



תיק חדל"ת 5319-05-22
תיק חדל"ת 28939-07-22
תיק חדל"ת 55434-08-22
תיק חדל"ת 52891-02-22

בבית משפט המחוזי בלוד
בפני כבוד השופטת עירית וינברג נוטוביץ'

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018
ובעניין: תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט- 2019
"חוק חדל"פ";
"תקנות חדל"פ";

ובעניין: יעדים המרכז לקורסים (2015) בע"מ ח.פ. 515237428
מ.א. לוח יעדים 2017 בע"מ ח.פ. 515745438
א.ל יעדים ישראל בע"מ ח.פ. 516189958
(כולן בצו פתיחת הליכים)
"המרכז לקורסים";
"מ.א.";
"א.ל.";
(להלן ביחד: "החברות");

ובעניין: מרדכי מוטי אברג'יל ת.ז. 32841629 (בצו פתיחת הליכים)
החייב;

ובעניין: עו"ד אלעד עפארי בתפקידו כנאמן לחברות ולחייב
בעצמו ו/או ע"י באי כח ממשרד כהן וילצ'יק ושות'
דוא"ל court@cwlaw.co.il
דרך מנחם בגין 125 (מגדל היוכל), תל אביב 6274111
טל': 03-6119000 ; פקס: 03-7519191

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי- מחוז דרום
רחוב השלושה 3 ת.ד. 9040 תל אביב 61090
טלפון: 073-3922300 ; פקס: 02-6467575
"הממונה";

מתווה לשיקום כלכלי והצעת הסדר נושים

להלן מתווה לשיקום כלכלי והצעת הסדר נושים לחברות ולחייב ביחס לחובותיו בקשר עם החברות מכוח "חלק ב': הליכי חדלות פירעון לגבי תאגיד" לחוק חדלות פירעון, המובאת ע"י נאמן החברות והחייב לאישור אסיפות הנושים, שתכונסנה באישור בית המשפט.

א. הגדרות

1. בהסדר זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצידם:

"המרכז לקורסים" - יעדים המרכז לקורסים (2015) בע"מ ח.פ. 515237428 (בצו פתיחת הליכים);

"מ.א." - מ.א. לוח יעדים 2017 בע"מ ח.פ. 515745438 (בצו פתיחת הליכים);

- "א.ל." -** א.ל. יעדים ישראל בע"מ ח.פ. 516189958 (בצו פתיחת הליכים);
- "החברות" -** המרכז לקורסים, מ.א. ו.א.ל.;
- "החייב" -** מרדכי מוטי אברג'יל ת.ז. 32841629 (בצו פתיחת הליכים) שהינו בעל מניות בחברות, ואשר הליכי חדלות הפירעון בעניינו אוחדו עם הליך חדלות הפירעון בעניין של החברות;
- "בית המשפט" -** בית המשפט המחוזי בלוד בשבתו כבית משפט של חדלות פירעון;
- "היום הקובע" -** מועד מתן צו פתיחת ההליכים כנגד החברות והחייב: ביחס ליעדים ולמ.א. - יום 3/7/2022; ביחד לא.ל. - 9/11/2022; ביחס לחייב - 17/08/2022;
- "חובות עבר" -** "חוב עבר" כהגדרתו בחוק חדל"פ; לעניין הסדר החוב - כל חובות העבר של החברות, לכל נושיהם, מכל מין וסוג שהוא, שעילתם הינה עד ליום הקובע (ובכלל), לרבות חובות והתחייבויות מכוח ערבות אישית לחברות ולרבות בגין כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהחברות ו/או מהחייב, בגין חובות עבר ודאים או מותנים, קיימים או עתידיים, כספיים או אחרים, קצובים או בלתי קצובים, בין אם הוגשה תביעת חוב בגינם ובין אם לאו, לרבות תביעות בעילות חוזיות, נזיקיות, הרמת מסך, עשיית עושר, תובענה ייצוגית או תובענה בכל עילת תביעה אחרת (למעט הליך מינהלי ו/או פלילי בקשר לפעילות החברות), ובלבד שעילתן עד ליום הקובע ועד בכלל.
- "הסדר חוב" -** הסדר חוב זה מסדיר את כל חובות העבר של החברות והחייב, למעט, חובות אישיים של החייב אשר מקורם אינו בחברות ו/או בפעילותו של החייב במסגרת החברות. משעה שחל עירוב בנכסים ובהתחייבויות של החברות, יחול הסדר החוב על כל נושי החברות והחייב יחד כמקשה אחת, כך שכלל מקורות ההסדר של החברות ישמשו יחד לפירעון חובות עבר ללא הפרדה בין הישויות המשפטיות של החברות (אך בכפוף לסדרי הנשייה המפורטים בהסדר זה להלן);
- "הוצאות הליך" -** כל ההוצאות, החובות וההתחייבויות שנוצרו בתקופת הליכי החדל"ת של החברות והחייב ללא יוצא מן הכלל, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, הוצאות הפעלה של החברות, הוצאות שיווק בגין מכירות מקרקעין, הוצאות העסקת עורכי דין חיצוניים לשם טיפול בעסקאות במסגרת מכר, שכר טרחה הנאמן וכיוצא באלה;
- "הנושים" -** כל מי שהגיש תביעת חוב כנגד החברות ו/או החייב. יובהר כי המועד להגשת תביעות חוב חלף בתום שישה חודשים מהיום הקובע;
- "הקרקע בראשון" -** 7 דונם של קרקע חקלאית הידועה כגוש 3643 חלקה 25 בראשון לציון; בעניין זה יובהר כי המרכז לקורסים רשומה כבעלים של 3 דונמים בקרקע

בראשון. ביחס ל- 4 דונמים נוספים בקרקע בראשון רשומה הערת אזהרה לטובת המרכז לקורסים על זכויות חברת ירושלים מדיה ליין בע"מ (להלן: **"מדיה ליין"**) בגין עסקה לרכישת אותם 4 דונמים ממדיה ליין. מתוך 4 הדונמים שהמרכז לקורסים טרם נרשמה כבעלים שלהן, רשומה ביחס ל- 2 דונמים הערת אזהרה לטובת הנושה דאבל די (א.ב.) יזמות עסקית בע"מ (להלן: **"דאבל די"**), המבטיחה חוב של המרכז לקורסים כלפי דאבל די.

"הרוכשים" -

134 רוכשים אשר התקשרו עם המרכז לקורסים, עובר ליום הקובע, בהסכמים, אשר דווחו לרשויות המס, לרכישת זכויות (ביחידות קטנות במושע המגלמות שטח של 50 מ"ר עד 200 מ"ר) בקרקע בראשון, ואשר בעניינם אישר בית המשפט ביום 28/02/2023 את המתווה (כהגדרתו להלן);

"המתווה" -

מתווה להשלמת מכירת זכויות בקרקע בראשון על ידי המרכז לקורסים לרוכשים כמפורט בבקשה דחופה למתן הוראות המצורפת **כנספת 1** להסדר נושים זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו; בקצרה יובהר כי בהתאם למתווה, רוכשים שיבקשו להשלים את העסקאות אשר נכרתו בינם לבין המרכז לקורסים, ישלמו לקופת ההסדר את יתרת חובם כמפורט במתווה בגין הסכמי הרכישה ב-12 תשלומים שווים. עם תשלום מלוא יתרת התמורה המעודכנת על ידי כל רוכש, תועבר הבעלות על שם אותו רוכש ובכך תפקע תביעת החוב שהוגשה על ידי אותו רוכש, ככל שהוגשה;

"קרקע מדיה ליין" -

7 דונם נוספים של קרקע חקלאית כגוש 3643 חלקה 25 בראשון לציון (בנוסף לקרקע בראשון, המצויה באותו גוש וחלקה), אשר לגביהם נחתם הסכם פשרה עם מדיה ליין אשר כולל הסכם אופציה לרכישת קרקע מדיה ליין על ידי המרכז לקורסים. הסכם הפשרה מול מדיה ליין מצורף **כנספת 2** להסדר זה.

