

לאיחוד וחלוקה, הבינוי והעיצוב האדריכלי ו/או כל תוכנית ו/או שינוי לתוכנית שתבוא במקומה ו/או שתוגש בעתיד ע"י צד ג' לרבות רשויות התכנון, לרבות כל שינוי שיהיה בהם מפעם לפעם;

"ההקצאה"

חלק מהמקרקעין אשר ייוחד לכל אחד מן השותפים בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין, בהתאם וככל שתאושר התוכנית המפורטת, בין בחלקה/ מגרש אחד או יותר, בין בייעוד אחד או בייעודים שונים, בין בשלמות ובין במשותף עם בעלים נוספים, בין ביחידה אחת ו/או בחלק ממנה ו/או במספר יחידות והכל בהתאם וחלוקה לתוכנית המפורטת;

משרד עורכי הדין ש. פרידמן ושות' מרחוב ויצמן 2 תל אביב ומשרד ארז רוזנבוך מרחוב יגאל אלון 98, תל אביב, המתמנים לתת ביחד את השירותים המשפטיים;

"עוה"ד"

אסיפת כל השותפים להסכם זה;

"האסיפה"

"הכללית"

"הוועד"

פורום של לפחות שלושה משותפים, אשר ייבחר על ידי האסיפה הכללית הראשונה, כמפורט להלן, ואשר תפקידו יהיה כמפורט בסעיף 8 להלן;

חשבון נאמנות אשר ייפתח בבנק _____ סניף _____ על ידי עורכי הדין לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על השותפים בקשר עם רכישת הזכויות במקרקעין, עד לסילוק מלוא התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

"חשבון הנאמנות"

הסכם רכישה אשר ייחתם בין השותפים ו/או חלקם לבין הבעלים של המקרקעין לרכישת זכויות במקרקעין;

"הסכם הרכישה"

התמורה כהגדרתה בסעיף 6.1 להלן.

"התמורה"

הצהרות והתחייבויות השותפים

כל אחד מהשותפים מאשר, מצהיר ומתחייב, כדלהלן:

5.1 כי ידוע לו כי טרם אושרו התוכניות המפורטות ולכן מיקום ההקצאה ו/או צפיפות יחיד ו/או תנאי הבנייה ו/או כל היבט תכנוני נוסף, אינו ידוע ואינו תלוי בשותפים ו/או במי מהם, וכי שעד שיאשרו ככל שיאשרו לא ניתן יהיה לדעת פרטים אלו ולא ניתן יהיה להוציא היתר בניה. כי הוא מתכוון לרכוש בידועין קרקע שטרם אושרו התוכניות המפורטות לגביה וטרם חתמלאו התנאים והחוראות הקבועים בתכניות לצורך מימוש הזכויות ובטרם בוצע בה תכנון מפורט ואיחוד וחלוקה. כי הליך אישור התוכניות המפורטות ואישור וחלוקה בתוכניות המפורטות עלול להימשך זמן שאינו ידוע. יחד עם זאת בחתימתו על הסכם זה מאשר המשתתף כי הוא מסכים לאישור התוכניות המפורטות ולא יוכל להתנגד להן או לשינויקין.

5.2 כי אופן ההקצאה של חלק מהמקרקעין אשר ייוחד לכל אחד מן השותפים, בהתאם וככל וחלוקה שיאושרו התוכניות המפורטות, אינו ידוע בשלב זה וכי יתכן שיוקצה בחלקה/ מגרש תמורה אחד או יותר, ביחידה אחת, חלק מיחידה או מספר יחידות, בייעוד אחד או בייעודים שונים, בשלמות ו/או במשותף עם בעלים נוספים, והכל בהתאם ואיחוד וחלוקה כפי שיהיו בתוכניות המפורטות;

Handwritten notes and signatures in Hebrew, including names like 'N.A.', 'A.A.', and various initials and dates.

5.12 כי תנאי הסכם שיתוף זה יחייבו אותו ואת כל הבא במקומו ו/או בשמו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, גם רוכשים עתידיים של המקרקעין והוא מתחייב בזאת, להביא הסכם זה לידיעתו ולעיונו של כל רוכש זכויות בכח של הזכויות שיוקנו לו במקרקעין ו/או ביחידה, ובכל עסקה וטרנזקציה מכל סוג ומין שהן בקשר ו/או בנוגע לזכויותיו כאמור וכי הוא מתחייב בזאת, שלא לעשות ואף לא להתחייב לעשות, כל עסקה ו/או טרנזקציה מכל סוג שהיא בזכויותיו כאמור, אלא אם כן חתם רוכש הזכויות ממנו על הסכם שיתוף בנוסח זהה לנוסחו של הסכם שיתוף זה וכן על יפוי כח לעוה"ד וכן על כתב העברת הזכויות בנוסח שייקבע ע"י עוה"ד, והצהיר והתחייב כי קרא והבין את הוראותיו וכי יפעל בהתאם להוראות ס' 12 להסכם זה.

5.13 כי עם רכישת המקרקעין הוא ממנה בחתימתו על הסכם זה את עוה"ד כמיצגם לצורך ביצוע הסכם זה מן הכוח אל הפועל, הכל כאמור להלן בהסכם זה. כל צד מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי הכוח הבלתי חוזרים לעורכי הדין בהתאם לנוסח יפוי כוח המצ"ב בנספח ה' להסכם זה.

