

הסכם שיתוף

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין :שניהם יחד וכ"א מהם בנפרד, להלן: **"החבר"**.**ובין:** כל "חברי הקבוצה" האחרים כהגדרתם להלן, כולם ביחד וכ"א מהם בנפרד, להלן: **"שאר החברים"**.

מקום ומועד חתימת הסכם זה מתייחסים לחתימת החבר עליו. חתימת שאר החברים על הסכם זה נעשית בדרך של חתימת כל אחד מהם על עותק ממנו, כחבר.

הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים הפירושים שלצידם, אם אין משתמעת בבירור כוונה אחרת:

"חברי הקבוצה"	כלל רוכשי המתחם לפי חוזה המכר, לרבות בעלי האופציה.
"תת קבוצה 1"	96 יחידים או משפחות מחברי הקבוצה אשר זכויותיהם במתחם ייוחדו במגרשי הבניה בהתאם למצב הזכויות בהם לפי התב"ע, באופן שלכל חבר בתת קבוצה 1 ייוחדו הזכויות בקרקע לדירה לפי התב"ע, הכל כמפורט ברשימה.
"תת קבוצה 2"	בעלי האופציה וכן כל חבר אחר בקבוצה שאינו נמנה על תת קבוצה 1.
"הרשימה"	רשימת חברי הקבוצה בחלוקה בין תתי הקבוצות, וחלוקת דירות (כולל הצמדות ואופציות להרחבה) לגבי תת קבוצה 1. הרשימה תיקבע ותפורסם ע"י הנציגות לאחר השלמת הליכי הגרלת סדר בחירת הדירות, ובחירת הדירות ע"י חברי תת קבוצה 1 בהתאם לסדר הבחירה שנקבע בהגרלה, הכל כמפורט בהסכם הארגון ובהסכם זה. עותק מקורי חתום יחיד של הרשימה ישמר בידי הנציגות והוא ישמש ראיה חלוטה לנכונות תוכנו.
"השמאות"	חוות דעת של שמאי מטעם הנציגות, אשר תקבע, בין היתר, את שווי מגרשי הבניה, עלויות הקמת הפרויקט, שווי מוערך של הדירות כגמורות, ואת החלק היחסי המחייב של כל דירה מכלל 96 דירות הפרויקט לפי הערכת שווין כגמורות, בהתחשב בכל הנתונים הרלוונטיים לרבות הצמדות. תכנית 120/3 ביישוב עמנואל.
"התב"ע"	כל המקרקעין הכלולים בתב"ע.
"המקרקעין"/"המתחם"	מגרשים 2001-2004 לפי התב"ע המיועדים לבניית 96 יח"ד.
"מגרשי הבניה"	עמנואל צפון דיור יוקרה בע"מ (ח.פ. 516576352).
"הבעלים"/"המוכר"	שלמה זלמן גרומן (ת.ז. 066514704), אליעזר בילר (ת.ז. 338116262).
"בעלי האופציה"	אלבה סיטי נדל"ן בע"מ (ח.פ. 517257432).
"מארגן הקבוצה"	"הסכם ארגון ובקשת הרשמה לקבוצת רכישה", כולל תקנון המצורף לו, אשר נחתם ע"י חברי הקבוצה ומארגן הקבוצה במסגרת התארגנות הקבוצה.
"הסכם האופציה"	הסכם מיום 24/11/2025 בין הבעלים ובין בעלי האופציה.
"חוזה הסבת האופציה"	חוזה שבין בעלי האופציה ובין חברי תת קבוצה 1, אשר יחתם בעז"ה בסמוך לאחר התארגנות הקבוצה, ואשר מכוחו ירכשו חברי תת קבוצה 1 מבעלי האופציה 10,080/14,373 חלקים בלתי מסויימים מהאופציה, אשר ייוחדו במגרשי הבניה בהתאם לזכויות הקיימות לפי התב"ע.

"חוזה המכר"	חוזה שבין הבעלים ובין חברי הקבוצה לרכישת מלוא הזכויות במתחם, אשר ייחתם בעז"ה בסמוך לאחר התארגנות הקבוצה והסבת האופציה כמפורט בהסכם זה, על בסיס הסכם האופציה. הסכם למתן שירותים משפטיים ונאמנות בין חברי תת קבוצה 1 לבין עו"ד הקבוצה, לרבות לענין רכישת הזכויות במתחם בנאמנות וניהול חשבון הנאמנות, וכל הכרוך בכך.
"הסכם הנאמנות"	אלו שייבנו ע"י חברי תת קבוצה 1 על מגרשי הבניה לפי התב"ע והתכניות הסופיות. רכישת המתחם, ותכנון, אישור וביצוע בניית הבניינים ע"י חברי הקבוצה על מגרשי הבניה, לפי התב"ע והתכניות הסופיות, וכן ביצוע המטרות הציבוריות.
"הנציגות"	שלושה חברי הקבוצה, מתוכם לפחות שניים חברי תת קבוצה 1, שייבחרו לפי הוראות הסכם זה. עד בחירת הנציגות הראשונה יהיו למארגן הקבוצה כל הסמכויות המוקנות לנציגות לפי הסכם זה. תכניות אדריכליות ראשוניות של הבניינים.
"התכניות הראשוניות"	תכניות לפי היתרי בניה שיוצאו לבניינים. רובי קבוצות רכישה בע"מ (מקבוצת רובי קפיטל), או כל גורם מממן אחר שיבוא בנוסף או במקומה לפי החלטת הנציגות.
"התכניות הסופיות"	החלק היחסי של כל דירה בהתאם לשמאות ובאישור חברת המימון. גמר כל העבודות ע"י הקבלן שייבחר ע"י הנציגות ומסירת החזקה בדירות לחברי תת קבוצה 1 לאחר קבלת כל האישורים ע"פ כל דין, ורישום הזכויות בדירות לפי הסכם זה.
"עו"ד הקבוצה"	משרד א. גן-צבי עורכי דין, מרח' הלל 11 ירושלים. חשבון מס' 290913 בבנק מזרחי-טפחות סניף 569 ע"ש "א. גן צבי עורכי דין בנאמנות עמנואל".
"חשבון הנאמנות"	הקמה או תחזוקה של מבנים ביעוד ציבורי כגון מוסדות חינוך הנדרשים לחברי הקבוצה, או כל תכלית ציבורית אחרת לפי החלטת הנציגות.
"מטרות ציבוריות"	
ו ה ו א י ל	וחברי הקבוצה נמנים על חסידויות באיאן, אלכסנדר, דאראג, וז'ניץ בית שמש, סלונים ועוד, והקשורים בהם;
ו ה ו א י ל	ומארגן הקבוצה עוסק בארגון קבוצות רכישה בציבור החרדי בכלל והחסידי בפרט, ובכלל זה פועל לארגון קבוצות רכישה ביישוב עמנואל, במיתווה של רכישת מקרקעין ובניה עצמית משותפת, ועל רקע זה פועל גם לאירגון הקבוצה מושא הסכם זה;
ו ה ו א י ל	ומארגן הקבוצה הכין את התכניות האדריכליות הראשוניות למגרשי הבניה;
ו ה ו א י ל	ואחד השיקולים המהותיים ברכישת המתחם הוא האפשרות לתוספות בניה עתידיות בדירות, המהוות חלק בלתי נפרד מהן, וזכות הקנין בהן כמוה כזכות בדירות גופן;
ו ה ו א י ל	וחברי הקבוצה מתקשרים בהסכם זה, ויתקשרו בחוזה הסבת האופציה ובחוזה המכר, למטרת רכישת הזכויות במתחם, הקמה עצמית של הבניינים ע"י קבלנים שייבחרו ע"י הנציגות כאמור בהסכם זה, וחלוקת הדירות בבניינים בין חברי תת קבוצה 1 ע"פ הרשימה, כאשר יתרת הזכויות במתחם לרבות זכויות עתידיות, ככל שיהיו, יוותרו בידי חברי תת קבוצה 2;
ו ה ו א י ל	ולחברי הקבוצה אין שום נסיון או הבנה בענייני בניה ולצורך הקמת הפרוייקט ומימוש מטרות הסכם זה הם ייעזרו באנשי מקצוע אשר ייבחרו ע"י הנציגות כמפורט בהסכם זה;
ו ה ו א י ל	וחברי הקבוצה מבקשים להסדיר בהסכם זה את מכלול היחסים הפנימיים ביניהם -

ל פ י כ ך ה ו ס כ ם ו ה ו ת נ ה ב י ן ה צ ד ז י ם כ ל ה ל ן :

1. מבוא ונספחים

- המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, בין אם צורפו לו ובין אם לאו. הנספחים להסכם זה הם:
- הרשימה (תצורף בעתיד).
 - התב"ע (תשריט ותקנון).
 - הסכם האופציה.
 - הסכם הארגון.
 - הסכם הנאמנות.
 - נוסח יפוי כח בלתי חוזר.
 - בוטל.
 - התכניות הראשוניות.
 - התכניות הסופיות (יצורפו בעתיד).
 - השמאות (תצורף בעתיד).
 - הצעת מימון מטעם חברת המימון.