"קרקע כדורי" -

4 דונם של קרקע חקלאית הידועה כגוש 3643 חלקה 104 בראשון לציון אשר נרכשה על ידי חברת כדורי שיווק ביצים בע"מ ח.פ. 514365329, אשר לגביהם נחתם הסכם פשרה עם דאבל די אשר כולל הסכם לשיווק קרקע כדורי לצדדים שלישיים על ידי המרכז לקורסים. הסכם הפשרה מול דאבל די מצורף **כנספת 3** להסדר זה.

"הקרקע באשדוד" -

333.7 מ"ר של קרקע חקלאית הידועה כגוש 189 חלקות 68 ו- 69 באשדוד אשר רשומים בבעלות המרכז לקורסים. לטובת ה"ה עוזי בגדי ויעקב גידיניאן רשומה הערת אזהרה על זכויות המרכז לקורסים להבטחת חוב בסך של 150,000 ₪.

"הקרקע ברחובות" -

420 מ"ר של קרקע למגורים (לפי תכנית תמ"ל 3003) הידועה כגוש 3693 חלקה 40 ברחובות אשר נרכשה על ידי א.ל. במסגרת הסכם מיום 7.4.2021. בגין הסכם המכר נרשמה הערת אזהרה לטובת א.ל.; ביחס לזכויות א.ל.

בקרע ברעבונות קיימת מחלוקת משפטית מול עו"ד עקיבא יוסף הטוען כי רכש את הזכויות בקרקע ברעבונות וכי רשום לטובתו משכון על הקרקע ברעבונות. בהעדר הסכמה, המחלוקת בעניין זכויות א.ל בקרקע ברעבונות תוכרע על ידי בית המשפט במסגרת בקשה שתוגש על ידי הנאמן בעניין זה.

ב. חובות העבר

2. על הליך הגשת תביעת חוב בגין חובות עבר, הכרעת הנאמן בתביעות החוב, וערעור בעניין, יחולו הוראות חוק חדל"פ והתקנות.
3. הוצאות ההליך וכן חובות עבר, ישולמו אך ורק מתוך מקורות ההסדר ועל פי הוראות הסדר חוב זה. תשלום לב"כ נושה כמוהו כתשלום לנושה.
4. במסגרת ההסדר לא ישולמו תביעות חוב שהגישו רוכשים אשר אישרו את המתווה.
5. הסדר החוב יגובש באופן כולל, כך שהוא יחול על כלל נכסי החברות ועל כלל התחייבויות החברות, כמקשה אחת, ללא הפרדה בין החברות לבין עצמן ו/או לבין החייב, והכל בהתאם להסדר המוצע והמפורט בהרחבה בפרק ה' להלן.

ג. אסיפות הנושים

6. הנאמן יכנס ארבע אסיפות סוג נפרדות, וזאת לצורך הצבעה על אישור הסדר זה. אסיפות הנושים יסווגו לפי הסוגים כדלקמן: הנושים המובטחים, הנושים בדין קדימה, הנושים הכלליים, והרוכשים. כינוס אסיפות הנושים, והליך ההצבעה ייערכו בהתאם להוראות חוק חדל"פ.
7. הצבעות הנושים ייערכו על פי כתב הסכמה או התנגדות, הערוך לפי תקנות חדלות פירעון. נושה המעוניין לשלוח את כתב ההצבעה מבלי להתייבב לאסיפות הנושים או להצביע באמצעות שלוח מטעמו במסגרת אסיפות הנושים, ימציא למשרד הנאמנים, ייפוי כוח בהתאם לנוסח הערוך לפי תקנות חדלות פירעון.
8. אישור הסדר הנושים באסיפות הנושים לסוגיהן, יהיה על פי דרישת הרוב הקבועה בחוק חדלות פירעון או כפי שייקבע על ידי בית המשפט.

ד. מקורות הסדר הנושים

9. הסדר החוב המפורט להלן מסדיר את כל חובות העבר של החברות והחייב. הסדר החוב בנוי על מימוש נכסים, על המשך הפעילות של המרכז לקורסים (באמצעות הנאמן) בסיוע החייב, ועל מיצוי זכויות מהמקורות המפורטים להלן:

א. מימוש כלל הנכסים של החברות ו/או של החייב לרבות הגשת תביעות כנגד צדדים שלישיים,

וזאת ככל שימצא, במסגרת חקירה שיקיים הנאמן, כי קיימים צדדים שלישיים המחזיקים בנכסים ו/או בכספים של החברות ו/או כי קיימת לחברות זכות תביעה נגדם.

ב. השלמת המתווה בקרקע בראשון מול הרוכשים ;

ג. ביצוע פעולות שיווק ומכירה בשוק החופשי ביחס לעודפי הקרקע בראשון שמכירתם לא תושלם במסגרת ביצוע המתווה ;

ד. ביצוע פעולות שיווק ומכירה בשוק החופשי ביחס לקרקע מדיה ליין ;

ה. ביצוע פעולות שיווק של מגרשים ביחס לקרקע כדורי ;

ו. מימוש הקרקע באשדוד ;

ז. מימוש הקרקע ברחובות (כפוף להכרעת בית המשפט במחלוקת בעניין הקרקע ברחובות) ;

ח. תקבולים ממכירת קורסים מקוונים אשר שווקו על ידי המרכז לקורסים בעבר או ישווקו באמצעות הנאמן ;

10. יובהר כי לא ניתן להעריך בעת זאת, את כמות המגרשים אשר ניתן יהיה לשווק ו/או את התמורה הצפויה בגין פעולות השיווק ו/או המכירה. כן יובהר לשם מימוש המקורות תידרש הפעלה הכוללת ביצוע פעולות שיווק, פרסום, וכן הוצאות משפטיות, הוצאות ניהול והוצאות כלליות, וכן הוצאות מיסוי ו/או היטלים.

ה. הסדר החוב

11. **תביעות חוב שהוגשו עד כה:** יובהר כי המדובר בתביעות בלבד שטרם נבדקו וטרם הוכרעו.

א. **תביעות חוב נשייה מובטחת (דאבל די, מדיה ליין, ה"ה עוזי בגדדי ויעקב גינניאן) - כ- 2.5 מיליון ₪.**

ב. **תביעות החוב בדין קדימה** - הוגשו תביעות חוב בסך של כ- **2 מיליון ₪**. הכרעות לצרכי הצבעה או לגופן ימסרו לקראת אסיפות הנושים.

ג. **תביעות חוב נושים כללים ולרוכשים** - הוגשו תביעות חוב בסך של כ- **70.5 מיליון ₪**. הכרעות לצרכי הצבעה או לגופן לרבות חלוקה בין נושים כלליים לבין רוכשים ימסרו לקראת אסיפות הנושים.

12. **חלוקה מוערכת במסגרת ההסדר:**

א. **חוב מובטח** - ייפרע מלוא החוב - 100% ;

ב. **חוב בדין קדימה** - ייפרע מלוא החוב - 100%.

ג. **חוב לעובדים** - החוב לעובדים יפרע באמצעות תשלום גמלת המוסד לביטוח לאומי בהתאם לפרק ח' לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], תשנ"ה-1995 (להלן: "**חוק המוסד לביטוח לאומי**"). עובדים אשר זכאותם, תעלה על גובה הגמלה המרבית אשר משולמת על פי חוק המוסד לביטוח לאומי, יהיו זכאים בנוסף, לדיבידנד במעמד דין קדימה על פי סעיף 234 (א) (1) לחוק חדלות פירעון מקופת ההסדר. עובדים אשר זכאותם בגין גמר חשבון, תעלה על גובה הגמלה המרבית אשר משולמת על ידי המוסד לביטוח לאומי ועל גובה תקרת דין הקדימה, יהיו זכאים לדיבידנד במעמד דין כללי, על פי סעיף 235 לחוק חדלות פירעון.