5.14 המשתתף יחתום במעמד החתימה על הסכם שיתוף זה, גם על יפוי כוח בלתי חוזר באופן האמור בהסכם זה אשר מסמיך את עוה"ד לעשות בשמו כל פעולה הדרושה ו/או שתידרש לקיום התחייבויותיו בהתאם להסכם זה, כאמור ביפוי הכוח ו/או לביצוע האמור בהסכם השיתוף והתחייבות הצדדים על פיו.

5.15 כי ידוע לו כי מימושו וביצועו של הסכם זה ומטרתו ומימוש הזכויות במקרקעין, מחייבים שיתוף פעולה מלא שלהם ובצוותא וביצוע הוראות הסכם שיתוף זה כולן ככתבן וכלשונן, וכי אי ביצוע הוראה מהוראות הסכם זה על-ידי מי מהשותפים כולם או חלקם עלולה לסכל את האפשרות למימוש זכויות השותפים במקרקעין ולפיכך, מתחייבים השותפים לפעול בהתאם להוראותיו של הסכם זה.

התחייבות השותפים לפעול בשיתוף פעולה מלא על-פי הוראות הסכם זה ולקיים הוראות הסכם זה במלואן ובמועדן, היא ממהותו של הסכם זה וסיכולה על-ידי מי מהשותפים תהווה הפרה יסודית ועיקרית של הוראות הסכם זה, על כל הכרוך, הנובע והמשתמע מכך.

איתור המקרקעין וביצוע עסקת הרכישה

6.1 במעמד חתימת הסכם זה יחתום כל אחד מן השותפים על הסכם תיווך בנוסח המצ"ב בנספח ג' להסכם זה ויפקיד את הסכומים בגין התחייבויותיו מכח הסכם שיתוף זה והסכם התיווך, עבור חלקו היחסי ברכישת המקרקעין, וכן בגין דמי התיווך (להלן: "התמורה"), בידיהם הנאמנות של עוה"ד כהגדרתם לעיל. כל אחד מהשותפים נותן לעוה"ד הוראות בלתי חוזרות לשלם את חלקו ברכישת המקרקעין כמפורט בנספח א' (להלן: "חלק המשתתף במקרקעין") להסכם זה ובדמי התיווך בהתאם להסכם המכר והסכם התיווך מכספי נאמנות אלו, בהתאם לכתב ההוראות לנאמן, נספח ז'.

6.2 עוה"ד יקבלו מהמתווך עפ"י הסכם התיווך נספח ג' הודעה בכתב אודות פרטי הסכם המכר וזהות המוכר של המקרקעין (להלן: "הודעת המתווך"). כל אחד מהשותפים נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת מראש לביצוע התקשרות בהסכם הרכישה של המקרקעין המאותרים בהתאם להודעת המתווך ולרכוש את חלקו של המשתתף במקרקעין שיאותרו. עם קבלת הודעת המתווך, יזמנו עוה"ד את השותפים לחתימה על הסכם המכר והמסמכים הנלווים לו, לרבות ההצהרות על העסקה לרשות המיסים. כל אחד מהמשתתפים מתחייב להגיע למשרד עוה"ד ולחתום על הסכם המכר והמסמכים הנלווים כאמור. אין באמור כדי לגרוע מכוחם של עוה"ד לפעול בהתאם ליפויי הכח בנספח ה' לעיל.

Handwritten notes and signatures in the bottom half of the page, including various initials and names such as 'M/C', 'N/C', 'e.c.', and '7.0'. There are also some scribbles and illegible text.

6.3 כל אחד מהשותפים מתחייב לשלם את התמורה כהגדרתה לעיל בגין חלקו היחסי ברכישת המקרקעין שיאותרו בהתאם להסכם הרכישה שייחתם ולהסכם התיווך נספח ג', לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל את כל שאר התשלומים החלים בקשר עם רכישת הזכויות במקרקעין לפי חוזה הרכישה, בהתאם לחלקו במקרקעין, במלואו ובמועדו.

6.4 כל אחד מן השותפים ישלם את חלקו ברכישת המקרקעין ממקורותיו העצמיים ללא שעבוד המקרקעין או זכויותיו במקרקעין לפי חוזה המכר.

6.5 השותפים ידווחו במועד הקבוע בחוק לרשויות המס על הסכם המכר שייחתם ועל הסכם זה. כל אחד מהשותפים מתחייב לשלם את מס הרכישה שיוטל עליו או את חלקו היחסי בתשלומי מס הרכישה, כפי שיחול, במועד כמתחייב בחוק..

6.6 בנוסף לתשלום סכום הרכישה, מתחייב כל צד לשלם כל מס ו/או היטל הקשורים ו/או הנובעים מרכישת המגרש והבעלות בו, לרבות, אך לא רק, מס רכישה, מס רכוש (ככל ויידרש), מע"מ ככל שיחול וכיו"ב (בהתאם למועדים הקבועים לצורך כך בדין).

6.7 ככל שיחול מע"מ על רכישת הזכויות במקרקעין, מכל סיבה שהיא, כל אחד מהשותפים מתחייב לשלם את חלקו היחסי בתשלומי המע"מ כאמור לעיל, בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין, במועד כמתחייב בחוק.