2. הצהרות הצדדים

2.1 כל הצהרות הצדדים שלהלן הן של כל צד לגבי עצמו.

- 2.2 הצדדים מצהירים כי ידוע להם כי תפקיד וסמכויות מארגן הקבוצה הם כמפורט בהסכם הארגון ובהסכם זה, ולא יהיו להם כל טענות ותביעות בענין זה. במיוחד מצהירים הצדדים כי ידועה להם מהות הפרוייקט שהיא רכישת קרקע ובניה עליה בבניה משותפת, ולא רכישת דירת מגורים גמורה או דירת מגורים "על הנייר", כי הגורם המארגן או בעלי האופציה או כל גורם אחר כלשהו לא התחייב למכר דירה כאמור, וכי אין לגורם המארגן כל אחריות לביצוע או טיב העבודה המקצועית של אנשי המקצוע בפרוייקט, וכל אחד מהם יהיה אחראי ישירות כלפי הקבוצה בהתאם לחוזה עימו.
- 2.3 הצדדים מצהירים כי המצב המשפטי, התכנוני והפיזי של המתחם, וכל מידע אחר הנדרש לצורך ההתקשרות בחוזה המכר ובהסכם זה, לרבות התב"ע, התכניות, וכל הכרוך בהן - הובהרו להם, וכל הנתונים הנ"ל ידועים ומוכרים להם ולא יהיו להם טענות בקשר לכך.
- 2.4 הצדדים מצהירים כי ידוע להם שהמתחם נמצא באיזור יהודה ושומרון, אשר הדין החל בו, לרבות ובעיקר בתחום המקרקעין, שונה מבחינות רבות מהדין החל במדינת ישראל.
- 2.5 הצדדים מצהירים כי אין עליהם כל איסור, הגבלה, מניעה וכיו"ב, מכל סוג, מלהתקשר בחוזה הסבת האופציה, חוזה המכר, ובהסכם זה ולמלא אחר התחייבויותיהם מכוחם.
- 2.6 הצדדים מצהירים כי ביכולתם להעמיד ממקורותיהם העצמיים את מלוא "ההון העצמי" כמוגדר בהסכם הארגון, וכי התחייבות זו הינה יסודית בהסכם זה.
- 2.7 הצדדים מצהירים כי סדרי ההגדרה, בחירת הדירות וקביעת החלק היחסי כקבוע בהסכם הארגון ובהסכם זה מקובלים עליהם במלואם ואין ולא יהיו להם שום טענה בקשר לכך.
- 2.8 הצדדים מצהירים כי הקמת הפרוייקט ומימוש כל מטרות הסכם זה תלויות בשיתוף פעולה ביניהם, אשר יבוא לידי ביטוי בעיקר בקבלת החלטות הנציגות וקיומן בשקידה ראויה וסבירה ללא עיכובים והערמת מכשולים. היעדר שיתוף פעולה כאמור, במעשה או במחדל, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

2.9 מבלי לגרוע מכל האמור בהסכם זה, מובהר כי פירוק השיתוף במקרקעין, או בכל נכס משותף (לרבות זכויות) הקשור בפרוייקט, יהיה אך ורק לפי הוראות הסכם זה, ואף אחד מהצדדים לא יהא רשאי לדרוש או לתבוע את פירוק השיתוף כנ"ל בכל דרך אחרת. הפרת התחייבות זו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

3. הנציגות

3.1 ידוע לצדדים כי הקמת הפרוייקט באופן יעיל מחייבת יד מכוונת אחת מטעם הקבוצה כולה, וכי הדבר חיוני ועומד בבסיס ההתקשרות כולה. הצדדים מסכימים כי הנציגות לפי הסכם זה תהיה בעלי סמכות רחבה להחליט כל החלטה הנוגעת לביצוע הפרוייקט וכל הקשור והכרוך בכך.

3.2 הנציגות תבחר צוות קבוע של אנשי מקצוע שילווה את הפרוייקט ויסייע בידה דרך קבע, כמפורט בהסכם זה (להלן: **"הצוות הניהולי"**).

3.3 הנציגות תקבע את סדרי עבודתה לפי שיקול דעתה. החלטות הנציגות יתקבלו ברוב חבריה, והחלטה שהתקבלה ברוב כאמור תיחשב כאילו התקבלה ע"י כל חברי הנציגות לכל דבר ועניין.

3.4 הצדדים מייפים בזה את כוחה של הנציגות לפעול מטעמם ובשםם בכל הנוגע להקמת פרוייקט וכל הכרוך והקשור בו, להתקשר עם כל צד ג' לבניית הפרוייקט (לרבות קבלת החלטות בענין הצוות הניהולי, בעלי מקצוע, אדריכלים, יועצים, ספקים, מנהל הכספים, קבלנים, מפקחים, חברת המימון, בנקים, הקפאת האפשרות להעברת זכויות בפרוייקט, אכיפה של הוראות הסכם זה לרבות מכירה או העברה של זכויותיו של חבר שהפר התחייבויותיו על פי הסכם זה וכל כיו"ב), ולפעול לפי שיקול דעתם לשם הקמת הפרוייקט.

3.5 הקבוצה תיוצג כלפי כל צד ג' אך ורק ע"י הנציגות או מורשיה לפי הסכם זה. שום חבר בקבוצה מלבד חברי הנציגות לא יתיימר לייצג את הקבוצה, להציג מצגים או להתחייב בשמה, וכל כיו"ב, ישירות או בעקיפין.

3.6 כל פעולה שתיעשה בידי הנציגות, בגבולות סמכותה לפי הסכם זה, תחייב ותזכה את כל חברי הקבוצה, וחתימתה כחתימת כל חבר באופן אישי. אין באמור כדי לגרוע מסמכותה של הנציגות לדרוש מאת חברי הקבוצה, כולם או חלקם לפי שיקול דעתה, לחתום בעצמם על כל מסמך כפי שיראה לה לנכון.

3.7 הוראת הנציגות לעו"ד הקבוצה להשתמש ביפוי הכח שמסר לידי חבר הקבוצה ע"פ הוראות הסכם זה, ולעשות כל פעולה לפי יפוי הכח - יראו בה הוראה של החבר עצמו.

3.8 הנציגות תיבחר באסיפה כללית ראשונה של חברי הקבוצה שתיערך לאחר חתימת חוזה המכר.

3.9 החלפת הנציגות תהיה באסיפה כללית של חברי הקבוצה או בהתאם להוראת חברת המימון מכוח חוזה המימון. שני חברי נציגות או רוב חברי הקבוצה רשאים לדרוש כינוס אסיפה כאמור, והיא תתקיים במועד עליו תחליט הנציגות, וישתתף בה עו"ד הקבוצה אשר ירשום את פרוטוקול הישיבה. החלטת האסיפה להחלפת כל חברי הנציגות תתקבל ברוב רגיל של חברי הקבוצה, והחלפת חלק מחברי הנציגות טעונה רוב של 2/3 מהחברים. חבר שהוכרז כפושט רגל או שהוגדר כ"לווה / חבר מפר" לא יהיה רשאי לשמש כחבר בנציגות.

3.10 הצדדים מקבלים עליהם את שיקול דעתה של הנציגות, בעניינים המסורים לה לפי הסכם זה, ומוותרים בזה ויתור מלא ומוחלט על כל תביעה וטענה כנגדה בשל כל פעולה הקשורה בפרוייקט, למעט במקרה של כוונת זדון.

3.11 כל שינוי בהרכב הנציגות יפורסם בדרך שיקבע עו"ד הקבוצה, וכל עוד לא נעשה כן לא תישמע שום טענה בענין סמכות הנציגות ופעולותיה בשם הקבוצה כולה.

3.12 על אסיפות כלליות של הקבוצה לפי הסכם זה יחולו הוראות חוק העמותות תש"מ-1980, לרבות התקנון המצוי, בנוגע לאסיפה כללית של עמותה, וזאת בשינויים המחוייבים ובכפוף לאמור בהסכם זה.