ד. **חוב לנושים כלליים (משקיעים, ספקים, וכיו"ב) למעט רוכשים** - יהיו זכאים לקבל את כל היתרה שתיוותר ממקורות ההסדר לאחר תשלום הוצאות ההליך, ולאחר התשלום לנושים המובטחים, ולנושים בדין קדימה. מימוש מיטבי של מקורות ההסדר צפוי להביא לפירעון מוערך בהיקף של **עד מלוא קרן החוב**, קרי עד 100% מקרן החוב ברוטו (בניכוי שכר טרחת הנאמן ואגרת השגחה בגינו); יובהר כי בכל מקרה לא תבוצע חלוקה בגין רכיב ריבית ו/או הצמדה על קרן החוב ו/או כל תמורה אחרת על קרן החוב.

ה. **חוב לרוכשים אשר יבחרו שלא להשלים את הסכמי הרכישה במסגרת המתווה** - יחולק דיבידנד של עד 50% מקרן החוב ברוטו (בניכוי שכר טרחת הנאמן ואגרת השגחה בגינו); יובהר כי בכל מקרה לא תבוצע חלוקה בגין רכיב ריבית ו/או הצמדה על קרן החוב ו/או כל תמורה אחרת על קרן החוב.

ו. **רוכשים שהשלימו את הסכמי הרכישה במסגרת המתווה לא יהיו זכאים לדיבידנד.**

ו. הוראות משלימות

13. הסדר חוב זה ממצה את כל זכויות הנושים של החברות ושל החייב בקשר עם חובות העבר מכל מין וסוג.

החל מהיום הקובע, לא יינקט ו/או יימשך כל הליך, משפטי ו/או בהוצל"פ, על ידי נושה כלשהו כנגד החברות ו/או החייב בגין חובות עבר, ובכלל זה יופסקו או יעוכבו כל ההליכים התלויים ועומדים בערכאות משפטיות כנגד החברות ו/או החייב, לרבות ביטול כל סעד זמני שניתן טרם המועדים כאמור. כמו כן, יופסקו ויבוטלו כל הליכי הגביה, ככל שננקטו, נגד החברות ו/או החייב, לרבות הליכים מכוח פקודת המיסים (גביה).

14. עם ביצוע הסדר החוב יהיו החברות פטורות מכל חוב עבר, לרבות מכל תביעה ו/או דרישה ו/או חקירה כלפיהן שעילתה לפני היום הקובע, וכל נושה שעילת תביעתו כלפי החברות שנולדה לפני היום הקובע, לא יוכל להיפרע מהחברות החייב ולא יוכל להגיש נגדם תביעה ו/או לפתוח בהליך משפטי כלשהו, אלא על פי ובמסגרת הסדר חוב זה.

15. החייב ירכז (במסגרת הפעלת המרכז לקורסים) את פעילות השיווק והמכירה של עודפי קרקע ראשון

לציון, של קרקע מדיה ליין, ושל קרקע כדורי, וזאת בפיקוח ובהנחיית הנאמן. במשך שלושת החודשים הראשונים החל ממועד אישור בית המשפט את הסדר הנושים, יבצע החייב את פעולות השיווק והמכירה האמורות ללא שכר, זולת החזר הוצאות בפועל. לאחר מכן ייקבע שכרו של החייב לפי שיקול דעת הנאמן בכפוף לקצב פעולות השיווק והמכירות בפועל.

16. הפטר לחייב במסגרת יישום ההסדר כפוף לכך שפעולות השיווק והמכירה שיבצע יניבו חתימה על הסכמי מכר של קרקעות (מתוך קרקע בראשון לציון, קרקע מדיה ליין, וקרקע כדורי) אשר היקף התמורה המצטבר בהם חצה את הסך של 20 מיליון ₪. עם מתן ההפטר לחייב, יהיה החייב פטור מכל חוב עבר, לרבות מכל תביעה ו/או דרישה ו/או חקירה כלפיו שעילתה לפני היום הקובע, וכל נושה שעילת תביעתו כלפי החייב נולדה לפני היום הקובע, לא יוכל להיפרע מהחייב ולא יוכל להגיש נגדו תביעה ו/או לפתוח בהליך משפטי כלשהו. יודגש כי ההפטר האמור לא יחול על חובות אישיים של החייב אשר מקורם אינו בחברות ו/או בפעילותו של החייב במסגרת החברות. יובהר ויודגש כי אף לאחר קבלת ההפטר, החייב מחויב להמשיך ולסייע לנאמן בשיווק ומכירת כלל המגרשים (קרקע ראשון לציון, קרקע מדיה ליין, וקרקע כדורי).

17. הפיקוח על יישום ההסדר, יבוצע על ידי הנאמן, וזאת עד להשלמתו. הנאמן יהיה רשאי לחתום על כל מסמך אשר יידרש לשם ביצועו של הסדר הנושים או שינויו, ככל ויהיה צורך בכך בעתיד, ובכפוף לאישור בית המשפט, ככל שהדין מחייב זאת.

18. הסדר זה, מבוסס על מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בדין, המבוסס על הנחות רבות ביחס להתרחשויות עתידיות. הנחות אלו תלויות, בין היתר, בהכרעות החלטות של תביעות החוב והיקפן, בהחלטות של בית המשפט, במכירה של קרקעות חקלאיות בתנאי משק בלתי יציבים, בעמידתם צדדים שלישיים בהתחייבויות או בהתרחשות של אירועים חיצוניים, אשר לגבי חלק מהם אין לחברות או לחייב או לנאמן שליטה או יכולת להשפיע עליהם. לפיכך, לא ניתן במועד זה להעריך בוודאות כי מקורות ההסדר יתממשו כולם בפועל. בהתאם, שיעור החזר החוב המוערך לנושים הינו בגדר מידע צופה פני עתיד והוא תלוי בין היתר בהכרעה סופית וחלוטה בכלל החובות שלגביהם הוגשו הוכחות חוב עד למועד האחרון להגשתם, בקיום התחייבויות של צדדים שלישיים בקשר למקורות ההסדר ובתוצאות הליכים משפטיים שתוצאתם ומשכם אינם ידועים בעת זו.

נחתם היום: 09 בפברואר 2023
 תיק חדל'ת 5319-05-22
 בבית-המשפט המחוזי – מרכז בלוד
 בפני כבוד השופטת עירית וינברג-נוטביץ

- בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "החוק")
- ובעניין: תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019 (להלן: "התקנות")
- ובעניין: יעדים – המרכז לקורסים (2015) בע"מ ח.פ. 515237428 (בצו פתיחת הליכים)
 ובעניין: מ.א. לוח יעדים 2017 בע"מ ח.פ. 515745438 (בצו פתיחת הליכים)
 א.ל. יעדים ישראל בע"מ ח.פ. 516189958 (בצו פתיחת הליכים)
- (להלן: "החברות")
- ובעניין: מרדכי מוטי אברג'יל ת.ז. 32841629 (בצו פתיחת הליכים)
- (להלן: "החייב")
- ובעניין: עו"ד אלעד עפארי בתפקידו כנאמן לחברות ולחייב
 בעצמו ו/או באמצעות עו"ד אבנר כהן ו/או עו"ד עדו עינת
 ו/או אחי ממושרד כהן וילצ'יק ושות' עורכי דין
 דרך מנחם בגין 125 תל אביב 6701201
 טלפון: 03-6119000 ; פקס: 03-7519191
- (להלן: "הנאמן")
- ובעניין: 134 רוכשי הזכויות במקרקעין
 על פי רשימת הרוכשים המצורפת לבקשה זו
- (להלן: "הרוכשים")
- ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי- מחוז תל אביב והמרכז
 רחי השלושה 3 ת.ד. 9040, תל אביב 61090
 טל': 073-3923333 ; פקס: 02-6462502
- (להלן: "הממונה")

בקשה דחופה למתן הוראות

בית המשפט הנכבד יתבקש לאשר את המתווה המפורט בבקשה זו המסדיר השלמה של עסקאות מכירת מקרקעין שנחתמו בין יעדים – המרכז לקורסים (2015) בע"מ לבין הרוכשים (אשר פרטיהם מצורפים כנספח 1 לבקשה), והכל כמפורט בבקשה זו.

