התמורה העולה על 14 יום יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 7.3. מוסכם כי איחור של עד 7 ימים במסירת החזקה בממכר לכוונה ואו בתשלום איזה מתשלומי התמורה למוכר, לא ייחסכ כהפרה של תנאי הסכם זה, אולם איחור של מעל 7 ימים ראשונים ביצוע התחייבות כלשי ע"י מי הצדדים כאמור, ייחסכ להפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך.
- 7.4. כל האמור בפסקאות המשנה של סעיף 7 זה, יהיו מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת העומדת למוכר ואו לכוונה (לפי העניין) על פי הסכם זה ואו על פי דין.
- 7.5. מוסכם כי עיכוב ביצוע התחייבותו של צד כלשהו לפי הסכם זה הנובע משביות ואו השבות ואו עיצומים ואו מלכמת ואו מצב חירום ואו מגיפה ואו כוח עליון כמשמעותו בחוק ואו פגעה של הבנקים ואו של הרשותות הנדרשות לצורך מימוש הוראותיו של הסכם זה ושל מי מבין מוגרמים הבאים: בנקים ואו בנקים ~~למיכון~~ או משרד הבינוי והשיכון ואו רשות המיסים ואו רשות מקרקעי ישראל ואו לשכת ~~רישום~~ המקרקעין או משרד הבינוי והשיכון ואו עיריות ואו ועדות מקומיות - עיכוב כזה לא יהווה הפרה של הסכם זה לפחות הזמן שהגורם הניל גרם להפרה

аг ברזיל וישראל נדלן בע"מ
ח.נ. 514533470
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd
515741866 נ.פ.

א.ב. מורהנו בע"מ
A.B MORENO LTD.
515741866 נ.פ.

או לעיקוב-בביצוע הסכם זה. עיקוב כאמור בס"ק זה לא יבוא במניין הימים לצורך הכרזות הפרה לתנאי הסכם זה ולא יוכה את הצדדים בכל פיצוי הנkom בהסכם זה וכן מועד ביצוע התהיהויות הצדדים לפי הסכם זה יידחו בהתאם עד סיום העיקוב.

8. מיסים ותשלומיים

הצדדים ישלמו את המיסים, תשלומי החובה וההוצאות המגיעים לכל רשות ממשלתית ו/או עירונית ו/או אחרת בגין מכירת המוכר לפי תנאי הסכם זה ו/או בגין העסקה נשוא הסכם זה (או לחילופין, ימצאו אישור/ים בדבר פטור מתשולם/ס), כמפורט להלן:

- 8.1. כל המיסים, הארוננות, החיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים מכל סוג ומין שהוא, בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין אחרים, לרבות ארוננות, ולמעט היטל השבחה (להלן: "המיסים"), החלים ו/או שיוטלו על המוכר עבור התקופה עד ליום מסירת החזקה, يولו וישלמו על ידי המוכר, וממועד זה ואילך يولו וישלמו על ידי הקונה.
- 8.2. היטל השבחה ו/או היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה מכל מין וסוג שהוא מכח תוכניות שאושרו למון תוקף עד ליום החתימה על הסכם האופציה, يولו על המוכר ומiams חתימת הסכם האופציה ואילך, يولו על הקונה. על אף האמור לעיל, מובהר כי היטלים החלים מכח תוכנית מתארא כולנית يولו על הקונה ללא תלות במועד היוזכורותם.
- 8.3. מס שבך מקרקעין, מס רכוש ומס הכנסה בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה ויחולו, يولו על המוכר וישלמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי הוראות כל דין ובהתחשב להוראות הסכם זה. המוכר מתחייב לדוח על עסקה זו באמצעות שומה עצמית, קבוע בחוק, כאשר מקדמת מס השבח בתשלום בהתאם להוראות הסכם זה.
- 8.4. מס רכישה בגין רכישת הזכויות במוכר מן המוכר, يول על הקונה ויולם על ידיו, במועד הקבוע לכך על פי הוראות כל דין ובהתחשב להוראות הסכם זה.
- 8.5. הקונה ישא בכל הזכויות אשר ינבעו מרישום המוכר על שמו והוא אחראי לטיפול בהעברת הזכויות על שמו כאמור. אין בכך כדי לגרוע מהתחייבות המוכר לסייע לקונה ככל שיידרש לצורך רישום הזכויות במוכר ע"ש הקונה.
- 8.6. כל צד ישא בנפרד בשכר טרחת עורך דין.

9. ביצוע תשלום במקום צד להסכם

כל צד יהיה, אך לא חייב, לשלם הוצאות ותשומים החלים על פי הסכם זה על הצד الآخر, אם וכאשר הצד الآخر ימנע משלמים במועד הקבוע לכך בהסכם זה או במועד הקבוע על פי כל דין, וזאת בתנאי שתינתן על הצד התראה מראש ובכתב בת 7 ימים לצד החייב בתשלום.

9.2. צד שילם תשלום החל על הצד الآخر לפי הסכם זה, יהיה זכאי להשבה מהצד השני של מלאו הסכומים ששילים, מיד עם דרישתו הראשונה של הצד המשלם ובכל מקרה בתוך עד 7 ימים ממועד קבלת דרישתו בכתב. לא השיב הצד החיב לפחות המשלם את המגעה לצד המשלם במועד הנkom לעיל, ישא התשלום קנס בסך של **300 ש"ח (במיליות: שלוש מאות שקלים חדשים)** לכל יום איחור בהשbet הכספיים, והכל בגין התקופה שהחל ממועד הדרישة להשבה ועד למועד ההשבה בפועל.

10. רישום הזכויות בנכס

10.1. העברת זכויות המוכר במוכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין תבוצע בפועל על ידי הקונה ו/או ב"כ הקונה, ועל אחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו. הקונה ישא בכל הזכויות ו/או האגרות הכרוכות בהעברת הזכויות וברישום המוכר על שמו.

10.2. בכפוף לתשלום מלאה התמורה למוכר לפי הסכם זה, הצדדים מתחייבים להתייעץ בכל מקום שיידשו, לאחר תיאום סביר מראש, לצורך רישום העברת הזכויות במוכר על שם הקונה וכן לשלם כל תשלום שעמ"י דין ו/או שעמ"י הסכם זה החל על מי מהם, ולהחותם על כל מסמך שהוא או מועיל לקידום מטרת זו.

10.3. עם מסירת כל מסמכי הרישום המפורטים בהסכם זה הנדרשים לצורך העברת הזכויות על שם הקונה לידי הקונה ו/או ב"כ הקונה, יצא המוכר לידי אורתו בכל קשר להעברת זכויות המוכר במוכר לידי הקונה

א.ב. ברזיל ישראל נדל"ן בע"מ
51453470
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

א.ב. MORENO LTD.
515741866

לפי הסכם זה, אולם אין בכך כדי לפטור את המוכר מחובתו המשפטית להעביר את הזכויות על שם הקונה כשם חופשיות מכל יכולות מגבילה, ככל שהדבר תלוי במוכר.

11. תרומות

- .11.1. הוראות חוק החוזים (תורות בשל הפרת חוזה), תש"א-1970, יחולו על הסכם זה.
- .11.2. בכפוף לקיים תנאי הסכם זה, הפרת יסודית מהגדرتה בסעיף 12 להן - על ידי מי מצדדים - תקונה לצד הנפגע זכות לפיצוי מוסכם וממועדך מראש, לא צורך בחוכחת נזק, בסך השווה ל 10% מכלל התמורה (להלן: "הפיצוי המוסכם"), כל זאת, בנוסף ומלבד לגורוע מכל סعد ותרופה אחרים המוקנים לצד הנפגע על פי הסכם זה ואו הדין. סכום הפיצוי המוסכם כאמור נקבע ע"י הצדדים בשם לב נזקים אותו צופים הצדדים כתוצאה מסתברת בגין ההפרה כאמור.
- .11.3. אין באמור בסעיף 11.2 לעיל כדי לגורוע ו/או לפגוע בכל סעיף אחר הנtentן לצדדים על פי הוראות הסכם זה ואו על פי כל דין, לרבות ביטול ו/או אכיפת החוסם, תשלום ריבית, ותשלומים פיצויים קבועים או מערכתיים כאמור.
- .11.4. למען הסר ספק, מוסכם ומוצחר במפורש כי גם אם מי מצדדים ישלם לצד האخر את סכום הפיצוי המוסכם הנ"ל, הדבר לא יהווה מחלוקת ו/או מנעה מהצד הזקאי לפיצוי המוסכם לתבוע את הצד השני בגין כל נזק נוסף ו/או אחר אשר יוכח ע"י הצד הנפגע ו/או תביעה לאכיפת החוסם זה ו/או ביטולו.

12. הפרה יסודית

- .12.1. מוסכם בזאת כי הצהרות הצדדים לפי הסכם זה וכן כל האמור בפסקאות המשנה של סעיפי המבוא וכן סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 להסכם זה הינם לבחינת סעיפים עיקריים יסודיים בהסכם זה, וכי הפרטם ו/או הפרת מיהם, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה כמשמעותה בחוק החוזים (תורות בשל הפרת חוזה), תש"א-1970.
- .12.2. היה ויפר מי מצדדים הסכם זה בהפרה יסודית, יהיה הצד הנפגע רשאי, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש לצד המפר ולביב'ך הצד המפר, לבטל את החוסם ולאחר מכן לדעתו הבלעדי ו/או לישם את כל הטעדים והתרומות המוקנים לאותו צד על פי הסכם זה ו/או הדין החל.

13. יפוי כוח בלתי חזז

- .13.1. במעמד חתימת הסכם זה ייחתום המוכר על ייפוי כוח בלתי חזז בנוסח המציג בכנספח ג' אשר בו יוסמכו ב"יכ המוכרים עוה"ד מרדכי עמאר ו/או בועז האס ו/או ב"יכ הקונים: עוה"ד שלומי עקרוב ו/או יקייר אלון ו/או יובל קומפלר ו/או פרג דודן לעשות שימוש בייפוי הכוח ולחחותם בשם המוכר על כל מסמך הנדרש על פי הסכם זה לצורך העברת הזכויות בממכר ורישומן על שם הקונה. ייפוי הכוח יופקד בידי ב"יכ המוכר במעמד חתימת הסכם זה ויועבר לידי ב"יכ הקונה במעמד מסירת החזקה בממכר ובכפוף לתשלום מלא התמורה למוכר.
- .13.2. עוד מוסכם כי במעמד חתימת הצדדים על חוזה זה, יפקיד הקונה בידי ב"יכ המוכר ייפוי כוח בלתי חזז בנוסח המציג בכנספח ד' המיפה את כוחו של ב"יכ המוכר למחוק ו/או לבטל ו/או להסר כל הערת אזהרה ו/או משכון ו/או משכנתה ו/או לחותם בשם הקונה על כל מסמך מתבקש ו/או לעשות בשמו כל פעולה מתבקשת אחרת, היה והקונה יפר הסכם זה בהפרה יסודית, והסכם זה יבוטל ע"י המוכר. הבקשה למחיקת הערת האזהרה וכן ייפוי הכוח הנ"ל יופקדו, בנאמנות, בידי ב"יכ המוכר במועד חתימת הסכם זה. ב"יכ המוכר והקונה יושמך לפחות עפ"י ייפוי כוח זה, לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה ולביטול משכון ו/או ביטול כל פעולה אחרת שבוצעה על פי הסכם זה, לאחר שניתנה לקונה הודעה בכתב ולאחר שיוכח להנחת דעתו של ב"יכ המוכר כי הקונה הפר את החוזה בהפרה יסודית, ולאחר שניתנו לקונה זמן סביר שלא יותר מ-7 ימים מקבלת ההזודה לתיקון ההפרה, והקונה לא תיקון את ההפרה במהלך תקופה של 7 הימים הנ"ל, כאשר ביטול כאמור יבוצע בכפוף להשבה לักษณะ של הכספיים ששולמו לידי המוכר עד מועד הביטול ובנסיבות הפיצוי המוסכם לפי סעיף 10.2 לעיל וביטול החוזה כדין ע"י המוכר.

א.ב. מוריינו בע"מ
A.B. MORENO-LTD.
515741866
ח.ג.

א.ב. ברזיל ישראל נדל"ן בע"מ
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd
514533470

14. מצגים

הצדדים מצהירים כי התקשרו בהסכם זה אך ורק בהסתמך על מצגי הצדדים והתחייבותיהם כמפורט בהסכם זה. כל הבטחה, מצג, שנעשה בכתב או בעל-פה, בתרשים, ציור, טיוטה, כתוב כוונה ובכל צורה שהיא, לרבות בדרך של התנהלות ו/או מחדל קודם להסכם זה, יחשבו כمبرטלים מעיקרים, ובאופן שהסכם זה יחשב כמשמעותו של מלאה הצהרות, מצגי והתחייבות הצדדים בקשר עם עסקה נשוא הסכם זה.

15. וייתר ושינויי הוראות ההסכם

לא יהיה תוקף לכל שינוי בהוראות הסכם זה, אלא אם כן ייערך על כך מסמך בכתב החתום בידי שני הצדדים.

כל וייתר של אחד הצדדים על זכותו כלשהי מהזוכיות המוקנות לו לפי הסכם זה ו/או על סעיף כלשהו העומד לרשותו, לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה במפורש, בכתב, ובחתיימתו אותו צד, ובכל מקרה לא ייחשב כתקדים לעניין כל זכות או סעיף אחרים.

16. כתובות הצדדים והודעות

כתבות הצדדים לצרכי הסכם זה היין כמפורט בគורתה ההסכם.

כל הודעה שתישלח בדו"ר רשום על ידי צד מהצדדים להסכם זה למשנהו לפי אחת הכתובות הנ"ל, תיחשב כאלו נמסרה ונתקבלה 7 ימי עסקים מעת מסירתה לדואר לשלוח, ואם נמסרה ביד או שוגרה בfax או נשלחה בדואיל - בעת המשירה או השיגור או המשלוח המוצלח ובכפוף לקבלת אישור מסירה מאית הנמען.

17. שונות

הצדדים ינקטו בכל הצדדים הנוספים (לרובות חתימה על מסמכים נוספים) הדורשים לשם ביצועו של הסכם זה כלשהו וכרכחו וימלאו את כל התחייבויותיהם במועד ובתום לב. מבלי לגרוע מכך האמור לעיל יופיעו הצדדים בפני כל גוף או מוסד וחתמו על כל בקשה, התחייבות אישור, תצהיר או מסמך אחר וכל כפי שיידרש לשם מילוי חייבתם בהתאם לתנאי הסכם זה ובזרך היעילה ביותר.

במקרה שהמוניינים "המקור" ו/או "הקונה" מתיחסים ליותר מאדם אחד, יהיו כל יחידי המוכר ו/או יחידי הקונה (לפי העניין) אחרים עפ"י הסכם זה ביחד ובעבורות הדדיות ביניהם.

בכל מקרה בו צד כלשהו לא ישמש בזכותו כלשהי המוקנית לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא ייחשב הדבר כויתור מצדיו על אותה זכות והוא יהיה רשאי לחזור ולהשתמש בה בכל עת שיימצא לנכו.

הסכם זה מבטל כל הסכם קודם או זיכרונו דברים שנעשה בין הצדדים אם נעשה זכויות וחובות הצדדים יהיו מעתה אך ורק עפ"י תנאי הסכם זה.

ידוע לצדים כי אין זה מתקדים ו/או מומחיםות של באי כוח הצדדים לבדוק את מצבו הפיזי והתכווני של המ麥ר, התוכנית החללה על המקרעון בהם מצוי המ麥ר, תיק הבניין של המ麥ר (כל שקיים), קווים של צווי הרישה מנהליים ואחרים, ואת מידת התאמות המ麥ר להיתר הבנייה (כל שקיים) ולתכניות המאושרות החלות על המ麥ר, והצדדים הונחו לחתת לעניינים אלה בעלי מקצוע מתאימים מטעם בתחום ההנדסה, השמאות, המדידות והאדריכלות, לשם בדיקת עניינים אלו. הצדדים מאשרים שהובחר להם שבאי מכח הצדדים המתפלים בעסקה זו לא בדקו הנ"ל, וניתנה להם הוזדמנות לבצע את הבדיקות הנ"ל ע"י מהנדס, אדריכל, מודד, שמאן ו/או כל מומחה אחר מטעם. הצדדים מותרים על טענה ו/או דרישת כלפי באי כוח הצדדים בעניינים אלו.

הצדדים מצהירים, כי לא קיבלו מבאי makt הצדדים, בליגעוץ עסקי, כלכלי, פיננסי, מטבעי ו/או ייעוץ בתחום דומה או קרוב, לרבות בבדיקות לגבי ניב' שממcker ו/או שווי ו/או התאמתו לתוכניות

א.ב. MORENO LTD.
A.B. MORENO LTD.
515741866
ח.פ.

א.ב. ברזיל ישראל בע"מ
514533470 פ.ה
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

המאורחות ו/או מידעיו ו/או גבולותיו. כל החלטות בעניינים אלו התקבלו על ידי הצדדים עצמם, כל אחד לעצמו ובפני עצמו, לאחר שקללו שיקוליהם ולאחר שהתייעצו בעניינים אלו עם בעלי מקצוע מתאימים מטעם כדי שמצו לנצח. כמו כן, לצדדים הובהר, כי ב"כ הצדדים אינם אחראים באופן כלשהו לביצוע התcheinויות הצדדים על-פי הסכם זה, במצב המוכר ו/או לפניו וمسئירת החזקה בו, ו/או לתשלומים ו/או להליכי אישור המשכנתה ו/או קבלת המשכנתה של הקונה וכיו"ב וכי ביצוע התcheinויות הצדדים לפי הסכם זה הינו באחריות של המוכר ושל הקונה בלבד.

- 17.7. חוזה זה כולל את כל המוסכים בין הצדדים במילואו בקשר עם העסקה נשוא חוזה זה, על כל ההבנות, ההסכמת והחיבים שבין הצדדים, ולא יהיה תוקף לכל שינוי או תוספת, אלא בהסכמה שני הצדדים בכתב ובחתיימות.
- 17.8. על חוזה זה יחול הדין הנוהג בישראל. כל עניין הנובע מחוזה ידוע אך ורק בבית המשפט המוסמך לכך במחוז שבו נמצא המוכר.
- 17.9. אי-אפשרה של צד לחזות את זכויותיו, אין משמעותה יותר על זכויות כאמור או על הזכות ל千方百ות טיפולו בגין הפרטן, והיא לא תמנע אפשרות של הוראות חוזה זה לבקש אותו צד במועד מאוחר יותר או בגין הפרה אחרת של חוזה זה.
- 17.10. אין בסעדים המפורטים בחוזה זה ו/או הנובעים מכוחו כדי לגרוע מכל סעיף אחר לו יהיה כל צד זכאי להם על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 17.11. כל צד ישא בשכר טרחת עורך דין. שכר הטרחה הינו בגין עריכת ההסכם ודיווח לרשות המש בלבד. השכר הניל'ן אינו כולל הגשות השגות לרשות המש או לעירייה או כל טיפול חורג מהשלמת רישום המוכר כדין בהתאם להסכם זה מעבר לעיל וכן אינו כולל הוצאות שליחים, ביול, אגרות רישומים וכיו"ב.
- 17.12. הצדדים מצהירים, כי קראו להסכם זה והבינו את תוכנו על כל סעיפיו ופרטיו, והם חוותים עליו מרצון הטוב והחופש, וכן הם מתחייבים לפעול בהתאם להוראות הסכם זה ולא לסתות מההוראותיו.
- 17.13. מוסכם על המוכר כי אם יפתח לטובתו חשבון נאמנות יחולו עליו העמלות בגין הפעולות בחשבונו.
- 17.14. מוסכם בין הצדדים כי שביתה ו/או עיזומים ו/או הפסיקת עבודה ברשות המדינה ולרבות משרות המשללה והבניקים בשל מלחמה ו/או מצב חירום ו/או כוח עליון ו/או אשון טובע ו/או בשל נגיף הקורונה תדחה את חיובי הצדדים לפי הסכם זה ובהתאם לימי השביתה או העיזומים או הפסיקה בפועל והדבר אינו יהווה הפרה בלבד שהיה באלו סיבה מהותית לאי עמידה במועדיו ההסכם.
- 17.15. כל צד ישא בחוצות שכך עורך דין.
- 17.16. כדי להימנע מאיסורי "ריבית", מוסכם כי כל התשלומים והקנסות שההסכם זה בכפוף ל"היתר עסקה" כתיקון חז"ל וכפי הנוסח בספר ברית פנchat.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

C

המוכר

קונה

א.ב. MORENO LTD.
A.B. MORENO LTD.
515741866 נ.ג.מ

א.ב. ברזיל ישראל דילן בע"מ
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd
514533470 נ.ג.מ

ייפוי כוח בלתי חזק

נוטריווני / לפי סעיף 19 לחוק לשבת עורך הדין תשכ"א- 1961

אני/נו הח"מ, א.ב. ברזיל ישראל נדלין בע"מ, ח.ב. 514533470 (להלן: "הმოცერ") ממנה/ים בזה את עוה"ד מרדי עמאר ו/או בוועז האס ו/או שלומי עקרוב ו/או יקיר אלון ו/או רון צעידי ו/או יובל קומפלר ו/או פלג דודו, את כולם יחד וכל אחד מהם בנפרד (להלן ביחד ויחד ולחוד: "מיופיה/י החוצה"), להיות בא-כוחנו והחוקי ולעשות בשmeno ובמקומנו, לפי שיקול דעתנו המוחלט והבלתי-של כל אחד ממיופיה הכוח הניל' כל פעולה, מעשה או דבר בקשר עם חוזה מכח שאני/נו לו (להלן: "החוזה"), שנכרת בין _____, ת.ז. _____ ו/או בחלקה 24 בגוש 7622 בכפר סבא (או כל מספר חלקה שיבוא במקומות מספר זה) לקונה ו/או לפוקודתו (להלן: "המרקען" או "הנכס"), וכן לנוכח בקשר עם המקרקעין מנהג בעליים לכול דבר ועניין, וכן:

1. לחותם בשmeno ובמקומנו על כל בקשה, החלטה, שטר מכח, שטר אחר כלשהו או מסמך כלשהו, כדי להשומם ו/או להעביר בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עורך דין כלשהו ו/או בפני רשות אחרת, את הבעלות בכל הזכויות בקשר עם המקרקעין והנכasse על שם הקונה (כולל היחיד או חלק מהם) ו/או לפוקודתו, באופן מלא או בחלקים, והכל עפ"י שיקול הדעת המלא של מיופה הכוח הניל' (גם לעניין החלק של כל אחד מיחידי הקונה בנכסט).
2. להעביר, למוכר ו/או להשפир ו/או להזכיר בחכירת משנה את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בנכס ובמרקען, בבניין/шибנה בנכס וברכוש המשותף ובאותם חלקים כפי שייקבע ע"י מיופה הכוח לקונה או לפוקודתו.
3. להעביר, למוכר, להזכיר, ו/או להזכיר בחכירת משנה חלקים מהנכס ומhmקרקעין וכן לרשות העורות אזורה לטובת הקונה או לפוקודתו או לטובת צדדים שלישיים בקשר עם הנכס.
4. לשכן ו/או לשעבד את כל או חלק מרכויותינו בנכס ובמרקען ולפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או יעיקול הקיימים או שייחיו קיימים על הנכס ולשפט את כל התשלומים הדורשים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.
5. לרשות העורות אזורה בלשכת רישום המקרקען ואו כל הערה אחרת לגבי הנכס והמרקען ו/או משכנתו וכל נושא אחר ובנוסח שייקבע ע"י מיופה הפהוא ולהציגו לבטול ו/או העורות כnil.
6. להופיע בשmeno ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ו/או גרווע מכלליות האמור לעיל בפני דשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפkid אחר במושדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעית ו/או מחלוקת המדידות ו/או ועדות בניין עירוף למיניהם או עירית ספר סבא ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או הוועדה המחויזת לתכנון ובניה ו/או מחלוקת הנדסה ו/או לחברה הכלכלית ו/או חברות תאגיד המים המקומי ו/או מושדים משבח מקרקעין ו/או מושדי מס רכוש ו/או מושדי פקיד שומה/ מס הכנסה ו/או מושדי כל חברה משכנת ו/או עסקות ו/או פעול ו/או לחותם בשmeno ובמקומנו על הצהרות, תעוזות, בקשנות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שירותים, עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ו/או גרווע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכח ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או זיקות הנאה למיניהם וכל תיקון משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהם וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הניל', ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחחותם על כל מסמך הדורש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיופה הכוח ימצא לנוח ולבועל.
7. לשלם בשmeno ובמקומנו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארוננות והיתלים ו/או תשלום חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עליינו ו/או על הנכס והמרקען ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנצרכות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכסו לשם הקונה ו/או לפוקודתו ו/או צדדים שלישיים כלשהם.
8. להתחייב, להזכיר ולחחותם בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס ובמרקען משמו לשם הקונה (כולל היחיד או חלק מהם) או כל מי שהקונה (על כל היחיד או חלק מיחידיו) יורה לכם.

א.ב. MORENO LTD.
ס.פ. 515741866
ח.ב.

א.ב. ברזיל ישראל נדלין בע"מ
ח.ב. 514533470
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

9. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולמרקעין ו/או לבניין לרבות חלוקה, חליפון, איחוד, פיצול, הפרדה, ורשות רשות העוררת אחרת ו/או יהודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רשות בתים משותפים, תקונין/ים מוסכמים, הצמדות למיניהן וכן לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכלל פעולה רישום הנ"ל.
10. לבצע פעולות תכנון בוגע לנכס ולמרקעין, ובכלל זה לקבל כל מידע ביחס לנכס ולמרקעין מאותה הועדה המקומית לתכנון ובניה, עירית כפר סבא, חכ"ר כפר סבא, הועדה המחויזת לתכנון ובניה ו/או כל גורם אחר רלוונטי.
11. לקיים יшибות תכנון, ולאפשר לאנשי מקצוע מטעם הקונה לבקר בנכס ובמרקעין, ולערוך תוכניות מכל סוג שהוא לבניין בהתאם.
12. להגיש תוכניות בקשר לנכס ולמרקעין, לרבות תוכניות בנייה בעיר וכל תוכנית אחרת.
13. לחתום על כל בקשה ו/או תוכנית ו/או תשריט לצורך לקבלת היתר בנייה לגבי הנכס והמרקעין.
14. לקבל היתר בנייה.
15. לבצע פעולה אחרת ככל שתידרש בקשר לתכנון בניין על הנכס והמרקעין, וקבלת היתר בנייה לבניו.
16. מדי פעם להעביר הסמכויות לפי ייפוי כח והרשאה זה, כולל או מקטן לאחרים, לבטל כל העברות שנעשתה כניל' ולהעבירו מחדש, למנוט ערכיו דין או מושרים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניהם של מושריהם הנ"ל.
17. כל מעשה שיעשה מיופה הכוון או כל מה שייגרם על-ידו בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את החליפינו ואת כל הבאים מכחנו והרינו מסכימים מראשיים לכל מעשיהם של באנו כוחנו הנ"ל שייעשו בתוך ייפוי כוח זה.
18. ייפוי כוח זה יפורש באופן המחייב ביותר כדי שמיופה הכוח יוכל לעשותו בשmeno ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשותו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הנכס וכן לנוכח בקשר עם הנכס מנהג בעלים לכל דבר ועניין, לרבות ביצוע כל פעולה פיזית ו/או תכנונית ו/או משפטית הקבועה בחיקוק כלשהו ו/או עפ"י כל דין.
19. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייפוי כוח זה יפורש באופן המחייב ביותר כדי שמיופה הכוח יוכל לעשותו בשmeno ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשותו בעצמו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס ובמרקעין (כולן או חלק מהן) משמו לשם הקונה (על כל יחידיו או מי מיחידיו) ו/או לפקודתו.
20. ייפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני השאי לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הוואיל וקשריות ותלותו בו וכיוויתו של צד ג' – הקונה ו/או מי מטהנו.
21. ביפוי כח זה – לשון ייחיד משמעות גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעות גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.
22. הנה מתחייבים להכיר ולהודיע בכל פעולה, מעשה או דבר שיעשה על ידי מיופה הכוח הנ"ל על סמך ייפוי כוח זה, לרבות ע"י מי שיוסמך ע"י מיופה הכוח לביצוע הפעולה כאמור.
23. מיופה הכוח יהיה רשאי לפעול ולחותם בשמי מכוח ייפוי כוח זה, גם אם פועלו וחתימתו מכוח ייפוי כוח אחר שנייתן לו מצד הקונה ו/או מאת מי מטהנו.

ולראיה באתי על החתום היום, _____:

א.ב. ברזיל ישראל נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514533470
באמצעות מושעה החתימה ה"ה יוסף אפניר, ת.ז. 038311841

אישור עוז

הריני לאשר בזאת חתימות הנ"ל בפנוי, לאחר שזיהיתי אותו באמצעות תעוזת זהות.

תאריך:

, עז"ז

א.ב. מארנו בע"מ
A.B. MORENO LTD.
515741866 Ch. F.