6.8 מוסכם כי אם לא ייחתם הסכם המכר מכל סיבה שהיא ולפיכך לא תצא עסקת הרכישה לפועל, ובחלוף 5 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, יוחזרו לכל אחד מהמשתתפים מלוא כספי התמורה ששולמו מכת הסכם זה ולא תהיה למי מהשותפים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי השותפים האחרים ו/או כלפי עוה"ד והם מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין.

6.9 בנוסף, מובהר כי ייתכן ועסקת הרכישה תצא לפועל רק לגבי חלק מהמשתתפים, הכל בהתאם להודעת המתווך כאמור ולהיקף עסקת המכר המוצעת. במקרה שכזה, תמומש עסקת המכר למשתתפים שמילאו את מלוא התחייבויותיהם על פי הסכם זה, וזאת על פי סדר חתימתם על הסכם זה, כמפורט בנספח א'. לאחר מכן יתכן ותצא לפועל עסקת מכר נוספת, לגבי חלק נוסף מהמשתתפים, לפי הסדר האמור.

7. הקצאת זכויות בתוכניות המפורטות

7.1 לאחר הרכישה ובמידה שהדבר יתאפשר, יפעלו השותפים יחד על מנת לבקש כי במסגרת וחלוקה התוכניות המפורטות יוקצו להם זכויות באופן מרוכז במגרש זמני אחד, בין לבדם ו/או בנוסף לצדדים אחרים אשר יצטרפו לשותפים בהסכם זה כחלק מבניין חלקה שלמים. לשותפים לא תהיה טענה ו/או תביעה כלשהי ככל שהדבר לא יתאפשר ובקשתם לא תתקבל.

7.2 השותפים מסכימים כי ההקצאה תוקצה להם בהתאם להוראות התוכניות המפורטות.

7.3 ידוע לשותפים כי יתכן ויבוצעו הפקעות במקרקעין אף טרם אישור התביע לאיחוד וחלוקה ו/או שתיעשה חלוקה (פרצלציה) ו/או חלוקה מחדש (רה- פרצלציה) כתוצאה משינוי יעוד המקרקעין או לפי דרישת רשויות התכנון, וכתוצאה מכך ו/או מכל תכנית בנין ערים מאושרת, יתכן ויפקע מן הקרקע שטח כלשהו ו/או יצומצמו שטחי המקרקעין ו/או חלקם. לשותפים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי מאן דהוא עקב כך.

Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including initials like 'S.I.', 'E.C.', and 'M.N.'.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including initials like 'S.I.', 'M.N.', and 'M.N.'.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including initials like 'E.C.', 'S.I.', and 'M.N.'.

ניהול המקרקעין .8

8.1 לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לאחר כריתת הסכם הרכישה יפעל מטעם השותפים הוועד שישמש כצוות ניהול (להלן: "הוועד" או "צוות הניהול") אשר יהא המנהל והמבצע של הסכם זה והמוסמך לקבל ולבצע כל החלטה הדרושה לשם הוצאה לפועל של האמור בהסכם זה ובהסכם המכר שייחתם, למעט אם נאמר אחרת בהסכם זה.

8.2 לצורך פעילותו של הוועד יחתום כל אחד מן השותפים על ייפוי כח נוטריוני לטובת חברי הוועד בנוסח שיקבע על ידי עוה"ד.

8.3 הוועד המנהל יפעל בהתאם להוראות כדלקמן:

8.3.1 השותפים יבחרו מביניהם ועד בן 3 חברים. הוועד יבחר בישיבה אליה יוזמנו כל השותפים, בהודעה בכתב שתשלח אליהם 7 ימים מראש. הקולות של כל משתתף בישיבה יהיו בהתאם לחלקו היחסי בנספח א'. משתתף שלא יופיע לאסיפה, קולו לא יספר ואולם הוא יהא רשאי למנות לעצמו מיופה כוח עפ"י ייפוי כוח נוטריוני בלבד אשר יהא רשאי לחצביע בשמו בישיבה.

8.3.2 הוועד יקיים את ישיבותיו מעת לעת כפי שימצא לנכון.

8.3.3 חברי הוועד מתנדבים למלא את תפקידיהם והם לא יהיו זכאים לשכר, להטבה או להחזר הוצאות כלשהם. כל משתתף הנבחר לוועד מודע ומסכים לכך כי הוא משמש מיופה כוח השותפים להסכם זה.

8.3.4 כל אחד מהשותפים מוחל ומוותר בזה מראש על כל טענה, דרישה ו/או תביעה כנגד מי מחברי הוועד ובלבד והוועד ו/או מי מחבריו פעלו במסגרת סמכויותיו ותפקידו של הוועד לפי הסכם זה והמעשה ו/או הפעולה נעשו בתום לב ושלא מתוך שיקולים אישיים ו/או זרים ו/או פסולים ו/או בלתי חוקיים.

8.3.5 משתתף אשר לא שילם תשלום כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא חתם על מסמך כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא קיים חיוב כלשהו מחיוביו שלפי הסכם זה, לא יהיה זכאי לבקש לזמן אסיפה כללית, להשתתף בבחירת חברי הוועד ולא יהיה זכאי להיבחר כחבר בוועד. היה והצד הנ"ל נבחר כבר כחבר וועד, תפקע כהונתו מאליה ובמקומו יכהן כחבר וועד, ממלא המקום שיקבל את מירב הקולות מבין ממלאי המקום, בהצבעה באסיפה הכללית.