3.13 למען הסר ספק, מעמד חברי הנציגות בכל הליך משפטי הקשור והנובע מיחסי הצדדים לפי הסכם זה, כתובעים או כנתבעים, יהיה בכשירותם כחברי הנציגות ולא בכשירותם האישית, ולא תישמע טענה כנגד המעמד המשפטי של חברי הנציגות ככאלה. מבלי לגרוע מהאמור, הנציגות רשאית, בהודעה שתימסר לחברי הקבוצה, להעמיד גוף משפטי נפרד, כגון עמותה, אשר חברי הנציגות הם בעלי השליטה בו (להלן: **הגוף הנפרד**), ולהעביר לו כל סמכות הנתונה לנציגות לפי הסכם זה. אם תבחר הנציגות לעשות כן, הרי שכל התחייבות של הצדדים בהסכם זה תיחשב כהתחייבות ישירה כלפי הגוף הנפרד המזכה אותו בכל סעד בהתאם.

3.14 מצא עו"ד הקבוצה כי הנציגות, נציגות זמנית, או כל גורם המחזיק בסמכות מסמכויות הנציגות מכח הסכם זה - אינו ממלא את תפקידו כראוי, הוא רשאי, לפי שיקול דעתו לאחר התייעצות עם חברת המימון, להורות על שלילת סמכויות מלא או חלקי מהנציגות או כל גורם כנ"ל, לכנס אסיפה כללית של הקבוצה לשם בחירת נציגות חדשה, וכן למנות נציגות זמנית מבין חברי הקבוצה, או אף גורם חיצוני שיטול סמכויות מלאות או חלקיות של הנציגות, והכל משיקולים של תועלת הקבוצה בלבד.

4. **רכישת המתחם**

4.1 הצדדים מתחייבים לרכוש במשותף את מלוא הזכויות במתחם מאת המוכר, בחוזה המכר אשר יבוסס על הסכם האופציה.

4.2 לשם האמור יחתמו חברי תת קבוצה 1 על הסכם הסבת האופציה עם בעלי האופציה. ידוע לצדדים כי לפי סיכום על בעלי האופציה, התמורה בהסכם הסבת האופציה תעמוד על 1,130,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

4.3 ידוע לצדדים כי, בהתאם להסכם האופציה, חוזה המכר יחתם, מצד הקונים, ע"י בעלי האופציה עבור עצמם יחד עם עו"ד הקבוצה שישמש כנאמן עבור כל חברי תת קבוצה 1, בתנאים הקבועים בהסכם הנאמנות. בכל הנוגע ליחסים שבין חברי הקבוצה לבין עצמם, יראו כל חבר בקבוצה כאילו התקשר ישירות בחוזה המכר עם הבעלים והתחייב בכל התחייבויות הקונה בחוזה זה, ואולם מובהר כי התמורה לפי חוזה המכר תשולם ע"י חברי תת קבוצה 1 בלבד.

4.4 הצדדים מתחייבים למלא בדקדקנות את התחייבויותיהם בחוזה המכר. ידוע לצדדים כי התחייבויותיהם בחוזה המכר הן ביחד ולחוד ובערבות הדדית, וכי הפרת חוזה המכר בידי מי מחברי הקבוצה, בעיקר באי תשלום חלקו בתמורה, תהווה הפרה מצד הקבוצה כולה כלפי המוכר, באופן העלול לגרור תוצאות קשות לקבוצה, בנזקים ממוניים ושאינם ממוניים, על כל הנובע מכך.

4.5 ביחסים הפנימיים בין חברי תת קבוצה 1, חלקו של כל חבר בתשלום התמורה יהיה לפי החלק היחסי המחייב כמוגדר בראש הסכם זה.

4.6 ידוע לצדדים כי לפי ייעוץ משפטי שקיבלו, רכישת מגרשי הבניה ע"י חברי תת קבוצה 1 חייבת במס רכישה כרכישת "דירת מגורים" בנויה לפי החוק, וככל והדירה במתחם אינה דירה יחידה – יחול לגביה מס רכישה בשיעור של 8% משווי הדירה במתחם כבנויה. שומות עצמיות בהתאם לאמור יוגשו לרשות המיסים עם רכישת המתחם, וואולם יתכן כי לפי קביעת רשויות המס, תחויב העסקה במס רכישה בשיעור של 6% ממחיר הקרקע, ולא יהיו למי מהצדדים כל טענות בקשר לכך. הצדדים מסמיכים את הנציגות, באמצעות עו"ד הקבוצה, לפי שיקול דעתה המוחלט, לפעול בשם כל אחד ואחד מהצדדים בכל הליך הנוגע למיסוי כאמור וכל הכרוך בו, מול רשויות המס, ערכאות שיפוטיות, וכל גורם אחר.

4.7 בתוך 7 ימים מחתימת הסכם זה יפקיד החבר מתת קבוצה 1 לחשבון הנאמנות את מלוא "ההון העצמי", כמוגדר בהסכם הארגון, דהיינו סך כולל של 210,000 ש"ח.

4.8 על כל סכום שיופקד בנאמנות כנ"ל יחולו הוראות הסכם הנאמנות. מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי בכל הנוגע לסכום "ההון העצמי" שיופקד כאמור, לרבות לגבי החזר למי מחברי הקבוצה מכל עילה שהיא, הרי שעו"ד הקבוצה יפעל אך ורק לפי הוראות הנציגות, ואין ולא יהיה למי מהצדדים כל דין ודברים ישירות עמו, מכל עילה שהיא.

4.9 עו"ד הקבוצה ידאג לדווח על חוזה הסבת האופציה וחווה המכר לשלטונות המס כחוק, ולהוציא שוברי מס רכישה עבור חברי הקבוצה לפי שומה עצמית. מובהר כי ככל ויחול מס רכישה על חבר בקבוצה, הרי שהאחריות לטיפול בשומה ולתשלום המס תחול על החבר ישירות, שלא באמצעות עו"ד הקבוצה וחשבון הנאמנות.

4.10 הפר חבר בקבוצה התחייבות מהתחייבויותיו בחוזה המכר, הרי שמבלי לגרוע מכל סעד בשל הפרה זו, לרבות הוצאת החבר מהקבוצה, רשאית הנציגות להחליט כי שאר החברים ימלאו אחר התחייבויות אלה במקומו, או לדאוג לקיום ההתחייבות ע"י צד שלישי, והכל כדי להימנע מהפרת חוזה המכר, או משיקולים אחרים של טובת הקבוצה. מובהר כי בכל מקרה של הפרה כאמור, יחוייב החבר המפר, מבלי לגרוע מכל סעד אחר, בהוצאות הקבוצה בסך 50,000 ש"ח.

5. הצוות הניהולי

5.1 לאחר רכישת המתחם תבחר הנציגות צוות ניהולי לפרוייקט אשר יכלול, מלבד עו"ד הקבוצה, את אלה לפחות: איש מקצוע או תאגיד מנוסה בתחום הבניה שיהיה אחראי על הצד הביצועי של הפרוייקט (להלן: **מנהל הפרוייקט**) איש מקצוע או תאגיד מנוסה בתחום הכספים שיהיה אחראי על הצד הכספי של הפרוייקט והקבוצה (להלן: **מנהל הכספים**); אדריכל לפרוייקט (להלן: **האדריכל**); וגורמים נוספים ככל שתמצא לנכון.

5.2 הנציגות תסכם עם אנשי הצוות הניהולי כאמור את שכרם ותתקשר עימם לפי הוראות הסכם זה. הנציגות רשאית להחליף את חברי הצוות הניהולי לפי שיקול דעתה.

5.3 מנהל הפרוייקט יהיה אחראי כלפי הקבוצה לצד ההנדסי והביצועי של הפרוייקט, וכן יטפל, בשיתוף עם האדריכל, בצד התכנוני שלו, ולשם כך יוקנו לו כל הסמכויות הנדרשות ושיקול דעת נרחב. מבלי לגרוע מכלליות האמור יטפל מנהל הפרוייקט בתכנון, רישוי, הוצאת היתרי בניה וכל היתר נדרש אחר עד גמר הפרוייקט; הכנת המיפרט הטכני לדירות, לויז לפרוייקט, אומדן תקציבי וכל כיו"ב והבאתם לאישור הנציגות; קביעת השיטה והצורה של בחירת מתכננים, יועצים, ספקים, מפקחים, נותני שירותים, קבלנים, בנקים וכל גורם חיצוני אחר שיהיה מעורב בפרוייקט, בדרך של מכרז או בדרך אחרת, ניהול מו"מ עימם ובחירתם בדרך שתקבע; עריכת הצד המנהלי והטכני של החוזים בפרוייקט; פיקוח מקיף על ביצוע הפרוייקט; בדיקה ואישור של חשבונות, ובכל ענין אחר הנובע והקשור בתכנון וביצוע הפרוייקט.