ייפוי-כח בלתי-חזר

נוטריוני/לפי סעיף 9ו לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני/ו, החר"מ, _____, שחתמתי על ההסכם עם ה"ה א.ב. ברזיל ישראל נדלין בע"מ, ח.פ. 514533470, כולם ביחד ו/או כ"א מאתנו לחוז, ממנים בזה את עוזה"ד מרכדי עמאר ו/או בוועז האס ו/או שלומי עקריב ו/או יקיר אלון ו/או רון צעידי ו/או יובל קומפלר ו/או פלג דדון, כולם ייחד וכל אחד בנפרד, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוז, להיות לב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמו ובמקומו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל את הערת האזהרה או העורות האזהרה הרשותות ו/או שייחיו רשותות לטובתנו בגין ההסכם, על חלקה 24 בוגוש 7622 (להלן: "הרשות הניל").
2. לשם ביצוע הפעולות הניל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגן מירשם והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, בתיהם משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתית, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בהתאם לבקשתו, תובע, נתבע, מעורער, משיב, צד שלישי, מתلون, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחותם על בקשות, כל מיני שירותים טאבו, הסכמים, חוזים, החלטות, התcheinויות, תביעות, הגנות, ערעוריות, פשורת וכל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהוא טרנטזציה ברכוש הניל או איזו שהוא פעולה הקשורה ברכוש הניל וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחותם על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשפט בוררות כל התcheinויותיו במשכנתה הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב').
3. ביפוי כת זה לשונו היחיד משמעותה גם לשון רבים ולהפוך, ולשונו זכר משמעותה גם לשון נקבה ולהפוך, לפי המקרה.

ולראיה באתי/נו על החתום היום, ה- _____:

אני, עוזי שלומי עקריב, מאשר בזה חתימת הניל לפניי היום

תאריך: _____.

שלומי עקריב, עוזי

א.ב. ברזיל ישראל נדלין בע"מ
ח.פ. 514533470
A.B. Brazil-Israel Real estate Ltd

מסמך זה הופק ע"י מחולל הטפסים של אסקוי - החזאה לאור טע 03-6242060, פקס 03-6240605

א.ב. מארנו בע"מ
A.B. MORENO LTD.
515741866
ח.ט

נספח ג'

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ביום לחדש נאי 2024

- ב י נ -

טלפון אולון ת.ז. 024856676

מרח' עציון 40, נתניה

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

- ל ב י נ -

גבר עובה ת.ז. 059916089

מרח' 1 (ג) (ט)(ו)

(להלן: "השוכן")

מצד שני

וביום 24/1/24, חתום המשכיר על הסכם מכיר, אשר במסגרתו רכש את מלא הזכות
בקרכעות המפורטוות להלן:

חולקות 11, 23, 24, 34 ו 37 בנוש 7622 (כל הקרקע יקרו להלן: "הקרקע");
ובכפוף להשלמת העסקה מול הבעלים הרשות של הקרקע, יהיה המשכיר זכאי
להירושם כבעליים של מלא הזכות בקרקע;

וברצונו השוכרת לשוכר מהמשכיר את מלא הזכות בקרקע (להלן: "המושכר");
ובכפוף להשלמת העסקה מול הבעלים הרשות של הקרקע, אין מניעה למשכיר על פי
דין או על פי הסכם להשוכר את המושכר לשוכר;

והצדדים מבקשים להגדיר, לקבוע ולפרט חיבימות התווידים;
והצדדים מסכימים כי המושכר נבנה רק אחרי שנת תשכ"ח והיה פנוו וריך מכל חוץ
ונפש ביום תחילתו של חוק הגנת הדייר (נוסחת משולב), התשל"ב- 1972, דהיינו ביום
8/8/68 ולא יהיה כל דיר יהוציא להחזיק במושכר לאחר המועד הניל' ואו המושכר
נתפנה אחרי שנת תשכ"ח ו/או בעת עירית הסכם זה המושכר פנוו מכל שוכר הזכאי
להחזיק בו והוא מושכר לשוכרות בדמי שכירות בלבד חנקובים להלן ללא תשלום דמי
פתח או כל תמורה נוספת לדמי השכירות, בכיסף או בשווה כסף, ובשכרות בלתי
מוגנת בלבד, ומובהר כי בין היתר, כל שיפוץ שייעשה במושכר עיי' השוכרת לא יהווה
בכל מקרה בבחינת תמורה נוספת לדמי השכירות;

לפיין הוחזר, הותנה והוספת בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים

1. מבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבות כיתר תנאי.
2. כוורת סעיפי ההסכם הינו לנוחיות בלבד ולא תשמשה לצורך פרשנותו חסרם.

העסקה

בג' 2024, באבל נדל' בעמ'
514536470 (ר.ב.)
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd



3. המשכיר משכיר בזאת לשוכרת, והשוכרת שוכרת בזאת מאות המשכיר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת על פי תנאי הסכם זה ולתקופה כאמור להן.

הצהרות הצדדיות

- השוכרת מצהירה כי אין כל מניעה משפטית וואו אחרת לשכור את המושכר, וכי החלטה לשכור את המושכר התקבלה כדין עיי' המוסמכים מטעמה.

.5. השוכרת מצהירה ומאשרת כי בקרה ובדקתה את המושכר במצבו כפי שהם בעת חתימת חוזה זה, ראתה ובדקה אותו ואת סביבתו, ניתנה לה האפשרות לבדוק בעזרת מומחים וכיו"ב את המצב בלשכת רישום המקראין ובכל מקום ו/או רשות אחרת, תיק הבניין, המצב בעירייה, לפי שיקול דעתו ודעת יועציו, מצא את הכל מתאים למבקש וモתאים לכל צרכיו ומטרותיו מכל הבעיות והוא מוטר בזיה ויתור מלא ומוחלט על כל טענות אי התאמה ועל כל טענה אחרת מכל מין וסוג שהוא, בכל הנוגע למקראין ולמושכר.

.6. השוכרת מצהירה כי ידועים לה כל התנויות העובדיים, הפיזיים, התכונניים והמשפטיים בנוגע למושכר, לצמודותיו ולסביבתו ולזכויות המשכיר בהם, והוא מצאה הכל לשביעות רצונה המלאה.

.7. השוכרת מצהירה כי היה לא הסתמכה על כל מגז או הבטחה של המשכיר, מלבד האמור במפורש בהסכם זה.

.8. המשכיר מצהיר כי בכפוף להשלמת הסכם המכור מול הבעלים הרשות של הקרקע, אין כל מניעה משפטית וואו עובדתית וואו אחרת לחתשו בהסכם זה ולקיים התcheinיבוותו על פיו.

תקופת השבירות ותקופות האופציה

9. תקופת השכירות הנוכחית המשך של 12 חודשים, החל מיום 1/6/24 ועד ליום 25/5/31 (להלן: "תקופת השכירות").
 10. השוכרת לא תהא רשאית להביא את השכירות עפ"י חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לפני תום תקופת השכירות. אם תפסיק השוכרת את השימוש במשכר ואו בחלק ממנו ואו תפנה אותו לפני תום תקופת השכירות, לא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכרת ממילוי התחביבותיה עפ"י חוזה זה, ככלן או מקטנתן, לרבות התחביבותיה לשלם לMSCR את מלא דמי השכירות וייתר התשלומים החלים עליה עד לתום תקופת השכירות.
 11. עם תום תקופת השכירות, יוחזר המשכר לידי המScar והוא יהיה רשאי להפעיל במקום כל עסק, בעצמו או באמצעות אחר, מבלתי שלשוכרת תהא כל טענה ואו תביעה כלפי המשכר בעניין זה מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין מוניטין העסק שהופעל על ידה.

שינויים/עבודות במושכר

22. בכל תקופת השכירות, לא יהיה השוכר רשאי לבצע עבודות בניה כלשהן במושכר, לרבות שינויים ותוספות המחוורבים בחיבור של קבוע למושכר, אלא בהסכמה המשכיר מראש ובכתב. מוסכם כי העבודות המוסכמות ו/או עבודות התאמנה וכל שינויים ו/או תוספות בניה כאמור שהינן בבחינת חיבור של קבוע למושכר יישארו וכוח המש��ר זוatta מבלי להកנות זכות כלשהו לשוכר במושכר ואו כלפי המש��ר וכן מבלי לתקנות לשוכר ובן לקבלת פיצוי ואו החזר כלשהו מהמשכיר. מבלי לגרוע כאמור לעיל, המש��ר זכאי לזוזיאן מהשותך לשלק את העבודות שבוצעו במהלך

תקופת השכירות, ככלו או מקצתו למועד תום תקופת השכירות, וכל הראות הנדרשות זאת אבלגטמורנו בע"מ

~~A B MORENO LTD.~~ 515741866 S.D. 145-70 S. 11
Kraatz Real Estate Ltd.

A circular stamp with the text "הנַּכְלִילָה הַצְּבָאָתִי יִשְׂרָאֵל יְרוּשָׁלָם יִשְׂרָאֵל" around the perimeter and "1951-05-29" in the center.

דרישת המשיכר ולבצע את התקיונים במושכר שיתחביבו כਮוצאה מן העבודות כאמור, על מנת להחזיר אותן תקלק מהמושכר שבו בוצעו העבודות למעב שימושם תקין וסביר.

13. במידה שהשוכרת שילמה ו/או התחייב לשלם ו/או תשלום ו/או תשלום תשלום כלשהו ו/או תשלום אחר עבור ו/או בקשר למושכר ו/או תבע השקה כלשהי במושכר, לרבות בגין ובמתקנים, תהא השוכרת מנועה מלטען כי יש בתשלום ו/או בתגמול ו/או בהשקעה זו מושום דמי מפתח ו/או תשלום לפי חוק הגנת הדיר (נוסח משולב), תשליך - 1972. התשלום ו/או התגמול ו/או ההשקה כאמור לעיל לא יknו לשוכרת כל זכות מאיה סוג שהוא כלפי המושכר.

14. במידה ובמהלך תקופת השכירות תועלה על ידי הרשות דרישת כלשיי לביצוע שינויים בתוך המושכר לאור אופי הפעולות של השוכרת בלבד, תמלא השוכרת אחר הדרישת האמורה על חשבונה ובאחריותה ותסלк על חשבוניה ובאחריותה כל טענה ו/או דרישת, אשר תועלה על ידי כל רשות נגד המשכיר בשל אי קיומם השוכרות את התחייבות האמורה זו את מבלי גורוע מזכויות המשכיר לעניין זה לפי הסכם השכירות לרבות מבלי גורוע מחובות השוכרת לשפטות את המשכיר בגין כל נזק שייגרם לו בשל הפרת התחייבות השוכרות לעיל, ובלבך שהמשכיר הודיע לשוכרת וווע זמן סביר על דרישת התשלום ונתן לשוכרת הזדמנות להשיג ו/או לעורר ו/או לתקוף את דרישת התשלומים מול הרשות הרלבנטית.

שלילת תחולת חוקי האגנט הדיבר

15. מוצחר בהז במשפט ע"י השוכרת כי לא שילמה ולא התחייב לשלם כל דמי מפתח בצוותה כלשהי בקשר למושכר ואו ליחס השכירות הנוצרים לפי הסכם זה. השוכרת לא תחשב כדיר מוגן ע"י הוראות חוק הנגט הדיר (נוסח משולב), התשל"ב- 1972, או כל חוק אחר שיבוא במקומו. לפיכך, יהיה על השוכרת לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, ולהחזירו למישכיר כשהוא פניו מכל אדים וחפש ללא כל גנומיה מצד המושכר והוא הדין במקרה של הפסקת או ביטול הסכם זה כדין ע"י המושcir. כן מוסכם ומובה, כי המושכר התפנה מכל דיר הכספי להזקי נו לאחר 20/8/68.

דמי השכירות, שיעורי הסט ומועדי תשלום

16. תמורה השכרת המושכר לשוכרת בהתאם להוראות הסכם זה, תשלום השכרת למשכיר דמי שכירות שנתיים בסך של 600 ש"ל לדגון בתוספת מע"מ בגין ובסה"כ 30,000 ש"ב בתוספת מע"מ בגין (להלן: "דמי השכירות").

17. דמי השכירות ישולמו במלואם מראש עד 7 ימים טרם כניסה השוכר למשכון. ותנאי כניסה השוכר למשכון הינו פירעונו מלא של זמי השכירות.

18. השוכנות מוחייבת לעשות כל הנדרש ממנה כדי להעביר על שמה ועל חשבונה את חשבונו הארנוונה בעירייה ואת מונה החשמל במושבר וזאת תוך 30 יום ממועד חתימת תשלים זה

¹² מכתבו הוראה מפקודות פיקד דמי המשמרות וזה אל ידי השומרת מהומות הפרה יסודית של החסכט.

שימושיס במושכל

20. השוכרת תשתמש במושכר למטרות גייזול תותחים (להלן – "מטרת השירות"). אין באמור לעיל כדי להרשות לשוכרת לעשות שימוש ועוד ליצור פגיעה כלשהובשתנו בגין החלטה של הוועדה.

ט. ג. ירושלים 10, דיזנגוף סנטר תל אביב
A.R. Morel Pearl Real estate Ltd
א.ר. מורהר פארל ריאלי איסטט ל.ט
A.B. MOREL LTD.
515741866 ס.ה

א.ב. ברזיל ישראל נדל"ן בע"מ
514533470 ס.נ.
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

21. השוכרת מצהירה ומתחייבת להפעיל את העסק ולנהל את פעילותה במושכר על פי ובכפוף לכל דין ובכפוף לושן העסק הדורש.
 22. השוכרת מתחייבת לתקן מיד ועל חשבונה כל נזק ו/או קלוקול שייגרם למושכר.
 23. השוכרת מתחייבת שלא תעשה ולא תרשה שייעשו במושכר כל דבר שהוא, אשר עלול להיות מגע ו/או מטרד ו/או לגרום נזק ו/או אי נוחות למשכיר והוא לשוכרים אחרים.
 24. הפרת הוראות מהוראות פרק שימושים במושכר זה על ידי השוכרת מהוותה הפרה יסודית של תחסכם.

נקודות לאגד שלישי וቤתו

25. המשכיר לא ישא בטעות אחריות לנזק כלשהו לנזק ו/או לרכוש השוכרת, עובדייה, לקוחותיה, מבקריםיה, מזומניםיה ו/או צד ג' אחר כלשהו, לרבות עסקים הסמוכים למושכר ואשר ייגרמו עקב שימוש במושכר ו/או עקב מעשה ו/או מחדל של השוכרת ו/או מי מטעמה.

היה והמשכיר יתבע ע"י השוכרת ו/או ע"י כל צד ג' אחר כלשהו לרבות בעלי עסק/ים הסמוכים למושכר בגין עיליה כלשהי, אשר יטווה בשימוש במושכר ו/או בעיטה ו/או מחדל של השוכרת ו/או מי מטעמה ו/או מי מעובדייה ו/או מי מבקריםיה ו/או מי מזומניםיה, השוכרת מתחייבת לפנות ולשופת את המשכיר בגין כל סכום אשר המשכיר חייב לשלם עפ"י פס"ד (לרבות הוצאות משפט סבירותו בחם נשא המשכיר בפועל).

26. השוכרת מתחייבת לבטח לשם כך את המושכר על חשבונה בביטוח כל הסיכוןים לנזקי צד שלישי ונזקי גופו וכן בביטוח מבנה וביטוח תכולה, אשר יכסו את כל הסיכוןים המקובלים. כמו כן תבטח השוכרת את עובדייה בביטוחים חכרים מעמידים.

ביטוח צד ג' לא יפתח מסך של 5,000,000 ש"ח (חמשה מיליון ש"ח) לאירוע וביתוח אחריות מעמידים לא יתרת מסך של 20,000,000 ש"ח (עשרים מיליון ש"ח).

בנוסף תערוך השוכרת ביטוח אובדן הכנסתות עקב הסיכוןים המבוטחים שמקורו בנזק למושכר ו/או לתכולתו, לפחות תקופה שיפנו של תפחת מ – 12 חודשים.

27. השוכרת תבצע את הביטוחים בחברת ביטוח מוכרת וירושת חזוק, تعدכן את סכומי הביטוח, תקיים בקפדנות את הוראות פוליסות הביטוח ותשלם את הפרמיות כמועדן.

28. השוכרת תכלול את המשכיר במובטה נוספת בכל הפוליסות ותגuros לכך כי המבטח יוותר על זכות תחלוף נגד המשכיר. כמו כן הביטוח יוכל סעיף "אחריות צולבת" על פיו יתשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחדי המבוטחה. מובהר ומוסכם כי לא תהיה השתתפות עצמאית של המשכיר בשום מקרה של תביעה עפ"י הפלישה וכי סכומי ההשתתפות העצמאית יחולו על השוכרת בלבד.

29. השוכרת תציג את הפליסות כאמור לאישור המשכיר עד 7 ימים טרם כניסה למושכר. השוכרת מתחייבת להציג למשכיר את אישורי תשלומי הפרמייה השוטפים, מיד עם דרישת ראשונה מטעמו.

30. השוכרת מתחייבת להשתמש בכפסים אשר יתקבעו מחברת הביטוח על פי הpolloיסות אך ורק לצורך שיקום מיידי של הנזקים נושא הpolloיסות. אין בancock לעיל כדי להגבילו אונן גראוע מזכות

ת. 11/571-572 מ. 5.11
524553279 All estate Ltd

A.B. MORENO LTD.

373-41000.9.11

א.ב. ברזיל ישראל נדלן בע"מ
514533470
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

המשכיר למימוש זכויותיו עפ"י הפליסות. הפליסות יכולוchorאות כי השוכר וחבי הביטוח מתחייבים לפעול עפ"י האמור בסעיף זה.

31. בפליסות יצוין במפורש כי השוכרת ו/או חב' הביטוח לא יהיה רשאי לבטל את הפליסות ללא מתן הודעה מראש ובכתב למשכיר לפחות 30 ימים מראש.
32. בכל מקרה בו השוכרת לא תמציא העתק מפליסת הביטוח במועד המצוין לעיל יהיה המשכיר רשאי לבצע את הביטוח במקום השוכרת ולהיבלה בכל הוצאות הביטוח.
33. הפרת הוראות מהוראות פרק נזקים לצד שלישי וגיוטה זה על ידי מי מהצדדים מהווה חפרה יסודית של הסכם זה.

רישוי

34. השוכרת אחראית לבדוק לקבלת רישיון מאות הרשות המוסכמת לניהול עסק במושכר למטרת הנזכרת בסעיף 20 לעיל, אם רישוי כזה דרוש.
35. השוכרת מצהירה ומאשרת כי טרם חתימת הסכם זה בדקה את כל החוביות בקשר עם ניהול העסק במושכר למטרת השכירות, את חתامت המושכר למטרת השכירות והצורך בקבלת רישיון ו/או היתר מהרשות המתאימים ואת התנאים ו/או המגבילות שבכפוף להם עשוי להינתן רישיון כזה אם בכלל ואם רישון כזה אכן דרוש, והוא מוגנה על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בגין אלה והמשכיר לא יהיה אחראי בפני השוכרת בגין כך.
36. השוכרת מתחייבת להשיג את כל הרישיונות הנדרשים מהשלטונות המוסכמים ולazziות לכל התנאים ההוראות והתקנות של הרישיונות הללו ולכל הדרישות ו/או התקנות הממשלתיות ו/או העירוניות בקשר לשימוש במושכר ובכל הכרוך בו.
37. מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי האחוריות הבלעדית להשגת רישיון עירוני הדרוש, באם דרוש, לניהול העסק שלו נשכר במושכר, ולמטרת השכירות כאמור, הס מענינה ובאחריותה הבלעדית של השוכרת וכי אי השגת רישיון עירוני, כאמור, מכל סיבה שהיא, או ביטולו משניתן, מכל סיבה שהיא לא יהיה סביר לסייע לביטולו ע"י השוכרת גם אם תאלץ השוכרת לפנות את המושכר מכוח צו מנהלי או שיפוטי.
38. השוכרת מתחייבת כי כל דוחה ו/או קנס המתיחסים לתקופת הסכם זה שיוטלו על המושכר או על מחזיקו ו/או מפעילו כתוצאה לכך שהמושכר פועל ללא רישיון עסק יהולו על השוכרת. היה וווצה צו סגירה ו/או צו אי שימוש במושכר בגין פעולות השוכרת מתחייבת השוכרת לטפל בעצמה בצו וכל הוצאות הכרוכות בכך לרבות הוצאות משפטיות יהולו על השוכרת.

39. הפרת הוראה מהוראות פרק רישיון זה על ידי מי מהצדדים מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

התואות

40. כל הוצאות והתשומות בגין השימוש במושכר בתקופת השכירות ובתקופת האופציה, ככל שתמומש, לרבות עבר צוירת חשמל, מים ואחזקת המושכר, יהולו על השוכרת וישולם על ידה במועד הקבוע לביצועו של כל תשלום כאמור.
41. השוכרת מתחייבת לשלם במועד אות כל המייסים הממלכתיים והעירוניים וכל תשומת חחובת מכל מין וסוג חלים על המושכר ממועד תחילת השכירות ואילך ובכלל זה מגנטים עירוניים, נבנרכטואל נדלן בע"מ, א.ג. מודאוור בע"מ, A.B MORENO LTD., 51453470 נ.ה. 515741866, A.R. Brazil Israel Real Estate Ltd.

חסמל, מים, אגרות רישון, אגרות שלטים, היטלים וכיוצא יב. השוכרת מתחייבת להעביר/לעדכן את שמה כמחזיקה אצל כל הרשותות הרלוונטיות לרבות חכורת החשמל, עירייה ותאגידי המים וזאת עד 14 ימים ממועד כניסה למשכר.

אחזקה כהלכה

42. השוכרות מתחייבת בזאת לשמר על חשבונה כל שלמות ותקינות המושכר במשך כל תקופת השכירות ועד להחזרתו למושכיר.
 43. השוכרות מתחייבת לתקן על חשבונה כל נזק ופגם שייגרם למושכר או לכל השيء לו בתקופת ההשכרה מיד עם היוזרמו ולשאת בכל הנסיבות הנסיבות לכך לרבות תיקונים הנובעים משימוש סביר במושכר.
 44. לא תיקנה השוכרות את הנזק אשר חוגת תיקונו מוטלת עליה כאמור לעיל במועדים האמורים לעיל, רשאי המושכיר לתקן הנזק בעצמו והשוכרת תשיב לה את הוצאותיה בגין התיקונים, תוך 7 ימים מיום שהציגה בפניו חשבוניות מס בגין התיקונים.

תשלוּמִי מס' יט

45. השוכרת מתחייבת לשאת בכל התשלומים, המיסים, האגרות הארנונות, שוטפים או חד פעמיים שחוובת תשלום מוטלת או תוטל על שוכר או על מחזיק של נכס (להבדיל מבעלים של נכס), אשר יוטלו על המושכר, ככל וווטלו, לרבות אלה שדרישת התשלום לגבייה הופנהה כלפי המשכיר, וזאת במשך כל תקופת השכירות. כל תשלום כאמור ישולם על ידי השוכרת במועד החוקי בו יש לשומו לרשויות. להסרת ספק - מובהר כי דמי השכירות אינם כוללים את התשלומים הניל.

46. השוכרת מתחייבת לשאת במשך כל תקופת השכירות בכל התשלומים וההוצאות בגין אספקת מים וחשמל במושכר, במלואם ובמועדם.

47. השוכרת מתחייבת לשאת בכל המיסים, האגרות, ההייטלים וייתר התשלומים שיגיעו לעירייה ו/או לממשלה ו/או לכל גוף אחר בגין העסק שיפעל ו/או שיניהל במושכר, אם וככל שייגיעו על פי דין וכל שמדובר בתשלומים חיליס על שוכרת, להבדיל מאשר תשלום חhilיס על בעליים.

48. השוכרת תהיה להציג בפני המשכיר ו/או כל מי מטעמו, אישוריהם וקבילות המעידים על תשלום המיסים וההייטלים השונים כמפורט לעיל, מיד עם זרישה ראשונה מצד המשכיר, כפי שתבוא מעלה.

49. הפרת הוראה מהוראות פרק זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ביקורים במושבר

50. השוכרת מתחייבת בזאת להרשות למשכיר ו/או לנציגו להיכנס למשכר בשעות שלא יפריעו להפעלת עסקה של השוכרת במושכו ולאחר תאום מראש עם השוכרת לשם בדיקת מצבו של המושכר.

העברות זכויות במושבר

15. השוכרת לא תהיה רשאית להעביר חסם זה או זכות מן הזכויות המוענקות לה על פיו והנbowות
הימנו, לאחר או אחרים, לא להשכיר את מושכר ~~לآخر~~^{לאחר} או אחרים, לא אפשר ~~לאחר~~^{לאחר} או אחרים

[Signature]

א.ב. מוריינו בע"מ
A.B. MORENO LTD.
515741866.נ

אֶבְרַוִיל־יִשְׂרָאֵל רְעֵאלָטּוֹן בע"מ
514533470 P.F.
A B Brazil Israel Real estate Ltd

להשתמש במושכר, להוציאו עובדיית, מודשיה ומשתמשה, אלא אם קיבלת לכך את הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

52. המשכיר זכאי להמחותתו והוא למכור ואו לשעבד ואו להעביר ואו להשכיר ואו להחכיר, בכפוף לזכויות השוכרת עפ"י הסכם זה, חלק או כל זכויותיהם ואו התחייבויותיהם מכוחה ההסכם ואו במרקען, ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהו מצד השוכרת ובלבד שזכותה על פי הסכם זה לא תגרענה. השוכרת מתחייב למלא התחייבויותיה עפ"י ההסכם כלפי מי שיבוא במרקען של המשכיר. מוסכם כי ככל זכויות המשכיר במרקען יומחו ואו יועברו לאחר, אזי תינתן הודעה על כך לשוכרת.

53. כמו כן מתחייבת השוכרת לחנותם, מיד לדרישת המשכיר, על כל מסמך שהמשכיר יזדוזץ לצורך ביצוע הוראות סעיף זה ולצורך הפעלת זכויותיו בהתאם לסעיף זה, ובלבד שאין בכך כדי לפגוע ואו לנaruן זכויותיה של השוכרת על פי הסכם זה ואו להטיל על השוכרת חוביות שאין חלות עליה על פי הסכם זה.

54. הפרת הוראה מהוראות פרק זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

פינוי המושכר

55. השוכרת מתחייבת בזאת לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או עם הפסקתו ואו ביטולו כדין של הסכם זה עיי המשכיר מכל סיבה שהיא, ולהחזיר את המושכר למשכיר כשהוא פניו וחופשי מכל אדם וחוץ במצב טוב, תקין ולא קלוקלים כלשהם וראוי לשימוש, למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר.

56. להסיר ספק, המשכיר רשאי לפנות את השוכרת מהמושכר במהלך תקופת השכירות בהתראה של 90 ימים מראש לשוכרת וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר. בכל מקרה של פינוי מוקדם עפ"י תנאי סעיף זה, לא תהיה זכאות השוכרת ואו מי מטעמה לפיצויו כלשהו ואו זכאות תביעה כלשהיא כנגד המשכיר ואו מי מטעמו בכל הנוגע באומן ישיר ואו עקייף מהפינוי ואו להשבת המצב לקדמותו ואו מהעלויות שהוצאה בגין המושכר טרם פינויה לרבות בגין עלויות ואו הוצאות שהיו לה לצורך שיפור המושכר ואו השבחתו ואו התאמתו לצורכיה.

57. כל הבניה ואו התקינון ואו השינויים ואו השיפוצים ואו העבודה ואו תשיפורים שייעשו עיי השוכרת במושכר מהווים חלק בלתי נפרד מהמושכר ויעברו עמו תום תקופת השכירות לרשותו של המשכיר ולבתו, ללא כל תמורה, והשוכרת מוותרת על כל טענה ואו זרישה ביחס אליהם. מען חסר ספק מובהר כי, השוכרת לא תהיה זכאית לקבל או לדרוש כל תשלום שהוא בגין לא מהמושכירה, ולא מכל שוכר חליפי.

58. המשכיר זכאי לדרש מהשוכר את השבת המושכר למצבו הקודם ואו את פינוי המוחברים שאינט מחוברים של קבוע או חלקס, והשוכרת תהית חייבת להסביר, על חשבונה, את המושכר למשכיר בהתאם.

59. הפרת הוראה מהוראות פרק זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

אי פינוי המושכר במועד

60. היה והשוכרת לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות ואו על פי הוראות פרק פינוי המושכר דלעיל, הרי בנוסף ומכלו לפגוע בכל הרגונות ווהשלומים המוקנים למשכיר על פי דין ואו על פי ההסכם, תשלום השוכרת למשכיר עברו התקופה הנוספת בה המשיך להחזוק ^{אגן גראז'ון בראזיל ריז'ידנס'} (A.G.R.Brazil Residence Ltd.)

א.ב. מורהנו בע"מ
A.B MORENO LTD.
515741866
נ.פ.