8.3.6 כמו כן, משתתף שהוכרז כפושט רגל או שהוגשה כנגדו בקשה לפשיטת רגל או שמונה לו נאמן או כונס לנכסיו או שהורשע בפלילים או בכל עבירה שיש עימה קלון, לא יהיה זכאי להיבחר כחבר בוועד, ואם כבר נבחר, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן כחבר וועד, ממלא המקום שיקבל את מירב הקולות מבין ממלאי המקום, בהצבעה באסיפה הכללית.

8.3.7 חבר וועד שלא יופיע ל-3 ישיבות רצופות, תפקע חברותו בוועד ובמקומו יכהן כחבר וועד, חבר וועד חדש אשר יבחר, בהצבעה באסיפה הכללית.

8.3.8 חשופים מתחייבים בזאת לשפות, ביחד ולחוד, את חברי הוועד בגין כל סכום שייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות שנדרשו לשלם באופן אישי במסגרת תפקידם ופעולתם כחברי הוועד, ובלבד ואלה נעשו שלא מתוך שיקולים זרים ו/או פסולים ו/או בלתי חוקיים.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including "M/c", "ע"ד", and various initials.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including "M/c", "ע"ד", and various initials.

Large handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "ע"ד", "M/c", and various initials.

9.10 ידוע לצדדים כי עוה"ד אינם אחראים לביצוע פרויקט בפועל ו/או לכדאיותו הכלכלית ו/או לאישור התוכניות המפורטות וכי אין הדבר בתחום אחריותם והם פוטרים את עורכי הדין מכל תביעה ו/או טענה כאמור. כמו כן ידוע לצדדים כי ייתכן ויהולו על העסקה מסים נוספים מעבר למס רכישה (ובכלל זה מע"מ).

9.11 הצדדים מסכימים לקיזוז חיובי שכר טרחה או הוצאות מתוך כספים שיגיעו לידי עורכי הדין עבור הצדדים מכל מקור שהוא. הצדדים מסכימים את עורכי הדין לגבות את שכר הטרחה מתוך חשבון הנאמנות.

9.12 למען הסר ספק, מובהר כי עורכי הדין מייצגים את הצדדים אך ורק בכל הנוגע לטיפול המשפטי המפורט בסעיף זה ואין הם מייצגים את השותפים בהליך אישור התוכניות המפורטות או בכל הליך תכנוני או משפטי אחר ו/או טיפול בהסכמים עם יועצים שנשכרו למטרה זו. עוד מובהר כי אין בהסכם זה כל התחייבות ו/או מצג מצד עורכי הדין בעניין התוכנית או בעניין היתכנות ביצוע תנאי התוכנית או בעניין לוחות זמנים.

10. ביצוע תשלומים וחלוקת הוצאות

10.1 השותפים מתחייבים לממן את רכישת הזכויות במקרקעין ולשלם כל עלות הכרוכה ברכישת הזכויות לרבות מסים כל אחד בהתאם לחלקו במקרקעין.

10.2 השותפים מצהירים בזה כי ידוע להם כי אם אחד השותפים לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה הוא עלול לגרום נזק לכל השותפים האחרים המסתמכים על התשלומים שכל משתתף התחייב לשלם, הן במסגרת רכישת המקרקעין והן בגין מימון עלויות הפרויקט. לפיכך מוסכם בזה כי מועדי התשלומים, הן לפי חוזה המכר והן לפי כל התחייבות אחרת של השותפים, הינם מעיקרי הסכם זה ותנאים יסודיים בהסכם.

משתתף אשר, בניגוד להוראות הסכם זה, לא ישלם סכום כלשהו במלואו ובמועדו, יחשב כמפר הסכם זה בהפרה יסודית והוא יישא בכל הנזקים שייגרמו לשותפים האחרים.

10.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תעשה ההתחשבות בין השותפים על בסיס ההצמדה החלה על כל תשלום ומשתתף שלא ישלם במועד את הסכום אותו התחייב לשלם, ישלם לשותפים כל סכום שבפיגור, בתוספת הפרשים לפי שיטת ההצמדה החלה על כל תשלום כאמור (מדד או דולר לפי העניין) החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד לביצוע התשלום בפועל, בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 12%, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות השותפים למכור את חלקו של המשתתף המפר במקרקעין כמפורט להלן.

10.4 בנוסף ישלם כל צד את התשלומים הבאים: מס רכישה, אשר יחול עליו, על פי דין, הוצאות כלליות (כגון שליחויות וכיו"ב) והוצאות ישירות (אגרות, בולי הכנסה, רישום משכנתא, הערות אזהרה, נסחי מקרקעין וכיו"ב) כפי שתידרשנה. כל משתתף יישא וישלם את החיטלים, האגרות וכל תשלום נדרש אחר עתידי, באם יוטל, וזאת כ"א בגין חלקו היחסי במקרקעין במועד הקבוע בחוק. כל משתתף יישא בכל המיסים, תשלומי החובה וכל התשלומים האחרים בגין חלקו היחסי במקרקעין, לרבות ומבלי למעט כל מס ישיר ועקיף החל על רוכש במקרקעין (לרבות מס ערך מוסף) אם וככל שיחול.