יצוין כי בקשה זו, מועברת במקביל להגשתה, לכלל 134 הרוכשים (באמצעות הודעת מסרון לטלפון הנייד) כך שכל מי שטרם נתן עמדתו למתווה המוצע כמפורט בבקשה – יוכל לעשות זאת.

ואלה נימוקי הבקשה:

רקע כללי:

1. הח"מ משמש כנאמן של שלוש חברות בקבוצת יעדים: יעדים – המרכז לקורסים (2015) בע"מ (להלן: "המרכז לקורסים"); מ.א. לוח יעדים 2017 בע"מ (להלן "מ.א. יעדים") וא.ל. יעדים ישראל בע"מ (להלן: "א.ל. יעדים") בנוסף הח"מ משמש כנאמן של של מר מוטי אברג'יל (להלן: "אברג'יל"), אשר שימש כבעלים וכמנהל החברות.

נכון להיום, בחלוף המועד להגשת תביעות החוב, הוגשו 258 תביעות חוב כנגד הקבוצה בסכום כולל של כ- 81 מיליון ₪ כמפורט להלן: 7 תביעות בדין קדימה בסך של 1.9 מיליון ש"ח ו- 251 תביעות חוב בדין חוב כללי בסך של כ- 79 מיליון ש"ח.

2. כפי שפורט בעבר במסגרת דיווחים קודמים שהוגשו לבית המשפט הנכבד, פעילות הקבוצה כללה שלושה מוקדים עיקריים :

(א) לימוד והכשרות בתחום הנדל"ן ;

(ב) גיוס הלוואות מהציבור הרחב ;

(ג) רכישה ומכירה של קרקעות חקלאיות ;

א. לימוד והכשרות בתחום הנדל"ן;

3. קבוצת החברות הציעה לקהל לקוחותיה לימודים בתחום הנדל"ן בדרך של רכישת קורסים on-line בנושאים הבאים : ייעוץ משכנתאות, מבוא לנדל"ן, יזמות נדל"ן, קורס מכירות, קורס תיווך, יזמות עסקית ועוד. פעילות זו ברובה המוחלט נעשתה באמצעות חברת לוח יעדים.

4. עד היום, התקשרו עם החברות לאורך כל שנות פעילותה כ-3,000 לקוחות לרכישת קורסים.

5. בשל הפריסה הארוכה של התשלומים, נותרו לקוחות אשר טרם השלימו את מלוא התמורה לחברות מאז מינויו פעל הח"מ לגבות את יתרת החוב של לקוחות אלו.

ג. הלוואות מהציבור הרחב;

6. החברות גייסו מכ-170 אנשים פרטיים, הלוואות בסכום כולל של כ-35 מיליון ₪, כנגד תשואה שנעה (על פי הסכמי הלוואות) בין 12%-20% כאשר לרוב, ההלוואה עפ"י ההסכם מוחזרת ע"י החברות-ב-24 תשלומים חודשיים. בחלק מהסכמי הלוואה אלו, ניתנה ערבות אישית של מר אברג'יל להבטחת השבת הלוואה.

ב. רכישה ומכירה של קרקעות חקלאיות;

7. בין המרכז לקורסים לחברת ירושלים מדיה ליין בע"מ (להלן: "מדיה ליין") נחתמו 22 הסכמים שונים לרכישת **14 דונם** (במצטבר) של קרקע חקלאית בראשון לציון הידועה כגוש 3643 חלקה 25 (להלן: "המקרקעין") כמפורט להלן (ההסכמים בין המרכז לקורסים לבין מדיה ליין יקראו להלן: "הסכמי הרכישה"):

א. 6 הסכמי רכישה מיום 22.1.2020 לרכישת מגרשים במקרקעין בשטח כולל של 6 דונם.

ב. 16 הסכמי רכישה מיום 05.07.2020 לרכישת מגרשים במקרקעין בשטח כולל של כ-8 דונם.

8. התמורה למדיה ליין בגין רכישת המקרקעין לא שולמה במזומן ע"י המרכז לקורסים והיא נפרסה על פני תשלומים רבים.

9. בהתאם לחוות דעת שמאית עפ"י תקן 22 שקיבלה המרכז לקורסים ביום 18.11.2020, אומדן שווי של מ"ר במקרקעין עמד (על פי אותה חוות דעת) ע"ס של 1,427 ₪ כולל מע"מ.

10. המרכז לקורסים, חילקה את הזכויות הנרכשות על ידה במקרקעין על פי הסכמי הרכישה ליחידות קטנות של בין 50 מ"ר ל-200 מ"ר, וחתמה על הסכמי מכר עם **134** רוכשים (להלן: "הרוכשים") למכירת חלקים מהמקרקעין כנגד תמורה בהתאם לשמאות (ההסכמים שנחתמו בין המרכז

לקורסים לבין הרוכשים ייקראו להלן "הסכמי המכר". הסכמי המכר האמורים דווחו לרשויות המס.

רשימת הרוכשים רצ"ב ומסומן **כנספח 1**.

11. במסגרת הסכמי מכר אלו נקבע תנאי מתלה של השלמת רכישת המקרקעין הנמכרים ממדיה ליין על פי הסכמי הרכישה ורישום החברה כבעלים על מלוא הזכויות וזאת במהלך שנת 2022 (מועד הרישום משתנה בהתאם למועדי החתימה על הסכמי המכר עם הרוכשים).
12. ככלל, במסגרת הסכמי המכר בין המרכז לקורסים לבין הרוכשים, נפרסה התמורה בפריסה של עד 100 תשלומים חודשיים וזאת באמצעות המחאות או תשלומים בכרטיסי אשראי. נכון למועד זה, מדיה ליין מחזיקה בחלק מהמחאות הרוכשים שהועברו לידיה ע"י המרכז לקורסים בסכום של מאות אלפי ₪.
13. למעט 24 רוכשים אשר נרשמו לטובתם הערות אזהרה ביחס להסכמי המכר אשר נחתמו עימם, ביחס לכל יתר הרוכשים (110 במספר) לא נרשמו הערת אזהרה. זה המקום לציין כי מתוך 24 הערות האזהרה שכן נרשמו, חלקן נרשמו רק ערב כניסת החברות לחדלות פירעון הגם שחוזי המכר שמכוחן נרשמו ההערות נחתמו חודשים רבים קודם לכן, כך שלכאורה פעולת הרישום האמורה היוותה העדפת נושים בהתאם לסעיף 219 לחוק.
14. מאחר ומדיה ליין לא קיבלה את מלוא התמורה מאת המרכז לקורסים בגין רכישת המקרקעין על פי הסכמי הרכישה, ביום 14.3.2022 בוטלו בהסכמת הצדדים (המרכז לקורסים ומדיה ליין) ארבעה עשר (14) הסכמי רכישת מתוך 22 הסכמי הרכישה, המתייחסים לשטח של כ- 7 דונם במקרקעין (מתוך 14 דונם שנרכשו בסך הכל). כך שלמעשה נותרה המרכז לקורסים צד ל- 6 הסכמי רכישת בלבד אשר נותרו בתוקף, בהם נרכש על ידה שטח של כ- 7 דונם במקרקעין.
15. החל ממועד מינויו, חדל הנאמן מלחייב את הרוכשים בהמשך ביצוע התשלומים בגין הסכמי המכר וההמחאות של הרוכשים המוחזקות בידי הנאמן - לא מופקדות.
16. המצב המשפטי והעובדתי ביחס למקרקעין בכל הקשור להשלמת הסכמי הרכישה ממדיה ליין, נכון למועד תחילת הליכי חדלות פירעון, הינו כדלקמן:
 - א. כמפורט לעיל, המרכז לקורסים מחזיקה מכח הסכמי הרכישה בזכויות על 7 דונם בלבד, שעה שהסכמי הרכישה ביחס ל- 7 דונם נוספים בוטלו.
 - ב. מתוך 7 הדונמים אשר נרכשו במסגרת הסכמי רכישת שלא בוטלו, הושלם רישום בעלות לטובת המרכז לקורסים על 3 דונמים בלבד, ואילו ביחס ל- 4 דונמים נוספים טרם הושלם רישום הבעלות, הגם שרשומות לטובת המרכז לקורסים הערות אזהרה.
 - ג. מתוך 4 הדונמים שהחברה טרם נרשמה כבעליהם, רשומה ביחס ל- 2 דונמים הערת אזהרה לטובת הנושה דאבל די (א.כ.) יזמות עסקית בע"מ (להלן: "דאבל די"), המבטיחות חובות של הקבוצה כלפי דאבל די.
17. המצב המשפטי והעובדתי ביחס למקרקעין בכל הקשור להסכמי המכר מול הרוכשים, נכון למועד תחילת הליכי חדלות פירעון, הינו כדלקמן:
 - א. החברה מכרה בסה"כ כ- 13.7 דונם ל-134 רוכשים תמורת סך כולל של 21.5 מ"ח.
 - ב. הרוכשים שילמו עד היום סך מצטבר של כ- 8 מ"ח.
 - ג. היתרה לקבל מאת הרוכשים, ככל שכל העסקאות יושלמו עומדת ע"ס של כ- 13.5 מ"ח ואולם פריסת התשלומים בעסקאות אלו הינה על פני חודשים רבים ואף שנים.