אב ברזיל ישראל מלון בע"מ
514538470
ח.פ. A.B Brazil Israel Real estate Ltd

שכירות בסכום שווה ערך ב שקלים ל- 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים), בגין כל יום של אי פינוי המושכר כאמור. שני הצדדים מצהירים כי הסכם הניל הינו בבחינת פיצויים קבועים ומוסכמים מראש ושני הצדדים הערכו בסכום זה את הנזק שיורט למשכיר כתוצאה מפיגור בפינוי המושכר ע"י השוכרת וממצאים סבירים והולמים בנسبות.இיחור בפינוי המושכר העולה על 30 יום יזכה את המשכיר בפיצוי בגין הפיצוי המוסכם הננקוב בסעיף 63 להלן בנוסף לפיצוי היומי כאמור לעיל.

61. מובהר בזאת במפורש כי אין כאמור בסעיף זה משום ויתורו כלשהו על זכויות המשכיר, ואו הסכמה לכך שהשוכרת תאחר בפינוי המושכר. פינוי המושכר במועד והחזרתו לידי המשכיר בפועל הנם העיקריים חסכם זה.

62. הפרת הוועאה מהווארות פרק זה תנתונה הפרה יסודית של הסכם זה.

הפרת החסכם

63. הפרמי מהצדדים החסכם זה בהפרה יסודית ולא תיקון החפהה תוך 14 ימים מעט שנדרש לכך בכתב על ידי הצד הנפגע, יהא זכאי הצד הנפגע לכל סعد הנתנו לו על פי חוק החוזים (תורופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, לרבות ביטול החסכם ודרישת (באם הצד הנפגע הינו המשכיר) מהשוכרת לפנות את המושכר. כן יהיה הצד הנפגע זכאי לפיצויי מוסכם בגובה של 50,000 ₪ (חמישים אלף שקלים חדשים) ללא צורך בהובחת נזק. אין כאמור לעיל בכך למניע מהצד הנפגע לתבוע את מלא סכום הנזקים שנגרמו לו על ידי הצד המפר, כתוצאה מההפרה היסודית כאמור לעיל.

64. בוטל החסכם עקב הפרתו ע"י השוכרת, לא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכרת מחובות תשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים החייבים עליה עפ"י החסכם עד למציאת שוכר חלופי למושכר, ומגלי לגורען מכל זכות אחרת של המשכיר לתבוע את מלא נזקי כתוצאה מההפרת החסכם ע"י השוכרת.

65. מבלי לגורען מכל סعد הנתנו למושcir, בגיןஇיחור בתשלומים דמי שכירות, העולה על 7 ימים, תשלום השוכרת למושcir ריבית חריגת הנחוגה בبنק דיסקונט בגין כל ימי האיחור. פיגור בתשלומים העולה על 14 (ארבעה עשר) ימים ביחס למועד תשלום הננקוב בהווארות החסכם זה, יחשב כהפרה יסודית של החסכם, המקנה למושcir את כל הטעוים המוקנים לו עפ"י כל דין בקשר להפרה יסודית של החסכם.

66. פגירה השוכרת בתשלומים של סכום כלשהו שעלה לשפט למושcir בהתאם לחסכם, ייזקף כל סכום שישולם לאחר מכון ע"י השוכרת תחילתה על חשבונו הריביתי, אחר כך על חשבונו הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבונו הקرون. אין בתשלומים ריבית הפיגורים כדי לגורען מזכות המשcir לכל סعد אחר הקבוע בחסכם והוא עפ"י כל דין, לרבות ומגלי לגורען בכלליות האמור, ככל סעד אחר שעילתו הפרת החסכם עקב פיגור בתשלומים.

67. קבלת ריבית הפיגורים לא תתרחש כויזטור מעך המשcir על כל סعد אחר והוא כל פגיעה בכל זכותו שתיא המוקנית לו ו/או עפ"י כל דין.

בטוחות

68. להבטחת התכתייבוותית, תמסור השוכרת לידי המשcir שטר חוב סחר בסק"ף 75,000 ₪, אשר ייחתס בערבotta אישית של השוכרת. במידה ותשוכרת לא שילמה תשלום מהתשלומים אשר עליה לשלם בהתאם להווארות החסכם זה והוא לא פגיתה את המשcir בגין נזק אשר הוא אחראי לתשלומו מוטלת על החסכם זה על השוכרת ו/או לא שילמה לאישיר את המטען המושכר או לא, בגיןה

א.ב. מוריינו בע"מ
A.B. MORENO LTD.
514539470.0
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd
ת. 03-533-4700
טלפון: 03-533-4700
כתובת: 514539470.0
א.ב. מוריינו בע"מ
A.B. MORENO LTD.
514539470.0
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

א.ב. מוריינו בע"מ
A.B. MORENO LTD.
514539470.0
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

א.ב. מוריינו בע"מ
A.B. MORENO LTD.
514539470.0
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

את המשכר במועד ו/או לא קיימת התמיהיזותה לפי הסכם זה, הרי כי אז יהיה המשcir רשאי להשתמש בשטר החוב לצורך גביתו ובלבך שנשלחה לשוכרת התראה על ידו לצורך תיקון הפירה-10 ימים מראש וההפרה לא תוקנה. במקרה כאמור, המשcir יהיה זכאי לגבוט את שטר החוב, והכל בגין הסכום שהיה זכאי המשcir בהתאם להוראות הסכם זה, וכן כל שירות זכאי לכך.

69. חודשים לאחר סיום תקופת השכירות ולאחר שהוכר המשcir או נציגו כי השוכרת מילאה אחר כל תנאי חוזה זה ונינה חייבת כספים כלשהם עפ"י החוזה למשcir והוא לנורט אחר, ישיב את מסמכי הבטחנות לשוכרת, עפ"י דרישתה

שנות

70. כל שינוי או תוספת להסכם זה יהיה תקף אם אין ו록 אם יישו בכתב ובחותמתם של שני הצדדים. כמו כן לא יהיה תוקף לשום מרי"מ, הסכם ופשרה בין הצדדים אלא אם נעשו בכתב, ובחותמתם של שני הצדדים.

71. הוראות סעיפים 9, 15, 16, 18, 19(ב) 1 ו- 22 לתוק השכירות והשאייה לא יהולו על יחס הצדדים על פי הסכם. כן אמרו הדבר לגבי סעיפים 5-2 ו-7 לחוק השומרים משכ"ז 1968, אשר לא יהול על יחס הצדדים על פי הסכם. במקרה של סתייה בין הוראות חוזה זה להוראותיהם של החוקים הניל, יוחיבו הוראות הסכם זה.

72. השוכרת לא תהיה זכאית לקז' כל סכום המגיע לה מן המשcir, מכל סכום או תשלום המגיע לה מהמשcir, והיא מותרת בזאת במפורש על זכות הקז'ו, ככל שקיים לה עפ"י כל דין. כן מותרת השוכרת על זכות עיכובו במושכר, ככל שקיים לה על פי דין. הויתורים כאמור לעיל יהולו הן ביחס לתקופת השכירות והן ביחס לתקופת שלאחר סיוםה, מכל סיבה שהיא.

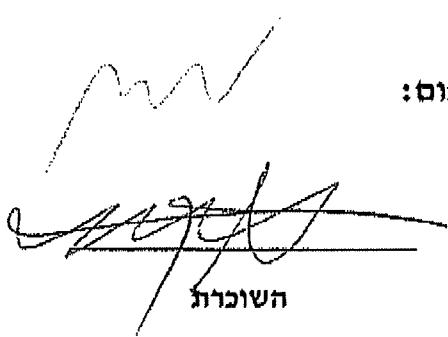
73. הימנעות מהגשת תביעה או שחוי בהגשת תביעה או שחוי בנסיבות הליכים משפטיים אחרים לא ייחסבו כויתור של מי מהצדדים על הפרת ההסכם על ידי הצד המפר או כהשלמה עם ההפרה או כויתור על סעדים וטורופות כלשהם שהצד המקיים זכאי להם עקב החפה, והצד המפר יהיה מנוע מההעלות כל טענה של ויתור על החפה.

74. הצדדים קובעים את בתיה המשפט המוסכמים בעיר תל-אביב-יפו כבעלי סמכות מקומית בלבדית בכל עניין הנוגע להסכם זה או הנובע מהפרתו או הקשור אליו או לביצועו וכל תביעה והליך על פיו.

בתובות הצדדים

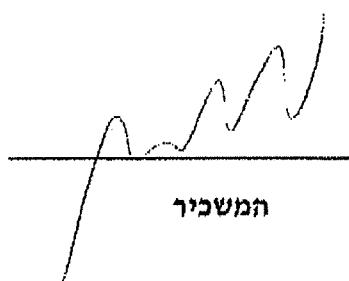
75. כתובות הצדדים הנמכן נקבעו במבוא להסכם זה וככל הודיע שתישלח על ידי מי מהצדדים בדואר רשום תיחסב כאילו ותקבלה תוך 72 שעות מעת שנשלחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



השוכרת

א.ב. ברזיל ישראל ר'ל'ד'ן בע"מ
ת.פ. 4533490
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd



המשcir

א.ב. מורהנו בע"מ
A.B. MORENO LTD.
ת.פ. 515741866

א.ב. ברזיל ישראל ר'ל'ד'ן בע"מ
ת.פ. 514533490
A.B. Brazil Israel Real estate Ltd

תוספת להסכם שנחתם ביום ה- 25.06.2025

שנערכה ונחתמה ביום ה- 27.08.2025.

בין :

א.ב. ברזיל ישראל נדלין בע"מ ח.פ. 514533470
באמצעות מורשה חתימה מטעמה ה"ה יוסף אפניר, ת.ז. 038311841
מרח' מצדה 9, בני ברק

מצד אחד ;

(להלן : "המקנה")

לבין :

א.ב. MORENO בע"מ, ח.פ. 515741866
באמצעות הנהלה, מורשה החתימה, מר אהרון יוסף ברודנר, ת.ז. 036596674.
מרח' סוקולוב 46, הוד השرون.

מצד שני ;

(להלן : "המקבל")

ויבין המעביר לבין מקבל העברת נחתם ביום ה- 25.06.2025 הסכם אופציה יי'חוידית, שלגבייה מתקיים כל תנאי סעיף 49. לחוק מסויי מקרקעין (שבב ורכישת), תשכ"ג-1963 (להלן : "החוק"), לרכישת 10000/19959 חלקים ממלא הזכויות בחלוקת 24 בוגוש 7,622, בכפר סבא הרשומים בעלות המקנה (להלן : "הנכס"), במצבם כפי-שם (IS-AS) (להלן בהתאם : "הסכם האופציה");

והצדדים מעוניינים לעדכן את הסכם האופציה שנחתם, הכל כאמור ובכפוף לתנאי תוספת זו והואיל להלן.

לפייך הוסף, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. סעיף 2.4 : בשורה הראשונה במקום : "12" יבוא : "14". מועד סיום תקופת האופציה המנוី בשורה השנייה ישתנה מיום ה- "25.06.2026" ליום ה- "25.08.2026".
2. מובהר בזאת כי כמעט השינויים שפורטו לעיל, יתר סעיפים הסכם האופציה נשארים בתוקפם ומחייבים את הצדדים.

**א.ב. MORENO בע"מ
LTD
515741866 ח.פ.**

מקבל האופציה

ולראיה באו הצדדים על החתום:

**אב ברזיל ישראל נדלין בע"מ
ח.פ. 514533470
A.B Brazil Israel Real Estate Ltd
מעניק האופציה**

הסכם שיתוף

עפ"י חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

שנערכז ונחתם ב_____ ביום _____

(להלן: "צד א")

בין:

כתובת: _____, ת.ג. _____

טלפון: _____; סלולארי: _____

דו"ל: _____

(להלן: "צד ב")

לבין:

כתובת: _____, ת.ג. _____

טלפון: _____; סלולארי: _____

דו"ל: _____

(להלן: "צד ג")

לבין:

כתובת: _____, ת.ג. _____

טלפון: _____; סלולארי: _____

דו"ל: _____

(להלן: "צד ד")

לבין:

כתובת: _____, ת.ג. _____

טלפון: _____; סלולארי: _____

דו"ל: _____

(להלן: "צד ח")

לבין:

כתובת: _____, ת.ג. _____

טלפון: _____; סלולארי: _____

דו"ל: _____

(להלן: "צד ו")

לבין:

כתובת: _____, ת.ג. _____

טלפון: _____; סלולארי: _____

דו"ל: _____

(להלן: "צד ז")

לבין:

כתובת: _____, ת.ג. _____

טלפון: _____; סלולארי: _____

דו"ל: _____

(להלן: "צד ח")

לבין:

כתובת: _____, ת.ג. _____

טלפון: _____; סלולארי: _____

דו"ל: _____

ל宾:

כתובת: _____, ת.ז. _____
 טלפון: _____; סולארי: _____
 דוא"ל: _____

(להלן: "צד ט")

ל宾:

כתובת: _____, ת.ז. _____
 טלפון: _____; סולארי: _____
 דוא"ל: _____

(להלן: "צד יי")

ל宾:

כתובת: _____, ת.ז. _____
 טלפון: _____; סולארי: _____
 דוא"ל: _____

(להלן: "צד יא")

ל宾:

כתובת: _____, ת.ז. _____
 טלפון: _____; סולארי: _____
 דוא"ל: _____

(להלן: "צד יב")

ל宾:

כתובת: _____, ת.ז. _____
 טלפון: _____; סולארי: _____
 דוא"ל: _____

(להלן: "צד יג")

ל宾:

כתובת: _____, ת.ז. _____
 טלפון: _____; סולארי: _____
 דוא"ל: _____

(להלן: "צד יד")

ל宾:

כתובת: _____, ת.ז. _____
 טלפון: _____; סולארי: _____
 דוא"ל: _____

(להלן: "צד טו")

ל宾:

כתובת: _____, ת.ז. _____
 טלפון: _____; סולארי: _____
 דוא"ל: _____

(להלן: "צד טז")

ל宾:

כתובת: _____, ת.ז. _____
 טלפון: _____; סולארי: _____
 דוא"ל: _____

(להלן: "צד יז")

והצדדים התקשרו ו/או עתידיים להתקשרות בהסכםים לרכישת זכויות המהוות חלק יחסית מהתו
המקרקעין הידועים כחלק 24 בגוש 7622 ו/או כל מקרקעין אחרים ו/או נספחים אשר יוכל
בתוחם התוכניות כהגדרתו להלן ולהלן בהתאם: "ה██מִי הַרְבִּישָׁה" ו- "המקרקעין", וזאת
לפי הוראות והתנאים הקבועים בהסכם הרכישה ונספחים;

והצדדים נרשמו ו/או עתידיים להירשם כבעליים של זכויות במקרקעין, בכפוף לעמידת הצדדים
בהתcheinויותם עפ"י הסכמי הרכישה, כל צד בהתאם לחלק המצוין בצד שמो בנספח א';

והצדדים מצהירים כי זכויותיהם במקרקעין חופשיות ומשורחות מכל חוב, עיקול, שיעבוד וככל
זכות אחרת, העוללה להפריע למימושו של הסכם זה, למעט אם צוין אחרת בהסכם זה ונשפחו
וכן מצהירים הצדדים ומתחייבים כי זכויותיהם במקרקעין תישארנה נקיות וחופשיות כל עוד
הדבר ידרש לצורך מימושו של הסכם זה, אלא אם יצוין אחרת;

VIDOU לצדדים כי נכון למועד חתימת הסכם זה לא חלה על המקרקעין תונכנית המאפשרת ניצול
של הזכויות הצדדים במקרקעין בדרך של בנייה וכי מיצוי הזכויות כאמור, ניתן אך ורק לאחר
הכנת תוכניות מפורטות, ביצוע הליכים תכנוניים והכנות של טבלאות אייזון בקשר עם המקרקעין
וכפועל יוצא מכך, לא ניתן לדעת בשלב זה אילו מגרשים ו/או חלקים מהמקרקעין הכלולים
בתוחם התוכניות אם וככל שתאושרנה יוקכו בפועל לכ"א מהצדדים.

וברצונו הצדדים מצב המקרקעין באופן שביא לכך שתוכניות שתהוו יבטאו,
כל הניגן, את רצונות הצדדים בקשר עם המקרקעין, ותביא להקצתה מרווחת של זכויות
הצדדים להסכם זה במנגנון עצמאיים ופרטיים, ולשם כך ליצור מסגרת של שיתוף פעולה;

וברצונו הצדדים ליצור מסגרת מוסכמת של שיתוף פעולה הדדי כדי ללוות את הליכי התוכן של
התוכניות ובכדי לקדם את מצב המקרקעין, בהיבט המשפטי ו/או התכנוני ו/או הפיזי ו/או الآخر,
לרבות בכך של קידום תכניות לימיוש אפשרויות הניצול של הזכויות במקרקעין, בין אם
בשלמות ובין אם בחלוקת, ובכלל זאת לפעול על מנת שתינתנה זכויות בנייה ו/או שימוש ו/או
זכויות סחריות אחרות כקשה אחת ובפרט מבעל זכויות אחרים בתחום התכנית אשר אינם
מהווים צד להסכם זה, והכל בהתאם ובכפוף לאפשרויות התוכניות והמשפטיות הקיימות ו/או
שתהינה קיימות לאחר אישור התוכניות;

והצדדים מעוניינים למש את זכויותיהם במקרקעין ללא עיכוב, מיד לכשייה ניתנת לעשותות כן,
לרבבות אם ניצול הזכויות מכוח התוכניות יישוח במסגרת תכנית נפרדת (התכנית הנ"ל) וכל תכנית
אחרת שתחול על המקרקעין תCKERנה לעיל ולהלן: "התכניות", וזאת בהתאם ובכפוף להוראות
הסכם זה;

וברצונו הצדדים להסדיר ביניהם את חלוקת המקרקעין, השימוש וההנהה במקרקעין וכן את
יחסיהם הצדדים כבעלי זכויות במקרקעין, לעוזר הסכם זה בדבר ניהול המקרקעין המשותפים,
השימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים בוגע למקרקעין, וזאת בהתאם
להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין" או "החוק") ותוך התנעה
ושינוי ביחס אל הוראות החוק הרלוונטיות, וכשיתאפשר הדבר, להרשות הסכם זה בלשכת רישום
המקרקעין או אצל כל גורם מוסמך אחר והכל בהתאם ובכפיפות לתנאים ולהוראות הסכם זה;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כלהלן:

A. מבוא;

הקדמה, המבואה והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

להסכם זה מצורפים, בין היתר, הנספחים הבאים -

נספח א' נספח חלוקה והשתתפות

נספח ב' נוסח יייפוי כוח נוטריוני לנציגות בעלי הזכויות (יצורף בהמשך)

נספח ג' נוסח יייפוי כוח לעורכי הדין

נספח ד' נספח עקרונות לבחירת היחידות

2. כתורות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לנוחות הקリアה בלבד, ואין בהן משום פרשנות של הוראות
הסכם זה.

ב. עקרונות כלליים;

1. הצדדים מצהירים בזאת כי הודיע להם והם מסכימים לכך שהגשמת הסכם זה באופן אופטימלי מחייבת שיתוף פעולה מלא והקפדה על הוראות ההסכם ונספחיו עיי' כל הצדדים. בהתאם לכך, הצדדים מתחייבים למלא אחר כל הוראות הסכם זה ונספחיו, ללא תנאי.
2. כל אחד מהצדדים מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מבין שעיכוב ו/או אי-יביצוע של הוראה כלשהי בהסכם זה עיי' מי מהצדדים עשויים לפגוע באופן באופן קשה בזכויות יתר הצדדים להסכם זה ובאפשריות המימוש של מטרות הסכם זה, כמו גם של זכויות הצדדים על-פיו.
3. מוסכם בזאת על הצדדים כי הסכם זה בא להגדיר את היקף הזכויות והחובות של כל אחד מן הצדדים במרקען ובקשר עם המקרקעין והפרויקט, במיוחד לכל אחד מן הצדדים חלק, המוגדר באמצעות עקרונות, מתוך הזכויות התכניות בגין המקרקעין, להגדיר את שיעור השתתפות של כל צד בהוצאות שיחולו בקשר עם המקרקעין ו/או התכניות ו/או הסכם זה ו/או הפרויקט, והគול-זון יוצרת מנוגנים ועקרונות חלוקה ברורים וምורשים.
4. למען הסר ספק, כל אחד מהצדדים להסכם זה מצהיר בזאת, כי הודיע לו, והוא מסכים לכך, שההוראות הסכם זה ונספחיו באות להנתנו ולשנות את ברירת המחדל של הדין בכל הנוגע ליחסינו שיתנו במרקען הקבועים בפרק ה' בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לרבות לגבי סעיף 37(א) לחוק הנייל.
5. כל אחד מהצדדים להסכם זה, לרבות כל מי שיבוא בועלין, מצהיר בזאת, כי הודיע לו, והוא מסכים לכך, שתנאי יסודי בכניםו כראוי במרקען היו קבלתו המפורשת והבלתי חוזרת את הוראות הסכם זה ונספחיו, ללא תנאי.
6. הצדדים מצהירים, מביניהם ומטכניים בזאת כי הסדרת היחסים עפ"י הסכם זה ונספחיו כוללת הענקת סמכויות מיוחדות לנציגות בעלי הזכויות, לרבות כללה הנוגעות לשימוש ולניהול הרגילים של המקרקעין, כמו גם לאלה החורגים מחשיבותו והניהול הרגילים של המקרקעין, כאמור להלן.

- 4 -

ג. חלוקת הזכויות והחובות בכלל הקשור במרקען;

1. זכויות הצדדים והתחייבויותיהם בקשר עם המקרקעין תהיה עפ"י הוראות הסכם זה ובהתאם למנגנונים הקבועים במסגרתו בלבד, וזאת בשונה מבירור המחדל שבתיק.
2. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי ככל עוד לא צוין אחרת, **אין** הצדדים מגדרים ביןיהם חלוקה של זכויות השימוש והחזקת הייחודים במרקען, על כל הבניין והנטוע ו/או שהייה בניין ונטוע עליהם, ואלה תהיה של כל בעלי הזכויות בשותף, בכפיפות להוראות הסכם זה ולנסיבות המוקנות לנציגות בעלי הזכויות, כאמור להלן.
3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ידוע ומוסכם בזאת על הצדדים במפורש כי כל הצדדים יהיו כפופים להפקעות שכבר אושרו בטרם החתימה על הסכם זה (אם וככל שקייםות) ולהפקעות שתאותרנה בעתיד (אם וככל שתחולנה), ובהתאם לכך לא מונע כי יחול קיטון בחלוקת הרשומים של כל צד במרקען ובחולקה.
4. מוסכם בזאת, כי היקף הזכויות והחובות של כל אחד מהצדדים בקשר עם המקרקעין ו/או התכניות, לרבות: חלוקת זכויות הבנייה שתוקצנה במסגרת התכניות, נשיאה בהוצאות ו/או היטלים ו/או מיסים ו/או תשלומים המתייחסים ו/או הקשורים לזכויות שיקצו בתכניות- יהיה בהתאם ובכפוף לחלק היחסי המוחזק על ידי כי'א הצדדים במרקען.
5. בחתיותם על הסכם זה, מתחייבים הצדדים באופן מפורש, החלטי ובלתי חוזר לעקרונות הסכם זה על נספחיו.

.6. הויאל והסכם זה ונשפחו מהתווים עקרונות השתתפות וחלוקת להבדיל מחולקת זכויות ו/או חברות כמותית ו/או מדוקט ו/או סופית, אשר במועד החותמה על הסכם זה הינים כללים, ושישומן עתידה להתרבר באופן כמותי ומדוקט רק בעתיד, לאחר אישור התכניות ו/או טבלת האיזון, לפיכך כל אחד מן הצדדים להסכם זה מותר בזאת מראש, במפורש ובאופן בלתי חזור על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בגין או בקשר עם העקרונות הקבועים בהסכם ונשפחו ו/או תוצאות המשמעות ו/או הסופיות ו/או המדוקטות, ככל יתיר הצדדים להסכם זה ו/או הנציגות ו/או עזה"ד.

.7. כל אחד מן הצדדים להסכם זה מצהיר בזאת באופן מפורש וחד-משמעות כי הוראות הסכם זה אינם פוגעים או מתקנים אותו.

.8. כל אחד מהצדדים להסכם זה מתחייב לשלם במועד, ולא יותר מחלוף 14 ימים מהיום בו נדרש לעשות כן ע"י הנציגות ו/או עזה"ד, את חלקו היחסיבי במיסים, בארגונות ובתשומות המקרה, מכל דין וסוג, בין ממשלתיים ובין עירוניים, החלים בגין ו/או בקשר לזכויותיו במרקען, לרבות היטל השבחה, הוצאות פיתוח, דמי הקמה, אגרות בניה, הוצאות מכון בקרה, הוצאות שלילת לביש, אגרות בעבודות עפר ו/או התקנת בוב ו/או תיעול ו/או חיבור לרשת החשמל, בין תשולמה כל על בעליים של מקרקעין ובין תשולמה מוטל על מחזק במרקען, לבין כל הוצאה אחרת שתחול בקשר עם קיומם הפראיקט, לרבות- תשולם לבעליים, לייעצים, שכ"ט עזה"ד, דמי ניהול וכיו"ב. עיקרו יסודי זה יחייב את הצדדים באופן מפורש, החליטו ובלתי חזור החל ממועד החתימה על הסכם זה לראשונה ואין מותנה באישור התכניות למתן תוקף או בכול תנאי או תוצאה אחרים. בקרה של הפרט סעיף זה על ידי מני הצדדים, הצדדים מסמיכים את הנציגות באופן בלתי חזור וכחלק בלתי נפרד מסמכיותה, להנחות את עזה"ד פועל ו/או שלא לפעול באופן העומד לרצות הצדדים המקייםים ו/או המוכנסים לקיים על פי הסכם זה כנגד הצד המפר את חובתו הנ"ל.

הצדדים מצהירים בזאת זו כי הוראות סעיף זה הינה מיסודות ההסכם ובסתמך עליה הוסדרו היחסים בכלל הקשור עם המקרקעין.

.9. הצדדים מצהירים ומארים בזאת כי קיוס הוראות הסכם זה בשלמות ובמועד הינו הבסיס להסכם זה.

- 5 -

בהתאם לכך, כל אחד מבני הצדדים מצהיר ומתחייב בזאת במפורש כלפי יתר הצדדים להסכם -

.9.1. כי בידיו קיימים, יהיו קיימים בכל עת, המשאבים והיכולות הכספיות לשם עמידה מלאה ומדוקתת בכל התכניות עפ"י הסכם זה ונשפחו.

.9.2. לשלם את כל התשלומים החלים עליו בקשר עם רכישת זכויותיו במרקען בהתאם להוראות הסכם הרלוונטי אליו.

.9.3. לשלם כל מס ו/או הוצאה ואו היטל ואו אגרה שיתולו בקשר עם הסכם זה ו/או בקשר עם כל הסכם אחר הנזכר בהסכם זה, בהתאם להוראות סעיף 8 לעיל והוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

.9.4. לשאות בכל הוצאה ו/או תשלום ו/או מס שיחולו ואו יוטלו בקשר עם הסכם זה ו/או כל הסכם אחר הנזכר בהסכם זה ו/או המקרקעין, בין אם באופן צפוי ובין אם באופן בלתי-צפוי, לרבות كانوا הנובעות מהתאמות שבוצעו, אם וככל שיידרשו, בקשר עם הסכם זה ו/או המקרקעין.

.9.5. כל אחד מן הצדדים מצהיר בזאת כי הודיע לו, והוא מסכים לכך, כי הוצאה הסכם זה מן הכוח אל הפועל ו/או מימוש הזכויות בפרויקט בהתאם להסכם זה ונשפחו עשויים להצריך ביצוע אייזון בזכויות במרקען ו/או בכל זכות אחרת, אשר בגינן תחול חבות בתשלומים ו/או מיסים. בהתאם לכך, כל אחד מן הצדדים מתהיב, באופן מפורש ובלתי חזור, לשאות בכל תשלום ו/או מס הקשורים האיזון ו/או תשומת אייזון שיחולו, אם וככל שייחלו בקשר עם הסכם זה ו/או הוצאה הסכם זה מן הכוח אל הפועל, ולשלם כל מס שיצמחו בקשר לכך, שירות לרשויות המוסמכות, במועד הקבוע עפ"י חוק.

.9.6. לחותם מיד עפ"י דרישת מאה הנציגות ו/או עזה"ד, על כל המסמכים הדרושים, לבצע כל פעולה שתידרש ולהמציא כל מסמך ו/או תעודה ו/או אישור הנחוץ לקידום הפרויקט ו/או להוציאו מן הכוח אל הפועל של הסכם זה, ללא דיוח.

.9.7. כי הוא מודע לחשיבות העליונה בעמידתו המלאה והמדויקת בכל התכניות החולות עליו עפ"י הסכם זה ונשפחו, וכך שזכה יתר הצדדים תלויות בקיים התכניות כאמור.

.9.8. כי ידוע לו שישר הצדדים להסכם זה, כפי שהיו מעת לעת, מסתמכים על הצהרותיו והתחייבויותיו עפ"י הסכם זה ונשפחו, וכך שיימוד בכול אלו במועד ובאופן מדוקט.

.9.9. במידה ולא יעמוד בהתחייבויותיו הנ"ל במידוקט ובמועד, כאמור ישב נזקים כבדים יתר הצדדים להסכם זה, ויגורר לנקיות סנקציות חמורות כנדון, כמפורט בהסכם זה.