11. חשבון הנאמנות

עוה"ד יפתחו חשבון נאמנות עבור השותפים, בו יופקד על-ידי כל אחד מן השותפים הסכום הנקוב בסעיף 6.1 לעיל וממנו יעביר עורך הדין כספים בהתאם להוראות הסכם

Handwritten notes and signatures on the left margin, including 'Nic' and various initials.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including 'e.c' and 'M.C'.

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

התיווך, הסכם המכר וכתב ההוראות לנאמן. מובהר כי בכל מקרה של סתירה יגבר האמור בכתב ההוראות לנאמן.

12. מכירה והעברה

12.1 כל אחד מהשותפים מתחייב בזאת, לא להעביר ולא להסב ולא למכור לאחר, בין בתמורה ובין בהיעדרה, את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי הסכם המכר, כולו או חלקו, בין במישרין ובין בעקיפין, וכן לא לגרום לשעבוד ו/או לעיקול זכות מזכויותיו אלו, אלא על פי הקבוע בהסכם זה.

12.2 למרות האמור בס"ק 12.1 לעיל, יהיה רשאי כל צד (להלן: "הצד המעביר") להעביר ו/או להסב ו/או למכור את זכויותיו לפי הסכם זה לצד שלישי (להלן: "הצד הנעבר"), בהתקיים כל התנאים המצטברים הבאים:

12.2.1 הוועב לעוה"ד העתק נאמן למקור של הסכם המכירה בין המעביר לנעבר.

12.2.2 הצד הנעבר נטל על עצמו, בחתימתו על הסכם זה ובחתימתו על מסמך בכתב לשביעות רצון עוה"ד והוועד, את כל התחייבויותיו של הצד המעביר על-פי הסכם זה, על-פי הסכם המכר שייחתם, ועל-פי כל הסכם או התחייבות אחרת בהם יהיה חייב הצד המעביר במועד ההעברה, וכן חתם אצל עוה"ד על כל המסמכים לשם כך, לרבות על יפוי הכח המצ"ב להסכם זה כנספח ה' וחתם על כתב ההתחייבות וכן על יפוי כח נוטריוני לחברי הוועד בנוסח שייקבע ע"י עוה"ד.

12.2.3 הצד המעביר שילם את כל חיוביו וחובותיו על-פי הסכם זה לוועד עד למועד ההעברה.

12.2.4 הצד המעביר והצד הנעבר שילמו את כל המיסים, האגרות והתשלומים, מכל סוג ומין שהם, שיחולו בגין העברת הזכויות והמצואו לעוה"ד אישורים מקורים דבר כך.

12.2.5 ההוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחויבים גם על שעבוד חלקו של כל שותף במקרקעין.

12.3 השותפים מתחייבים שלא לשעבד זכויותיהם ו/או כל חלק מהם אלא לפי הוראות הסכם שיתוף זה. כמו כן השותפים מתחייבים להסיר כל עיקול ו/או הערה הקיימים על חלקיהם במקרקעין בתוך 21 יום מיום שיוודע להם על כך. היה ולא יפעלו כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרת הסכם השיתוף.

13. איסור פירוק השיתוף

13.1 החל ממועד רכישת הזכויות במקרקעין ועד ולרישום הזכויות בהם על שם השותפים ורישום הסכם השיתוף, כאמור בסעיף 14 להלן, מתחייבים בזה השותפים באופן בלתי חוזר לא לפרק את השיתוף ביניהם.

14. רישום הערה בגין הסכם השיתוף בלשכת רישום מקרקעין

14.1 ככל שיתאפשר הדבר מבחינת נוהלי רישום המקרקעין ו/או הוראת כל דין, תירשם הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בניגוד להוראות הסכם זה במועד רישום הזכויות במקרקעין על שם השותפים.

14.2 מבלי לגרוע מהאמור וככל שיתאפשר הדבר בעתיד מבחינת נוהלי רישום המקרקעין ו/או הוראת כל דין, יירשם הסכם זה כהסכם שיתוף. לפי חוק המקרקעין ו/או תירשם הערת אזהרה בגין הסכם השיתוף כאמור בלשכת רישום המקרקעין.

Handwritten notes and signatures in Hebrew, including various initials and dates, located around the printed text.

14.3 מובהר כי לא יהיה באי הרישום כאמור כדי לגרוע מתוקפו המחייב של הסכם זה. השותפים מתחייבים לחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הסכם השיתוף כאמור ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

15. הפרת ההסכם

15.1 צד שיפר התחייבותיו על-פי הסכם זה כאמור לעיל, כולן או חלקן, (להלן: "הצד המפר") ו/או לא תיקן את ההפרה לאחר שנדרש לכך על-ידי הוועד בשם כל השותפים האחרים (להלן: "הצד המקיים"), תוך המועד שיקבע לכך על-ידם, יחשב כמפר הסכם זה בהפרה יסודית.