המשמעויות לנושים וההתכנות לגיבוש הסדר הנושים כולל לקבוצה;

18. נכון למועד זה בקופת הקבוצה מצוי סך של כ- 180,000 ש"ח בלבד. קיימים מקורות נוספים פוטנציאליים של הקבוצה, אשר הנאמן בוחן את מצבם ואת סיכויי הקבוצה להיפרע מהם, שעה שביחס אליהם הועלו טענות של נושים שונים.
19. ברי עם זאת כבר עתה כי אין בנכסי הקבוצה, כדי לשרת ולו במקצת, את החוב הנטען של נושי הקבוצה, אשר עומד על סכום אסטרטגומי של 81 מיליון ש"ח (במונחי תביעות חוב – בטרם בדיקתן).
20. יתרה מכך, במצב הקיים, רוכשי המקרקעין, להוציא את הרוכשים המחזיקים בהערות אזהרה אשר נרשמו כדין, לא יוכלו להשלים את העסקאות לרכישת המקרקעין, ומנגד - לא יוכלו לקבל בחזרה את הכספים ששולמו על ידם.
21. לנוכח המצב המורכב, החל ממועד מינויו, שוקד הנאמן לבחינה וגיבוש של הסדר נושים כולל, אשר יאפשר מחד את השלמת העסקאות של רוכשי המקרקעין ומאידך ייצור מקור אפשרי להגדלת העוגה כולה באופן שיאפשר, פוטנציאלית, חלוקה משמעותית לנושי החברות תוך המשך פעילותן של החברות.
22. מתווה השלמת העסקאות מול רוכשי הדירות יפורט בהרחבה להלן. יצוין כבר עתה, כי במקביל לקידום מתווה השלמת העסקאות עם הרוכשים, ניהל הנאמן מגעים מול מדיה ליין לשם בחינת ההתכנות לביצוע התקשרות מחודשת עימה בהסכמים לרכישת אותם 7 הדונמים שבקשר אליהם בוטלו הסכמי הרכישה, ובסופם של מגעים אלו אף גובשו הסכמות עקרוניות מול מדיה ליין. הסכם מלא מול מדיה ליין יגובש ויובא לאישור ביהמ"ש, לאחר אישור המתווה מול הרוכשים ובהתאם למימושו ע"י הרוכשים.
23. כמו כן, מנהל הנאמן משא ומתן מול חברת דאבל די, לגיבוש הסדר הכולל בין היתר מחיקת הערות האזהרה הרשומות לטובתה על 2 דונם במקרקעין. עם גיבוש התנאים הסופיים של ההסדר מול דאבל די, יובא אף ההסכם עימה לאישור ביהמ"ש. מכל מקום, אין בהסכם זה, כדי לעכב את אישור המתווה המפורט להלן מול הרוכשים. אדרבא, אישור המתווה יאפשר לעצב באופן ודאי וסופי את התנאים המסחריים מול דאבל די.
24. בשלב זה מוגש לבית המשפט הנכבד שלב א' שהנו הכרחי הן על מנת לגבש רכישה חוזרת של המקרקעין ממדיה ליין אשר לגביהם בוטלו הסכמי רכישה, והן לשם קידום ההסכמות מול דאבל די.

המתווה להשלמת רכישת המקרקעין;

25. כמפורט לעיל, השלמת ביצוע הסכמי המכר עם הרוכשים מגלמת הכנסה תיאורטית פוטנציאלית לקופה בהיקף של כ- 13.5 מיליון ₪ בסך הכל.
26. על מנת לבחון גיבוש מתווה לביצוע הסכמי המכר מול הרוכשים, נערכה אסיפה מיוחדת ביום 26.12.22 בשעה 17:00 בבית ציוני אמריקה, אליה זומנו כל רוכשי המקרקעין.
27. אסיפה זו נועדה "לחוש את הדופק" מול הרוכשים, ולבחון האם הרוכשים יסכימו למהלך במסגרתו תושלמנה העסקאות שנחתמו מולם תוך ביצוע התאמות בפריסת התשלומים ו/או ביתרת התמורה

החוזית. כל זאת, מתוך הבנה שהשלמת העסקאות, מבחינת הרוכשים, גם אם בשינויים מסוימים, עדיפה משמעותית מהותרתם כנושים ללא סיכויי פירעון משמעותיים (אם בכלל).

28. באסיפה מיוחדת זו, בה נכחו כ- 30 מרוכשי המקרקעין, הוצגו לרוכשים הנתונים המפורטים לעיל ע"י הח"מ, הוצע מתווה אפשרי ראשוני להשלמת העסקאות, נשאלו שאלות ע"י הרוכשים והוערו הערות למתווה הראשוני המוצע.

29. במסגרת ישיבה זו, ביקשו הרוכשים כי הנאמן יזמין חוות דעת עדכנית לגבי שווי המקרקעין על מנת שתהא בפניהם תמונה מלאה ועדכנית באשר לשווי המקרקעין.

30. בעקבות האמור, ביום 09.01.2023 נתקבלה בידי הח"מ שמאות שהוזמנה על ידו לפי תקן 22 ולפיה שווי מ"ר מקרקעין עומד על 3,550 ₪. (כמפורט לעיל - בעת מכירת המקרקעין לרוכשים השמאות עמדה ע"ס של 1,427 ₪ למ"ר).

חוות דעת שמאית עדכנית למקרקעין רצ"ב ומסומן כנספח 2.

31. בעקבות ישיבה זו, וההערות שנתקבלו ע"י הרוכשים, גיבש הנאמן מתווה מעודכן להשלמת מכירת המקרקעין לרוכשים, אשר עקרוניתו מפורטים להלן:

א. בתוך 30 יום ממועד אישור המתווה, הרוכשים שיבקשו להשלים את העסקאות עמם, ישלמו את יתרת חובם בגין הסכמי הרכישה ב-12 תשלומים שווים.