.9.10. יימנע מلسכל את הוצאה מן הכוח אל הפעול של הסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות בדרך של הוצאה צו מנעה ו/או הגשת תביעה לפיקדניתו במקרקעין. מובהר כי אף במקרה שבו בעלי הזכויות, בהחלטת הנציגות (בהחותם הוראות הסכם זה), ייאלצו להגיש תביעה

לפירוק שיתוף במרקען כי אז מובהר כי תביעה כאמור, תוגש אך ורק באמצעות עזה"ד וכי הסכם שיתוף זה יותר בתוקף מלא ושלם ויחול על כל הצדדים אשר יחזקו במרקען לאחר סיום תביעת פירוק השיתוף (ambil לפגוע בחכירותו יתר בעלי הזכויות, כפי שהוא באלה עת, במרקען ו/או מגש התמורה, לפי העניין).

9.11. ימנע מליקוט בכלל פעולה שהיא כנגד מי מבין יתר הצדדים ואו עזה"ד ואו הנציגות ואו צד ג' כלשהו, אשר יש בה, ولو באופן מסתבר, להביא לעיכוב כלשהו במימוש הסכם זה וקיים הפרויקט. מובהר כי כל תביעה כנגד הנציגות ואו עזה"ד ואו צד ג' כלשהו וכגד החלטה שהתקבלה ואו כל פעולה שבוצעה כדי על פי הסכם זה, במסגרת מילוי תפקידיו ואו מתן השירותים הנדרשים ממנו על פי הסכם זה, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ותקים הצדדים, באופן הקבוע בהסכם זה, את הזכות לפעול כנגדו כצד שנחשב כאילו הפר הסכם זה בהפרה יסודית.

מוסכם בזאת כי אי-AMILIO הוראה כלשהי מבין הוראות סעיף זה ואו מתן הצהרה בלתי מדויקת במסגרתו, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

10. שלם צד הצדדים להסכם זה סוכם כלשהו אשר תשלומו מוטל על הצד الآخر, בהתאם להוראות הסכם זה ובתנאי מוקדם כי הנציגות נתנו אישור בכתב לביצוע התשלומים כאמור, ישיב הצד الآخر לצד המשולם את הסכם האמור לצורך הצמדה וריבית בשיעור חודשי של 1.5%, מיד עם קבלת דרישתו הראשונה לכך בכתב.

ד. שיתוף פעולה וחתיימה על מסמכים

1. כל אחד מן הצדדים להסכם זה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת והבלתי מסогת לקידום מצב המרקען, לרבות מעצם התכווני, על מנת שייקטו בגין המרקען (כולם או חלקם), בין היתר, זכויות בנייה סחריות, בין אם למגורים ואו מסחר ואו תעסוקה ואו כל ייעוד אחר.

2. כל אחד מן הצדדים להסכם זה נותן בזאת את הסכמו המפורשת והבלתי מסוגת לקידום התכניות ולכל המשמעות שניבעו מלה, בcpfוח להיוון נتونות לשינויים, כפי שיחלito מוסדות התכנון השונים.

- 6 -

3. בcpfוח להוראת סעיף ד.7 להלן, וכל ההוראותഴלשות בו במפורט בהסכם זה, הצדדים נתונים בזאת הסכמתם לכך שבמסגרת הלילית התכנון על התכניות ואו התכניות, לרבות בשלבי ההגשה ואו ההפקדה של התכנית ואו התכנית ואו עריכת טבלת הפקאה ואו טבלת איזון כל תכנית אחרת או נוספת בקשר עם המרקען, לרבות תכנית נפרדת הכללת טבלאות הפקאה ואיזון, יהו הזכויות במרקען מקשה אחת, לרבות בכל הקשור בהקצת הזכויות, וזאת בcpfוח להוראות הסכם זה ונשפחו.

4. כל אחד מן הצדדים מצהיר ומאשר כי ידוע לו שקידום הפרויקט והתכניות עתיד לכלול גם הлик של איחוד וחלוקת לא הסכמה, כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ככל וזו לא בוצעה כבר בקשר עם המרקען, וכי לא תהיה לו כל טענה ואו דרישת/arbitriaה לפיצת הצדדים הנציגות ואו עזה"ד ואו מוסדות התכנון בקשר עם הפעולות שיינקטו בעניין זה ואו בכל הנוגע לתוצאות האיחוד והחלוקת.

5. בcpfוח להוראת סעיף ד.7 להלן, ובcpfוח לכל הוראה אחרת בהסכם זה הקשורה בו, הצדדים מתחייבים זה לשיתף פעולה- בין לבין עצם, וכן בין בין הנציגות ואו עזה"ד- על מנת לאפשר את קידום אפשרויות הניצול של המרקען, לרבות אל מול המוסדות הstattutoriyim השוניים, ועדות התכנון והבנייה והרשויות השונות, וזאת בצדישיאושרו בגין המרקען בניה מרביות, ולמען יתאפשר, לאחר מכן, מימוש יעל ורצף ככל הניתן של הזכויות המוקצות, בדרך שתביא להגשמה מטרות הסכם זה ונשפחו.

6. מבלי לגרוע מן האמור בכל הוראה אחרת בהסכם זה ואו בנשפחו, הצדדים מסמיכים בזאת הנציגות וכן את עזה"ד, לפעול על פי שיקול דעתם על מנת להוציאו מן הכוח אל הפועל את התcheinיות הצדדים עפ"י סעיף ד' זה דלעיל, לרבות בדרך של הגשת התנגדות ואו בקשה ואו קידום תכנית נוספת, והכל- מטעם ובשם כלל בעלי הזכויות במרקען בצוותא או בכל דרך אחרת עליה תחוליט הנציגות.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ובנוסף על האמור בסעיף ד.10 להלן, כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת במפורש להימנע מההגיש כל התנגדות ואו תגעה ואו צבשה כלשהיא הנוגעת את התcheinיות הניל.

כל אחד מכם העדדים להסכם זה מתחייב באופן יסודי בכל אחת מהתהיקיות המפורשות והבלתי-תorousות הבאות -

(1) לשתף פעולה, לא להפריע בהוצאה הסכם זה מן הכוח אל הפועל, לרבות במקרה של הכנסתה תיקונים ואו שינויים לתוכו, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ונשפחיו, וזאת עד להגשה מטרותיו ויעדיו של הסכם זה, על כל הכרוך בכך.

(2) לחותם על כל המסמכים, לרבות בבקשתו להיתרי בנייה, לעשות את כל הפעולות ולהמציא את כל התעודות והאישורים שעשייתם או המזאתם על ידו נתקשו על ידי הנציגות ואו עזה"ד ואו הין דרישות או מועילות לשם ביצוע הוראות הסכם זה ונשפחיו ואו לשם מתן תוקף להוראותיהם, והיכול בהקדם האפשרי, ללא תנאי ובלא דרישת תמורה מכל מין וסוג מצדך.

(3) לבצע כל פעולה שתידרש מצדך עיי הנציגות ואו עזה"ד, על מנת לסייע בהוצאה הסכם זה אל הפועל ובמימוש מטרותיו ותכליתו של הסכם זה, ובכלל זאת - להופיע בכל עת ובכל מקום, למסור כל הצהרה, תעודה או מסמך, ולשלם כל תשלום ואו מס ואו הוצאה, הכל כפי שיידרש עיי הנציגות ואו עזה"ד ואו גורם מסוים מטעם, וזאת על מנת לאפשר את הוצאה הסכם זה מן הכוח אל הפועל בדרך יילה.

(4) להימנע מלבער כל פעולה העוללה לעכב ואו לפגוע ואו לסלל את קידום הפרויקט ואו את הagationת הנטאותו ותכליתו של הסכם זה, לרבות בדרך של הגשת התנודות ואו נקיטה בהליך משפטית ואו הגשת תביעה לפירוק שיתוף במרקען וכי"ב. הפרה של סעיף זה עיי מי מהצדדים תקנה ליתר בעלי הזכות את האפשרות להגיש מטעם בהתאם להחלטת הנציגות ועיי עזה"ד בקשה לפירוק שיתוף במרקען בדרך של פירוק במקרים מיוחדים לפי סעיף 41 (א) לחוק המקרקעין ולאפשר רכישת בעלי זכויות המיעוט המפרים כאמור לעיל על ידי הרוב.

למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי הגשת התנודות ואו בקשה ואו ערד ואו פניה בעניין כלשהו הקשור בתכניות ואו בחלוקת ואו במרקען ואו בהסכם זה ואו בפרויקט אל כל מושך תכנון ואו כל רשות שלטונית עיי מי מהצדדים להסכם זה בלא קבלת אישור מראש ובכתב לכך מעת הנציגות ואו עזה"ד (אשר יינתן, או לא יינתן, לפי שיקול דעתם הבלעד) - והוויה גייעה חמורה בפרויקט ותיחשב כהפרה יסודית של הסכם, וזאת בלא תלות בתוצאות הפעולה ואו טיב כוונתו של הצד המפר. מובהר באופן חדש ממשעי כי במקרה כאמור, חלה חובה על הנציגות לידע בכתב ובאופן מיידי על כל אישור כדי לשלחו ואו לצורך יישר על ידה, מתקף היותם עזה"ד המייצגים את בעלי הזכות והצדדים להסכם זה.

8. ייחוד סמכויות ואי-התערבות

(1) מוסכם בזאת על הצדדים כי הוגרים היחדים אשר מוסמכים לפעול בקשר עם כל עניין תכוני הנוגע למרקען ואו פרויקט ואו לתכניות, הימים-הנציגות, עזה"ד וכל מי שהוסמך על ידי מי מהם בכתב, והיכול עפ"י הקבוע בהסכם ואו נשפחיו.

(2) כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת מפורשות להימנע מלפנות באופן עצמאי למוסדות התכנון ואו לרשותות השונות בקשר לכל עניין הנוגע לתכניות ואו למרקען.

(3) כל אחד מהצדדים להסכם זה מותר לטובת הוגרים המוסמך ואו יתר הצדדים, על כל אותן סמכויות ואו זכויות, מכל מין וסוג, אשר לא ייחדו לו במסגרת הסכם זה ונשפחיו ואו בהזאתו אל הפועל, בין אם אי-ייחוד הזכויות נעשה במפורש ובין אם באופן משתמע או עקיין.

(4) הפרת הסכמה ואו התהיקיות כלשהי עפ"י סעיף זה עיי מי מהצדדים תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

כל אחד מן הצדדים מתחייב בזאת לשמור על סודיות מוחלטת ביחס לנושח הסכם, כל אשר כולל בו ואו בנשפחיו, ובקשר לזהות הצדדים לו, ולהימנע מלמסור מידע כלשהו הכלול בהסכם זה ואו נשפחיו לצדים שלישיים כלשהם, אלא בתנאי מוקדם כי נתקבל אישור לכך מעת הנציגות ואו עזה"ד, ואו לפי דרישת בעל סמכות עפ"י חוק.

הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת כי הבינו את תוכנם ומשמעותיהם של כל אחד מן הנשפחים להסכם זה, וכי הם מקבלים על עצם את הוראותיהם באופן מפורש ובלתי מותנה.

הצדדים מצהירים בזאת כי ידוע ומוסכם עליהם, כי נוסח הנשפחים להסכם אינו סופי וכפוף לשינויים. ככל שיידרש הדבר עיי הנציגות ואו עזה"ד ואו רשות או גוף כלשהם, לרבות הרשות המקומית ואו הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואו הוועדה המחויזת לתכנון ובניה ואו כל גוף אחר מוסמך מטעם וכי"ב, מתחייבים הצדדים להתחום על נוסח מעודכן ואו מתוקן של כל אחד מהנספחים הנ"ל, מיד כשידרשו לעשות כן, ובនוסף - נוותנים הם הוראה מפורשת ובלתי חוזרת

לנציגות ו/או לעזה"ד להשתמש בייפוי הכוח שניתן לכל אחד מהם על מנת לחותם בשםם על הנושא המעודכן ו/או המתוקן.

הצדדים מותרים ומוחלים בזאת מראש ובמפורש על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי הנציגות ו/או עזה"ד בקשר עם השימוש בייפוי הכוח באופן כאמור.

ה. האסיפה הכלכלית:

1. האסיפה הכלכלית הינה אסיפת כל בעלי הזכויות במרקען, הצדדים להסכם זה (לעיל להלן: "האסיפה הכלכלית").
2. האסיפה הכלכלית רשאית לקבל כל החלטה בכל הדרוש לביצוע הוראות הסכם זה, בלבד שלא יהיה בהחלטה כדי לשנות את מערך הסמכויות עפ"י הסכם זה ו/או לפגוע בשיקול הדעת ובסכוםות שהעניקה בהסכם זה לנציגות ו/או לעזה"ד.
3. מבלי לפגוע בנסיבות האמור, רשאית האסיפה הכלכלית לדון מחדש בנסיבות הנציגות, לשנותן ו/או לבטלן, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע בח点点头 של הנציגות שכבר בוצעו, בחלון או בשלמותן.
4. הודעה על אסיפה כללית תזומן בכפוף לקיום הודעה בכתב של לפחות 7 ימי עבודה קודם לאסיפה.
5. באסיפה כללית יהוו קורוזים חוקי של צדדים המחזיקים ב-60% מזכויות במרקען, לפחות.
6. החלטות האסיפה הכלכלית מתקבעה ברוב קולות, שקולו של כל צד יקבל משקל עפ"י חלקו היחסיבי במרקען.
7. מודגש בזאת, כי המשקל היחסיבי של כל צד בהצבעות שייערכו באסיפה הכלכלית, ואמת המידה לבחינות קיומם מינימלי לקיים ישיבות אסיפה כללית ייקבע לפי שיעור חלקו הרשות (ו/או החלק לגבי והוא אמרו להירושם כבעליים כל-מורים גרש) של כל צד בעלות במרקען, כמוון בנסת הרישום.
8. אם עבר חצי שנה ממועד כינוס האסיפה הכלכלית לא נוכח קורוזים חוקי כפי שנקבע לעיל, תהיה האסיפה הכלכלית חוקית בכל מספר של נוכחים, וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל הצדדים להסכם זה.
9. הצדדים יהיו רשאים לipyות בכתב את כוחו של גורם כלשהו, לרבות ממחצדיים, להציגם בשםם.
10. האסיפה הכלכלית תדון ותכריע בכל נושא הקשור בפרויקט.
11. הוסכם על הצדדים כי הזמנה לאסיפה כללית תישלח ע"י הנציגות ו/או עזה"ד לכל הצדדים, באמצעות דואר אלקטרוני ו/או הודעה טלפונית; הצדדים מסכימים כי באחריותם לידע את עזה"ד בדבר שינוי בכתב הדואר האלקטרוני ו/או מספר הטלפון שלהם.
12. מוסכם כי אסיפות כלויות יתכנסו אך ורק בצוות פרונטאלית (או באמצעות אלקטרוני המאפשר הייעודות חזותית דוגמת ZOOM) ואולם הצבעות יכולו ויבצעו פרונטאלית ו/או בכל אמצעי אלקטרוני ו/או כתוב.
13. ישיבות האסיפה הכלכלית יתעדדו ע"י הנציגות; פרוטוקול הישיבה ישלח לכל הצדדים, או לחלופין- יוועד לעיון כל הצדדים.
14. מוסכם כי החלטות האסיפה הכלכלית יכולות להתקיים בהסכמה הרוב דלעיל גם בכתב וכי חתימת הצדדים בכתב תהווה החלטה של אסיפה כללית כניל.

ו. נציגות בעלי הזכויות;

- .1. לצורך הוצאהו מן הכוח אל הפועל של הסכם זה, וכן לשם קידום אפשרויות הניצול במרקען, מוסכם בזאת על כינוי גוף מנהל ומכאן: **נכסיות בעלי הזכיות** (לעיל ולהלן גם: "הנכסיות").
- .2. הנכיות תהא מרכיבת מ-3 בעלי זכויות במרקען, אשר יבחרו ע"י האסיפה הכללית. מוסכם בזאת כי האסיפה הכללית תהא מוסמכת לקבל החלטה בדבר הגדלת מספר חברי הנכיות ל-5, ובמקרה זה, 5 חברי נכיות יבחרו ע"י האסיפה הכללית.
- .3. מוסכם בזאת כי לא יהיה ניתן לחבר נכיות צד אשר הינו קטן ו/או חסוי עפ"י חוק הנסיבות המשפטיות והאפטורופסיות, התשכ"ב-1962 ו/או הוגשה כנגדו בקשה לפשיטת רגל ו/או שהוכרו כפושט רגל ו/או שמנונה לו כסיסים ו/או אמן ו/או הורישם בפלילים או בכלל עבירה עם קלון.
- .4. במידה ובמהלך חברותו בנכיות של מי מחבריה ארע אחד מאלו, מתחייב אותו צד להודיע על כך לאטר לנכיות; במקרה זה, חברותו תפקע מלאה ובמקומו יבחר חבר חלופי, עפ"י החלטה של האסיפה הכללית, שתתכנס לשך ביזמות הנכיות.
- .5. בכפוף להוראת הניל, מוסכם בזאת כי חבר נכיות שנעדր מ-3 ישיבות נכיות ברציפות, תפרק חברותו ובמקומו יבחר חבר נכיות חדש, באופן הניל.
- .6. כל אחד מהצדדים מאשר בזאת מראש את פעולותיה ווחילוטותיה של הנכיות ומסמיך בזאת את הנכיות ו/או חברי הנכיות להתnom בשמו על כל המ██מים הכרוכים בביוץ הסכם זה, לרבות: בקשות, תכניות, התנגדיות, חוות, התקשרויות, בקשות להיתרי בנייה, תשייטים, בקשות ו/או שטרות מול לשכת רישות המקרקעין וכיו"ב.
- .7. הנכיות תהיה מוסמכת לקבל החלטות בכל עניין הקשור להסכם זה, נספחו וו הוצאהו מן הכוח אל הפועל.
- .8. מבלי לגרוע מכלליות הדברים, מוסכם בזאת, כי הנכיות תהיה מוסמכת לפעול ולקבות החלטות גם **בנסיבות המפורטים להלן**, בלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את מערכם הסמכויות עפ"י הסכם זה ו/או לפגוע בשיקול הדעת ובסמכויות שהוענקו בהמשך זה לעזה"ד:

 - 8.1. לקבל החלטות בקשר לכל עניין הנוגע למרקען, בין אם כזו הקשור לשימוש ולניהול השוטפים והרגלים של המקרקעין, ובין אם כזו החורגים מהם ו/או הנוגע להחלטות תכנוניות של המקרקעין;
 - 8.2. לקבל החלטה בדבר פтиחת חשבון בנק אשר באמצעותו ינווהו כל הפעולות הכספיות הכרוכות בהוצאהו אל הפועל של הסכם זה (להלן: "**חשבון הבנק**").
 - 8.3. ניהול חשבון הבנק.
 - 8.4. להתקשרות עם גורם מממן לפרויקט נשוא הסכם זה (לעיל ולהלן גם: "**בנק מלאה**").
 - 8.5. חתימה על הסכמים ומסמכים הכרוכים ו/או הקשורים בביוץ של הסכם זה, לרבות: התקשרות עם בנקים, קבלנים, ספקים, יוצאים, נותני שירותים וכיו"ב, חתימה על תוכניות, בקשות להיתרי בנייה, נקיטה בכל הפעולות המתבצעות בלשכות רישות המקרקעין, לרבות: הערות אזהרה (רישום, ביטול, מחיקה, ייחוד, תיקון), הכנה ואישור של תקנון מוסכם, תשייטים, רישום בית משותף, הסדרת תשלוםם והוצאות בגין הפעולות הנזכרות לעיל.
 - 8.6. נקיטה בכל פעולה, מכל סוג שהוא, לשם הגדלת היקף הזכיות;
 - 8.7. הנהלות מול ספקים, יוצאים, מתכננים ונותני שירותים למיניהם, לרבות בייצור התקשרויות עימם;
 - 8.8. קידום תוכנו הפרויקט מול מוסדות התכנון וכן אל מול בעלי זכויות נוספים בתחוםי המקרקעין ו/או בסמוך אליום ו/או בתחרומי כל תכנית שתואשר בקשר עם המקרקעין;

- 8.9. קיומם ישיבות עבודה ומעקב עם היועצים השונים והמתכננים בפרויקט והנציגות בכלל הנוגע לסטטוס התכנוני של הפרויקט והתכניות;
- 8.10. ריכוז הטיפול אל מול המוסדות התכנוניים ו/או הרשות המקומית ו/או כל גוף מטעם וכיו"ב;
- 8.11. ריכוז הטיפול והליך של התקשרות הצדדים הצדדים בהסכים עם יועצים, כולל, מתכנן וספקים, לרבות הזמנת שירותים מעת יועצים שלהם לשם מתן מענה לכל צורך ו/או בעיה שיכל ויוציארו במסגרת הפרויקט;
- 8.12. ריכוז ולילוי של ההתנהלות מול השמאלי, מכל הקשור בקביעת תשלומי איזון בין המשותפים, אם וככל שיהא צורך בכך עפ"י הסכם זה ונשפיו;
- 8.13. יצוג הצדדים בחילci משפט ו/או בפני ערכאות משפטיות ו/או טריבונלים מעין שיפוטיים ו/או בפני מוסדות תכנון ו/או בפני ועדות התנדבות ו/או ועדות עיר.
- 8.14. לקבל החלטה בדבר הגשת תביעה לפירוק שיתוף במרקען, כולם או חלקם, מכל שתגיע למסקנה כי הדבר ראוי ונכון בנסיבות העניין להגשת מטרות הסכם זה והוצאתו אל הפועל.
- 8.15. לקבל החלטה בדבר שינוי הסכם זה ונשפיו, מכל שתמצא זאת לנכון ומועיל בקידום תכליתו והגשנתו של הסכם זה, עפ"י שיקול דעתה החופשי והבלתי, ובלבך שלא באכך כדי להרע אומן מהותי את מצבו של מי מהצדדים החותם על הסכם זה, אלא אם נתן הסכמתו לשינוי כאמור מבעוד מועד, ובלבך כי לא יהיה בשינוי כדי לשנות את מערך הסמכויות עפ"י הסכם זה ו/או פגוע בשיקול הדעת ו/או בסמכויות ו/או בזכויות שהוענקו בהסכם זה לעזה".
9. החלטה בדבר כינוס ישיבת הנציגות תינתק בכתוב נבהחראה מראש של לפחות 3 ימי עבודה (אלא אם הוחלט אחרת).
10. תנאי לקיום ישיבת נציגות היו נוכחות 3 חברים נציגות וכן עזה"ד, בנסיבות בהן החלטה האסיפה הכללית על הגדלת מספר חברי הנציגות ל-5, תנאי לקיום ישיבת נציגות יהא נוכחות של 3 (שלושה) חברים נציגות (וכן עזה"ד).
11. במידה ובישיבה כלשהי לא התקיימים הקורורים הדרוש ו/או לא נכח נציג מטעם עזה"ד (אלא אם הוו עזה"ד בכתב לנציגות כי נוכחות מיותרת לאור הנושאים שעל סדר יומה של הנציגות), לא יהיה תוקף ההחלטה שהתקבלו במסגרת. בתום כל ישיבה ייערך פרוטוקול שייחתם עיי' ויר' הישיבה, אשר יהיה זמין לעיון הצדדים. מובהר כי ישיבות הנציגות, כולל או חלקו, תונכלנה להתקיימים גם באופן דיגיטלי (ZOOM) למעט ישיבות שיקבע לגביון על ידי עזה"ד כי תתקיימנה באופן פרונטאלי (פיזי) בלבד.
12. כל החלטותיה של הנציגות בקשר עם המרקען ו/או התכניות ו/או הסכם זה ונשפיו, יחייבו את כל אחד מהצדדים באופן מפורש, החלטי ובלתי מסוייג, ובלבך שימושם בפרוטוקול ההחלטה החותם עיי' הנציגות.
13. הצדדים מצהירים ומתחייבים באופן מפורש ובلتוי מושיג, בהתאם להשתמש בסמכות המוענקת לה וכן לא להשתמש בסמכותה, והכול עפ"י שיקול דעתה החופשי והבלתי, וכל החלטות הנציגות והוראותיה, וכן לשאת בכל הוצאה ו/או תשולם, מכל סוג שהוא, בהתאם להוראות הסכם זה ונשפת החלוקה וההשתפות, בתוך 15 ימים ממתן הodata ו/או דרישת בעניין מעת הנציגות ו/או מי מטעמה.
14. בכל מקום בהסכם זה בו הוענקה לנציגות סמכות כלשהי, הרי שמדובר בסמכות שברשות ושבפיקול דעתה החופשי והבלתי של הנציגות. הנציגות תהא רשאית להשתמש בסמכות המוענקת לה וכן לא להשתמש בסמכותה, והכול עפ"י שיקול דעתה החופשי והבלתי.
15. להבטחת ביצוע הוראות הסכם זה, יחתמו הצדדים להסכם, על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובות הנציגות, כמפורט בספק ב', אשר יסמיך את הנציגות וחבריה לפעול לביצוע ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות בדרך של הפעלת סמכויות המקנות לנציגות עפ"י הסכם זה.
- כל צד יישא בתשלום נוטריון בעבר אמונות חותמתו והכמ"ק ייפוי הכוח נוטריוני לנציגות, לרבות בעבר הכתת ייפוי כוח עדכני, אם וככל שיחול שינוי בהרכז החברים בנציגות.

- .16. בימוש סמכותית, תפעל הנציגות באמצעות ייפוי הכוח הנ"ל, וזאת לשם חוצאתו לפועל של הסכם זה ונשפחו, והגשת מטרות ההסכם.
- .17. אין במתן ייפוי הכוח כאמור כדי לפרט את מי מהצדדים מביצוע אילו מן הפעולות בהן הוא מוחיב על פי הסכם זה ונשפחו ו/או מלחחותם בעצמו על כל מסמך שיידרש על ידי הנציגות ו/או עוה"ז, וכן להתייצב בכל מקום ובכל זמן לשם כך.
- .18. הנציגות ו/או חברותיה יהיה רשאי לפעול, וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי בהפעלת סמכויותיהם ש�פ"י ייפוי הכוח הנ"ל, הכלול לפי שיקול דעתם הבלדי והמוחלט. אין במתן הסמכויות למיפוי הכוח האמורים, על פי ייפוי הכוח הנזכר לעיל, כדי לחייב פעולה או לעשות פעולה כלשהי על פיו.
- .19. מוסכם בזאת על הצדדים במפורש, כי במסגרת הסמכות שהעניקה להם, לרבות עפ"י ייפוי הכוח הנ"ל ו/או מכוחו, הנציגות ו/או חברותיה יפעלו על פי שיקול דעתם החופשי והבלדי לשם הגשתו הייעלה וה מלאה של הסכם זה ונשפחו.
- .20. מובהר בזאת כי חברות הנציגות יملאו את תפקידים בתנדבות, ללא הזכות לשכר או הטבה כלשהם, למעט הוצאות שכ"ט עוה"ז בגין תביעה שתוגש נגד הנציגות ו/או מי לחבריה, אם וככל שתוגש, ובבלבד שהתביעה מתיחסת למעשה או מחדל של הנציגות ו/או מי לחבריה, אשר נעשו במסגרת תפקידי הנציגות עפ"י הסכם זה, וכי המשעה ו/או המחדל נעשו בתום לב וכחוק.
- .21. כל אחד מהצדדים מוחל ומוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה כנגד הנציגות ו/או מי לחבריה ו/או עוה"ז, ומתחייב לא להעלות שום טענה ו/או תביעה ו/או דרישة שצוו, למעט אלו המתיחסות להפרת חוזה כלשהי עפ"י דין, ומזהיר כי ידוע לו כי הסכמת חברות הנציגות לשמש בתפקידים מtabسطת על התcheinיות זו.
- .22. הצדדים, כולם יחד וכל אחד לחוד, מתחייבים בזאת לשפט את הנציגות ו/או מי לחבריה בגין כל סכום שיידרשו לשלם באופן אישי הקשור במילוי תפקידם, עקב תביעות ו/או ذרישות תשלום כלשהן, ובבלבד שעילת התביעה אינה נוגעת למעשה או פעולה ו/או מחדל שנעשה, לכארה, ע"י הנציגות ו/או מי לחבריה באופן לא חוקי ו/או בחוסרedom לב.
- .23. הצדדים מתחייבים בזאת, ביחד ובנפרד, כי לא ינקטו כלפי הנציגות ו/או מי לחבריה ו/או עוה"ז ואו מי מן הצדדים ו/או היועצים, בהתאם להזאת צו מנעה ו/או בכלל פעולה משפטית או אחרת אשר עלולים לעסוקו כלשהו בהוצאה המשפט וזה כולל הקשור בו ובמרקען ו/או בתכנית מון הכה אל הפועל.