15.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, בכל מקרה של הפרת הסכם זה על-ידי מי מהצדדים לו, יהיה רשאי כל אחד מיתר הצדדים להסכם זה, לתבוע מהצד המפר פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו לצד המקיים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת הסכם זה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיה הוועד מוסמך לפעול בשם הצד המקיים כנגד הצד המפר, על מנת לממש את זכותו של הצד המקיים על-פי סעיף זה ועל מנת לאכוף את קיומה של ההתקשרות על-פי הסכם זה על הצד המפר, כפי שתמצא לנכון. למען הסר ספק, גם הימנעות מחתימה על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הסכם המכר על-פי הוראת הוועד, ו/או עוה"ד, תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

15.3 למען הסר כל ספק, מובהר ומוסכם בזאת בין השותפים, כי אין ולא יהיה בהפרת הסכם זה על-ידי מי מהשותפים, כדי להקים זכות כלשהי בידי מי מיתר השותפים לבטל הסכם זה, והם מוותרים על זכות לביטול הסכם זה באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר.

15.4 מבלי לפגוע בהוראות סעיף זה לעיל, במקרה של הפרת הסכם זה על-ידי מי מהשותפים, יחולו ההוראות הבאות:

י.ו.

3.7 א. 7.1

3.8

e.c

1.7

15.4.1 הוועד יהיה מוסמך להודיע לצד המפר, בשם כל השותפים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך המועד שיקבע על ידה. לא תוקנה ההפרה עד המועד הנ"ל (להלן: "המועד הקובע"), יהיה הוועד רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לאכוף את קיומו של הסכם זה על הצד המפר כפי שימצא לנכון, או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר בדרך של הודעה על כך בכתב ומבלי להיזקק להליכים משפטיים כלשהם, מבלי שיהא בכך כדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר הצדדים להסכם זה.

1.1

M.K

15.4.2 בבוטל ההסכם על-ידי הוועד ככל שהדבר נוגע לצד המפר, וזאת על-פי שיקול דעתו הבלעדי, יחולו ההוראות הבאות:

15.4.2.1 הוועד יפעל, לרבות באמצעות עוה"ד, על מנת להעביר את זכויותיו של הצד המפר לכל מי שימצא לנכון, כולל לשותפים האחרים או למי מהם, בתמורה ובתנאים שימצא לנכון, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי. הוועד יפעל בשם הצד המפר להשגת כל האישורים והיתרים שיהיו דרושים, באם דרושים, לביצוע ההעברה הנ"ל.

ה.ו.

e.c

כצעד ראשון מוסכם וללא עוררין, עוה"ד מקבל בזאת הוראות בלתי חוזרות מן השותפים למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לזכות הצד המפר במקרקעין ו/או ביחידת הדיוך וכן לעשות כל שימוש ביפוי הכח המצורף בנספח 1 להסכם זה, זאת בכפוף לכך שהופקדו בנאמנות לזכות הצד המפר כספי החשבה כהגדרתם להלן בקיוווי הפיצוי המוסכם.

1.0

1.1

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including various initials and numbers like 1.0, 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 3.0, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 4.0, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 5.0, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 6.0, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 7.0, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 8.0, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 9.0, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.9, 10.0, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9, 11.0, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 12.0, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7, 12.8, 12.9, 13.0, 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.8, 13.9, 14.0, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.7, 14.8, 14.9, 15.0, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 15.6, 15.7, 15.8, 15.9, 16.0, 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, 16.8, 16.9, 17.0, 17.1, 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7, 17.8, 17.9, 18.0, 18.1, 18.2, 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 18.7, 18.8, 18.9, 19.0, 19.1, 19.2, 19.3, 19.4, 19.5, 19.6, 19.7, 19.8, 19.9, 20.0, 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5, 20.6, 20.7, 20.8, 20.9, 21.0, 21.1, 21.2, 21.3, 21.4, 21.5, 21.6, 21.7, 21.8, 21.9, 22.0, 22.1, 22.2, 22.3, 22.4, 22.5, 22.6, 22.7, 22.8, 22.9, 23.0, 23.1, 23.2, 23.3, 23.4, 23.5, 23.6, 23.7, 23.8, 23.9, 24.0, 24.1, 24.2, 24.3, 24.4, 24.5, 24.6, 24.7, 24.8, 24.9, 25.0, 25.1, 25.2, 25.3, 25.4, 25.5, 25.6, 25.7, 25.8, 25.9, 26.0, 26.1, 26.2, 26.3, 26.4, 26.5, 26.6, 26.7, 26.8, 26.9, 27.0, 27.1, 27.2, 27.3, 27.4, 27.5, 27.6, 27.7, 27.8, 27.9, 28.0, 28.1, 28.2, 28.3, 28.4, 28.5, 28.6, 28.7, 28.8, 28.9, 29.0, 29.1, 29.2, 29.3, 29.4, 29.5, 29.6, 29.7, 29.8, 29.9, 30.0, 30.1, 30.2, 30.3, 30.4, 30.5, 30.6, 30.7, 30.8, 30.9, 31.0, 31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5, 31.6, 31.7, 31.8, 31.9, 32.0, 32.1, 32.2, 32.3, 32.4, 32.5, 32.6, 32.7, 32.8, 32.9, 33.0, 33.1, 33.2, 33.3, 33.4, 33.5, 33.6, 33.7, 33.8, 33.9, 34.0, 34.1, 34.2, 34.3, 34.4, 34.5, 34.6, 34.7, 34.8, 34.9, 35.0, 35.1, 35.2, 35.3, 35.4, 35.5, 35.6, 35.7, 35.8, 35.9, 36.0, 36.1, 36.2, 36.3, 36.4, 36.5, 36.6, 36.7, 36.8, 36.9, 37.0, 37.1, 37.2, 37.3, 37.4, 37.5, 37.6, 37.7, 37.8, 37.9, 38.0, 38.1, 38.2, 38.3, 38.4, 38.5, 38.6, 38.7, 38.8, 38.9, 39.0, 39.1, 39.2, 39.3, 39.4, 39.5, 39.6, 39.7, 39.8, 39.9, 40.0, 40.1, 40.2, 40.3, 40.4, 40.5, 40.6, 40.7, 40.8, 40.9, 41.0, 41.1, 41.2, 41.3, 41.4, 41.5, 41.6, 41.7, 41.8, 41.9, 42.0, 42.1, 42.2, 42.3, 42.4, 42.5, 42.6, 42.7, 42.8, 42.9, 43.0, 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5, 43.6, 43.7, 43.8, 43.9, 44.0, 44.1, 44.2, 44.3, 44.4, 44.5, 44.6, 44.7, 44.8, 44.9, 45.0, 45.1, 45.2, 45.3, 45.4, 45.5, 45.6, 45.7, 45.8, 45.9, 46.0, 46.1, 46.2, 46.3, 46.4, 46.5, 46.6, 46.7, 46.8, 46.9, 47.0, 47.1, 47.2, 47.3, 47.4, 47.5, 47.6, 47.7, 47.8, 47.9, 48.0, 48.1, 48.2, 48.3, 48.4, 48.5, 48.6, 48.7, 48.8, 48.9, 49.0, 49.1, 49.2, 49.3, 49.4, 49.5, 49.6, 49.7, 49.8, 49.9, 50.0.