5.4 מנהל הכספים יהיה אחראי כלפי הקבוצה לצד הפיננסי של הפרוייקט והקבוצה, הנהלת חשבונות, וכל הקשור והכרוך בכך, ולכל ענין אחר שבסמכותו לפי הסכם זה.

5.5 האדריכל יהיה אחראי כלפי הקבוצה להשלמת תכנון הדירות ויטפל, בשיתוף עם מנהל הפרוייקט, בהליכי הרישוי וכל הליך תכנוני נדרש עד השלמת הפרוייקט.

5.6 הנציגות והצוות הניהולי יקבעו את סדרי העבודה המשותפים, לרבות קבלת דיווחים שוטפים על פעולות חברי הצוות בקשר לפרוייקט. מובהר כי חובת הדיווח של הצוות הניהולי תהיה כלפי הנציגות בלבד.

6. תכנון, רישוי ותיקצוב

6.1 ידוע לצדדים כי טרם הוחל בהליכי רישוי כלשהם לגבי הפרוייקט, וכי התכניות המצורפות להסכם זה הן ראשוניות, ויכול ויחולו בהן שינויים לפי דרישות רשויות התכנון או לפי החלטת הנציגות. התכניות הסופיות שיחייבו את הצדדים לפי הסכם זה יהיו אלו שלפיהן ינתן היתר בניה.

- 6.2 לכל דירה בפרוייקט ייוחס חלק יחסי לפי השמאות. בשלב ראשון ייקבע החלק היחסי על בסיס התכניות הראשוניות, ולאחר קביעת התכניות הסופיות, וככל ויהיה צורך בכך, תתוקן השמאות. החלק היחסי המחייב בכל זמן נתון יהיה זה הקבוע בשמאות באותו זמן.
- 6.3 במקרה של שינויים בקביעת החלקים היחסיים כאמור, תהיה הנציגות רשאית, ע"י מנהל הפרוייקט והאדריכל, לערוך חשבון חדש לגבי התשלומים ששולמו בעבר, ותקבע את תשלומי האיזון בין חברי הקבוצה. הנציגות רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה, ובהתחשב, בין השאר, בהיקף תשלומי האיזון ובטירחה וההוצאות הכרוכים בהעברתם בין החברים, כי תשלומי האיזון אינם משמעותיים ובמקרה זה יראו את כל החברים כמי שויתרו על תשלומי האיזון המגיעים להם.
- 6.4 עד השלמת הפרוייקט, כל הליך תכנוני הקשור במתחם או בכל חלק ממנו, גם כזה המתייחס לדירה מסויימת, לרבות כל שינוי בתב"ע או היתר הבניה, לא יפתח ולא יתנהל אלא בידי הנציגות או בהסכמתה בכתב. מובהר בזה כי רצון הצדדים הוא להימנע ככל האפשר מכל שינוי תכנוני, העלול מטבעו לעכב את הבניה, והנציגות תסכים לכך רק באין כל ברירה אחרת או בנסיבות מיוחדות.
- 6.5 הזכויות בדירות הבניינים, לפי התכניות הסופיות, ייוחדו לחברי תת קבוצה 1 לפי הרשימה. יתרת הזכויות במתחם, לרבות זכויות בניה עתידיות, יהיו של חברי תת קבוצה 2.
- 6.6 הנציגות תקבע מיפרט אחיד לדירות, למעט אפשרויות לבחירת ריצוף, כלים סניטריים, ארונות מטבח וכד' מבין כמה אפשרויות מוגדרות. מובהר בזה כי המיפרט יקבע במגמה להוזיל את עלויות הבניה ככל האפשר, בכפוף לכל תקן מחייב ע"פ כל דין. עוד מובהר בזה כי לשם הוזלת עלויות כאמור וזירוז הבניה, לא יתאפשרו שינויים מהמיפרט בדירה פלונית, אלא במקרים יוצאי דופן לפי שיקול דעת הנציגות. בכלל האמור, מתחייבים הצדדים שלא לפנות לכל צד ג', כגון הקבלן המבצע וכיו"ב, בבקשות שינויים.
- 6.7 בהתאם לתכניות הסופיות ולמיפרט, תקבע הנציגות, בהתייעצות עם הצוות הניהולי ובאישור חברת המימון, תקציב משוער לפרוייקט (להלן: **התקציב**), אשר יכלול את כל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הכרוכים בביצוע הפרוייקט עד גמר וכל הקשור והכרוך בכך, לרבות הוצאות תכנון, רישוי, ניהול, חומרים, ציוד, מתקנים, שכר עבודה, שכר בעלי מקצוע ויועצים, בניה, פיתוח, פיקוח על הבניה והפיקוח, הנהלת חשבונות, רואי חשבון, עורכי דין, אגרות ותשלומי חובה מכל סוג, ביטוח, וכל העבודות שיידרשו על פי היתר הבניה ללא יוצא מן הכלל. כמו כן מובהר כי יכול ויחולו שינויים בתקציב מסיבות שונות, בין שהם בני פיצוי מצדדים שלישיים ובין אם לאו, לרבות עליית מחירים, שינויים כלכליים, נזקים וכל סיבה אחרת. התקציב המחייב לפרוייקט יהיה זה שיקבע ע"י הנציגות וחברת המימון לאחר עידכון מפעם לפעם לפי הצורך (להלן: **התקציב המחייב**).
- 6.8 כל ההוצאות לפי התקציב המחייב יחולקו בין חברי תת קבוצה 1 לפי החלק היחסי הסופי. בנסיבות מיוחדות (למשל: צורך בהתקנת מתקן מיוחד לחבר מסויים בדירתו), רשאית הנציגות לסטות מהכלל האמור ולקבוע כי הוצאה מסויימת תיוחס לדירה או דירות ספציפיות.
- 6.9 כל צד מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות הפרוייקט לפי הסכם זה, באופן, במועד ובתנאים כפי שתקבע הנציגות. ידוע לצדדים כי עמידה מדוקדקת בחובת תשלום ההוצאות כאמור היא חיונית להקמת הפרוייקט, עומדת בבסיס ההתקשרות בין הצדדים, והפרתה עלולה לגרום נזק כבד לקבוצה, לכל אחד מחבריה, ולצדדים שלישיים.
- 6.10 ידוע לצדדים כי עלויות הפרוייקט כפי שיפורטו בשמאות יכללו ביצוע מטרות ציבוריות ולא יהיו להם כל טענות ותביעות בקשר לכך.
- 6.11 למען הסר ספק מובהר כי כל הוצאות הפרוייקט ישולמו ע"י חברי תת קבוצה 1 בלבד.

7. כספים והנהלת חשבונות

- 7.1 כל תנועה כספית של הקבוצה בקשר לפרוייקט תהיה באמצעות חשבון הנאמנות בלבד.
- 7.2 חשבון הנאמנות יהיה חשבון קרדיטורי ויוגדר כ"חשבון סגור" בקשר עם הפרוייקט בלבד שלא יועמד בו אשראי (למעט הלוואות מאת חברת המימון).
- 7.3 הנהלים בחשבון הפרוייקט יוגדרו כתבירים המפורטים בתת קבוצה 1 בלבד.
- 7.4 זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן באופן בלעדי, ואולם חתימת הנאמן על הוראות/בקשות בקשר עם חשבון הפרוייקט תעשה בכפוף ובהתאם לכתב ההוראות לנאמן שיחתם על ידי הנציגות.
- 7.5 מנהל הכספים ינהל מערכת הנהלת חשבונות מסודרת, ע"פ עקרונות חשבונאיים מקובלים, של כל התקבולים וההוצאות של הפרוייקט, אשר תכלול כרטיס לגבי כל חבר בקבוצה.
- 7.6 ספרי הנהלת החשבונות מטעם מנהל הכספים כאמור ייחשבו כראיה לכאורה לנכונות כל הנתונים הכלולים בהם, ולא תישמע טענה נגדם אלא אם תגובה במסמכים בכתב ובחוו"ד מקצועית מתאימה.