ג. IMPLEMENTATION OF THE AGREEMENT:

- לאחר אישור התכניות וtablaoות ההצעה והאיוזן ו/או כל אישור אחר הנדרש באופן שיאפשר הוצאת היתרי בינוי בקשר עם הפROYKT (להבדיל ממועד חתימת הסכם זה), תארה מוסמכת הנציגות לפעול בשם הצדדים לעירית מרכז קבלניים/יזמים למימוש הזכיות שיקוץ בגין המקרקעין ולהתקשר עם יוסט/קבן (בהתאם לבחירת האסיפה הכללית) בהסכם להקמת שטחים מבוניים, בהתאם לזכויות שיקוטו לצדים מוכוח התכניות (אם וככל שיקוצו) ובכפוף למוגבלות ניהול עפ"י התכניות ועפ"י דין (להלן: "המקרקז").
- במסגרת המקרקז, תבקש הנציגות העוצות התקשרות מלחפות 3 חברות קבלניות ו/או זומות בעלות מוניטין וניסיון מוכח, הכוללת מספר חלופות עסקיות אשר יוצעו ליחידי בעלי הזכיות: עסקת מתן שירות בינוי וביצוע ו/או עסקת קומביינציה ו/או תמורה ו/או עסקת מכרז.
- מוסכם בזאת כי ההצעה הזוכה תיבחר ע"י האסיפה הכללית ברוב רגלי (51%) ביחס להיקף הזכיות הרלוונטיות.
- בהצעה הזוכה, יושם דגש לקריטריונים הרלוונטיים בכלל חלופה עסקית: **בעסקת ביצוע ו/או קומביינציה ו/או תמורה: תנאים מסוימים, מוניטין הקבלן/היזם, ניסיון מוכח בפרויקטים דומים, רמת המפרט הטכני, טיב הבתוות, לוחות זמינים לביצוע הבינוי,AITONOT פיננסית, יכולת לקבל אישור בנק מלואה והסכם ליווי מתאים לפROYKT וכיו"ב.**
- בהתאם להחלטת האסיפה הכללית, תודיעו הנציגות לחברת הקבלנית/יזמית על זכייתה במכרז ותתקשר עמה בהסכם בשם בעלי הזכיות;

6. מובהר, מבלי לפגוע באפשרות זו בכל עיתוי אחר של התוכנות בעלי הזכיות, כי הצדדים להסכם זה נותנים את הסכמתם מראש ומסמיכים את משרד עזה"ד לאפשר התוכנות האסיפה הכללית ו/או הנציגות, לצורך בחירת החברה הזוכה במסגרת הליך המכרז ו/או בכלל, לרבות לעניין בחירת דגם העסקה, באמצעות טכנולוגיים ו/או דיגיטליים ו/או מקוונים, ללא צורך בתוכנות פרונטאלית פיזית.

7. ככל והדבר אפשרי, הנציגות תפעל להתקשרות עם החברה הקבלנית/יזמית, עד ולא יותר מחלוּך 7 ימים ממועד הוועדת משרד עזה"ד בדבר סיום נוסח הסכם והמו"ם המשפטיא.

8. **הוראות מיוחדות:**

(א) IMPLEMENTATION OF THE SPECIAL PROVISIONS:

במידה ומימוש זכויות הבניה שיווקו לצדים יעשה ביחד עם בעלי זכויות אחרים שאינם צד להסכם זה, בין אם כאילוץ הנובע מהוראות התכנית ו/או כל פעולה תכניתית שלתי בקשר עם התכנית ובין אם עפ"י החלטה שקיבלה הנציגות בעניין עפ"י שיקול דעתה, הרוי שבמקרה זה מופיעים בזאת מראש ובמפורט על הצדדים כי אופן המימוש יהא כפוף להסכם משותפות עם אותם בעלי זכויות חיצוניים להסכם, והכל כפוי שיקבע ע"י הנציגות עפ"י שיקול דעתה החופשי הבלעדי (לעיל ולהלן גם: "השימוש המשותף"), ובענין זה יחולו הוראות הבאות:

(1) הצדדים נוותנים בזאת מראש הסכם המפורשת לימוש המשותף באופן כאמור.

(2) כל אחד מבין הצדדים מסמיך בזאת את הנציגות באופן מפורש ובלתי חוזר ליום ולבצע כל פעולה, ולחחותם על כל מסמך ו/או בקשה ו/או התcheinבות ו/או הרשאה, בקשר עם המימוש המשותף, ולשם כך לעשות שימוש בייפוי הכוח המרכזי שמסרו/ימשו הצדדים לנציגות, והכל - במידה ו/או בדרך שתמצא זאת הנציגות לנכון.

(3) כל ההצעות ו/או התשלומים ו/או המיסים שיתווסףו כתוצאה ו/או בקשר עם המימוש המשותף, תכננו, אישרו ומיימו הצעות על-פי, יהולו על כל הצדדים, בהתאם לחקלא היחסיבי במרקען, וישולם על-ידים במועד.

(4) כל אחד מהצדדים להסכם זה, מקבל על עצמו מראש, במפורש ובאופן בלתי חוזר, את כל המשמעויות ו/או ההצעות שליליות, הנובעת מתוך הטענה מהשימוש המשותף ו/או מביצעו, לרבות, אך לא רק -

(א) הארכת פרק הזמן הכרוך בקידום הבלתי התכוני וڌיתית המועד בו ניתן למשותף זכויות עפ"י הסכם זה ו/או במרקען.

(ב) הגדלת הצפיפות של הבינוי ו/או הגדלת מספר היחידות שייבנו במרחב, על כל המשטמע לכך.

(ג) ביצוע התאמות תכניות, לרבות שניינו במאפיינים התכניים ו/או ההנדסיים ו/או הפיזיים של הבינוי, על כל המשטמע לכך.

(ד) היוזרות דרישות מיוחדות בקשר לתכנון ו/או הבניה ו/או הקמה ו/או המימוש של הפרויקט (כולו או חלק הימנו), לרבות - חיוב בקבלת אישורים מיוחדים מגופים ו/או רשות ו/או מוסדות כלשהם.

(ה) היוזרות תנאים מיוחדים ו/או מטלות נוספות ו/או אילוצים מכל מנ-סוג שהוא בקשר עם התכנון ו/או הבניה ו/או הקמה ו/או המימוש ו/או האחזקה של הפרויקט (כולו או חלק הימנו).

(ו) יקור ישיר או עקיף של עלויות התכנון ו/או הבניה ו/או הקמה ו/או המימוש ו/או האחזקה של הפרויקט, כולל או של חלק הימנו, לרבות, אך לא רק, בקשר עם כל אחד מבין הנושאים הנזכרים לעיל.

(5) מוסכים בזאת על הצדדים כי במקרה של שימוש משותף יכול ויידרש ביצוע של התאמות ו/או תיקונים בהוראות הסכם זה ו/או נספחים, ובענין זה מסמיכים הצדדים את הנציגות להנחות את עזה"ד באשר לתיקונים ו/או לתוספות שיש להחיל ביחס להוראות הסכם זה ו/או נספחים. נקבעו אצל עזה"ד הנחות כאמור, יפעלו לביצוען, ככל הניתן באופן העולה בקנה אחד עם הוראות הסכם זה, עקרונותיו ותכליותיו.

(6) כל אחד מהצדדים להסכם זה נותן בזאת הוראה מפורשת ובלתי חוזר לעזה"ד להשתמש ביפוי הכוח שמסרו הצדדים לעזה"ד בצדיהם שיעזבם על נסח מעודכן של הסכם זה ו/או נספחו, הכלל את השינויים ו/או ה~~תיקנות~~ **השינויים** **באו התוספות** **הנ"ל**.

(7) כל אחד מהצדדים מוותר בזאת במפורש ומרаш על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי עזה"ד בקשר עם תיקון הסקטם כאמור לעיל ובקשר עם מילוי עזה"ד אחר הוראות ס'ק 5 ו- 6 לעיל; ו שימושים בייפויו הכוח למטרה זו.

(8) כל אחד מבין הצדדים מצהיר בזאת מפורשת כי הוא מוותר מראש ובאופן בלתי חוזר על כל תביעה ו/או דרישת ו/או טענה כלפי הנציגות ו/או עזה"ד ו/או מי מטעם בכלל עניין הקשור בהוראות פרק זה ו/או בכלל פוליה ו/או עניין הקשורים, בין במישרין ובין בעקיפין, במימוש המשפט ובכלל הנובע הימנו.

ח. מיומו עצמי והתקשרות בהסכם ליווי;

1. הוודע לצדדים, והצדדים מאשרים ומסקימים לכך, כי על אף כל הוראה אחרת בהסקם זה, רכישת הזכויות במרקען נעשית באמצעותהו עצמי בלבד, וכי לא ניתן רכישת זכויות נזק או חיצוני אחר, לכיסויו עליות הרכישה הכלולות (לרבות- התמורה בעבור רכישת הזכויות, מס רכישה, שכ"ט ע"ד, אגרות, היטלים, מיסים וככל הוצאה לנלווית אחרת) (להלן: "מלוא עליות הרכישה").

2. חרף כל הוראה אחרת בהסכם זה ונשפחו, כל אחד מהצדדים להסכם זה מצהיר ומתחייב בזאת – (א) כי יש ביכולתו לשאת במלוא עליות הרכישה מהו עצמי, וכי הוא מתחייב לכסטון ולהסדירן באופן שלם ומדויק באמצעותהו העצמי;

(ב) מבלי לגירוש מכל התחייבויות והצהרה אחרות מטעמו בהסכם זה ו/או כל הסכם אחר, כל אחד מהצדדים מצהיר ומתחייב בזאת: כי הוא ובבת זוגו הינם כשרים משפטית להתקשרות בהסקם זה ובכלל הסכם אחר הקשור עמו; כי אין הם, וגם לא היו בעבר, לקוח מוגבל ו/או לקוח מוגבל חמור ו/או לקוח מוגבל מוחץ, כהגדרת כל אלו בחוק שיקם ללא כיסוי, תשמ"א-1981; כי עברו לחותימתו על הסכם זה, לא מחתה שום בקשה שהוגשה על ידו ו/או ע"י בר/בת זוגו ל渴בת הלואה ממוסד פיננסי כלשהו; כי לא התנהלו כגדו ו/או כנגד בר/בת זוגו הלילי הוצפ' ואו כינוי ו/או כינוי; כי לא התנהלו כגדם הליך משפטי כלשהו בשל חובות למוסד פיננסי ו/או חברות אשראי כלשהם; כי לא הוכרזו כפושטי ריג'ל גומ לא התנהלו כגדם הלילי פשוט רג'ל ו/או כינוי נכסים ו/או פירוק; כי למיטב ידיעתו לא קיימת, ולא תהא קיימת, מניעה כלשהי לקבלת מימון בגין מלואה בקשר לפROYKT.

- 13 -

(ג) כי בחותימתו על הסכם זה, הוא מסמיך את עזה"ד ו/או הנציגות, בעצם ו/או באמצעות מי מטעם,קיימים בשמו ובמקומו מוו"מ עם גורם מממן ו/או מוסד פיננסי ו/או בגין מלואה לפROYKT, לשם קבלת אשראי לתוכנו וביצוע הפROYKT, והcoil עפ"י שיקול דעתם המלא של המוסמכיים הנ"ל (לעיל ולהלן בהתאם גם: "הבנק הממן" או "הבנק המלאה" ו- "הסקם ליווי").

(ד) כי על סמך בדיקה שערך טרם התקשרותו בהסכם זה – הוא עמד-בתנאים לקבלת משכנתא ע"י בגין למשכנתאות ו/או בגין מסחרי, וכי הוא מתחייב להיענות לכל דרישת שתופנה כלפיו ע"י בגין מממן, לרבות דרישת להעמיד ערבות, בטוחנות, והתחייבויות לטובת הבנק הממן, ככל שיידרש הדבר לצורך קבלת הלואה ו/או אישור מסגרת האשראי, כמפורט להלן.

(ה) כי במסגרת הסכם הלויי, אם וככל שייחתם, יצוין חלקו של אחד מן הצדדים בפROYKT, לעניין מסגרת האשראי, וכן אחוריותו של כל צד לפירעון מסגרת האשראי, כספי הלואה והאשראים ולעמידתו של כל צד בהתחייבויות החלות עליו, לרבות בכל הקשור בהעמדת בטוחנות ע"י אותו צד.

(ו) במסגרת התקשרות עם בגין מלואה, ישובד חלקו במרקען ו/או בפROYKT, וזאת גם אם לא יבקש ליטול מהבנק המלאה הלואה ו/או אשראי כלשהו ו/או תידחה בקשרו להקצת מסגרת אשראי.

(ז) כי בשום אופן לא יוכל לא ניתן שעבוד חלקו במרקען ו/או בפROYKT לטובת מוסד פיננסי כלשהו, זולת הבנק המלאה שילוחה את הפROYKT (אם וככל שתבוצע התקשרות עם בגין מלואה).

(ח) כי בשום אופן לא ניתן בגין מלאה הוראה הנוגדת כל הוראה אחרת שניתנה לבנק המלאה ע"י הנציגות ו/או עזה"ד ו/או מי מטעם.

3. מבלי שייהי בכך כדי לגרוע מן האמור לעיל, הצדדים מסוימים בזאת את הנציגות לקבל החלטה בדבר התקשרות עם בגין מלואה בקשר עם הוצאותו אל הפועל של הפROYKT נשוא הסכם זה, וזאת עפ"י שיקול דעתה המלא של הנציגות, לרבות בכלל הנוגע לעיתוי ההתקשרות, זהות הבנק המלאה, תנאי ההתקשרות וכיו"ב.

4. החלטה הנציגות על התקשרות עם בנק מלאה כאמור, מתחייב כל אחד מן הצדדים, בהתחייבות יסודית ומפורשת, למלא אחר הוראות הנציגות ו/או הבנק המלאה בעניין זה, ללא דוחי ותוך 10 ימים לכל היותר.
5. כל אחד מן הצדדים מתחייב בזאת להתייצב בבנק המלאה ולחתnom על כל המסמכים שידרשו הבנק המלאה, לרבות- מסמכים פתיחת תיק הלואה, כתוב הוראות בלתי חזר, מסמכים שעבוד, ייפוי כוח לטובת עובדי הבנק וכיו"ב, והכל- עפ"י דרישת הבנק המלאה.
6. הודיעו לצדדים כי ייתכן והבנק המלאה ידרש על פי שיקול דעתו, העמדה של הון עצמי בפרויקט מأت כל אחד מן הצדדים שהינו נוסף על ההון העצמי שהעמיד לטופת הרכישה של המקרקעין (מלוא UTILITIES הרכישה), וכי רק בכפוף להעמדת הון עצמי זה ולמילוי יתר דרישות הבנק המלאה יסכימים הבנק המלאה להעמיד את כספי המימון עבור כל צד וצד לטובת חלקו בפרויקט.
7. כל אחד מן הצדדים מצהיר ומתחייב בזאת באופן מפורש, החלטי ובלתי חזר כלהלן:
- 7.1. פועל אל מול הבנק המלאה על מנת שתאושר לו מסגרת אשראי למיומו כל הוצאות הכספיות בפרויקט, לרבות, אך לא רק- לכיסוי תשלומים שיחולו במסגרת עסקה עם יום ו/או קובל ו/או עלויות ייעצם ו/או תשלומים לרשותם ו/או מיסים ו/או היטלים ו/או הנוצאות פיתוח ו/או הittel השבחה וכיו"ב, בין אם בכוונתו להשתמש במימון הבנקאי ובין אם לאן לעיל ולהלן גם: "MSGRT HSRAY", וזאת בהתאם להוראה שתינתן ע"י הנציגות.
- למען הסר ספק, מודגש בזאת כי צד שלא אושרה לו ע"י הבנק המלאה מסגרת אשראי ו/או אושרה לו מסגרת אשראי נמכה יותר ממהיק הוצאות הלוויין, תהא הסיבה לכך אשר תהא, ואשר לא הפקיד בתוך 45 ימים מיום דרישת הנציגות את מלאה המימון הדרוש למימוש זכויותיו בפרויקט, מראש, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה וכל הסכם אחר הקשור בו בחשבונו נאמנות שנינה ע"י עוזה"ד ו/או חשבונו הפרויקט, ייחשב לצד המפר הסכם זה בהῆרת יסודית.
- 7.2. לשאת בכל הוצאות הכספיות באישור מסגרת האשראי ובכל הוצאות הרלוונטיות לו בהסכם הלויי לרבות- עמלת פтиחת תיק, עמלת מסגרת, עמלת פתיחה חשבון, עמלת הקצתה מסגרת אשראי, עלות הכננת ייפוי כוח נוטרינוי, ריביות וכיו"ב), בין אם אלו נזכרות בפרק זה ובין אם לאו.
- 7.3. כי במידה ויבקש לממן את חלקו בחוצאות הכספיות בפרויקט מהון עצמי, לא יהיה בכך כדי לפטור אותו מן החובה להביא לאישור מסגרת אשראי אישית, לחתnom על כל המסמכים הבנקאים הדורשים לשם כך (לרבות: בקשות, טפסים, ייפוי כוח, הוראות בלתי חוזרות, מסמכים שעבוד וכיו"ב) ולשאת בכל הוצאות והعملות הכספיות בכך וידוע לו כי על אף העמדת הון עצמי מלא בגין חלקו היחסיבי בכלל הוצאות הפרויקט, זכויותיו במקרקעין ישועבדו לטובת הבנק המלאה באופן שלם ומלא ובלתי חזר על כל ההבדך בכך והמשמעות הנזורה משועבד זכויותיו.
- 7.4. כי לבנק המלאה תעמוד הזכות לדרש מהצדדים, מכלום או מחלקות (לפי שיקול הדעת הבלעדי של הבנק המלאה), להפעיל מראש חלק מסגרת האשראי (גם ביחס למי מהצדדים שייהי מעוניין לממן את חלקו בחוצאות הכספיות בפרויקט מהון עצמי) ולהפקידה כפיקדון שיהיה זמין לפרעון מיידי לכל אורך תהליכי הוצאה הפרויקט מן הוצאה אל הפעול (להלן בסעיף זה גם: "הפיקדון").
- 7.5. למלא בקפידה, במדויק ובמועד אחר כל דרישת הבנק המלאה ו/או הנציגות ו/או עוזה"ד.
- 7.6. אם וככל שתיעשה התקשרות עם גורם מממן (לעיל ולהלן: "הבנק המלאה"), הרי שהסכם הלויי יכול, בין היתר, הראה לפיה יירשם על מלאה הזכויות במקרקעין ובפרויקט משכך זכויות ברשות המשכונות ו/או רשם החברות (לפי ההקשר) וכן שעבדו במשכנותא מדרגה ראשונה בלבד הגבלת סכום לטובת הבנק המלאה בלשכת רישום המקרקעין, והכל כפי שיקבע במסגרת הסכם הלויי ו/או כפי שידרש מעט לעת.
- 7.7. אם וככל שתיעשה התקשרות עם בנק מלאה, הרי שהסכם הלויי יכול, בין היתר, הראה בדבר ויתור על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לבعلي הזכויות מכוח סעיף 33 לחוק הגנת הדירות (נוסח משולב), תש"ב-1972 ו/או סעיפים 38 ו/או 39 ו/או 39 לחוק החזאה לפועל, תשכ"ז-1967, ו/או מכוח הוראות כל חיקוק אחר שיחליף ו/או יתוסף על ההוראות הנ"ל, והכל כפי שיקבע במסגרת הסכם הלויי.

- .7.8. כי הזכיות של כל צד לא ישועבדו ו/או ימושכו לשום גורם שהוא, אלא לבנק המלווה שעמו ייחתמו הסכם הליובי (אם וככל ש:right), וזאת עד להשלמת הפרויקט וקבלת טופס אכלהס לגביו.
- .7.9. עם רישום הפרויקט כבית משותף וייחוד חלكت משנה עצמאית לכל צד, בהתאם ובכפוף לחלקו של כל צד בפרויקט, מתחייב כל אחד מן הצדדים אשר לך הלוואה במסגרת הסכם הליובי לסלק את הלוואה ו/או לרשות משכנתא פרטנית על יחידתו בלבד, בסכום ובתנאים שיסוכמו ביניהם לבין בנק שמןנו ייטול אותו צד משכנתא.
- .8. הודיעו לצדדים, והצדדים נתנו הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לכך, כי במידה ותתבצע התקשרות עם בנק מלולה, הרי שמלווא הזכיות במרקען ובפרויקט, כמו גם כספי חשבון הבנק של הפרויקט, ישועבדו בשעבודה בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת הבנק המלווה, שעבוד אשר יובטה, בין היתר, ברישום משכנתא מתאימה בלתי מוגבל בסכום על מלוא זכויות הצדדים במרקען.
- .9. בעניין זה, הצדדים נתנים הסכמתם לכך שהשעבוד ו/או המשכנתא ירבעו על מלוא הזכיות במרקען ו/או במגרש שוקצה עפ"י התכנית, וכי עד להשלמת הבנייה לא יהיה ניתן להחריג זכויות מתוך השעבוד ואו המשכנתא, אף אם צד כלשהו כלל לא נטל כספי מימון לשחם מהבנק המלווה.
- .10. במועד בו יתאפשר הדבר, ועפ"י הודעה שתימסר בעניין מאות הבנק המלווה ו/או הנציגות, מתחייב כל אחד מ הצדדים להביא לרישום מיידי של משכנתא פרטנית לטובת הבנק המלווה, על זכויותיו הוא במרקען ואו בשטחים המבונים שיוחזו לו בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ונספחו.
- .11. כל אחד מ הצדדים מסמך את הנציגות ו/או עזה"ד, באופן מפורש, החלטי, בלתי מותנה ובלתי חוזר, לפועל עבورو ובשמו בכלל עניין הקשור עם הסכם הליובי ו/או מימון הפרויקט, ומוביל לגורען מכלליות הדברים-
- (א) לקבל מאות הבנק המלווה כל מידע ו/או נתון שיידרש בקשר עם הפרויקט ;
 - (ב) לחתום על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק המלווה ;
 - (ג) ליטול כספי הלוואה ו/או אשראי בעבورو ובמקומו מהבנק המלווה ;
 - (ד) למשוך בשמו כספים מחשבון הבנק בבנק המלווה ולעשוו בכספיים אלו כל שימוש שהוא במסגרת החזאות מן הכוח אל הפועל של הסכם זה ו/או הסכמים שייחתמו בקשר אליו ו/או הפרויקט, ובתוקן כך למשוך כל זכות העומדות ככל אחד מ הצדדים מכך הסכם הליובי ו/או אל מול הבנק המלווה, כאשר כל החויבים ו/או הבעיות הקשורות בעניין זה יחולו עליו ;
- בעניין זה, כל אחד מ הצדדים נתן בזאת מראש מפרטת והבלתי חוזרת לבנק המלווה להעביר כספי אשראי וכAssets הלוואה מתוך מסגרת האשראי לחשבון הפרויקט בהתאם לדרישת הנציגות ו/או עזה"ד ו/או עפ"י דרישת גורם מוסמך מטעם.
- (ה) להורות לבנק המלווהחייב את חשבון הלוואה שלו ו/או את מסגרת האשראי הפרטנית שאושרה לו בסכומים הדרושים ולהזרים כספים מסגרת האשראי ישול אל חשבון הפרויקט ;
 - (ו) ליתן הוראה לבנק המלווה בדבר הגדרת מסגרת האשראי שנקבעה לאותו צד מול הבנק המלווה בשיעור של עד 15% מגובה מסגרת האשראי שאושרה, ולשם כך לחתום על כל מסמך ו/או בקשה שיידרש ע"י הבנק המלווה ;
 - (ז) לחתום על כל המסמכים שיידרש ע"י הבנק המלווה, לרבות על בקשות, ביטוחים ו/או כוח בלתי חוזרים, לרבות ייפוי כוח נוטריוניים לטובת נציגי הבנק המלווה, ולבצע כל פעולה שתידרש לשם קבלת כספי הלוואה ו/או מסגרת האשראי מהבנק המלווה ;
- כל הוראה מבין המפורטות לעיל- כמו כהוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה לפעול בהתאם לתוכנה ומשמעותה.
- .12. על אף האמור בפרק זה, כל אחד מן הצדדים מצהיר ומאשר בזאת באופן מפורש, החלטי ובלתי חוזר כי ידוע וברור לו כי אישור הפרויקט, העמדת ליווי בנקאי לפרויקט ונכונות מוסד פיננסי להתקשרות עם הצדדים בהסכם ליווי נתנות בכלל עת לשיקול דעתו החופשי המקצער המלא של כל מוסד פיננסי, אשר רשאי לפי שיקול דעתו להחליט על דחיית בקשה הצדדים להתקשרות עמו בהסכם ליווי, תהא הסיבה לכך אשר תהא.

(ב) כי ידוע ונחריר לו כי לאור המצב הכספי של המקרקעין, טרם הגיעו העת להתקשרות עם בנק מלואה בהסכם ליווי, וממילא לא נתקבל אישור כלשהו לאשר את הפרויקט, וגם לא קיימת התחייבות בדבר המועד בו יאשר הפרויקט (אם בכלל יאשר).

(ג) כי ברור לו כי גם אם אישר הפרויקט ע"י הבנק הממן, הרי אישור ממשלה האשראי הפרטנית לכל אחד מן הצדדים והעמדת כספי הלוואה בפועל מותנים מכלול של שיקולים אשר על פיהם פועל הבנק מלואה, לרבות, אך לא רק, יכולת החזר ואיינטנו הפיננסית של כל אחד מן הצדדים.

(ד) כי לא ניתנה למי מהצדדים התחייבות כלשהי, וגם לא מצג עקייף, מאות שום גורם שהוא, לרבות הנציגות ו/או עוזה"ד, לכך שהפרויקט אישר ע"י בנק מלואה ו/או לכך שייחתם הסכם ליווי, ואם אישר- לגבי תנאי ועקרונותיו.

(ה) לאור כל האמור לעיל, לכל אחד מן הצדדים מצהיר ומתחייב בזאת באופן מפורש ובلتיחזק כי במידה ומכל סיבה שהיא לא אישר הפרויקט ע"י בנק מלואה ו/או לא ייחתם הסכם ליווי בקשר עם הפרויקט, הרי שבמקרה שכזה הוא ישלם את מלאה הבעיות שתהיינה כרוכות בגין חלקו היחסני בפרויקט, לרבות מלאה עליות התבונן, הבנייה, הייעוץ, לרבות כל המיסים ותשלומי החובה, מהוננו העצמי.

ידוע לצדים, כי התקדמות הפרויקט והוצאתו לפועל כרוכה בתשלום חלקו של כל אחד מהצדדים ו/או בהתקשרות כל הצדדים בהסכם ליווי עם הבנק מלואה ו/או בVIOUS ע"י הצדדים- כל צד לפי חלקו בפרויקט וזאת במקרה בו לא ייחתם הסכם ליווי מכל סיבה שהיא.

הודע לצדים, והצדדים מבינים זאת היטב, כי צד אשר לא ישלם את חלקו במועד ו/או יתר הוראה כלשהי בקשר עם הסכם הליווי (במידה וייחתם הסכם ליווי ע"י בנק מלואה), בנסיבות או במחדר, לרבות בקשר עם הוראות פרק זהה, עלול לגרום נזקים לבדים לכל יתר הצדדים, וכי מלאה האחריות והעלויות בגין ובקשר לכך יהולו וישולמו על ידי הצד המפר.

מוסכם בזאת במפורש על הצדדים, כי הוראות פרק זה הינו יסודות והפרטו, ככל או מڪצתן, ע"י מי מהצדדים תיחשב להפירה יסודית של ההסכם, ותקנה לנציגות ו/או לחברת את הסמכות לפעול לפני הצד המפר באופן מוחמיר, עד לפדי הוצאות הצד המפר מון הפרויקט ומכירות זכויותיו לצד שלישי, וזאת מבלי לגרוע בתרה הסעדים העומדים לרשות הנציגות ויתר הצדדים המקיים את ההסכם, על פי חזזה זה ו/או על פי כל דין.

הפר מי מהצדדים את אחת מהתחייבויות הקבועות בפרק זה, בין אם במעשה ובין אם במחדר, ייחשב הוא בגדר "הצד המפר" קבוע בפרק י'ג'הלאן, ובענין זה יהולו הוראות סעיף ג.ג, כל זאת מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים המפורטים לעיל בפרק זה.

כל אחד מן הצדדים מוותר בזאת באופן מפורש, בלתי-モוננה ובלתי-חזר, בויתור מוחלט, על כל תביעה ו/או דרישת ו/או טענה בקשר עם הוראות פרק זה, משמעו ויתר והנסקיות להן הוא חשוב בקשר להן.

ט. ניהול, אחזקה ורישום הבניין שייבנה כבית משותף;

1. כל אחד מהצדדים מסמיך בזאת את עוזה"ד לנ��וט בכל הפעולות הדרושות לרישומו בבית משותף של הבניין שייבנה מכוח הזכויות שיוקצו לצדים, אם וככל שיוקצו (להלן גם: "הבניין"), בהתאם לחוק; לרבות- הכנת תשריט, בכפוף לתשלום הוצאות תשריטים על ידי הצדדים, קביעת היחסות והחצמדות אליהן, לרבות חניות מחסנים וכו', וזאת בדומה ככל האפשר לחלוקת היחסות בין הצדדים, בכפוף לשינויים המחייבים מכוח תכניות שיושרו לפני ו/או לאחר הוצאה היחסות והכול בהתאם להחלטות הנציגות.