(להלן: "הפיצוי המוסכם"). סך זה ינוכה מסך התמורה שיקבל המצד המפר ממכירת זכויותיו ובטרם העברתו לצד המפר.

16. סיום הסכם השיתוף

16.1 הסכם זה יסתיים ולא יחייב עוד לכל דבר ועניין, למעט התחייבויות שלפי מהותן חלות גם לאחר סיום תוקפו של ההסכם בכל אחד מהמקרים המנויים להלן:

16.1.1 במקרה שחוזה המכר בוטל.

16.1.2 לגבי כל אחד מהשותפים אשר העביר זכויותיו לאחר - במועד העברת הזכויות ובלבד שהנעבר נכנס בנעלי השותף המעביר באופן מלא ואז יחולו הוראות הסכם זה במלואן לגבי הנעבר

17. בוררות

17.1 כל סכסוך שיתגלע בין השותפים, בינם לבין עצמם או בינם או מי מהם לבין הוועד, בכל עניין הקשור בהסכם זה ובביצוע הוראותיו, בקיומן ו/או בהפרתן, יובא להכרעתו של בורר דן - יחיד שיתמנה על-ידי הצדדים למחלוקת בהסכמה. לא הסכימו הצדדים למחלוקת למינוי בורר תוך 15 יום מפניית צד אחד לצד האחר או לצדדים האחרים, יתמנה הבורר על-ידי ראש לשכת עוה"ד על-פי בקשת כל צד מעוניין. חתימתם של הצדדים על הסכם זה דינה כדין חתימה על הסכם בוררות. הבורר יהיה כפוף להוראות הדין המהותי והוא מקבל הוראות לפסוק בהתאם להוראות הסכם זה, יהיה פטור מכללי הראיות ומסדורי הדין הנהוגים בישראל, החלטתו תהא סופית אולם הוא יהיה חייב לנמקה.

17.2 הבורר יהיה מוסמך לתת סעדים זמניים, לרבות צווי עיקול, עיכובן ותפיסה וכן החלטות ביניים אחרות כפי שיראה לו לנכון ולצורך.

17.3 כל צד לבוררות מתחייב בזאת באופן סופי ומוחלט לוותר על סעד של עיכוב תשלומים וכן על סעד כלשהו אשר יהא בו כדי לעכב בדרך כלשהי את התקדמות ביצוע הסכם זה והסכם המכר. קיום הבוררות לא יעכב את משך ביצוע הסכם המכר, ואת התשלומים שעל כל צד לשלם לפי הוראות הסכם זה.

17.4 כתנאי לתחילת הליך הבוררות מתחייבים כל הצדדים לו, לרבות הצד שביקש את ההליך, לשלם את כל התשלומים אותם הם נדרשו לשלם עד לאותו מועד.

18. כללי

18.1 הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין השותפים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב ע"י כל הצדדים לו. אף אחד מהצדדים ו/או ממוסדות העסקה, לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, השפעה או התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן שהוא שחוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים.

18.2 השותפים מסכימים כי הסכם זה יחייב אותם ו/או יורשיהם ו/או כל הבא מטעמם ו/או חליפיהם.

18.3 כל אחד מחשותפים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי ההסכם לרכישת המגרש, שעבוד, עיקול, או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו פרוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין, להסירם ו/או לבטלם תוך 30 יום מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

Handwritten notes and signatures in the margins, including names like 'Nic', 'e.c', and various initials and dates.

לא הוטרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנייל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי של הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל. תאריך ההפרה ייחשב כתאריך הוצאת הצו או הטלת העיקול או השעבוד. מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן זה, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידית את כל הצדדים האחרים בסכום הנזק שייגרם להם בנסיבות הנייל.