8. מימון

- 8.1 ידוע לצדדים כי מארגן הקבוצה חתם על מזכר הבנות עם חברת המימון ובו התנאים למימון הקמת הפרוייקט והכל כמפורט בהצעת המימון המצורפת כנספח יא להסכם זה.
- 8.2 ידוע לצדדים כי התקשרות מחייבת עם חברת המימון היא חיונית להקמת הפרוייקט, וכל חבר מתחייב לעשות את כל הדרוש מצידו כדי לאפשר את ההתקשרות המחייבת בהסכם מימון כאמור, וזאת בשיטה של "ליווי פיננסי מקיף" לפרוייקט שעיקריה מפורטים להלן.
- 8.3 על כל חבר בתת קבוצה 1 לעבור הליך חיתום מטעם חברת המימון בסיומו יאושר/ יסורב החבר לקבלת מימון מאת חברת המימון. חבר שלא ישתף פעולה עם הליך החיתום או שיסורב ע"י חברת המימון מכל סיבה שהיא (להלן: **החבר המסורב**), הרי שעם הודעת הנציגות על כך יבוטלו כל זכויותיו במתחם ובפרוייקט, למעט אך ורק זכות להשבה של כספים ששילם לחשבון הנאמנות, בניכוי 15% עבור הוצאות הקבוצה. לצורך ביטול הזכויות כאמור, רשאית הנציגות להורות לחבר המסורב לחתום על כל מסמך שיידרש, לרבות מסמכים שיאפשרו את מכירת במתחם לחליף שיאושר ע"י הנציגות וחברת המימון. למען הסר ספק, הנציגות תהיה רשאית להורות לעו"ד הקבוצה לעשות שימוש ביפוי הכח שמסר החבר המסורב לשם מילוי כל ההתחייבויות שלעיל. השבת כספים לחבר המסורב תיעשה רק לאחר שמילא אחר כל התחייבויותיו כאמור לשביעות רצון הנציגות.
- 8.4 חברת המימון תבחן את התקציב ואת החלק היחסי ע"י אנשי מקצוע מטעמה, ותקבע את התקציב המחייב ואת החלק היחסי המחייב.
- 8.5 חבר מתת קבוצה 1 מתחייב להתייצב מיידית בפני חברת המימון ו/או לספק מיידית לחברת המימון את כל המידע שידרש על ידה, לרבות דו"ח עושר אישי ו/או דו"חות שנתיים מבוקרים ו/או אישור רו"ח ו/או לערוך ביטוח חיים, ולחתום על כל המסמכים הנדרשים על ידו ו/או להמציא כל מסמך ו/או אישור שיידרש, לצורך התקשרות בחוזה המימון וקבלת המימון. בכלל האמור מצהיר החבר כי הוא מודע לכך כי חתימותיו על כל המסמכים הנדרשים על ידי חברת המימון הינן תנאי להסכמת חברת המימון להעמיד מימון לפרוייקט, ולפיכך הן הכרחיות להבטחת ביצוע רצוף של הפרוייקט, והימנעות מלבצען תסב נזק לפרוייקט וליתר חברי הקבוצה.

- 8.6 כל חבר בתת קבוצה 1 יפתח תיק בחברת המימון ויתקשר בחוזה להעמדת מסגרת אשראי בסכום חלקו בעלויות הפרוייקט לפי החלק היחסי המחייב (להלן: **חוזה המימון**). הצדדים לרבות בני הזוג של חברי הקבוצה, ככל וידרש, מתחייבים לחתום על חוזה המימון ועל כל מסמך אחר שידרש ע"י חברת המימון, לרבות כתבי הוראות, כתבי הסמכה, בטוחות, הרשאה לחיוב חשבון, התחייבויות, יפויי כח וכל כיו"ב, בנוסח שיסוכם בין החברת המימון ובין הנציגות, במועד ובמקום כפי שתורה הנציגות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חברי הקבוצה מסמיכים את הנציגות ועו"ד הקבוצה לחתום בשם על חוזה המימון וליטול עבורם, יחד ולחוד מאת חברת המימון הלוואה המוגבלת בסכום ולתקופה קצובה וזאת כשלב מקדים לפתיחת מסגרות אשראי פרטניות לכל אחד מחברי הקבוצה ולצורך השלמת רכישת הזכויות במגרשי הבניה וקידום הפרוייקט.
- 8.7 במסגרת ההתקשרות עם חברת המימון ישועבדו לה בשעבוד ראשון וללא הגבלה בסכום כל זכויות כל חברי הקבוצה במתחם ובפרוייקט, לרבות כל אשר יבנה עליו, וכן זכויות נוספות הקשורות בפרוייקט כגון הכספים בחשבון הנאמנות, הזכויות מכוח הסכם זה הסכם הקבלן ושאר ההסכמים הרלוונטיים להקמת הפרוייקט וזאת בלי תלות בהעמדת או מימוש מסגרת האשראי ע"י או לחבר פלוני.
- 8.7 כל חבר ישא בעלויות הכרוכות בהעמדת מסגרת האשראי ובמתן האשראי גופו, לרבות ריביות, עמלות, הפרשי שער והצמדה וכו' הכל כפי שיקבע בחוזה המימון.
- 8.8 הנציגות וחברת המימון ימנו מפקח אשר יפקח מטעם חברת המימון על ביצוע עבודות הבניה בפרוייקט והתאמתן לתקציב המחייב (להלן: **המפקח**). כספים מחשבון הנאמנות יוצאו באישור המפקח בלבד, לפי קצב התקדמות העבודות בפועל.
- 8.9 מנהל הכספים יוציא מדי פעם בפעם, באישור המפקח ובהתאם להתקדמות העבודות, דרישות תשלום לחברת המימון בהתאם להוראות חוזה המימון, עבור כל חברי הקבוצה, כל חבר לפי חלקו היחסי בהוצאה הנדרשת.
- 8.10 חברת המימון תעביר את התשלום לחשבון הנאמנות, ותחייב בהתאם את החבר לפי חלקו היחסי כאמור.
- 8.11 החוב של כל חבר בקבוצה כלפי חברת המימון יהיה לפי התשלומים ששולמו עבורו ע"י חברת המימון לחשבון הנאמנות, בצירוף ריבית וכל העלויות האחרות כפי שייקבע בחוזה המימון, וללא ערבות הדדית בין החברים וזאת למעט ביחס למקרים מוגדרים שיפורטו בחוזה המימון.
- 8.12 תנאי הפרעון של ההלוואות לחברת המימון יהיו כפי שיוסכם בחוזה המימון, בנוסף, במסגרת חוזה המימון יקבעו הסדרים לגבי חברי הקבוצה שיבקשו לממן את הבניה מהון עצמי.
- 8.13 במסגרת חוזה המימון יובהר כי השעבוד על הזכויות במתחם בכללותו לא ימומש, בגין חוב של חבר פלוני בקבוצה, אלא בגין החוב כאמור ימומש השעבוד הספציפי של החברה המפר המהווה את חלקו בפרוייקט, למעט במקרה של הפרה יסודית ומתמשכת ע"י מספר גדול (כפי שיוסכם מראש בין הנציגות וחברת המימון) של חברים בקבוצה לפני השלמת הפרוייקט.
- 8.14 חברת המימון תתחייב להחריג מהשעבוד לטובתה כל דירה שבנייתה הסתיימה, התקבל בגינה אישור איכלוס, החזקה בה נמסרה, ושאינן בגינה חוב לחברת המימון או לקבוצה.
- 8.15 אם יחולו שינויים בתקציב הפרוייקט, מכל סיבה, ויתברר שמסגרת האשראי מטעם חברת המימון אינה מספיקה למימון ההוצאות כפי שנותרו באותה בעת, מסכימים הצדדים מראש להגדלת מסגרת האשראי נוספת לכל חבר בשיעור המתאים ובהתאם ליחסי הכיסוי שיקבעו על ידי חברת המימון, והם יחתמו על כל המסמכים לשם כך כפי שייקבע ע"י חברת המימון והנציגות. חבר שלא ישתף פעולה בהגדלת מסגרת האשראי כאמור ייחשב כ"חבר מסורב", בשינויים המחוייבים.

8.16 מוצהר ומובהר בזה כי אף גורם לא מכר, או התחייב למכור, לחבר או למי מבין חברי הקבוצה האחרים, דירה גמורה, או התחייב לספק לו שירותי בנייה לבניית דירה, או התחייב לו למכור סופי תמורת דירה או שירותי בניה כנ"ל, וכי, בין השאר בהינתן האמור, החברים אינם נכללים בהגדרת "מוכר" או "קונה" על פי הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (לעיל ולהלן יחד: "**חוקי המכר**"), והוראות חוקי המכר לא חלות ולא יחולו על הפרויקט. בכלל האמור, ידוע לחבר כי הוא אינו זכאי לקבל כל בטוחה על פי חוקי המכר, וכי לא ניתנו לו ולא יינתנו לו ערבויות או בטחונות כלשהם לכספים שהושקעו או יושקעו על ידו בפרויקט או לאשראי שיינתן לו, אם יינתן, כנגד שעבוד זכויותיו במקרקעין ובפרויקט. בהתאם, ידוע לחבר כי חברת המימון אינה משמשת כ"בנק מלווה" ו/או "תאגיד מלווה" כמשמעו בחוקי המכר ביחס לפרויקט.