ב. יתרת החוב של הרוכשים תיגזר מהתמורה הנקובה בהסכמי הרכישה, ללא כל "הנחות" שניתנו בדיעבד, ככל שניתנו, ע"י הקבוצה למי מהרוכשים, בניכוי התשלומים ששולמו בפועל על ידי הרוכשים, ותוך ביצוע התאמות כמפורט להלן:

i. רוכשים אשר שילמו עד 30% (ועד בכלל) מהתמורה החוזית (ללא הנחה) יקבלו הנחה של 20% מהמחיר החוזי.

ii. רוכשים אשר שילמו מעל 30% ועד ל- 70% (ועד בכלל) מהתמורה החוזית (ללא הנחה) ישלמו את יתרת התמורה, ללא כל הנחה או תוספת.

iii. רוכשים אשר שילמו מעל 70% מהתמורה החוזית (ללא הנחה) ואין הערת אזהרה שרשומה לטובתם, ישלמו את יתרת התמורה בתוספת של 20% מהמחיר החוזי.

iv. רוכשים אשר לטובתם רשומה הערת אזהרה כדין ושילמו מעל 70% מהתמורה – ישלמו תוספת של 10% מהמחיר החוזי.

v. לרוכשים שהם גם נושים מכח הלוואה שהעמידו לקבוצה תהיה הזכות להכרה בקיזוז של 25% מיתרת חוב קרן ההלוואה כלפיהם וזאת כנגד ויתור על מחצית מיתרת החוב בגין קרן החוב.

ג. עם תשלום של 30% מיתרת החוב, תירשם הערת אזהרה לטובת הרוכשים, ועם תשלום מלוא התמורה, תועבר על שמם הבעלות במקרקעין שנרכשו על ידם.

ד. רוכש המשלים את העסקה בהתאם למתווה המפורט לעיל, מוותר על תביעת חוב, ככל שהוגשה.

32. על מנת לבחון את היתכנות המתווה האמור פנה הנאמן באופן אישי אל כל 134 הרוכשים באמצעות הודעת מסרון WhatsApp כאשר כל רוכש קיבל באופן פרטני את יתרת החוב שלו שעליו לשלם בהתאם למתווה וכן עותק של השמאות העדכנית של הקרקע.

33. כמו כן, הנאמן פעל ליצור קשר טלפוני עם כל אלו שלא השיבו להודעות וכן קיים שני מפגשי ZOOM עם הרוכשים לצורך הצגת המתווה ולשם מענה על שאלות.

34. עמדת הרוכשים למתווה המוצע, נכון למועד זה, היא כמפורט להלן:

- א. 54 רוכשים הסכימו למתווה. יתרת החוב של רוכשים אלו עומדת ע"ס של **4.1 מש"ח**. העסקאות עם אותם 54 רוכשים משקפות מכירה של כ-6 דונם במקרקעין.
- ב. 31 רוכשים הודיעו כי במתווה המוצע הם יוותרו על השלמת הרכישה. יתרת החוב של אותם רוכשים עומדת ע"ס של כ-3 מש"ח, וזו משקפת הסכמי מכר ביחס לשטח של כ-3 דונם במקרקעין.
- ג. 49 רוכשים לא השיבו, חרף מספר פניות מצד הח"מ ו/או צוותו.

35. למותר לציין כי הנאמן ממשיך ליצור קשר עם שאר הרוכשים וכל רוכש שיחפוץ בכך יוכל להצטרף למתווה המוצע ככל שיאפשר. עם זאת רוכש שלא יחתום על המסמכים הנדרשים להשלמת העסקה ולא ישלם את יתרת החוב בתוך 30 יום ממועד אישור המתווה ע"י ביהמ"ש, יחשב כמי שוויתר על השלמת הרכישה והעסקה תדווה לרשויות המס – כבטלה.

הנימוקים לאישור המתווה;

36. המתווה המוצג להלן, כאמור, הנו שלב ראשון לקראת גיבוש הסדר נושים כולל. ככל שהמתווה לא יאושר, תאבד לחלוטין כל היתכנות להסדר נושים כולל.
37. ודוק: כמפורט לעיל, ככל שהמתווה לא יאושר, הנושים, ברמה גבוהה של ודאות, לא יקבלו כל תשלום בגין חוב העבר. כמו כן, רוכשי המקרקעין שלא רשומה לטובתם הערת אזהרה (והם מרבית הרוכשים), לא יוכלו להשלים את רכישת המקרקעין ויאבדו את כספם.
38. מטרתו של המתווה המוצע – מילוי קופת הנושים מחד גיסא והשלמת העסקאות מאידך גיסא.
39. ההסכמות שהתקבלו מצד רוכשים עד כה, משקפות העשרה של קופת הקבוצה בסך של 4.1 מש"ח באופן אשר יאפשר קידום הסדר נושים כולל. כמו כן, השלמת העסקאות תאפשר הפחתה של תביעות החוב של רוכשי המקרקעין שישלימו את העסקה, ותקטין את מסת הנשייה לטובת כלל הנושים.
40. יצוין כי מהנתונים של 54 הרוכשים שנתנו הסכמתם עד כה למתווה עולה כי יתרת החוב שלהם בספרים עומדת ע"ס של כ-4.5 מש"ח כאשר התמורה המוצעת בהתאם למתווה הנה 4.1 מש"ח. משמע - יישום המתווה ביחס לאותם רוכשים משקף הפחתה בהיקף מצטבר של כ-400,000 ₪ בלבד לעומת היתרה בספרים.
41. בהקשר זה יוער כי על פניו, החברה מחזיקה בזכויות של 7 דונם והיא רשאית לכאורה, ככל שהרוכשים לא יסכימו לשלם את מלוא החוב בספרים, למכור את המקרקעין בשוק הפתוח לגורמים אחרים. אלא שמכירה מעין זו, אינה אפשרית בהליך של הזמנה להציע הצעות שכן מדובר ב"מוצר" אשר לא ניתן למכור אותו ללא הליכי שיווק וקידום מכירות. בהתאם, מכירה כזו כרוכה בהוצאות משמעותיות של הפעלה ובכלל זה: העסקת עובדים, השקעה בהוצאות פרסום, שיווק ועוד, אשר להערכת הח"מ תעלה על הסך שהופחת לרוכשים ועומד על כ-400,000 ₪. אשר על כן, אין באישור המתווה כדי לפגוע ביתר הנושים של הקבוצה אלא רק לסייע להם.
42. כמפורט לעיל, נכון לעת הזו החברה קשורה בהסכמי רכישה ביחס ל – 7 דונם בלבד. עם זאת, כמפורט לעיל, הנאמן הגיע להסכמות עקרוניות לרכישה חוזרת של מקרקעין נוספים מחברת מדיה ליין, וזאת על מנת לתת פתרון מתאים גם למקרה שבו היקף הרוכשים שיבקשו להשלים עסקאות מכר ישקף שטח בהיקף העולה על 7 דונם (במידת הצורך תוגש בקשה מתאימה למתן הוראות בעניין).

43. יובהר כי הוצאת המתווה לפועל, מחייבת התקשרות עם משרד עו"ד חיצוני אשר מתמחה במקרקעין, אשר ירכז את הטיפול ב-134 העסקאות שנחתמו עם הרוכשים ובין היתר יטפל ב: דיווחים לרשויות המס, החתמה על תצהירי ביטול עסקאות, מחיקה ורישום של הערות אזהרה, השלמת רישום הזכויות ע"י הרוכשים. הח"מ פועל בימים אלה לקבל מס' הצעות וככל שיאושר המתווה תוגש בקשה לאישור ההתקשרות.
44. לאחר אישור הסדר מתווה ובהתאם למימושו, יצטברו בחשבון הקבוצה כספים, אשר באמצעותם בין היתר, ניתן יהיה להוציא לפועל עסקאות שתאפשרנה מימוש של מקורות נוספים אשר באמצעותם ניתן יהיה לגבש הסדר כולל לכלל נושי החברה. המתווה המבוקש הינו כאמור נדבך ראשון להסדר כולל שכזה, וכאמור- ללא הוצאתו לפועל ממילא תרד לטמיון כל אפשרות להוצאתו לפועל של הסדר נושים כולל.
45. לנוכח כל האמור, יתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את המתווה כמבוקש.
46. הדחיפות באישור המתווה נובעת מכך שמדובר במתווה מורכב, אשר כרוך בהמשך עם מימושו, בהתקשרות עם חברת מדיה ליין ועם חברת דאבל די. על כן ככל שיתעכב אישור ומימוש המתווה, קיים חשש כי לא ניתן להוציא לפועל את ההסכמות העקרוניות עם החברות הללו.
47. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה זו.