בנוסף על כל התcheinויות אחרית המוטלת על הצדדים במסגרת הסכם זה, נספחיו ובכלל הסכם אחר, כל אחד מן הצדדים מתחייב בזאת לשאת, עפ"י שיעור ההשתתפות היחסני, בכל הוצאות שיחולו בקשר עם רישום צו הבית המשותף ורישום הזכויות היחידות השונות ע"ש הצדדים, לרבות שכ"ט בעלי מקצוע חיצוניים לשירותיהם יישכו לצורך הרישום, מודד, אגרות, שליחיות, צילומים, העתקות וכיו"ב.

הצדדים מתחייב לשתף פעולה עם עוזה"ד ו/או מי מטעם ולעשות את כל אשר יידרשו על מנת לאפשר את רישום צו הבית המשותף.

שעה שתושלם בנייתו של הבניין ויוציאו הבנייה האוניברסיטטיביים לרישום הבניין כבית משותף ולאחר שהוצאה טופס 4/תעודות גמר לבניין, עוזה"ד יגנו נושא תקנון בית משותף מוסכם אשר יובא

לאישור הנציגות, ואשר יכול הוראה לפיה כל אחד מן הצדדים ישא בהוצאות אחזקת הרוכש המשותף ובמונח השירותים המחויבים עפ"י דין או נהג, בהתאם לשיעור ההשתתפות ובשינויים המתאים.

רישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות הסכם שיתוף זה וכל הוראה ו/או הסכמה ו/או בהתאם לנסיבות ו/או עפ"י כל דין, וככפי שתורה הנציגות.

לאחר שיושר נסח התקנון המוסכם, עזה"ד יגישו לאישור המפקח על רישום הבתים המשותפים. 3.

הצדדים מתחייב לשתף פעולה עם עזה"ד ו/או מי מטעם ולעשות את כל אשר ידרשו על מנת לאפשר את רישום התקנון המוסכם.

הוראות פרק זה כפפות לכך שיתאפשר מימוש של זכויות הצדדים להסכם זה ללא תלות בעלי זכויות חיצוניים. במקרה של מימוש משותף, קרי- מייד ומימוש הזכויות יעשה בשיתוף עם בעלי זכויות נוספים בתכנית, הרי שבמקרה זה מוסכם בזאת מראש ובמפורט על הצדדים כי אופן ותנאי רישום הבית המשותף ו/או כל רישום אחר שיתאפשר עפ"י דין יעשה בכפוף להסכם משותפות אליו תגיע הנציגות יחד עם אותם בעלי זכויות חיצוניים להסכם. 4.

ג. צירוף בעלי זכויות בחלוקת נספנות;

הצדדים מסכימים לכך מראש ובמפורט שבמידת הצורך, הסכם שיתוף זה נדרש להסכם/סמי שיתוף קיימים נוספים עליהם חתומים/יחתמו בעלי זכויות אחרים בתכנית ואשר מלאים ע"י עזה"ד זו את לצורך צירוח הסכם שיתוף רחב המadge מספר בעלי זכויות גדור יותר מאשר וצירופם של בעלי זכויות במרקען בוגלו התוכנית נשיע להגשת מטרתו העיקרית של הסכם שיתוף זה.

כמו כן, מוסכים בזאת על הצדדים כי לאחר חתימתם על הסכם זה, ינקטו פעולות על מנת לחבר בעלי זכויות נוספים בתכנית, וזאת על מנת להרחיב את מסגרת שירות הפעולה בקידום אפשרות התכנון והניצול של הזכויות עפ"י התכנית העתידית, וזאת בשלב הראשון בדרך של הטרפה למסגרת משותפת של הסכם שיתוף.

מוסכם בזאת על הצדדים כי ייתכן וכי לשם החיבור כאמור לעיל יהא צורך להכנס שינויים כלשהם בהסכם זה ו/או לחתום על נסח הסכם שיתוף זה, והם נוטנים לכך את הסכמתם המפורשת מראש ומסמיכים את עזה"ד לעשות שימוש בייפוי החתום, אונטן להם על מנת לחתום על נסח ו/או נוספים מעודכנים של הסכם שיתוף, מבלי שתישמעו מצדם כל טענה בנושא זה.

יא. הימנעות מביצוע עסקאות;

כל אחד מהצדדים להסכם זה מצהיר ומתחייב בזאת כי זכויותיו במרקען ישארו חופשיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול עד לסיום תוקפו של הסכם זה.

כל אחד מן הצדדים מתחייב בזאת כי בקרות אחד (או יותר) מן המקרים שלhalb ביחס לזכויותיו, יפעל הוא לאalter, על חשבון ואחריוותו הבלעדית, על מנת להביא תוך 21 ימי עסקים לסלוק/ቤתול המגבלה ו/או הצו ו/או המינוי הרלוונטיים, שאחרת ייתשב הדבר להפרתו היוסדיות שלו צד את הוראות ותנאי ההסכם, על כל המשטמע ונובע מכך –

2.1. הוטל עיקול ו/או שעבוד ו/או הערת מגבילה כלשהיל הזכויות במרקען ו/או בקשר אליו;

2.2. מונה כונס נכסים ו/או הוצאה צו מינוי מפרק זמני או קבוע;

2.3. הוצאה צו פירוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל;

2.4. בוצעה דיספוזיציה בזכויות במרקען שלא בהתאם להוראות הסכם זה ונספחו.

הואיל וכל צד מכיר בחשיבות קיום התהיינותו כלפי יתר הצדדים, הצדדים מתחייבים הדדיות שלא לעשות כל עסק או דיספוזיציה בזכויותיהם במרקען ו/או בפרויקט, בשלמותו או בחלוקת, במישרין או בעקיפין, לא למוכר, לא להעביר וכן לא להסביר ו/או להמחות כל זכות כאמור לעיל, בין בתמורה ובין ללא תמורתה, אלא בכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף לכך שקדום לכך ניתנה הסכמת עורכי-דין ממשרד עקיבב-אלון בהוד השרון ("עה"ד"), המטפלים באופן בלעדי בכל העניינים המשפטיים הקשורים במרקען. 3.

מודגש בזאת כי הסכמת עזה"ד תינתן ~~בפנוי להתקיימת~~ מלא התנאים המצתברים שלhalb, אשר רק עם קיומם יהיה רשאי כל אחד מן הצדדים ~~את זכויותיו~~ במרקען ו/או עפ"י הסכם זה.

לצד שלישי כלשהו, בין בתמורה ובין ללא תמורה (להלן בהתאם בסעיף זה: "המעביר" ו- "הנuber"):

4.1. הנuber קיבל על עצמו את כל החזרות, התchiaיות והחסכונות המפורטות בהסכם זה, נספחו וכל הסכם או מסמך הקשורים בו ו/או במרקען ו/או בתכנית, חתם על הסכם זה ונשאפו ועל מסמך שנדרש לחתום עליו עפ"י הוראת עזה"ד ו/או הנציגות, לרבות על ייפוי הכוח וככבי התchiaיות השונות הנזכרים בהסכם זה (ייפוי כוח נוטרינו לטובת הנציגות, ייפוי כוח לטובת עזה"ד וכיו"ב).

4.2. במידה ועד למועד זה נחתם הסכם ליווי עם בנק מלאה, מילא הנuber- מבוד מועד- אחר כל דרישות הבנק המלאה, לרבות בכל הנוגע בקבלת אישור להעמדת מסגרת אשראי וכו', קיבל על עצמו את כל התchiaיות שלחק על עצמו המעביר, חתם אצל הבנק המלאה על כל המסמכים החדשניים וקיבל את אישור הבנק המלאה לכניסתו לנעל המעביר והעביר עותק של האישור לידי עזה"ד והנציגות.

4.3. הצד המעביר מילא אחר כל התchiaיות החלות עליו עד למועד זה והסדיר את כל החוזאות ג/או התשלומים ו/או המטלות החלים עליו בקשר עם המרקען ו/או הסכם זה ונשאפו ו/או כל הסכם או מסמך נלווה אחרים, לרבות החזרת כספים שהעמדו לטובתו מנת הבנק המלאה (אם וככל שכבר נחתם בשלב זה הסכם ליווי) ו/או ע"י מי מהצדדים להסכם זה.

4.4. הוסדר תשלום שכ"ט עזה"ד בגין הטיפול בחלקו של המעביר במרקען עד לאוותה עת ובגין הטיפול בהעברת הזכויות מהמעביר לנuber, בהתאם להוראות הסכם זה ונשאפו, כפי שהווע על כך עזה"ד.

5. בכל מקרה בו יעביר צד כלשהו את זכויותיו בנגד להוראות הסכם זה, יהיה הסכם העברת זכויות זה בטל (VOID) וזאת מבלתי לגרוע מכך שתהיה זו הפרה יסודית של הסכם זה אשר תקנה ליתר הצדדים את מלאה הסעדים/או התורפות להם הם זכאים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, לרבות ביטולו של הסכם העברת זכויות זה (ככל שיקבע ע"י רשות שיפוטית כי הוא תקף).

יב. מינים ועיצים משפטיים:

- 18 -

1. הצדדים ממנים בזאת את עורכי הדין ~~פְּמַשְׁךָ עֲקָרֶב אֶלָּו~~ ("עה"ד") כיעציהם המשפטיים הבלעדים על מנת שייעניקו להם, את כל השירותים המשפטיים הקשורים במרקען, לרבות בנוגע להסכם זה ונשאפו, לליוי תהליך הוצאה מנהלות אל הפועל, לליוי משפטי של כל דיספוזיציה במרקען וכיו"ב. בחתימתם על הסכם זה, מתחייבים הצדדים בהזמנת השירותים המשפטיים הניל.

2. הצדדים מאשרים כי עם הסמכת זכויות מטעם, עזה"ד יעניק את שירותיהם לצדדים באמצעות הנציגות המכנהת ומבלתי לגרוע בשיקול דעתם המקצועית של עזה"ד, סמכותם ו/או יכולתם לעדן באופן ישיר ו/או לפעול בכל דרך על פי תפקידם ו/או הדין ו/או הסכם זה במישרין אל מול בעלי הזכויות, כולם או חלקם, כפי שידרש.

3. הצדדים מתחייבים לחתום על כתוב התchiaיות להזמנת שירותים משפטיים ותשולם שכר טרחת עזה"ד הניל.

4. הצדדים מצהירים ומתחייבים בזאת כי עזה"ד יטפל בעריכת כל הסכם הקשור עם המרקען, לרבות בעריכת הסכמי רכישה ו/או מכור ו/או הזמנת שירותים ו/או התקשרות עם יזמים ו/או קבלנים ו/או הסכמי ייזום ו/או הסכמים עם רשותות, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

5. כל אחד מהצדדים מתחייב כלפי עזה"ד להזמנת שירותים משפטיים ובהתchiaיות לתשלום שכ"ט, בשיעור של אחוזים ~~מהיקף התמורה~~ (כולל מע"מ) בכל הסכם שייחסם במסגרת הוצאה הפרויקט אל הפועל, לרבות הסכמי מכור, בתמורה או בלא תמורה ו/או במסגרת הליך משפטי ו/או אחר, כמפורט בהסכם שכ"ט, וזאת בצוירוף מע"מ חוק.

6. מבלתי לגרוע מן האמור לעיל, מודגש כי אין זה תפקידם ו/או באחריותם של עזה"ד: להוציא את הסכם זה מן הכוח אל הפועל ו/או לפעול למימוש הזכויות במרקען ו/או לבדוק את המרקען ו/או התכניות וככל הקשור בהם מן הבחינה הפיזית ו/או התכניות ו/או הטופוגרפיה, לרבות אצל מוסדות התכנון השונים ו/או הרשות המקומית ו/או רשותותיה השונות ו/או לבחון ו/או לאשר ו/או לחוות דעתה בכל הנוגע לכדיות הכלכליות ~~למרקען~~ או לתכניות ו/או להסכם זה ונשאפו.

הצדדים פוטרים את עוה"ד מראש ובמפורש מכל אחריות בקשר עם הנושאים ו/או התחומים ו/או הפעולות הנזכרים בסעיף זה.

.7. כמו כן, עוה"ד לא יציגו את מי מהצדדים בכל סכום בין לבין הנציגות ו/או מי מחברי הנציגות ו/או צד כלשהו להסכם זה ו/או מי מטעמו של אלו, לרבות כל גורם עמו תקשר הנציגות בחוזה או הזמנה שלהם.

.8. מוסכם בזאת על הצדדים כי עוה"ד יהיה מוסמכים לפועל כבאי כוח של הנציגות, לרבות לצורך נקיטתה בהליך משפטיים כנגד צד להסכם זה שיפר את התחייבותם עפ"י ההסכם ונสภาพיו ו/או כל מסמך נלווה הקשור במקרקעין ו/או בתכנית ו/או בהסכם זה, והכל בהתאם להוראות שיקבלו עוה"ד מהנציגות, בכתב בלבד.

.9. מובהר כי במקרה של הפרת הסכם זה על ידי מי מהצדדים ו/או במקרה של קיומה של תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין מעת צד ג', הצדדים מוסמכים ומסמכים את עוה"ד לייצג אותם בהליך משפטי ו/או במסגרת פשרה ו/או במסגרת ברורות בקשר עם הניל' ו/או במסגרת הסכם ו/או אחר למקרה זכויותיהם, כולל או חלקן, לצד ג' ו/או לצדים אחרים בהסכם זה, אגב הлик פירוק שיתוף ו/או אחר. עוה"ד יהיו רשאים לייצג ו/או לא לייצג את הצדדים בעניין זה, לפי שיקול דעתם הבלעדי ולשוכר לצורך כך יועצים משפטיים ו/או שמאים ו/או כלכליים ו/או אחר לטובת ייצוג כאמור.

.10. כל צד מתחייב להתחום במעמד החתימה על הסכם זה, או בסמוך לכך, על יפי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד.

.11. במימוש סמכויותיהם של עוה"ד לפי ייפוי הכוח הניל', הם יפעלו בהתאם להסכם זה ונสภาพיו ויתר החסכמים, לצורך השלמת רישום הזכויות ע"ש הצדדים ובהתחשב להנחיות הנציגות בכתב.

.12. אין במתן ייפוי הכוח כאמור כדי לפרט את מי מהצדדים מביצעו אילו מהתחייבויות על פי הסכם זה ולהתחום בעצמו על כל מסמך שיידרש ממנו על ידי עוה"ד לצורך כך וכן להתייצב בכל מקום ובכל זמן לשם כך.

.13. עוה"ד יהיו רשאים לפעול, או לא לפעול, וכן בחזרה בדרך פעולה כלשיי בהפעלת סמכויותיהם שעמ"י ייפוי הכוח, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי ~~הבלתי נשלט~~, בכפוף להוראות הסכם זה, נสภาพיו וכל הסכם או מסמך הנלווה ו/או הכרז באלו, וכן בכל הקשות בהוצאותם של אלו אל הפועל, ובהתאם להנחיות בכתב מעת הנציגות.

יובהר, כי אין במתן הסמכויות לעוה"ד על פי ייפוי הכוח כדי להשיבם לפעול או לעשות פעולה כלשיי על פיו ו/או להטיל על עוה"ד אחריות כלשיי לביצוע פעולה כלשיי ~~וأن~~ להשות תוצאה כלשיי ביחס לעניין המופיע בתחום סמכותם.

.14. כל אחד מבין הצדדים מוותר ומוחל בזאת מראש, במפורש ובאופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כנגד עוה"ד בקשר עם הסכם זה ו/או נสภาพיו ו/או כל הסכם אחר הנזכר בהסכם זה ו/או נสภาพיו ו/או בקשר עם הפרויקט ו/או המקרקעין, למעט במקרים של פעולה שנעשתה בזדון ו/או בתרמייה.

.15. על אף כל הוראה אחרת, מוסכם בזאת מפורשות על הצדדים כי כל ההתחייבויות הנזכרות בהסכם זה ו/או נสภาพיו, אשר מתיחסות, במישרין או בעקיפין, לעוה"ד, הין בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), תש"ג-1973, אשר יוצרות התחייבות ישירה כלפי עוה"ד.

מודגש בזאת, כי כל עוד עוה"ד לא נתנו הסכמתם מראש ובכתב, לא יהיה כל תוקף לשינוי ההוראות בהסכם זה או נสภาพיו המסדיירות את התחייבויות הצדדים (כולם יחד וכול אחד בפרט) כלפי עוה"ד הניל' ו/או את זכויות עוה"ד הניל', בין אם השינוי נעשה בחתימתה ו/או ביוזמת הצדדים עצם, וכן אם נעשה ביוזמה ו/או בחתימה ו/או בהחלטה של הנציגות. מוסכם בזאת על הצדדים, כי לצורך אכיפת הוראה זו תירשם הערת אזהרה על זכויותיהם במקרקעין, בדבר הצורך לקבלת הסכמת עוה"ד לביצוע כל דיספויזציה במקרקעין ו/או בדבר הייננות מעשית עסקה, על פי הנחיות לשכת רישום המקרקעין.

1. מבלי לפגוע בامر לעיל, ובבלתי שיהא בכך כדי להזכיר את תחולת חוק החוזים (תרומות בשל הפרת חוזה), תש"א-1970, מוסכם בזאת על הצדדים כי במידה וצד להסכם זה, לרבות הצד הש策ר לו לאחר חתימתו בראושונה, הפר הוראה מההוראות הסכם זה ונשפכו, לרבות כל הסכם שנחתם במסגרת הוועת הסכם זה ונשפכו מן הכוח אל הפועל ו/או לא הסדר תשלומים ואו הוועת ו/או מס ו/או הטיל ו/או אגרה החלים עליו עפ"י הסכם כאמור ו/או עפ"י חוק (להלן בפרק זה: "התחייבות"), לרבות בהפרה צפואה (להלן: "ההפרה"), ולא תיקון את ההפרה בתוך 15 ימים ממועד קבלת התוראה בכתב בעניין מאת הנציגות ו/או עזה"ד (להלן: "הצד המפר" או "הצד המאושר"), הרי שיחולו התוצאות הבאים, אלא אם יחולטו הנציגות ו/או עזה"ד לפעול תחילת לצורך אכיפת הסכם ו/או התחייבות שאליו מתיחסת ההפרה:

1.1. כל אחד מיתר הצדדים להסכם זה יהיה רשאי, לאחר שקיבל את אישור הנציגות מראש ובכתב, לשאת בתשלומים נשוא ההפרה, החל על הצד המפר (להלן: "הצד המשלים").

1.2. הצד המשלים יהיה זכאי לקבל החזר של הכספי ששילם כאמור, בצוות הצמדה וריבית בשיעור חדש של 1.5% (להלן בפרק זה: "יתרת החוב").

1.3. הצד המפר מתחייב להסביר לצד המשלים את יתרת החוב לאלטן.

1.4. הצד המאושר מתחייב לשפט את שאר הצדדים בגין כל הוועת ו/או הפסד ו/או עלות ו/או נזק שסביר עקב ההפרה, ובכל זה בגין חיובי ריבית ו/או הצמדה ו/או פיצויים מוסכמים או פסוקים בהםו יתיר הצדדים עקב ההפרה.

1.5. מבלי לפגוע בامر לעיל, היה והצד המאושר לא השיב את יתרת החוב הניל לצד המשלים כאמור תוך 15 ימים ממועד הסדרת התשלומים ע"י הצד המשלים, נתונים הצדדים בלתי חווית לנציגות ו/או לחברה ו/או לעזה"ד להשתמש בייפוי הכוח שקיבלו לידיהם במעמד החתימה על הסכם זה ולשלם העברת זכויותיו של הצד המפר לגורם אחר שייכנס בענילו ויקבל על עצמו את מלאה התחייבות הצד המפר על-פי הסכם זה ונשפכו ו/או כל ההסכםים שנכרתו במסגרת הוועת הסכם זה אל הפועל ו/או עפ"י חוק, וזאת לפי שיקול דעת הנציגות ו/או עזה"ד והחלטותם בעניין.

- 20 -

1.6. ואולם, במקרה הצד המאושר יודה ותשיי למצוות חליף שירכוש זכויותיו ובלבד שהאחרון ייכנס בענילו ויקבל על עצמו ~~את~~ מלאה התחייבות הצד המFirstResponder על-פי הסכם זה ונשפכו ו/או כל ההסכםים שנכרתו במסגרת הוועת הסכם זה אל הפועל ו/או עפ"י חוק. זכות זו תעמוד לצד המFirstResponder לפרק זמן של 14 ימי עסקים שתחילתם ביום בו נמסרה לצד המFirstResponder דרישת מטעם הנציגות ו/או עזה"ד ו/או מי מטעם להשבת יתרת החוב, כמפורט לעיל.

1.7. חלף פרק הזמן המוקצב מבלי שמצוות הצד המFirstResponder חליף באופן התואם וכפוף להוראות דלעיל, נתונים הצדדים בלתי חווית לנציגות ו/או לחברה ו/או לעזה"ד לפעול עפ"י הוראות הסכם זה, לפי החלטה שתתקבל בעניין ע"י הנציגות.

2. בכל אחד מהמקרים הנזכרים המהווים הפרה של צד כלשהו להסכם שיתוף זה, הצדדים נתונים בזאת הוראה בלתי חווית לנציגות, לחברה ולעה"ד לפעול תוך הקפה על כך שלכל שימוש רוכש חלופי, הצד המFirstResponder יקבל את כספי הפדיון של המכירה לאחר הניכויים שלhalbן (שינפקתו מהיתרעה עפ"י קידימות סדר הופעתם) -

2.1. יתרת החוב (שתועבר לצד המשלים, במידה וקיים);

2.2. שכ"ט עזה"ד בגין הטיפול במכרז הזכיות, בצוות יתרות חובה בהן חייב הצד המFirstResponder (ישולם לעזה"ד);

2.3. כל הוועת נדרש לשם האמור כגון עריכת מכרז, מינוי יועצים כגון שמאים ו/או מתווכחים ו/או אחר.

2.4. סכום הפיגורים הנוסף הרובץ על הצד המעביר עד לאותו מועד (יוסדר אל מול הגורם הזמני לתשלומים);

2.5. פיצויי מוסכם ומוערך מראש בסך השווה ל- 25,000 ₪ (עשרים וחמש אלף ₪) שיועבר לחשבון הבנק שמשמש את הנציגות ו/או הפרויקט.

(להלן במצטבר: "חוביות הצד המפר")

2.6. היה והתמורה שהתקבלה מכירז זכויות הצד המפר לא תספיק לכיסוי חובות הצד המפר, מתחייב הצד המפר להשלים את ההפרש תוך 14 ימים מיום שיידרש לכך. במקרה שכזה, תנאי כניסה הנuber לעלי הצד המאוחר יהיה כה עבור הנuber להשלמת ההפרש הניל' מכיסו.

3. מבלי לפגוע כאמור לעיל, בגין פיגור בתשלומים כלשהו ישלם הצד המפר ריבית פיגורים כפי שתוארה נוהגת בבנק לאומי על יתרות החובה הלא מאושרת.

יד. שמירה על תוקף ההסכם:

1. תוקפו של הסכם זה הינו עד למועד בו יתקבל טופס אישור אקלוס ביחס לכל זכויות הבנייה שיוקצו בגין זכויות הצדדים במרקען, בהתאם ובכפוף להוראות התכניות שתואושרנה (אם וככל שתואושרנה) אך לא לפני שימוש רישום זכויות הבעלות של הצדדים בשתיים המבונים בלשכת רישום המקרקעין, בדרך של ייחוד חלקה משנה בגין כל יחידה ויחידה שתיבנה.

2. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי לא יהיה בפקיעת תוקפו של ההסכם בכך לפטור מי מהצדדים מהתחייבויותו עפ"י הסכם זה ונสภาพיו, לרבות התחייבותם כלפי יתר הצדדים (כולם או מי מהם) ואו כלפי עוזר'ד ו/או כלפי בעלי זכויות חיצוניים שירותייהם הזמננו ע"י הנציגות ו/או ואו עוזר'ד. התחייבות אלו תמשכה לחולגס לאחר קבלת טופס 4 ורישום הזכויות, כאמור לעיל.

3. הצדדים מתחייבים לפעול בשקייה רבה כדי להגשה מטרות הסכם זה ביעילות ובלא דיתוי.

4. מוסכם בזאת, כי הסכם זה יירשם כהסכם שיתוף בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 29(א) לחוק, או לחלופין תירשם בגין הערת אזהרה מתאימה. ואולם, גם בטרם יירשם הסכם זה, ולאחר כל לא יירשם, יהיה הסכם זה מחייב לכל דבר ועניין כאילו נרשם, לא רק ביחס לצדים בהסכם זה, אלא גם כלפי צדדים שלישיים, לרבות כל אדם או תאגיד שנעשה שותפים במרקען לאחר שנחתם הסכם זה לראשונה.

5. מבלי לגורען מכלליות הדברים, הצדדים מתחייבים לפעול על פי הוראות הסכם זה ונสภาพיו, למלא אחר כל התחייבויותם על פיו ולהביא את דבר קיומו ותווכתו לכל גורם אליו יעבירו זכויות במרקען, וזאת בנוסף על יתר התחייבויות החלות על הצד הממבה זכויותיו עפ"י הסכם זה ונสภาพיו.

• **בסעיף זה וביתר הוראות ההסכם ונสภาพיו, כולל המונח "להעביר"** – כל העברה ו/אוจำหนאה ו/או הסבה, בתמורה או ללא תמורה, במישרין או בעקיפין, באופן החליטי או מוגנה, באופן מלא או באופן חלקיק, לרבות- מכירז, שכירות, שעבוד או כל דיספוזיציה של זכויות עפ"י דין ו/או על פי פס'ד ו/או החלטת בורר ו/או אחר, לרבות עפ"י חוק המקרקעין.

6. בנוסף על הוראות הקבועות בהסכם זה בנוגע 'הימוש המשותף', הצדדים מצהירים ומסכימים בזאת כי ייתכן וגורמים נוספים המחזיקים בזכויות במרקען ו/או מקרקעין סמכיים יצטרפו לצד להסכם זה. בהתאם לכך, כל אחד מהצדדים להסכם זה מתחייב בזאת לפעול בשיתוף פעולה גם בקשר לצירוף בעלי הזכויות הניל'.

למען הסר ספק, הצדדים יהיו מנועים מלהראות בכל הסכם שיתוף אחר שם אינם צד לו מקור לייצור זכויות לטובתם.

7. לאור אופיו, מרכיבותו, ריבוי הצדדים בו ועל רקע הטעוגניות בסוג ובאופן זכויות הצדדים במרקען, הצדדים מביניהם כי הסכם זה ונสภาพיו כפופים לתיקונים ו/או שינויים ו/או תוספות ו/או התאמות (להלן: "השינויים"), ובהתאם לכך הצדדים מסמיכים את הנציגות לקבל כל החלטה בדבר השינויים, והכל עפ"י שיקול הדעת החופשי המלא של הנציגות ו/או עוזר'ד. קיבלו הנציגות ו/או עוזר'ד החלטה בדבר השינויים, יהיו הצדדים מחויבים לשינויים כאמור, לכל דבר ועניין.

8. כל אחד מהצדדים להסכם זה נותן בזאת הוראה מפורשת ובלתי חוזרת לעוזר'ד להשתמש בייפוי הכוח מטעמו בצדlich להחותם על נוסח מעודכן של הסכם זה ו/או נสภาพיו, הכולל את השינויים עליהם

החליטו הנציגות ו/או עוזה"ד כאמור. הצדדים מותרים בזאת במפורש ומרаш על כל טענה ו/או תביעה כלפי עוזה"ד בקשר עם מילויים אחר הוראות סעיף זה ושימושם בייפוי הכוח למטרה זו.

לנוכח הסמכות הצדדים על עקרונות השיתוף והמנגנון הקבועים בהסכם זה ונפקחו, בין היתר, כשיקול שלاورו קיבלו הצדדים (כולם או מי מהם) את החלטה לרכיש הזכות במרקען, ועל אף הוראות סעיף 37 לחוק, כל אחד מן הצדדים להסכם זה מתחייב שלא לדרש פירוק השיתוף במרקען, בין היתר, משום שתביעת פירוק שיתוף במרקען ע"י מי מהצדדים תהא בלתי כודקת בנסיבות העניין. הפרט סעיף זה תħħoħha p-ferha i-sidqiet shal hhaseem.

על אף האמור לעיל, הצדדים מסמיכים בזאת את הנציגות לקבל החלטה בדבר הגשת תביעה לפירוק שיתוף במרקען, בשלמותם או בחלקה, וזאת בכל מועד בו תמצא זאת הנציגות כموיע ומכו בניסיבות העניין ו/או נחוץ לשם להגשה הסכם זה.

מוסכם בזאת כי לאחר שהחליטה הנציגות על הגשת תביעה לפירוק שיתוף כאמור, התביעה לפירוק שיתוף ותוגש ע"י עוזה"ד שייהיו זכאים לשכר טרחה ראוי בגין עבודתם (בגונס' על זה הקבוע בהסכם שכח"ט), אשר ישולם מיד עם העברת דרישת מתאימה לצדדים באמצעות הנציגות.

כל שתווגש תביעה לפירוק שיתוף בהתאם ובכפוף לאמור לעיל, מוסכם בזאת כי הצדדים יישאו בשכר טרחת היועצים, לרבות שמאים ומתכננים ו/או העדים לשירותיהם יוומנו ע"י הנציגות ו/או עוזה"ד לשם קידום נושא התביעה זאת, מבלי לגרוע בהסכם שכר הטרחה של עוזה"ד במרקח של העברת זכויות/א-דיספוצ'יזה ו/או מכיר בזכויות, מלא או חלקית, לצד ג' ו/או צדדים בהסכם זה ו/או אחר, במסגרת תביעה כאמור.