9. הקמת הפרויקט

9.1 הקבוצה תתקשר עם צדדים שלישיים ככל שידרש, לפי הנחיות הצוות הניהולי, לצורך תכנון, רישוי וביצוע הפרויקט עד גמר. ההתקשרות תיעשה בחוזים בכתב כפי שיוסכם בין הנציגות לבין כל צד ג', וייחתמו ע"י הנציגות, או, לפי שיקול דעתה, ע"י חברי הקבוצה אישית.

9.2 כל הקשור בהקמת הפרויקט ייעשה בניהולו ובאחריותו של מנהל הפרויקט, לרבות בחירת כל הגורמים עימם תתקשר הקבוצה לשם כך.

9.3 הבניה גופה תהיה באמצעות קבלנים אשר ייבחרו על ידי הנציגות ע"פ המלצת מנהל הפרויקט.

9.4 הצדדים מתחייבים לחתום על כל מסמך לפי דרישת הנציגות, לרבות כל חוזה עם כל צד ג' כפי שייקבע ע"י הנציגות, ולהתייצב לשם כך במקום ובמועד לפי הזמנתה. במיוחד מתחייבים הצדדים לחתום על חוזה הקבלנים לפי הוראת הנציגות כאמור.

9.5 הצדדים מתחייבים שלא להתערב ולא להפריע, בכל דרך, בבניית הפרויקט עד להשלמתו. בכלל זה, כניסה לאתר הבניה, וכל מגע בין חברי הקבוצה ובין מבצעי העבודה, יהיו אך ורק בתיאום עם מנהל הפרויקט או מי מטעמו, וע"פ התנאים שיקבעו לפי שיקול דעתם.

9.6 בתום הקמת הפרויקט יקבל כל חבר בתת קבוצה 1 את החזקה בדירה שבחלקו לפי הרשימה. מסירת החזקה תותנה באישור הנציגות בכתב, אשר ינתן לאחר שהחבר מילא את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה ולפי חוזה הפרויקט עם צדדים שלישיים, לרבות חוזה המימון. תפיסת חזקה בדירה שלא באישור הנציגות יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9.7 אם תגיע הנציגות למסקנה כי אין אפשרות מעשית לבצע או להשלים את הפרויקט, הן מסיבות התלויות בקבוצה והן מסיבות התלויות בגורמים חיצוניים, היא תהיה רשאית להורות על מכירת כלל זכויות הקבוצה במתחם. החלטה זו טעונה אישורהאסיפה הכללית של הקבוצה ברוב של 2/3.

10. חלוקת זכויות

10.1 זכויותיו של כל חבר מבין חברי תת קבוצה 1 במתחם ובפרויקט מתייחדות ומתמצות בדירה כמצויין ברשימה, על כל הצמוד לה לפי התכניות הסופיות (בסעיף זה: "**הדירה**"), וכן בחלק יחסי בשטחים באותו בנין בו נמצאת הדירה (בסעיף זה: "**הבנין**") אשר אינם ניתנים להצמדה לדירה פלונית לפי סעיף 55 (ג) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (בסעיף זה: "**שטחים משותפים**"). למען הסר ספק, לא יהיו לחבר זכויות בכל שטח שלא הוצמד לדירה לפי התכניות הסופיות כאמור, לרבות ובעיקר בחצר, גינה, גג, וזכויות בניה (למעט אופציה להרחבה ע"פ הרשימה).

10.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל שטח במתחם שאינו כלול במגרשי הבניה, וכן שטחים בתוך מגרשי הבניה שאינם "שטחים משותפים" כהגדרתם לעיל ואשר לא הוצמדו לדירה פלונית לפי הרשימה והתכניות הסופיות, וכן כל זכויות הבניה העתידיות במתחם ככל שיהיו - יהיו של חברי תת קבוצה 2 בלבד.

10.3 חברי תת קבוצה 2 יהיו רשאים בכל עת לזוּם כל הליך לפי דיני התכנון והבניה לגבי המתחם, לרבות במסגרת תכנית, בקשת היתר וכל הליך אחר, ובלבד שלא תיפגענה זכויות חברי תת קבוצה 1 בדירותיהם, לרבות האפשרות לשימוש וגישה סבירים בכל עת. זכויות בניה שיוספו למתחם יהיו של חברי תת קבוצה 2, והם יהיו רשאים לממשם בכל עת לפי שיקול דעתם, לרבות ובעיקר בדרך של בניה במתחם, והכל בכפוף לזכויות חברי תת קבוצה 1 בדירותיהם כנ"ל. **למען הסר ספק מובהר שהפרוייקט מושא הסכם זה אינו כולל הוספת זכויות ומימושן כאמור, וכי כל הוצאה בקשר לתכנון ובניה מעבר להקמת הפרוייקט לפי התב"ע תחול אך ורק על חברי תת קבוצה 2, ועל דעת כן נקבעו זכויותיהם בהסכם זה.**

10.4 מובהר ומוצהר בזה כי חלוקת הזכויות לפי הסכם זה היא סופית ומחייבת. לכל צד יהיו בחלקו זכויות קנין, שימוש וחזקה בלעדיות, וכל צד יהיה רשאי לעשות בחלקו כל עיסקה, התחייבות וכל פעולה משפטית אחרת עם צד שלישי, וחתימת כל צד על הסכם זה כמוה כחתימה על הסכמה מוחלטת ובלתי חוזרת לכל פעולה משפטית כנ"ל שיעשה כל צד אחר בחלקו. מבלי לגרוע מזכויות הצדדים ע"פ הסכם זה, מתחייב כל צד גם לחתום על כל מסמך שיידרש כדי לאפשר לצד שכנגד ביצוע עיסקה עם צד שלישי כאמור. כל האמור לעיל כפוף להגבלות על העברת ושעבוד זכויות שבהסכם זה.

10.5 אופציה לבניה נוספת, הצמודה לדירה לפי הרשימה, תהווה חלק מהדירה לכל דבר וענין. ביקש חבר לממש את האופציה, הוא יהיה רשאי לעשות כן, בכפוף לקבלת כל היתר כדין, ללא צורך בהסכמת בעלי דירות אחרות בבנין, והם מתחייבים שלא להתנגד לשימוש האופציה בשום צורה, ולחתום על כל מסמך שיידרש כדי לאפשר את הבניה כאמור, ובלבד שלא ייפגעו זכויותיהם בדירותיהם. החתימה על הסכם זה כמוה כהסכמה מראש לשימוש האופציה לבניה כלפי כל צד ג' שהוא. בכלל האמור, לצורך מימוש אופציה לבניה יהיה החבר הבונה זכאי לעשות שימוש סביר בשטחים משותפים, לרבות הקמת עמודים. עוד מובהר כי מימוש אופציה לבניה יכול ויביא לקירוי של שטח, באופן שיבטל או יצמצם את האפשרות להשתמש בו לסוכה. הדבר הובא בחשבון בתכנית, ולא יהווה עילה להתנגדות לשימוש האופציה ולכל טענה ותביעה, ובלבד שמימוש האופציה תואם במדויק את התכנית.

11. אופי הקבוצה וועדת קבלה

11.1 מובהר ומוצהר בזה כי היות והקבוצה היא בעלת אופי חרדי-חסידי, על בסיס זה היא התארגנה ומעוניינת להישאר כך, הרי שהעברת זכויות ע"י מי מהחברים לצד שלישי מותנית בהתאמתו של הנעבר לאופי הקבוצה. הסמכות להכריע בענין זה נתונה לנציגות או לגוף שהיא תסמיק ואשר זהותו תפורסם בדרך שתקבע (להלן: **ועדת קבלה**).

11.2 ועדת הקבלה תכריע בכל ענין שיובא בפניה לפי שיקול דעתה הבלעדי, והצדדים מקבלים עליהם מראש כל החלטה שלה.

11.3 חברי הקבוצה והנציגות לא יתקשרו בהתקשרות מחייבת עם צד שלישי לגבי זכויות במתחם, לרבות מכירה, שעבוד (למעט שעבוד למוסד פיננסי), מתנה, השכרה וכל כיו"ב, אלא אם בידיו אישור בכתב מאת ועדת הקבלה. התקשרות כאמור ללא אישור תהא חסרת תוקף. האמור בפסקה זו יחול ללא הגבלת זמן, ויחייב גם את מנהל מרשם הזכויות האמור להלן.

12. העברת זכויות ושעבודן

12.1 בכפוף לאמור לעיל לענין אישור ועדת הקבלה, יחולו ההוראות שלהלן על העברת זכויות ע"י חברי הקבוצה לצדדים שלישיים.