אלעד עפארי, עו"ד
הנאמן ליישום הליכי חדלות הפירעון
כהן, וילצ'יק ושות' – עורכי דין

רשימת רוכשי המקרקעין				
1	צור נס ניסים	68	יהודה שריר	
2	אגנה מולה	69	אורי אברהם מיכאל בניסטי (חנה אלימי)	
3	דרור סעיד	70	לוטה טיגיסט	
4	שמרית ולירון ספורן	71	בנימין ברוך עשור	
5	אסף יצחק גנות	72	פלג לוי	
6	מרים אהרונוב	73	מיכאל ציפר	
7	שון זנטנר	74	קונסטנטין ציפר	
8	לקס פודורוז'ני	75	אייל אדירי	
9	גרינברג תם	76	אוראל יוסף פרטוש	
10	עמנואל סצקוב	77	גל אוחיון	
11	ראובן רוגל	78	ישאמוש ביטווה	
12	שובל סבן	79	אוראל חממי	
13	בנימין אפטנקר	80	מיכאל אליאס	
14	מיכאל רז	81	דנה דרבה	
15	שון איזנשטיין	82	יאקבה מאלדה	
16	ברק חי סרוסי	83	יוסי ורעות לוי	
17	גיא פרץ	84	אביב כץ	
18	מתן דרוויש	85	פול ביידר	
19	ליאת מהרט	86	הבטם מקוננט	
20	חיים כהן	87	דניאל יפטר	
21	ניר בלחנס	88	אברהם לייפר	
22	אריק מסיכה	89	גביראל סיינמה	
23	נתנאל כהן	90	טומס אריאל סמוק	
24	רון סניפה	91	זכריה דוד אלבז	
25	רועי מויאל ולירון תורגמן	92	משה נבון	
26	ז'רמי תורז'מן	93	שחר מידני	
27	חנה אזדבא	94	רון גראדי	
28	רמי דקל	95	שימי חזון	
29	ארתור גוליאמוב	96	אשר יעקב לדונקין	
30	אביגדור אליעזר צימר (אלי בלמס)	97	נתנאל קריספין	
31	איילון פנקר	98	נחמן חסן	
32	ניר נגאוקר	99	איבן וסב	
33	אליסיה ליסובייה	100	אור אילי	
34	רון רמרקאר	101	יוסף מרדכי שולטי	
35	מוטי קירפיץ	102	שרון גבריראל אלבז	

36	מליסה לואיז	103	דוד מאיר חי
37	ידין שפר	104	סמואל אוזן
38	סצ'קוב סמיון	105	עדן אלמו
39	אהרון אלבז	106	לאשה דומבדזה
40	דוד ואורטל גינסברגר	107	מוריאל דלל
41	שגיב לחיאני	108	ליאור שמואלי
42	גל חגיגאן	109	כרמית שרון הראל
43	רובי גורג'י	110	נאור גיל
44	ענת דבח	111	אלייס מרשיי
45	אהרון פולטוב	112	מתן חיים חלפון
46	שרה רינה סוכר	113	מוטי כהן (אלכסנדרה ראפ)
47	חנה אלה הר זהב נול	114	שימי אלכסנדרובסקי
48	יאיר שמואל וויס	115	נוח ומליסה לואיז
49	אופיר פרסקו	116	נתנאל משה כהן
50	מיכאל קובלצ'ק	117	צ'רלי נעמה
51	מישל באאזוב	118	לירון שלם
52	דניאל ולירן אוחיון	119	בן אל תואתי (אמור מיה השקעות)
53	רמי רחמים קרדי	120	חגי ממרוד
54	ליאור אדרי	121	טל מאשי
55	חרד אמנון-גויארי תהילה	122	אשגרה בוגלה
56	שלום צברי	123	רפאל ביזהלוי
57	מיכאל ווהב	124	אורי ורויטל מסיל
58	אביחי ולילי מולה	125	ניסים מלכה
59	אופק טוגנמן	126	רעות אמזלג
60	יוגב עמרם	127	שי קסקס
61	יובל אוזן	128	מריאנה דור און
62	לידור טיגלניק ונוגה קארין	129	חן חיים סבן
63	יובל לידאי	130	פייגי קורדובה
64	אליאור עובד	131	אורן לוי
65	אלעד אליהו	132	תומר ביטון
66	אורי רון	133	יובל אוזן
67	בן משולמי	134	ישראל טורנק



תאריך עברי : ט"ז טבת תשפ"ג

תאריך לועזי : 09/01/23

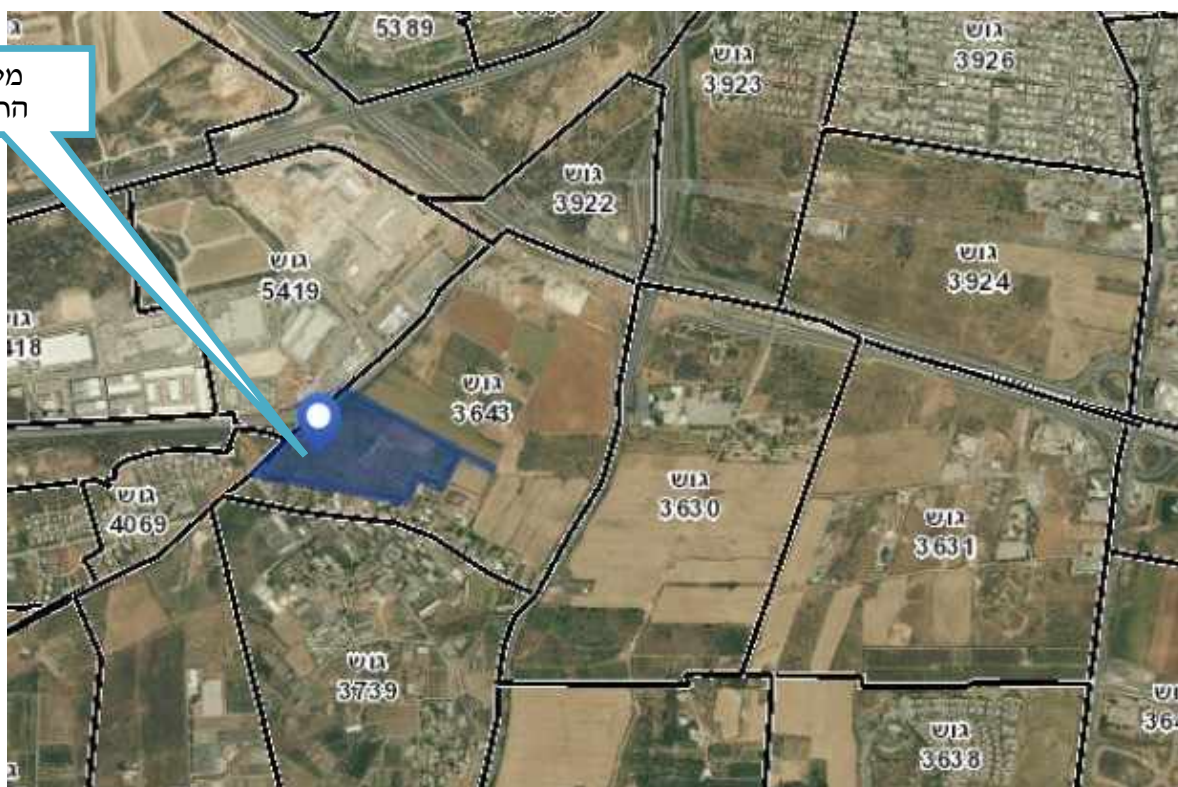
חוות דעת - שומה לפי תקן 22,

אומדן שווי קרקע מבוסס הנחה

גוש 3643, חלקה 25,

ראשון לציון.