כל אחד מהשותפים מתחייב בזה לא לפעול להוצאת צו מניעה ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר, נגד חבר וועד, נגד היועצים המשפטיים, או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או הסכם המכר.

18.4 כל הצדדים מתחייבים לפעול במשותף ככל שיידרש על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו אל הפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כן מתחייבים הצדדים להופיע בכל עת ובכל מקום, ליתן כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום כפי שיידרש על ידי הוועד ו/או על ידי עורך הדין על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה בדרך המהירה והיעילה ביותר.

18.5 הסכמה או ויתור של צד מהצדדים להסכם זה לשינוי תנאי מתנאיו, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר.

18.6 לא השתמש צד בזכות המוקנית לו על-פי הסכם זה, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות. ארכה ו/או דחייה לא יהיו בנות תוקף אלא אם יינתנו בכתב.

18.7 השותפים ינקטו בכל הצעדים הנדרשים, לרבות, אך לא רק, יחתמו על כל מסמך נוסף שיידרש או יהיה נחוץ לצורך יישום הסכם זה וביצועו כלשונו וכרוחו.

18.8 הופר תנאי מתנאי הסכם זה, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, וזאת בנוסף לכל הסעדים הנזכרים בהסכם זה.

18.9 כתובות השותפים הינן כמפורט במבוא להסכם זה או כל כתובת אחרת בישראל שצד יודיע לוועד ולעורך הדין בכתב, וכל הודעה שתשלח בדואר רשום בישראל לכתובת בישראל כאמור, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באנו על החתום:

אברהם מילר e.c. אליה מלר

Multiple handwritten signatures and initials scattered across the bottom half of the page, including names like 'אברהם מילר', 'אליה מלר', and various initials.

נספח א'

להסכם שיתוף מיום _____ לחודש _____ שנת 2012

חתימה	מ"ר	כתובת	ת.ז.ח.פ.	שם מלא	
	83	הספד 5 ק"מ	225792126	עמית זר	1
	83	הספד 5 ק"מ	59598649	אברהם זר	2
	83	הספד 5 ק"מ	59732610	ציון אברהם	3
	83	הספד 5 ק"מ	057666474	ציון אברהם	3
	83	הספד 5 ק"מ	051100717	רחל רמיר	4
	83	הספד 5 ק"מ	307295519	ע"מ דאול'ג	5
	83	הספד 5 ק"מ	05595955	ציון אברהם	6
	83	הספד 5 ק"מ	27180754	ציון אברהם	6
	83	הספד 5 ק"מ	05358196	עמית זר	7
	83	הספד 5 ק"מ	308740562	ציון אברהם	8
	83	הספד 5 ק"מ	308440455	ציון אברהם	8
	83	הספד 5 ק"מ	057853867	ציון אברהם	9
	83	הספד 5 ק"מ	54205869	ציון אברהם	9
	83	הספד 5 ק"מ	52590705	עמית זר	10
	83	הספד 5 ק"מ	51956456	עמית זר	11
	83	הספד 5 ק"מ	027256155	אסף זר	12
	83	הספד 5 ק"מ	00136428-0	ס'מ'ה זר	13
	83	הספד 5 ק"מ	001364314	ציון אברהם	14
	83	הספד 5 ק"מ	052392152	עמית זר	15
	83	הספד 5 ק"מ	51968852	עמית זר	16
	83	הספד 5 ק"מ	6771988	עמית זר	16
	83	הספד 5 ק"מ	05487406	אברהם זר	17
	83	הספד 5 ק"מ	050069434	אברהם זר	18
	83	הספד 5 ק"מ	03195159	עמית זר	19
	83	הספד 5 ק"מ	5591011	עמית זר	20
	83	הספד 5 ק"מ	073751851	עמית זר	20
	83	הספד 5 ק"מ	058611302	עמית זר	21
	83	הספד 5 ק"מ	052931847	עמית זר	22
	83	הספד 5 ק"מ	22587166	עמית זר	23
	83	הספד 5 ק"מ	057412348	עמית זר	23
	83	הספד 5 ק"מ	059846885	עמית זר	24

חתימה	מ"ד	כתובת	ת.ז.ח.פ.	שם מלא	
	83	רח' נחמן ז"ל	2-284596	סא.מרי סקן	25
	83	ת"א	004687114	כהן / שמה	26
	83	יזקד סחוק	022029802	זכר צרוט	27
	83	קולת סחוק	027495375	יבטל צרוט	28
		אמילג 23 אשדוד	024804444	יבטל צרוט	29
		קרה ג' 28	011277324	יבטל צרוט	30
	83	5-3 קי. יוסף ז"ל	06893954	יבטל צרוט	31
	83	הולין משה ז"ל	022804652	יבטל צרוט	32
	83	א.ה.מ. ז"ל	62.8661833	יבטל צרוט	33
	83	סוקלס יוסף ז"ל	28335977	יבטל צרוט	34
	83	המטרה ז"ל	58397365	יבטל צרוט	35
	83	המטרה ז"ל	058332255	יבטל צרוט	36
			58647066	יבטל צרוט	37
					38
					39
					40
					41
					42
					43
					44
					45
					46
					47
					48
					49
					50
					51
					52

1.0