למען הסר ספק מובהך כי הסכם זה יהיה תקף גם במקרה בו זכויות הצדדים להסכם זה הוקצו למגרשי בניין שונים ובמרקען כאמור, יהול נסוחה הסכם זה והוראותיו על הצדדים בכל מגרשי הבינוי אליו הוקצו זכויותיהם שלמי הצדדים, כך שככל הסכם שיתוף אשר יוציאר תחת פולוה זו, יהול בנפרד רק ביחס לבני הוקצאות אשר זכויותיהם הוקצו ייחד לבניון ו/או מגוש בינוי במונתק מיתר בעלי הזכויות החותומות על הסכם שיתוף זה (להלן: "הסכם השיתוף הפרטניים"); הוראות הסכמי השיתוף הפרטניים, תחילה, בשינויים המהווים, כפי הוראות הסכם שיתוף זה ולכורך כך, הצדדים מסמיכים את עוזה"ד לבצע כל שימוש בייפוי הכוח שנמסרו להם, על מנת לחותם ולקיים את כל הוראות ההסכם השיתוף הפרטניים, ללא כל סיגור/או דרישת ו/או תביעה ו/או טענה, מכל מין וסוג שהוא.

- 22 -

היא והסכם השיתוף יופצל כאמור להסכם שיתוף פרטניים, כפי המתואר לעיל ובכל מקרה שבו זכויות הבינוי ו/או התכוון על המרקען ומגרש הבינוי ו/או על המבנים, כולל מבנים ו/או שטחים משותפים (לדוגמא במקרה של מגרשים סמוכים בעלי שטחי בניין מסוימים), אשר ניהול ו/או החלטות לגביהם תזרושנה החלטות מצד מספר הסכמי שיתוף פרטניים יחד, כי אז, תמונה מכל הסכם שיתוף פרטני, נציגות אשר תהיה מוסמכת לקבל החלטות בעניין זה (לעיל ולהלן: "נציגות עלי"), בהתאם להוראות שלhalb:

- נציגות העל, תבחר על ידי הנציגות (כפי הגדرتה בהסכם השיתוף או בהסכם השיתוף הפרטניים, בהתאם) עד ולא יותר מחלוּך 21 ימים ממועד כינון הנציגות בהסכם השיתוף הפרטני.
- הרכב נציגות העל יורכב מ- 2 נציגים מכל נציגות.
- כל הוראות ו/או חbioות ו/או סמכויות ו/או אופן התוכנות בקשר עם הנציגות, כהגדרתה בהסכם השיתוף, תחולנה על נציגות העל.
- במקרה של אי קבלת החלטה ברוב קולות, עקב מספר זוגי של חברי נציגות, תובא ההחלטה בידי השמאלי ו/או המתכנס, לפי העניין.
- נציגות-העל ותיה מוסמכת לקבל החלטות ביחס ובקשר לשטחים המשותפים של הסכמי השיתוף הפרטניים ובתוכן כך, כל החלטה בדבר אופן ההקמה, הביצוע, ניהול וכיו"ב. נציגות העל תהא מוסמכת לבצע כל פעולה אשר נתונה לה בהסכם השיתוף, בשם בעלי הזכויות, ביחס לשטחים המשותפים הנ"ל.

טו. מחלקות ובוררות:

כל חילוקי דעתו שיתגלוו בין הצדדים להסכם זה בכל הנוגע להסכם זה או כל הסכם אחר הקשור בו ו/או במרקען ו/או בתכנית הנ"ל, ו/או בהוצאתו של מי מהם מכך אל הפועל, וכל הקשור בהם או הנובע מהם, יימסרו לבוררות בפניו בורר דין יחיד, שייהיה עורך דין שימונה על-ידי ועד מחו תל-אביב של לשכת עורכי הדין בישראל, על-פי פניות צד הצדדים להסכם זה (לעיל ולהלן: "הborer").

- .2. תנאי מוקדמי לנקייטה בהליך בוררות הינו מילוי אחר כל התתчиיביות ו/או החבויות ו/או התשלומים ו/או ההצעות של הסדרותם נדרש עד לאותו מועד כל הצדדים הקשורים בהליך הבוררות, לרבות הצד המבקש לפנות לבורר.
- .3. מוסכם בזאת כי הבורר יכיריע במלחוקות שיוואו לפניו באופן שיגשים את עקרונות הסכם זה, בדרך המהירה והיעילה ביותר, ובמשך פרק ומן שלא עולה על 45 ימים מהמועד בו החל לדון בסכום.
- .4. מודגש בזאת, כי לא יהיה בהפניות עניין שבמחלוקת להכרעת הבורר כדי להתייר למי מהצדדים לעכב תשלומים ו/או להימנע מלמלא אחר התchipיות המוטלות עליו ו/או לפעול באופן המביא לעיכוב בחוצאתם אל הפעול של הפרויקט ו/או הסכם זה ונשפחו וכל הקשור בהם, בייעילות וברציפות.
- .5. הכרעתו של הבורר תחייב את הצדדים ללא ערעור. הבורר לא יהיה קשור בדיני ראיות או פרודורה, אך יפסיק על פי הדיון המהותי וינמק כל פסק דין או החלטה.

טז. שונות;

1. כל אחד מהצדדים מצהיר ומאשר –

.1.1. כי בטרם החליט על רכישת זכויות במרקען ובטרם חתם על הסכם הרכישה ועל הסכם זה ונשפחו, בדק, פיזית, תכנית, כלכלית ומשפטית, את המקרקעין, לרבות כל תכנית הקשורה בהם, את סביבתם ואת תוכנותיהם, וכן בדק את כל ההסכם הנזכרים לעיל, וכן את הסכם זה, באמצעות בעלי מקטוע חיצוניים מטעמו.

.1.2. כי לאחר שערך את כל הבדיקות הנזכרות לעיל, כשלرشותו עמד פרק זמן מספק לשם כך, מצא את הסכם הרכישה ואת הסכם זה (לרובות כל נשפחים) ואת הזכויות במרקען, מותאים לצרכיו ולמטרותיו מכלבחינה שהיא, ולפיכך הוא מותר בזאת על כל טענה של טעות, ו/או ברירה מחות מום ו/או פגס ו/או אי-התאמה אחרת מכל סוג שהוא כלפי הבעלים שהם רכש זכויות במרקען ו/או כלפי עזה"ד ו/או כלפי יתר הצדדים להסכם זה ו/או מי מטעם.

.1.3. מבלי לגרוע מכך, האמור לעיל, בכל אחד מן הצדדים מצהיר ומאשר בזאת באופן מפורש ובلتוי חזיר כי לא קיבל שום מציג מאי שマー לו זכויות במרקען ו/או מאות מי מהצדדים להסכם זה ו/או מאות עזה"ד ו/או מאות אחר בכול עניין הקשור בהסכם זה ו/או הסכם הרכישה ו/או בקשר עם החקקה. ג'או בקשר עם המקרקעין ו/או מcents המשפטי, התכונני, הפיזי ו/או الآخر, ואם קיבל הרישומց שזכה נבדק על ידו היבט, ולאichiיב שום גורם שהוא באשר ליצירתו. אם וככל שניתנו מציגים כלשהם בתרטם חתימתו של הסכם זה ו/או בטרם חתימתם כל הסכם אחר, הרי שבוחנתם של כל צד על הסכם זה הוא מאשר את ביטולו של כל מציג שאינו מצינו מפורש ביחסים זה.

.1.4. מובהר בזאת כי השימוש בביטוי "המרקען" בהסכם זה ונשפחו כולל בתוכו גם כל ייחידת רישום חדשה ו/או עתידית, אם וככל שתיווצרנה כתוצאה מהליך פיצול ו/או רישום ו/או איחוד וחילוקה ו/או פרצלציה.

.1.5. מודגש בזאת, כי בשום אופן אין לסמוך מאופן הניסוח של סעיף כלשהו בהסכם זה ו/או בנשפחו, אשר למצב החקקה ו/או מאפייני המקרקעין ו/או הנסיבות אישור התכניות בקשר למקרקעין ו/או היקף הזכויות שיוקצו בעתיד בגין המקרקעין ו/או פרקי הזמנים עד לאישור התכניות ו/או מימוש זכויות במרקען; יודגש, כי אין לראות בהסכם זה או בהוראה כלשהי בו ככאלו היוצרים מציג כלשהו (עקייף או ישיר) בקשר עם הנושאים הניל.

.1.6. מבלי לגרוע מכך, הצדדים מוויתרים בזאת במפורש ומרаш על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה בקשר להסתמכות כלשהי על דרך הניסוח של הוראות הסכם זה ונשפחו, האחד כלפי משנהו ו/או כלפי עזה"ד.

.1.7. מבלי לגרוע מכך, כל אחד מהצדדים מותר בזאת באופן מפורש ובلتוי חזר על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי כלוי עלמא בדבר מום ו/או אי-התאמה ו/או טעות ו/או הטעה ו/או כל טיעת ברייה אחרת בקשר עם הסכם הרכישה ו/או הסכם זה ו/או החקקה ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או התכניות ו/או איזו מבחן מהוביוביוני.

.1.8. מבלי לגרוע מכך, כל אחד מן הצדדים מותר בזאת מראש ובמופרש על כל טענה עתידית לפיה הוא הסתמך על מידע מסווג שנמסר לו עיי' כל גורם שהוא (לרבות

מי מהצדדים ו/או עוה"ד) ושאינו מצוין בהסכם זה גוף במפורש.

9.9. כל אחד מהצדדים מאשר בזאת כי קרא את הסכם הרכישה ואת הסכם זה, על נספחיהם, ונירחות וברורות לו כל הוראותיהם וכל התחתיויות הנובעות מהם, וכל אשר חל ו/או יחול עליו בקשר עמם.

10.1. כל אחד מהצדדים להסכם זה מצהיר בזאת כי ברורים לו האחריות והסיכונים הכרוכים ברכישת של זכויות במרקען וכן כל המשמעות של רכישת זכויות במרקען במצבם כפי שהם, במצב בו טרם הופקדו התכניות ע"י המוסדות התכנוניים המוסמכים, וכן כל הנובע והכרוך בקיודם הפROYקט עפ"י המוסדות התכנוניים המוסמכים, ב奏ותא עם יתר בעלי הזכויות במרקען. בהתאם לכך, כל אחד מן הצדדים מצהיר בזאת כי הוא לוקח על עצמו את כל הסיכונים והמשמעות הניל', כי הוא מותר על כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה כלפי יתר הצדדים ו/או עוה"ד ומטעם.

11.1. כל אחד מהצדדים להסכם זה מצהיר ומאשר בזאת כי הוא הבין את המשמעות של הסכם זה ונספחיו, לאחר שבדק את הוראותיו, עקרונותיו ומנגנוןיו באמצעותו בטרם חתמו על הסכם זה; כי התקשרו להסכם זה העשיית על סמך בדיקות בלתי-תלויות שערכ בעצמו ובאמצעות מומחים חיצוניים מטעמו, בלבד; כי לא קיבל מצג כלשהו בקשר לשם הסכם זה ונספחיו ו/או תוכנותיו ו/או המקרקעין מושם גורם אחר; כי באלו- לא עוה"ד, לא מצד כלשהו להסכם זה או מי מטעמו, ולא מושם גורם אחר; כי בדק ומצא את המקרקעין, סביבתם, מצבם הפיזי, התכינוי, המשפטי, לרבות את הוראות הסכם זה ונספחיו, וכן כל פרט ואו מידע ואו מסמך אחר הנחוץ ו/או הקשור להתקשרותו בחסכים זה, לרבות תכניות הנמצאות בהלכי הכהנה- מתאימים מכל וכל לצרכיו; כי הוא מותר בזאת על כל דרישת ו/או תביעה ו/או זכות בדבר ביריה ו/או אי-התאמה ו/או הסתמכות ו/או מצג ו/או מטעם ו/או כגד נוקפו של הסכם זה ו/או כגד החזקות ו/או ו/או עוה"ד ו/או מיטעם ו/או ייחום. בקשר עם המקרקעין ו/או הפROYקט.

- 24 -

12.1. כל אחד מבין הצדדים מצהיר ומאשר בזאת שהתחתיות עפ"י הסכם זה ונספחיו אין מהוות רשימה סגורה ואין ממצאת את התחתיות החולות עליו כלפי יתר הצדדים ו/או עוה"ד ו/או כל גורף או רשות שלטונית ו/או צדדים שלישיים, וכל גורם אחר אשר כלפי התחייב ו/או יתחייב, לרבות באמצעות הנטיגות, וכי הן תתווסף להתחתיות עפ"י כל הסכם ו/או כתוב התחייבות אשר נחתם ו/או ייחום. בקשר עם המקרקעין ו/או הפROYקט.

2.2. הצדדים מצהירים בזאת כי בדקו בצורה יסודית את הוראות הסכם זה ונספחיו, כמו גם את המנגנונים השונים המפורטים במסגרתו, כי הם מסכימים לתוכנים מסוימים ומשמעויותיהם באופן מפורש ובלי חזר וכי הם מתחייבים להימנע מלטעון כנגד הוראה כלשהי בהסכם זה, יהיה הנימוק אשר היא לטענותם.

3.3. מבלי לגרוע מכללות האמור לעיל, כל אחד מהצדדים בהסכם זה מצהיר כי אירוא לא יהיה לו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל סוג שהוא בקשר עם הסכם זה, נספחיו, עקרונותיו, מנגנוןיו, המשמעות של אלו, לרבות בדבר ביריה ו/או אי-התאמה ו/או אי-הבנה ו/או טעת ו/או הסתמכות על מצג כלשהו ו/או טענת פטור וכיו"ב.

4.4. לנוכח בדיקותם היסודית את הוראות ההסכם ונספחיו באמצעות מומחים מטעם, מצהירים הצדדים כי אין בהוצאת הסכם זה מן הכוח אל הפועל, בהתאם ובכפוף להוראותיו, כדי להוות משום פגעה או קיפוח כלפיהם.

5.5. הצדדים מצהירים בזאת, כי ככל שיתגלו אבחנה ו/או קיפוח כלשהם,anca, בהוראות ההסכם ובמנגנוןיו ו/או באופן חזאתם מן הכוח אל הפועל בעתיד, הרי שאלה מוסכמים ומקובלים עליהם מראש, בין היתר, לנוכח ההכרה המקדמית של הצדדים בחשיבות קביעתם מראש של כללים ועקרונות ברורים להסדרת יחסיו השיתור במרקען, לחולקת זכויות בגין המקרקעין ולהשתתפות בתשלומים והוצאות הקשורים במרקען ו/או בתכניות ו/או בהוצאות הסכם זה ונספחיו מן הכוח אל הפועל, לרבות בקשר עם קידום הזכויות בהם ובלוויי המהלים העתידיים לשינוי אפשרויות הניצול בהם ו/או בגינם (לרבות ליפוי הלכי התכניות של התכניות) - כללים, עקרונות ומנגנונים בהם רואים הצדדים אמצעי חשוב והכרחי לקידום המקרקעין, המהווים, בתור שכאה, תנאי סף מקדמי כניסה (הצדדים ייחסו השיתוף במרקען לריכשׂת-הנצעת במרקען).

- .6. הצדדים מסכימים ומתחייבים כי הסכם זה, נספחו וכל הסכם או מסמך הקשורים אליו, יחייבו אותם ואת נעריהם, החל מרגעם ונחתמו לראשונה.
- .7. הימנוות צד כלשהו, כמו גם עזה"ז, מהשתמש בזכויותיו בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ו/או כל מסמך או חוזה הקשור בו, לא תחשב וייתור, הסכמה או הוזאה כלשהי מצדיו והוא יהיה להשתמש בזכויותיו בכל עת וזמן שימצא לנכוון.
- .8. הסכם זה ונספחו מסכימים את כל הנסיבות והתנאים שעליהם הוסכם בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הסכמה בכתב ו/או בכתב ו/או מופיע ו/או הסדר, אם וככל שנעשה בין הצדדים, ו/או מי מטעם, לפני חתימת הסכם מחייב זה.
- .9. הוראות הסכם זה ונספחו לא ישונו אלא בהסכם בכתב שתיחתמו ע"י כל הצדדים בלבד, או לחופין, ע"י הנציגות ו/או עזה"ז לפי ההוראות הקבועות בעניין זה בהסכם זה גוף.
- .10. כל לשון יחיד בהסכם זה גם לשון רבים, במשמעותו, ולהיפך. כל לשון זכר בהסכם זה גם לשון נקבה, במשמעותו, ולהיפך.
- .11. כל הודעה או מכתב שיישלחו על ידי צד למשנהו, לרבות מאות עזה"ז ו/או הנציגות למי מהצדדים להסכם זה, ייחשבו כאילו הגיעו לטעודתם, לפי הפירוט הבא:
- בדואר רשמי**- יחשבו כאילו הגיעו לטעודתם 72 שעות לאחר משלוח בדואר רשום.
 - בתשדורות פקס/מייל**- יחשבו כאילו הגיעו לטעודתם מיד עם קבלת פلت המאפשר את הנעת התשדורות לעדahan או מיד עם קבלת אישור טלפון.
 - בדואר אלקטרוני**- ייחסבו כאילו הגיעו לטעודתם מיד עם קבלת אישור מסירה אוטומטי המופק באמצעות מע"ד דואר אלקטרוני.
 - הודעת וואטסאפ/SMS**- ייחסבו כאילו הגיעו לטעודתם מיד עם קבלת אישור מסירה.
- .12. הצדדים מסכימים כי באחריותם לידע את הנציגות את עזה"ז בדבר כל שינוי שיחול בכתובת מגוריים ו/או בכתובת הדואר האלקטרוני ו/או בפרטיה ההתקשרות שלהם, באופן מיידי, וזאת באמצעות הודעה שתישלח על ידם אל עזה"ז ואל הנציגות בדואר רשום בלבד.
- .13. לא ניתנה הודעה בדבר שינוי בכתובת ו/או בפרטיה התקשרות של מי מהצדדים (להלן בסעיף זה: "הנמען") כאמור, ייחסבו הודעה שנשלחו לכתובת הבלתי-מעודכנת כאילו הגיעו לידי הנמען, ובמקרה זה הנמען יהיה מנע מלטען כי הודעה לא נתקבלו בידיו בפועל.

ולראיה באנן על החתום:

צד	שם גוי"ח	שם מלא	ת.ז./ח.פ.	חתימה

שיעור הבעלויות על פיהם הרשומות (או תהיינה רשומות) זכויותיו של כל אחד מן הצדדים		צד להסכם
חלקים	גויים	
		א
		ב
		ג
		ד
		ה
		ו



יפוי כח בלתי חזק

נוטריוני / לפי סעיף 9 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א – 1961

- אני/אנו החותם/ים מטה, _____, ממנה ומיפה בזה את כוחם של עוה"ד שלומי עקרב ו/או יקיר אלון ו/או יובל קומפלר ו/או פלג דודן ו/או מי מעוה"ד במשרד עקיב-אלון, להיות לב"כ החוקים והמורשים מטעמו, לעשות בשmeno ובמוקומו על פי שיקול דעתם את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, ככלם או מקטנן בקשר עם המקרקעין הידועים **במחלקה 24 בגוש 7622** ו/או כל חלקה: אחרת או חלקות אחרות שיתקבלו עקב הפרצלציה ו/או הרה-פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת ו/או נספת על החלקים הנ"ל (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין ו/או חלקים מהם יכוו גם: "הנכס", לבות בקשר עם הסכם הרכישה שנחתם בין _____, ת.ז./ח.ב. ו/או בקשר עם הסכם השיתוף שנחתם ו/או שייחתם ביןינו לבין שאר רוכשי הזכיות ו/או בעלי הזכיות במקרקעין על כל נספחיו; 1. לחותם בשmeno ובמוקומו על הסכם/הסכם שיתוף ביחס למקרקעין (להלן: "הסכם השיתוף") ביןנו לבין בעלי זכויות אחרות במקרקעין, וכן על כל מסמך גלויה או נדרש בקשר אליו, לרבות מסמכים ו/או הסכמי מעודכנים ו/או כפי שייעודכנו מעת לעת וכן לאשר ו/או לחותם מחדש על כל מסמך ו/או גרסאות עתידיות של הסכם השיתוף ו/או נספחיו.
2. העותת כל פולה, לחותם על כל מסמך ולהופיע בפני כל גוף בשmeno ובמוקומו לשם העברת זכויות הבעלות או החכירה בנכס על שמו בלבד רישום המקרקעין וארכזיות מקרקעי ישראל ו/או לשם רישום הערת אזהרה לטובת מי שיעמיד הלואה מובטחת במשכנתה על החלנו במקרקעין ו/או לשם רישום הערת אזהרה זו ו/או לשם רישום הערת אזהרה לטובת מי שיעמיד הלואה מובטחת במשכנתה על המקרקעין ו/או לשם רישום הערת אזהרה לטובת יתר בעלי הזכיות במקרקעין על פי הסכמי רכישת חלקים במקרקעין ו/או על פי הסכם השיתוף ו/או לטובת כל צד שלישי אחר ו/או לשם רישום משכנתה ו/או משלנות ו/או שעבודים ו/או משכונות ו/או התcheinיות לרישום משכנתה ו/או הערת אזהרה בגין התcheinיות לרישום משכנתה, מכל מנסגן שהוא לטובת מי שיעמיד הלואה מובטחת במשכנתה על המקרקעין, והכל - בלשכת רישום המקרקעין ו/או בראש המשכנות ו/או בדשות הקבוצה, וכן ברשות מקרקעי ישראל ואו מרשות אחר.
3. להופיע בשמי ובמוקמי בפני כל רשות/אזור ו/או אוניברסיטת משלטי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ובמילי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או חמונגה על הרובע חמשתלי והנטוש באיזיש' ו/או רשות המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ואובישכות של דיסמוס המקרקעין ו/או הסדר קרקע ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בגין ל민ינה ו/או משרד מס' שבחר מקרקעין ו/או משרד מס' רכוש ו/או משרד כל חברה משכנת ו/או עסק ו/או לחותם בשmeno ובמוקומו על הצהרות, תעוזות, בקשות ו/או שטרנות עסקה ו/או העברה ו/או חכירה ו/או הערת שכירות ו/או חכירת משנה, ו/או התcheinיות לרישום משכנתה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או פדיון משכנתה ו/או פדיון משכנתה חלקי וכל תיקו ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל ואלה חותמות במשנו ובמוקומו על כל מסמך הנחוץ לשם רישום הבעלות בנכס על שמו ו/או לפוקודתו ובדרך כלל לעשות כל פעולה ו/או לחותם על כל מסמך חדש לbijouter הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרז בדף והכל כפי שבאי כוחנו הניל ימצאו לנוכח המושא.
4. לשלים בשמי ובמוקמי ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנוגנות וההיללים ו/או התשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין ו/או שהוא החלים עליינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במשרין ואם בעקבין, לשם העברת רישום הוועדות בנכס ממשי לשם הקונים.
5. לחותם על כל מסמך הנדרש לשם רישום הערת אזהרה לטובת הניל, בקשר עם הסכם השיתוף ו/או עם כל כתוב הסכמה ו/או התcheinיות אחר אשר נחתם על ידנו ו/או על ידי מי מימייפוי הכה הניל.
6. לרשות הערת אזהרה על החלנו במקרקעין לטובת גוף שיעמיד הלואה מובטחת במשכנתה שתהא בדרגת האשונה ו/או קומת לזכות הערת האזהרה שתהא רשומה לטובתנו.
7. לאחר שתירשם לטובתנו הערת אזהרה במקרקעין, ניתן בשmeno הסכמה לייחוד הערת האזהרה שתירשם לטובתנו, וכן ניתן כל הסכמה שתידרש מאיתנו כבעל הערת אזהרה במקרקעין ובכלל זה לצורך ביצוע כל עסקה במקרקעין ו/או פעולה ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או כל פעולה ו/או לביצוע כל פעולה אחרת במקרקעין לה נדרשת הסכמה כבעל הערת האזהרה במקרקעין, לרבות הערת זכויות במקרקעין או בחקלים מהם, תיקון החכירה הרשומה במקרקעין, הליכי פרצלציה וכל פעולה אחרת לא יוצא מן הכלל, וזאת בכפוף או שלא בכפוף להערת האזהרה הרשומה ו/או שתירשם לטובתנו.
8. לאחר שתירשם לטובתנו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, להסתים בשmeno ובמוקומו ולחותם על כל מסמך בשmeno ובמוקומו לשם רישום זכויות הבעלות ו/או החכירה במקרקעין על שם צדי ג' בלשכת רישום המקרקעין, גם אם באותו מועד לא נרשמו זכויות הבעלות ו/או החכירה בחלק מן המקרקעין על שמו. כמו כן, לבצע כל רישום ו/או עסקה ו/או פעולה בקשר עם המקרקעין, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת צדים שלישיים ו/או רישום שעבודים ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום התcheinיות לרישום משכנתאות וכיוצא בזה.
9. ניתן הסכמה, כבעל הזכיות במקרקעין, לשם רישום הערת אזהרה לטובת עwid שלומי עקרב ו/או יקיר אלון ו/או לטובת אחד או יותר מימייפוי כוחנו לעיל בדבר הימנעות מעשיית עסקה ו/או בדף חאנך בקבלה הסכמה כבעל פולה ו/או טרנוקציה מצדנו ו/או רישום הערת

זהה בוגר הסכם השיתוף ו/או לצורך רישום של הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין ו/או כל העלה אחרת הניננת לרישום בפנקס רשם המקרקעין ו/או העלה בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או העלה בכל פנקס אחר המתנהל על פי דין בדבר זכויותינו ו/או בדבר ייפוי כוח זה ו/או בדבר הכוחות המוענקים למיפוי כוחנו על פי ייפוי כוח זה.

- לשות בשmeno ובמokoנו כל פוללה שהיא הנוגעת ואו כרכוה ואו הקשורה להסתם השיתוף, על כל נספחיו ובכל זה, ומבי לגורו מצלילות האמור, לנhal, בשmeno ובמokoנו, משא ומתן עם כל אישיות משפטית שהיא (ובכל זה, ומבי לגורו מצלילות האמור לעיל, כל אדם ואו תאגיד (לרובת חברה, שותפות, אגודה שיתופית) ואו התאחדות ואו חבר בני אדם ביןיהם מאוגדים ובין שאינם) ואו רשות (ובכל זה, רשות ממשלהית, מקומית, עירייה, מועצה מקומית ו או רשות כו"צ באלה) ואו גוף סטטוטורי לרבות רשות מקרקעין ישראלי ואו רשות הפיתוח ואו קרו קיימת לישראל ואו כל גורם אחר – (להלן כולם ייחד או כל אחד מהן"ל בפרט יקרא: "אדם") ואו לחותם ואו להתקשרות בשmeno ובמokoנו לכל הליך תכנוני ואו רישומי או אחר הקשור במקרקעין) ואו לחותם משפטית מחיב אחר (רבות טרי מכר ואו טרי העברת חכירה ואו טרי משכנתה ואו טרי זיקות הנאה ואו שעבודת, ואו משגונת) ואו בקשה (לרכשות בקשה להיתר הבניה ואו בקשה לרישום הערת אזהרה ואו בקשה להרשום הערת אזהרה בדבר צורך בהסתמה ואו בקשה לרישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשית עסקה) ואו תעודה ואו כתוב הסכמה (לרכשות הסכמה תקנורתה להליכי פרצלציה וורה-פרצלציה) הקשרים במקרקעין ואו בהסכם השיתוף ואו לעשות כל פעולה אחרת בקשר עם ואו הסכם ואו גו"זים ואו בנק ואו מוסד ואו אשראי בקשר עם רכישת המקרקעין ואו בניה ואו "אמגדלי"), בכלל זה להתקשרות בשmeno ובמokoנו בהערכות חלקים זוכיות בין השותפים ביניהם לבין עצם ואו הסכמים עם קובל ואו קבלים ואו גו"זים ואו בנק ואו מוסד ואו אשראי בקשר לביטוח ואו גורם מימי נספ, שיעניקו לנו ואו למי מאתנו ואו ליתר הצדדים להסכם השיתוף הלוואות ואו אשראי בקשר עם רכישת המקרקעין ואו בניה ואו הקמת המגדל (להלן: "הבנק") – הסקם הלויי הבנקאי" לפי העניין) ואו לעשות כל פעולה שהיא הקשורה לפעולות האמורות. לשם הנוחות – המקרקעין והמגדל שיובנו עלייהם – יקרו להן יחד – "הפרויקט".