12.2 עד השלמת הפרוייקט לא יהיה חבר הקבוצה רשאי להתקשר בהתקשרות מחייבת עם צד שלישי (להלן: **הנעבר**), לגבי זכויות במתחם, לרבות מכירה, המחאת זכויות, שעבוד מתנה וכל כיו"ב (להלן: **העברה**), אלא אם קיבל לכך מראש ובכתב את אישור הנציגות וחברת המימון ובכפוף לחתימת הנעבר על המסמכים הנדרשים על ידי חברת המימון.

12.3 הנציגות רשאית להתנות את הסכמתה להעברה בכל תנאי סביר, ולסרב לנעבר מכל עילה סבירה. מובהר בזה כי בכל מקרה תתנה הנציגות את הסכמתה בכך שהנעבר יחתום על הסכם זה, בשינויים המחוייבים מהנסיבות באותו מועד, על חוץ התקשרות עם צדדים שלישיים שיהיו רלוונטיים באותה העת, ועל יפוי כח בלתי חוזר לעו"ד הקבוצה, וכן על הסכם

מתאים עם חברת המימון. מכירה או העברה תעשה על ידי עו"ד הקבוצה באופן בלעדי באמצעות חתימת הסכם מכר בנוסח אחיד ומחייב בהתאמות שהיועצים המשפטיים יבצעו על פי שיקול דעתם.

13. רישום זכויות והשלמת הפרוייקט

13.1 ידוע לצדדים כי הזכויות הנרכשות מאת המוכר הן זכויות חוזיות כלפי חברת כוכב השומרון (עמנואל) 1982 בע"מ (ח.פ. 562401471) ("הבעלים הרישום"), כי המתחם מהווה חלק מחלקה גדולה הרשומה ע"ש הבעלים הרישום במרשם המקרקעין באריאל המתנהל ע"י המינהל האזרחי ביהודה ושומרון, וכי זכויות רוכשי מקרקעין מהבעלים הרישום מעוגנות בהערות אזהרה או הערות התנגדות (להלן: "הערה במרשם המקרקעין") וכן במרשם זכויות חוזיות המתנהל בספרי הבעלים הרישום.

13.2 בכפוף ובהתאם לחוזה המכר תפעל הנציגות לרישום הערה במרשם המקרקעין לגבי המתחם, וכן העברה בספרי הבעלים הרישום, לטובת בעלי האופציה ועו"ד הקבוצה בנאמנות וכן לטובת חברת המימון.

13.3 עם גמר בניית הפרוייקט תפעל הנציגות לרישום הערות פרטניות במרשם המקרקעין ובספרי הבעלים הרישום לטובת כל חברי הקבוצה, כל אחד לגבי דירתו או חלקיו האחרים במתחם, לפי הענין.

13.4 כל צד להסכם זה מסכים לכך שרישום הערה כלשהי במרשם המקרקעין או בספרי הבעלים הרישום תותנה באישור הנציגות. אישור זה ינתן רק לאחר מילוי כל התחייבויות החבר, במועד הרלוונטי, לפי הסכם זה והחוזים הקשורים, לרבות ובעיקר ההתחייבויות הכספיות.

13.5 בגמר כל עבודות הפרוייקט, מסירת החזקה בדירות לחברי תת קבוצה 1, לאחר קבלת כל האישורים ע"פ כל דין, ורישום הזכויות כאמור יושלם הפרוייקט ויבוא לידי גמר. עם השלמת הפרוייקט יפקעו סמכויות הנציגות והצוות הניהולי לפי הסכם זה, למעט אלו שמטבען אינן מוגבלות בזמן.

13.6 ככל שיוותרו בקופת הקבוצה כספים לאחר השלמת הפרוייקט, הרי שהם יוחזרו לחברי תת קבוצה 1 לפי חלקיהם, או ישמשו למטרות ציבוריות, הכל לפי החלטת הנציגות.

13.7 הסכם זה לא יפקע גם בהשלמת הפרוייקט, וההוראות הרלוונטיות, כגון לגבי ועדת הקבלה, ימשיכו לחול על הצדדים וחליפיהם.

14. ניהול הבניינים לאחר הקמתם

14.1 ידוע לצדדים כי הבניינים, לשיוקמו, לא יירשמו כ"בתים משותפים" כמשמעות המונח בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (בסעיף זה: **החוק**), אשר אינו חל באיזור יו"ש.

14.2 הנציגות רשאית לקבוע תקנון לגבי הבניינים שישדיר את היחסים בין בעלי הדירות בכל בנין ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבנין. התקנון יפורסם בדרך שתקבע הנציגות. ככל שייקבע תקנון, הוא יחייב את הצדדים וחליפיהם כתקנון בית משותף לפי החוק.

14.3 לא נקבע תקנון כאמור, ניתנת בזה הסכמת הצדדים לנהוג, בשינויים המחוייבים ובכפוף לאמור בהסכם זה, לפי הוראות פרק ו' לחוק לגבי כל בנין ובנין, כאילו חל עליו כדן.

14.4 בתום הקמת הפרוייקט ומסירת הדירות לחברי הקבוצה, יבחרו הדיירים בכל בנין ועד לשם ניהול ענייני הבנין (להלן: **ועד הבית**). לועד הבית יהיו, לגבי הבנין, סמכויות של "נציגות בית משותף" לפי החוק. לא נבחר ועד בית כאמור, רשאית הנציגות למנות ועד מבין דיירי הבנין לפי שיקול דעתה.

14.5 עם כינון ועד בית כאמור, גם לפני השלמת הפרוייקט כולו, יסתיים תפקידה של הנציגות בכל הנוגע לניהול השוטף של אותו בנין.

15. יפוי כח

15.1 להבטחת זכויות חברי הקבוצה, הנציגות, וכל גורם אחר הקשור לפרוייקט, יחתום החבר עם החתימה על הסכם זה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר שיסמך את עורכי הדין ממשד עו"ד הקבוצה, וכן את חברת המימון ועו"ד מטעמה, לבצע כל פעולה לגבי המתחם וכל הכרוך בפרוייקט.

15.2 כל אחד ממיפוי הכח יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח לפי שיקול דעתו, לשם חתימה על כל מסמך וביצוע כל פעולה שהחבר או שאר החברים או הנציגות או חברת המימון או כל גורם אחר חייבים לבצע, או זכאים לבצע, או זכאים לדרוש את ביצועה מאחרים לפי הוראות הסכם זה וכל חוזה הקשור בפרוייקט.

15.3 הנציגות רשאית להורות לעו"ד הקבוצה לעשות שימוש ביפוי הכח לשם הפעלת סמכות מסמכויותיה לפי הסכם זה, ועו"ד הקבוצה יפעל לפי ההוראה שקיבל.

15.4 הצדדים מתחייבים שלא להתנגד בשום צורה, מראש או בדיעבד, לשימוש שיעשה עו"ד הקבוצה ביפוי הכח, ובכלל זה, מוותרים ויתור מלא ומוחלט על כל סעד של צו מניעה כנגד השימוש ביפוי הכח, והכל למעט מקרה של כוונת זדון.

15.5 הצדדים מוותרים ויתור מלא ומוחלט על כל טענה ותביעה כנגד עו"ד הקבוצה, בגין כל פעולה שיעשה ביפוי הכח לפי שיקול דעתו או לפי הסכם זה וכל הנחיה מכוחו, והכל למעט מקרה של כוונת זדון.

15.6 למען הסר ספק, אין במתן יפוי הכח כדי לשחרר את החבר משום התחייבות החלה עליו בחוזה זה.

16. עו"ד הקבוצה

16.1 עו"ד הקבוצה ישמש כיועץ המשפטי שלה וילווה את הפרוייקט מצידו המשפטי, והכל תוך התמקדות באינטרס הכללי של הקבוצה ככזו. בין השאר יטפל עו"ד הקבוצה בהתקשרות בחוזה המכר, דיווח לשלטונות המס, ניהול חשבון הנאמנות, עריכת החוזים עם כל הגורמים הקשורים בפרוייקט, התקשרות עם חברת המימון, רישום זכויות חברי הקבוצה בתום הפרוייקט כמתואר לעיל וכל הקשור והכרוך בכך.

16.2 עו"ד הקבוצה ייצג את הנציגות או כל מי מטעמה בכל ענין שיהיה לה עם חבר ספציפי בקבוצה, ויהיה רשאי לפעול ע"פ הוראת הנציגות כנגד מי מחברי הקבוצה בשל הפרת הסכם זה. ידוע לצדדים כי סמכות זו חיונית לשם מימוש מטרות הסכם זה, והם מוותרים בזה ויתור מלא ומוחלט על כל טענה כנגד הנציגות או עו"ד הקבוצה בגין פעולות כאמור.