לשות בשmeno ובמokoנו כל פוללה שהיא הנוגעת ואו כרכוה ואו הקשורה להסכם הלויי הבנקאי, ובכל זה להתקשרות בשmeno ובמokoנו בהסכם הלויי הבנקאי, וכל מאתנו על פי הסכם הלויי הבנקאי, אשר יפתח בנק, אשר אלוי יוזמו והכספים שנפקיד מהוננו העצמי או מסגרת האשראי שתיפתח לנו בנק לצרכי הפרויקט, וממנו ישולמו כל התשלומים הנדרשים לבניית הפרויקט ולהן: "חשבון הפרויקט" ואו למשוך בשmeno ובמokoנו כספים ואו אשראי ואו הלוואות לטובת חשבון הפרויקט ואו לתת הוואה לבנק להעבירות כספים מתיק חשבון הלוואה שלו ואו לחיב את חשבון הלוואה שלו ולפקיד את הכספי בחשבון הפרויקט ואו לביצוע כל הוואות נציגות ואו צוות ההיגוי של הפרויקט (כהגדרת מוחחים אלו בהסכם השיתוף) על-תת הסכם השיתוף ולנקיטת כל הליך שיידרש לצורך גביה מהירה ויעילה של חובותינו והתחייבויותינו הכספיות כלפי הנציגות לנו שאר השותפים, לרבות הגשת כל תביעה בשmeno.

לשעבד לטובת הבנק ואו לטובת כל גורם אחר את זכויותינו במקרקעין ובכלל זה לרשות, משכנתה ואו משכנתאות מוגבלות או שלא מוגבלות בסכום ואו כתבי התחייבות לרישום משכנתה ואו הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק ואו משכנות או שעובדים בראש המשכונות ואו רשות החברות ואו בלשכת רישום המקרקעין ואו בשרות מקרקעי ישראל ולחותם לשם כך על כל מסמך הנדרש לביצוע הרישומים לנו ובלול זה שטרות משכנתה ואו בקשות להושם הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה ואו כתבי התחייבות לרישום משכנתה ואו טרי משכון ואו כל מסמך אחר.

לשות בשmeno ובמokoנו כל פוללה עליה תחיליט נציגות הפרויקט (כהגדرتה בהסכם השיתוף) על-פי סמכיותה בהסכם השיתוף.

לחותם בשmeno ובמokoנו על כל המסמכים ואו הבקשות במקרקעין ובכלל זה לתכנון, לבנייה ולרישוי לרבות פעולות לאישור תוכנית בגין עיר או תוכנית מתאר חדש ביחס למקרקעין ולחותם על כל הנדרש לשם כך, לרבות כתבי שייפוי ואו התחייבות, או כתבי הסכמה לרבות להפקעות או להפרשות לצרכי ציבור) ואו כל מסמך חדש אחר, בקשה ואו בקשות להיותו או התיاري בניה ואו להקלות (לרכשות להקלות להגדלת מספר היחידות שניתן יהיה לבנות על המקרקעין על פי התקב"ע), ו/או לתוכנית שינויים ואו כל מסמך תוכני אחר ובכלל זה כל מסמך אחר בקשר עם המקרקעין, לרבות בקשות לוועדות בגין ערים מחויזות ואו מקומיות ואו לכלשות תוכנו ואו לכל רשות ממשלהית ואו מקומית, הצהרות, התcheinויות וככבי שייפוי לרשות המקומית ואו לכל רשות מוסמכת אחרת, תוכניות בגין עיר, תוכניות בגין, תוכניות יצוב אדריכלי, תוכניות הנסה, תוכניות הנסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ובאופן כלל כל רשות מקרקעין, ולשם כך להופיע בשmeno ובמokoנו וליצגנו בפני רשותות התכנון והבנייה השונות ואו שידייש לצורך תוכנו ואו בניה בקשר עם המקרקעין, ולשם כך להופיע בשmeno ובמokoנו וליצגנו בפני רשותות התכנון והבנייה השונות ואו בפני רשות מקרקעי ישראל.

לחותם בשmeno ובמokoנו על כל טופס ואו דיווח ואו בקשה ואו הצהרה לרשותות המס בגין הסכם וכישת זכויותינו במקרקעין ואו ביחס אליהם ואו בגין הסכם השיתוף, וכן להגיש בשmeno ובמokoנו כל השגה ואו ערד לרשותות המס.

לפועל בשmeno ובמokoנו לשם חתימות חוזה חכירה בגין (לבד או יחד עם אחרים) לבין רשות מקרקעי ישראל ביחס לנכס, וכן לחותם להגיש ולנהל כל הליך מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם חתימת חוזה החכירה הנ"ל ואו בקשר עם הליך ייעוי יעוד ומטרת החכירהיפוי חוזה החכירה בקשר לנכס ואו בקשר להארצת תוקפו של חוות החקלאות בקשר לנכס ואו בקשר להגדלת קיבולת הבניה על הנכס ואו לפועל בשmeno ובמokoנו לשם חתימות חוזה חכירה בגין (לבד או יחד עם אחרים) לבין רשות מקרקעי ישראל ביחס לנכס, וכן לחותם להגיש ולנהל כל הליך מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם חתימת חוזה החכירה הנ"ל ואו בקשר עם הליך ייעוי יעוד ומטרת החכירהיפוי חוזה החכירה בקשר לנכס ואו בקשר להארצת תוקפו של חוות החקלאות בקשר לנכס ואו בקשר להגדלת קיבולת הבניה על הנכס ואו

- כל הлик (לרבות הליכי השגה או ערך) בקשר לשומה שתוצאה על ידי רשות מקראען ישראל בקשר עם הנכס ו/או בקשר עם כל הлик שיבוצע בקשר אליו (לרבות הליכי רכישת זכויות, שינוי יעוד, הגדלת קיבולת שבנה וכיוצא ב').
- לפעול בשמו ובמכוונו לשם הגשה וניהול (לרבות חתימה על פשרה) של כל הлик השגה ו/או ערך על איזה מהחייבים החלים עליו בקשר לנכס, לרבות מול הרשות המקומית, ועדות התכנון, רשות המיסים, רשות מקראען ישראל וכל גוף אחר ללא יוצא מן הכלל.
17. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, ולאחר קבלת הוראה מנציגות הפROYkt כי הפרנו את ההסתם ובקשה מהנציגות לבצע מכירה של זכויותינו, לעשות, בשמו ובמכוונו, כל פעולה משפטית הנוגעת ו/או כרוכה ו/או הקשורה ו/או שתהא דרישה למכירת זכויותינו במרקען ו/או פרויקט, ובכלל זה, ובמכוונו לפגוע בכלליות האמור, הנהל, בשמו ובמכוונו, משא ומתן למכירת זכויותינו במרקען ו/או בפרויקט ו/או להתקשרות, בשמו ובמכוונו בהסתם למכירת זכויותינו במרקען ו/או פרויקט על מנת לבצע את פעולת המכירה וההעברה הזכויות לרוקש השטרות, המסמכים והאישורים שייהיו דרושים לצורך העברת זכויותינו במרקען ו/או פרויקט לידי רוכש הזכויות ו/או לבקש מבית המשפט המוסמך למנות כסים על זכויותינו במרקען ו/או פרויקט על מנת לבטלת המכירה וההעברה הזכויות לרוקש הזכיות. בחתימתנו על ייפוי כוח זה אנו מipiים את כוחם של עורך הדין להמחות את התמורה שתתקבל ממכירת זכויותינו לכל אחדinos. גופים אשר תמורה-נו מגיעה להם על פי הסכמי הרכישה ו/או הסכם השיתוף, וכן לתשלום שכר טירות מיפה כוחנו ואת היתרה להעביר לידינו.
18. למפעול בשמו ובמכוונו בכל הנוגע ו/או הכרוך ו/או הקשור ו/או הנובע מביצוע וביציע רישום פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד מחדש, הפרדה של שטחים או שטחים בתהום המקרען, בין על פי זיהויים נזCKER לעיל, ובין אם על פי כל זיהוי אחר שיבוא במכוונו ובכלל זה החתום על כל בקשה, הצהרה, שטרות מכל סוג שהוא, ובין השאר שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור ובין השאר ויתור על שטחים לצורך מדרכות שטחי צבורה וכיו"ב.
19. להגיש בשמו ובמכוונו בקשה ו/או בקשה לצורך רישום המבנה, כבית משותף ולשם כך לחתום בשמו ובמכוונו על כל הבקשות, התשריטים, ההצהרות, תקנון הבית המשותף בנוסח המוסכם בהסכם הרכישה ו/או בהסתם השיתוף וכל המסמכים האחרים שיידרשו לשם רישום המבנה כבית משותף בהחאים לחוק המקרען, תשכ"ט – 1969 ו/או לצורך רישום תקנון בית המשותף ובכלל זה כל מסמך אחר ככל שיתבקש ו/או על פי דרישות רשם המקרען ו/או על פי דרישות המפקח על בתים משותפים. מבלי לגרוע מן האמור לעיל להגיש ו/או לחתום על כל מסמך ו/או בקשה לצורך רישום הצדות, זיקות הנאה, מעברים ייעודיים לשימושים של שטח או שטחים בתחוםי רוכש משותף, לצורך זכויות של בעלי-היקחות ו/או משתמשים בביית המשותף, לצורך ניהול הבית המשותף, לצורך הגדרת היחסים בין בעלי-היקחות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, להצמדות, לרכוש המשותף וכל היחסים בין בעלי-היקחות ו/או השימושים (ביפוי כוח זה בכל מקום בו נאמר "בעל יחידה" או "משתמש" ממשעו גם בעל זכות חכירה, זכות שכירות או כל זכות אחרת המוקנית על פי דין למשתמש, מחזיק או אחר של צו הבית המשותף ו/או של התקנון ו/או של כל מסמך הנדרש לצורך ויקון צו רישום הבית המשותף המקוררי ו/או כל רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או של כל זכות אחרת. כל תיקון ו/או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם של מיפוי הכוח הניל. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו מיפוי כוחנו ורשאים לרשום על שמו ייחודה או ייחדות בין בדרכם רישום היחידה במסגרת צו בית משותף ובין בדרכם של רישום חכירה לדוחות באשר לזכויותינו.
20. להופיע, מפעם בפעם, בשמו ובמכוונו בפני כל אדם (ובכלל זה ומביון לפגוע בכלליות האמור, רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות רשות מקראען ישראל, בתיהם המפט ובתיהם הדין למיניהם, הממונה ואו המפקח על המרשדים והוא רשם המקרען ו/או לשכת רישום המקרען ו/או הגוף הממונה על הסוזן קרקע ו/או המכון למיפוי ישראל ו/או מחלקה המדידות ו/או וידות בנין ערים למיניהן ו/או המפקח על בתים משותפים ו/או מנהל מס שבמח' מקרען ו/או רשם החברות ו/או רשם השותפות ו/או רשם המשכונות ו/או רשם העמותות ו/או רשם האגודות השיתופיות ו/או רשות המקומית ו/או כל נושא ופקיד אחר במושדים האמורים) בקשר עם כל אחת מהפעולות המնויות ביפוי כוח זה, לרבות לצורך קבלת אישורי מיסים המונחים לשכת רישום המקרען לשם העברת הזכויות במרקען על שמו ולרבות קבלת אישור העירייה והוועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה המונחים לשכת רישום המקרען לשם העברת הזכויות במרקען על שמו.
21. למפעול אצל כל גורם ו/או רשות עירונית ו/או ממשלה לרובות רשות מקומית, מועצות אזוריות, ועדות לתכנון ולבייה, מושדי ממשלה ושלוחותיהם, ו/או כל רשות אחרת לצורך ביצוע פעולות תכנון בקשר עם המקרען, לרבות ומביון לאירוע, למפעול להגשת תוכניות בנין עיר ובקשנות שונות בסוגרתון, כולל בקשנות לשינוי יעוד, תוכניות איחוד וחלוקת, טבלאות איזון ולוחות הקצאה וכיו"ב, הגשת בקשנות לשינויי תוכניות בנין עיר, בקשנות לתיירני בניה וכן תוכניות בניו, תוכניות עיבוב ארכיטקטוני, תוכניות פיתוח, תוכניות מים, צפיפות ותאורה, תוכניות תחבורה וחניה, תוכניות ביוב, תוכניות הרישה וכל תוכנית אחרת שתידרש לצורך שינוי יעוד המקרען ואישור תוכנית בנין עיר לגיביהם ולצורך קבלת היתרים ורישונות לכל מטרה וכל יעד שם ושימוש במרקען, להציג לאישור הרשותות ולהכנסה בהן שינויים, כפי שימצאו לנכון ולטפל באישור התוכניות דלאיל.
22. קיבל כל מידע ו/או לעין, ולקבל (מקור או העתק) מכל מסמך ו/או אישור מכל סוג שהוא בקשר להיתר השבחה בגין המקרען ו/או בקשר לאגרות הבניה והפיתוח החלות ו/או שיחלו בגין המקרען ו/או הבניה על המקרען ו/או לצורך האמור לעיל, ו/או לפנות בשמו לכל רשות מוסמכת כדי להציג מידע כאמור.

- לעשות ואו לפועל ואו לחותם בשmeno ובמוקומו על הצהרות, תעוזות, בקשות, התחיכיבוויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות,
- .24 תוכניות, מפות, עסקאות, שירות עסקה ואו העברת מכלי מין וסוג שהוא ומכללות האמור לעיל שטרי מכיר ואו שטרי העברת זכות שכירות ואו שטרי העברת שכירה ואו שטרי שכירת משנה ואו כל זכות אחרת, שטרי משכנתה ואו שעבוד ואו התחיכבות לרישום משכנתה ואו כתוב התחיכבות לרישום משכנתה ואו בקשות לרישום עסקה ואו בקשה לרישום הערת אזהרה לטובתנו ואו לטובת כל צד שלishi אחר ואו בקשות למוחיקת הערת אזהרה ואו זיקות הנהה למיניהם, תקנונים מוסכמים וכל תיקון ואו שניי ואו בו ביטול כל אחד מהMSCים הניל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחותם על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, והכל בין שלמות ובין בחלוקת, בבאת אחת או מזמן לזמן, לחוד או ביחיד ואו שותפות עם כל אדם, תאגיד ואו אישיות משפטית אחרת.
- .25 לשלים בשmeno ובמוקומו, את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנויות וההיטלים למיניהם החלים עליינו ואו על המגדל והוא על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ואו תעודה ואו מסמך לצורך ביצוע ואו רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה. לצונזר האמור בסעיף זה להופיע בשmeno ובמוקומו בכל עניין בפני כל רשות ואו מוסד, לרבות שלטונות האוצר ורשות מס שבチ, ועודות הערת זכתה המשפט, לרבות דיןינו, השגות, ערירים ודינוט משפטיים.
- .26 לחותם בשmeno ובמוקומו, על טופס פרטי משכנתאות ושבודים ועל שטרי משכנתה ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתה ועל כל מסמך ואו שטר ואו בקשה בכל נוסח שהיא מקובל על מיפוי הכוח ושיידרשו לשם רישום שעבוד המקרקעין ואו שעבוד, הכל בהתאם לשיקול דעתם של מייפוי הכוח, ולשעבד את זכויותינו במקרקעין לטובת כל בנק בהתאם לשיקול דעת מיפוי הכוח.
- .27 לחותם בשmeno ובמוקומו, גם לאחר שתירשם לטובתנו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, על טופס פרטי משכנתאות ושבודים ועל שטרי משכנתה ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתה ועל כל מסמך ואו שטר ואו בקשה בכל נוסח שהיא מקובל על מיפוי הכוח. כן יהיו רשאים מייפוי הכוח בהתאם לשיקול דעתם של מייפוי הכוח, הכל בהתאם לשיקול דעתם בשmeno ובמוקומו על כל מסמך הנדרש לשם ביטול השعبد.
- .28 לחותם בשmeno ובמוקומו על כל הMSCים הנדרשים לשם מחיקת הערת אזהרה שתירשם לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין.
- .29 לחותם בשmeno ובמוקומו על הסכם עם הייעצים ואו הקבלן ואו קבלנים אשר יהיו אחראים לבניית המבנה ולחותם על כל מסמך שיידרש לשם כך.
- .30 לחותם בשmeno ובמוקומו על הסכמים עם חברות החשמל לישראל בע"מ בקשר עם חדר הטרנספורמציה שיבינה במקרקעין, עם חברת בזק על התקשרויות ביחס לחדר תקשורת ועם ספק מתקני וירוטי גו ביחס למתקני גו במקרקעין וליתן הסמכתנו לרישום הערת אזהרה לטובת חברות החשמל לישראל בע"מ ואו לטובת נפרטה בזק בגין חדרים ואו מתקנים אלה.
- .31 להשכים בשmeno ובמוקומו להצמדה כל חלק במבנה, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, להיחידה כלשהי באותו מונע מהוצאה לו.
- .32 לדריש מכל אדם ואו גוף כל מידע אישור או מסמך שיש בהם צורך לשפט בבנייה-המבנה ואו לשט השוואת הסכם השיתוף מן הכוח אל הפועל.
- .33 להמחות, להסביר את הסמכויות שלפי ייפוי כוח זה או חלק מהו-בתנאים ובהתאם כפי שימצאו מורשינו לנכוון ולבטל המכחאה, הסבה והעברה כאמור.
- .34 מבלי לגרוע מצלילות האמור לעיל, ולמען הזיהירות בלבד, יודגש כי כל אחד ממייפוי הכוח יהיה רשאי לעשות בשmeno ובמוקומו את כל אחת מהפעולות המנויות בייפוי כוח זה.
- .35 כן אני מסכימים/מה זהה במפורש כי בא כוחה הניל יהיה רשאים ליציג גם צדי גי בפעולות/הליך הניל.
- .36 ייפוי כוח זה יפוגש באופן מרחב ביותר כדי שבאי הכוח יוכל לעשות בשmeno ובמוקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמו ואו באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות האמורות בייפוי כוח זה.
- .37 כל מעשה שיישו מורשינו הניל וכל מה שייגרים בכל הנוגע לפועלות לפי ייפוי כוח זה יחייב אותנו את ירושנו ואת כל הbabאים מכחונו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשייהם של מורשינו הניל שיישו על פי ייפוי כוח זה.
- .38 ייפוי כוח זה הינו החלטתי ובلتוי חווור ואנו רשאים לבטלנו או לשנותו באיזה אופן שהוא, והוא יהיהיפה גם אחראי פטירתנו ויחייב גם את ירושינו, אופטראופסינו ומנהל עזובונו, הויאל והוא ניתן לטובת כל הצדדים האחרים להסכם השיתוף כדי לאפשר ביצוע התחיכבותנו על פי הט██ם השיתוף, והנו מצהירים זהה כי אנו מותרים ויתור גמור ומוחלט על כל זכויותינו לעשות עצמנו או עיי מישתו אחר - מלבד מורשינו הניל - את כל חלק מהפעולות והמעשים הניל ומורשינו הניל יהיה רשאים למנוע עדנו או بعد הבאים בשmeno לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.
- .39 בייפוי כוח זה - לשון ייחד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באתי/נו על החותם היום _____ :

הריני מאשר חתימת הניל בפני:

ת.ג.,
עו"ז,

נספח עקרונות לבחירת היחידות

1. עד ולא יאוחר מ- 30 ימים מיום אישור התוכניות וטבלאות הנקaza והאיזון ו/או כל אישור אחר הנדרש באופן שיאפשר הוצאה היתרנית בקשר עם הפרויקט, תתקשר הנציגות עם שמי מקרקעין מוסמך לשם ליווי בעלי הזכויות.

2. מובהר וידוע כי במועד פרסום טבלאות הנקaza, ייתכן ובעלי הזכויות החתוםים על הסכם שיתוף זה, כולן או חלקם, לא יהיו רשומים כבעליים בלשכת רישום המקרקעין ותהליך העברת הזכויות על שמות טרם הסתיים (מכל סיבה שהיא); והואיל ובמועד פרסום טבלאות הנקaza לתוכניתה הגדולה בהסכם שיתוף זה, חוות בעלי הזכויות במקרקעין, הרשומים בטבלאות הנקaza מתיחסת אך ורק לבניינים הרשומים של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, כי אז במקרה זה, תחולנה ההוראות הבאות:

3. במקרה שבו זכויותיהם של בעליים הרשומים של המקרקעין, באוטה חלקת מקור לגביה רכשו בעלי הזכויות אשר טרם נרשמו כבעליים את זכויותיהם, כולן או חלקם, והוקטו מגרש תמורה אחד, לא תחול בין הצדדים כל חלוקה ואו תשלום אייזון ו/או אייזון תמורה בכל צורה שהיא ויראו את בעלי הזכויות הרוחשים על הסכם שיתוף זה כבעלי הזכויות של בעליים הרשומים, כל אחד, בחלוקת היחסית.

4. במקרה שבו זכויותיהם של בעליים הרשומים של המקרקעין, באוטה חלקת מקור לגביה רכשו בעלי הזכויות אשר טרם נרשמו כבעליים את זכויותיהם, כולן או חלקם, והוקטו ליותר מגרש תמורה אחד (או במקרה בו מגרש התמורה שהוקצה אמרור לכלול מספר מבנים), כי אז, תחולנה ההוראות הבאות בקשר עם חלחת המקרקעין בין הצדדים:

4.1. זכויות הצדדים תחולקנה כך שתינטען עדיפות כך שכל אחד מבניitez הזכאים להירושם כבעליים (קרי, הרוכשים), יקבל את זכויותיהם במגרש תמורה/מבנה באופן שכל זכויותיהם הנרכשות (מאותו בעליים רשותם באותה חלקה) יוקטו אל מגרש תמורה/מבנה אחד.

לדוגמה: ישראלי מכיר 1000 מ"ר ל- 10 אנשים, כאשר כ"א רכש 100 מ"ר. זכויותיהם עפ"י טבלאות הנקaza המאושרות והסופיות הנקנו כך ש- 500 מ"ר הוקטו במגרש אי-ו- 500 מ"ר הוקטו במגרש ב'. מי אז, 5 רוכשים יוקטו למגרש אי-ו- 5 רוכשים יוקטו למגרש ב'.

4.1.1. בין הרוכשים תיערך הגרלה ע"י עוזי, כפי הנחיה תחת בסעיף 6 לנספח זה (בהתאמות הנדרשות), לבחירת מגרש התמורה/מבנה אליו ישתייכו.

4.1.2. בכל סבב בחירה, בעל זכויות יבחר את מגרש התמורה/מבנה אליו יוקטו זכויותיו ביחס לכל זכויותיו מכח אותה עסקת רכישה (ככל האפשר על פי המ"ר הפנויים באותו מגרש תמורה/מבנה).

4.1.3. לאחר סיום ההגירה ותוואותיה, ייערך בין הצדדים, במקרה הצורך ובקרה שקיים פערים כלכליים בין מגראשי התמורה עפ"י טבלאות הנקaza בלבד, אייזון כלכלי בין הצדדים בדרך של תשלום אייזון בין הצדדים בהתאם להנחיית השמא. תשלום אייזון ישולם עד ולא יותר מ日后 45 ימים מיום קביעת השmai. כל צד ישלם את המיסים החלים עליו מכח תשלום אייזון (אם וככל שיחולו).

5. השמאלי ייתן ניקוד לכל יחידה ו/או שטח שיוקצה, ביעודים השונים. בתוך כן, יערוך השמאלי את טבלת הניקוד תוך התחשבות בגודל היחידות ו/או השטחים, מיקומים, סוג ייעוד השימוש שלהם וכיו"ב.

6. לאחר מתן הניקוד ועריכת טבלאות מתאימות על ידי השמאלי יגרילו הצדדים, זכות לבחירת היחידות ו/או שטחים. הגרלה, תעירך בין בעלי הזכיות להגרלה זכות קדימה לבחירת היחידה כאשר כל בעל זכות, יגריל בטורו, את מקומו בסדר זכות הבחירה. 7 ימים לאחר קבלת טבלאות מתאימות להגרלה מהשמאלי, תשלח הנציגות, בהתאם להוראות הסכם השיתוף, מועד להגרלה אשר יתקיים עד ולא יותר מ- 14 ימים ממועד החודעה הנ"ל (להלן בהסתrema: "הAGRLA" ו- "מועד הAGRLA").

7. בעלי זכויות אשר זכויותיהם במרקען ישקפו יותר מיחידת אחת, יגרילו, בכל סבב בחירה, את זכויות הבחירה שלהם ביחס ליחידת אחת בלבד.

8. לעניין יחידות אשר דין להיות משותפות לחלק מבוטלי הזכיות בצוותא (להלן: "יחידות הפליש"), יכריע השמאלי את אופן חלוקתם בין הצדדים תוך עמידה בעקרונות שלහן:

- יינתן משקל מכריע ונגבוה ביותר לעקרון צמצום שותפות ככול הניתן ביחידות הפלול.
- תינתן עדיפות להקצאה של בעלי זכויות מקרובים. טרם הקצתה יחידות הפלול, תינתן אפשרות לבוטלי יחידות הפלול להגיש בקשה מנומקט להקצתה את זכויותיהם יחד, עקב קרבה ביניהם. מובהר כי אין באחריות השמאלי ו/או הנציגות ו/או מי עוזי'ד כדי להבטיח הקצתה משותפת כאמור וכי הקצתה זו תבוצע אך ורק במקרה שבו מאפשר הדבר, על פי שיקול דעתו של השמאלי.
- ככל והדבר אפשרי, בעלי זכויות אשר יעדמדו את מלא חלוקם בעליות התכנון, הביצוע וכל יתר העליות הנלוות מבלתי ליטול אשראי מהבנק המלאה, יוקטו יחד אל יחידת פול בפרט מבוטלי זכויות אשר יצטרבו לקבל ליווי בנקאי (כמפורט בהמשך שיתוף זה) לטובת חלוקם היחסי ביחידת הפלול.

במקרה שבו בעל זכויות ביחידות הפלול יבקש למכור את זכויותיו ו/או תעמדו לבעל הזכות החובה למוכר את זכויותיו עקב סיבות הקשורות במימון-חלוקת על ידי הבנק המלאה ו/או מכל סיבה אחרת, יציע תחיליה את זכויותיו ליתר בעלי זכויות באותו היחידות פול ותעמדו להם זכויות ראשונים, על פי המתווה שלහן:

ראשית תעמדו זכויות ראשונים לבעל זכויות המחזיק את מרבית הזכויות באותה יחידת פול. לא מימש אותו צד את זכותו לרכישת הזכויות, תעבור הזכויות לבעל זכויות הבא בתור בעל מרבית הזכויות באותה יחידת פול, וכן הלאה.

9. ידוע לצדדים כי בשעת חתימת הסכם זה, חלקיהם במרקען הינם במושע, ואינם מהווים יחידות תכנון ורישום נפרדות במרשם כלשהו וכי הוראות נספה זה מהוות עקרונות והוראות לעניין אופן בחירת היחידות על ידי הצדדים.

10. עירוב שימושים:

10.1. במקרה שבו, קיימות זכויות בניה, בעלי זכויות שאינן למגורים, תחולנה הוראות נספה זה לעניין אופן הAGRLA, בשינויים הבאים –

10.1.1. 7 ימים לפני מועד הAGRLA הנ"ל, ישלח אל כלל בעלי זכויות סקר ובו יוכלו, בעלי זכויות, לבקש לקבל אפשרות להקצתה זכויותיהם בשימושים אשר אינם למגורים, כפי שייהיו, אם יהיו בMagnitude הבינוי (לעיל ולהלן: "בקשה להקצתה ביעוד שאינו למגורים").

10.1.2. בין בעלי הזכויות אשר הגיעו בקשה להקצאה בייעוד שאינו למגורים, תיירך הגרלה נפרדת, באותו מועד החרלה אשר יבוצע לכלל בעלי הזכויות וטרם ההגרלה שתבוצע לכלל בעלי הזכויות (להלן: "הגרלה שאינה למגורים").

10.1.3. על הוראות הגרלה שאינה למגורים, לא תחולנה הוראות סעיף 4 הנ"ל, מתוך עקרון הרצף על מנת לאפשר לבעלי זכויות לקבל את זכויותיהם באופן שיאפשר רצף תכוני וקנייני, ביחידות שלמות כולל הנitin.

10.1.4. בעלי הזכויות אשר ישתתפו בהגרלה שאינה למגורים, יכולים להגיש עם בחירותם, בקשה לקבל, ככל הנitin, את הקצאה זכויותיהם יחד, בכפוף להגשת מסמך הדדי חתום על ידם, במועד הגשת הבקשה להקצאה בייעוד שאינו למגורים. בעניין זה, מובהר כי הוראות החרלה תחולנה ביחס לבעלי הזכויות הנ"ל בשותף וכי יגידלו את קידימותם בהתאם לעפי' הוראות החרלה, באמצעות בעל זכויות אחד אשר זהותו תיקבע על ידם במסמך הבקשה.

10.2. במקרה שבו הוגשו עודף בקשה להקצאה בייעוד שאינו למגורים כך שהזכויות במגרש הבינוי לייעוד שאינו למגורים לא תאפשרה הקצאה אל כלל בעלי הזכויות הנ"ל, כי איז, תיירך בין בעלי הזכויות הנ"ל הגרלה מקדימה לזכאות להשתתף בהגרלה שאינה למגורים (להלן: "ההגרלה המקדימה").

10.3. בעלי הזכויות אשר בהגרלה המקדימה לא הגידלו את זכאותם להשתתף בהגרלה שאינה למגורים, יעברו להשתתף בהגרלה, כהגדורתה בסעיף 3 הנ"ל, עם יתר בעלי הזכויות ולא תישמעו מפיהם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת ו/או השגה בנושא זה, מכל סיבה שהיא.