16.3 עו"ד הקבוצה לא ייצג מי מחברי הקבוצה בענין שיהיה לו נגד חבר אחר.

17. הפרות ותרופות

17.1 על הסכם זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970 וכל דין אחר הנוגע להפרת חוזה, הכל במידה ולא משתמע אחרת מהסכם זה.

17.2 הפרה מצד חבר בקבוצה של כל חוזה והסכם הקשורים בפרוייקט, לרבות חוזה המכר, חוזה המימון, חוזה עם קבלן וכו' (להלן: **החוזים הקשורים**) כמוה כהפרת הסכם זה לכל דבר וענין, וכל האמור בהסכם זה לענין הפרתו יחול גם על הפרת החוזים הקשורים.

17.3 ידוע לכל חבר כי עמידה מדויקת וקפדנית בכל ההתחייבויות שנטל על עצמו, בין בהסכם זה ובין בחוזים הקשורים, לרבות ובעיקר ההתחייבויות כספיות בנוגע לרכישת המימך, הקמת הפרוייקט, חוזה המימון, מהווה תנאי הכרחי למימוש מטרות הסכם זה, והפרת ההתחייבויות הנ"ל עלולה לגרום לחברי הקבוצה ולצדדים אחרים נזקים כבדים. לאור האמור, תעמוד הנציגות על עמידה דווקנית בהתחייבויות החברים, ותפעל כנגד כל הפרה במלוא החומרה.

17.4 הסמכות הבלעדית לנקיטת הליכים בגין הפרת הסכם זה והחוזים הקשורים ע"י מי מחברי הקבוצה תהיה של הנציגות.

17.5 לא ניתן יהיה לבטל הסכם זה כסעד בגין הפרה.

17.6 כל תשלום מכח הסכם זה או החוזים הקשורים אשר לא שולם במועדו יוצמד למדד תשומות הבניה למגורים, החל מהיום שנועד לתשלום ועד התשלום בפועל.

17.7 בגין כל עיכוב בתשלום מכח הסכם זה או החוזים הקשורים, העולה על שבעה ימים, ואשר לא שולם לאחר קבלת התראה מהנציגות, ישלם המפר, בנוסף לכל סעד אחר ע"פ החוזה וכל דין, פיצוי מוסכם לקופת הקבוצה בשיעור של 0.1% ליום החל מהיום שנועד לתשלום ועד התשלום בפועל.

17.8 הנציגות תתרה, באופן מיידי, בכל חבר שיפר את התחייבויותיו בהסכם זה או בכל חוזה קשור, במיוחד, אך לא רק, בכל הנוגע לאי תשלום במועד של תשלומים החלים עליו. לא תוקנה ההפרה במועד שננקב בהתראה, או תוך זמן סביר, לפי הענין, תיחשב ההפרה כהפרה יסודית של הסכם זה.

17.9 הופר הסכם זה בהפרה יסודית ע"י מי מחברי הקבוצה, תהיה הנציגות תהיה רשאית לנקוט בכל הליך חוקי לשם אכיפת ההסכם על המפר וכן תהיה רשאית להורות כי זכויות המפר במתחם (בסעיף זה: **הנכס**) יועברו לצד ג', ולהורות לעו"ד הקבוצה לעשות את כל הפעולות הדרושות לשם כך, ולצורך זה להשתמש ביפוי הכח שמסר המפר.

17.10 על מכירה כפויה של נכס לפי סעיף זה יחולו ההוראות שלהלן:

א. עו"ד הקבוצה יפעל במכירת הנכס לפי שיקול דעתו, אולם יעשה מאמץ סביר להקטנת נזקי המפר עקב המכירה.

ב. הסכומים שיתקבלו בתמורה למכירת הנכס ישולמו לחשבון הנאמנות ייזקפו לפי הסדר שלהלן ויועברו לזכאים בהתאם: תשלומי חובה לרבות מסים, אגרות, היטלים וכו' החלים על הנכס או שיחולו בגין המכירה; שכ"ט עו"ד בגין הטיפול בנכס ומכירתו; לפירעון כל חובותיו של השותף המפר לחברת המימון; הפרשי הצמדה בגין פיגור בתשלום כאמור לעיל; פיצוי מוסכם בגין פיגור בתשלום כאמור לעיל; קרן החוב של המפר. היתרה, ככל שתהיה, תועבר למפר, אולם 25% ממנה יוותרו בידי עו"ד הקבוצה ויועברו למפר רק לאחר השלמת הפרוייקט והיעדר כל חוב של המפר באותה העת.

ג. למען הסר ספק מובהר כי זכויות המפר יתמצו אך ורק בקבלת יתרת התמורה כאמור לעיל, ככל שתהיה.

17.11 כל חבר בקבוצה שיפר הסכם זה מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט על כל טענה, דרישה ותביעה כנגד כל חבר אחר, הנציגות, ועו"ד הקבוצה בגין כל פעולה נגדו עקב ההפרה ע"פ הסכם זה או מכוחו, והוא יהיה מנוע ומושתק מכל טענה, דרישה ותביעה, למעט במקרה של כוונת זדון.

17.12 הצדדים מתחייבים שלא להתנגד בשום צורה, מראש או בדיעבד, לכל פעולה של הנציגות או עו"ד הקבוצה כנגד הפרת הסכם זה, ע"פ ההסכם או מכוחו, ובכלל זה, מוותרים ויתור מלא ומוחלט על כל סעד של צו מניעה כנגד פעולות כאמור, והכל למעט מקרה של כוונת זדון.

17.13 מנהל הכספים, יהיה רשאי להגדיל את דרישות התשלום של כל צד, באופן זמני, במטרה לשלם את מלוא הסכומים הדרושים למילוי התחייבויות הצדדים כלפי צדדים שלישיים על פי ההסכם וההסכמים, לרבות חלקו של השותף המפר בהתחייבויות האמורות, וזאת עד לתיקון ההפרה על ידי השותף המפר או החלפתו

17.14 אף צד לא יהיה רשאי לבטל הסכם זה עקב הפרתו על ידי השותף המפר.

18. יישוב מחלוקות

18.1 כל חילוקי הדעות מכל סוג ומין שיתגלעו בכל ענין הקשור להסכם זה או הנובע ממנו, יוכרעו בבוררות, וחתומה על הסכם זה כחתומה על הסכם בוררות כחוק.

18.2 במחלוקת בין חברי הקבוצה לבין עצמם, שאינה נוגעת לנציגות, ישמשו חברי הנציגות כבוררים, והם רשאים למנות את עו"ד הקבוצה, או את הרב אברהם בוטרמן מבית הדין הרבני בביתר עילית כבורר במקומם. במחלוקת בין הנציגות לבין מי מחברי הקבוצה, ישמש הרב בוטרמן הנ"ל כבורר. הבורר רשאי, לפי שיקול דעתו, למנות בורר אחד או יותר עמו או במקומו.

18.3 הנציגות תהיה מחוייבת לכל פסק בוררות שינתן בהתאם להוראות הסכם זה, בין אם היתה צד לבוררות ובין אם לאו, ותבצע את הוראות הבורר ללא שיהוי.

19. שונות

19.1 הסכם זה ממצה ומסכם את היחסים שבין הצדדים, והם לא יהיו קשורים בשום זכרון דברים, הסכם, חוזה, מצג וכו', אם היו כאלה ביניהם, אשר קדמו להסכם זה.

19.2 לא מימש צד מהצדדים זכות מזכויותיו שלפי הסכם זה, לא ייחשב כמי שויתר או מחל עליה.

19.3 שינוי הסכם זה ייעשה בכתב, וכל שינוי שלא נעשה בכתב יהיה חסר תוקף.

19.4 הסכם זה נעשה לפי היתר עיסקא כתקנת מהר"ם וע"פ "חכמת אדם", והוא תקף ומחייב רק במידה שאין בו שום איסור רבית.

19.5 הצדדים קובעים כי קיבלו בקנין המועיל בבי"ד חשוב את כל האמור בהסכם זה, כל דבר לפי עניינו מעכשיו בגלוי וכתיקון חז"ל, ותוקפו של הסכם זה כתוקף שטרי חז"ל ולא כאסמכתא דלא קניא וכד', וכל המודעות ומודעי המודעות ועדיהן בטלים ופסולים. כל התנאים בהסכם זה נעשו כחומר דיני התנאים, והצדדים מקבלים על עצמם כל שיטה, גם שיטת יחיד, המקנה תוקף להסכם זה. הרוצה לקיים הסכם זה ידו על העליונה, וטענת "משטה הייתי בדך" וכו' לא תתקבל.

ועל כל באו הצדדים על החתום

_____ X _____ X

החבר

שאר החברים כמפורט ברשימה.