מיקום
החלקה





לכבוד

יעדים – המרכז לקורסים (2015) בע"מ
א.נ.,

חוות דעת - שומה לפי תקן 22,
אומדן שווי קרקע מבוסס הנחה
גוש 3643, חלקה 25, ראשון לציון.

1. מטרת השומה: שומה לפי תקן 22, אומדן שווי קרקע מבוסס הנחה.

2. נתוני זיהוי:

גוש	: 3643
חלקה	: 25
שטח החלקה	: 137,580 מ"ר.
ייעוד	: קרקע בייעוד אזור נופש מטרופוליני.
זכויות	: בעלות פרטית.

3. מועד הביקור בנכס:

תצלום אוויר מיום 12/06/2021.

3.1. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לחוות הדעת הינו יום כתיבתה.

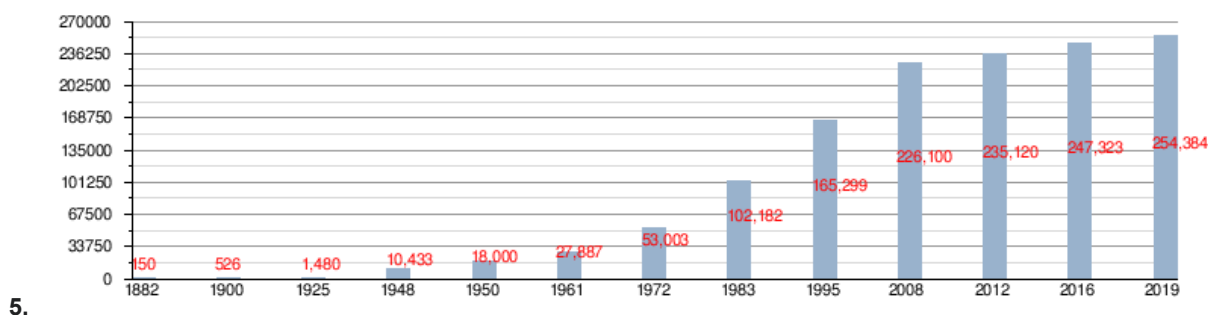


4. תיאור הנכס והסביבה:

אוכלוסיית ראשון לציון: לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לסוף 2019 מתגוררים בראשון לציון 254,384 תושבים (מקום 4 בדירוג רשויות מקומיות בישראל). האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 1.1% לפי נתוני הלמ"ס. נכון לסוף 2018 לראשון לציון דירוג של 7 מתוך 10, במדד חברתי-כלכלי - אשכול לשנת 2015.

לפי נתוני מרשם האוכלוסין של משרד הפנים, נכון לסוף רבעון הראשון (31 במרץ) של שנת 2019, היו בראשון לציון 252,190 תושבים. פריסתם בשלושת האזורים העיקריים בעיר היא כדלקמן: במרחב מזרח (מזרח העיר עד כביש 412) כ-38%, במרחב תיכון (בין כביש 412 לכביש 4) כ-23% ובמרחב מערב (מכביש 4 ועד לים התיכון) כ-39%. למעלה מ-43,000 מתושבי העיר הם עולים חדשים.

להלן גרף התפתחות האוכלוסייה ביישוב:



החלקה הנישומה נמצאת במרחב התכנון של העיר וכלול באזור נופש מטרופוליני, על פי תכנית המתאר של ראשון לציון.

החלקה נמצאת בדרום העיר, דרומית לכביש 431, מערבית לכביש 42. היא נמצאת בגבול נס ציונה – אשר מדרום ודרום מזרח. צפון מערבית לחלקה אזור תעשייה מעויין שורק. טופוגרפית השטח בשיפוע עולה לכיוון מזרח.

6. מצב משפטי:

החלקה בבעלות פרטית. מחצית החלקה בבעלות שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ. כ-2.2% רשומים לחברה יעדים – המרכז לקורסים (2015) בע"מ¹.

¹ עוד 0.9% לזכות החברה לפי סעיף 126.



7. מצב תכנוני:

7.1. תכנית מספר רצ/2030 מיום 26.6.2017 שפורסמה ב.פ. 7531, קובעת את החלקה באזור נופש מטרופוליני (אנ"מ). הנכס נמצא במתחם תכנון 159 על פי תכנית זו. יש להכין תכנית מפורטת עבור המתחם בשלמותו (סעיף 4.15.2 ב'). בנספח לתכנית, מרבית מתחם 159 חשיבותו (כאתר טבע עירוני) בינונית.

חלק מתרשים התכנית:





7.2. תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3, מיום 12.11.2003 שפורסמה בי.פ. 5236. גם לפי תכנית זו החלקה נמצאת באזור נופש מטרופוליני. על פי התכנית תוספת פיתוח של ישובים תהיה בהמשך רצוף וצמוד דופן. כמו כן נקבע (על פי סעיף 7.6.2.6 לתכנית) :

" יהיה זה בסמכותה של הועדה המחוזית לאשר תכנית מתאר מקומית לאזור נופש מטרופוליני הכוללת יעוד שטחים למטרות נוספות ובלבד שייעודם תואם ומשלים אזורי פיתוח גובלים **ושסך השטח לבינוי לא יעלה על 15%** (הדגשה שלי – ר.מ.) מכלל השטח המיועד לאזור נופש מטרופוליני." **להלן חלק מתרשים התכנית:**



7.3. תכנית תמ"מ 35 שינוי 1 מיום 7.7.2016 שפורסמה בי.פ. 7299, לפיה המתחם נשוא ההערכה מוגדר כמרקם עירוני.

להלן חלק מתרשים התכנית:





לגבי פתוח יישובים (מרקם עירוני) התכנית קובעת :

7.1.1 תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים :

1. התכנית תכלול שטח פתוח כמפורט בסעיף זה (להלן – "שטח פתוח מיוחד").

א. על שטח פתוח מיוחד יחולו ההוראות הבאות :

1. השטח יהיה, ככל האפשר, ברצף לשטחים פתוחים באותו מרקם ומחוצה לו.
2. השטח ייועד בעיקר לשימושי פנאי ונופש.

ב. היקף שטח פתוח מיוחד לא יפחת מתוספת השטח לפיתוח באותה תכנית.

ג. תכנית המשנה את ייעודו של שטח פתוח מיוחד לשטח לפיתוח תכלול, בנוסף על הקבוע בס"ק ב', שטח פתוח מיוחד בהיקף השטח הפתוח המיוחד שייעודו שונה על ידיה.

ד. תכנית המשנה את ייעודו של שטח פארק מטרופוליני לשטח לפיתוח תכלול, במקום השטח הפתוח המיוחד על פי ס"ק ב', שטח פתוח בהיקף שלא יפחת מהיקף שטח הפארק המטרופוליני שייעודו שונה שיהיה, ככל האפשר, ביחידה מרחבית אחת.

לעניין זה "שטח פארק מטרופוליני" – שטח הפארק המטרופוליני שייעודו שונה בניכוי השטח שניתן לייעד בתחומו לבינוי אינטנסיבי.

ה. על אף האמור בס"ק ב' ו-ג', רשאית המועצה הארצית להפקיד תכנית מתאר מחוזית הכוללת שטח פתוח מיוחד בהיקף קטן יותר אם התקיימו התנאים הבאים :

1. ההפחתה דרושה כדי לאפשר פיתוח שיתאים להיקף האוכלוסייה הצפוי באותו מרקם.
2. המועצה שוכנעה כי קיים שטח פתוח הנותן מענה לפעילויות הפנאי והנופש הנדרשות לאוכלוסיית המרקם.
3. תכנית הכוללת שטח פתוח מיוחד שהיקפו קטן מ-20% מהנדרש עפ"י סעיף 7.1.1 ס"ק 1 ב', תלווה במסמך "נופי-סביבתי-תפקודי" המתייחס ליתרת השטחים הפתוחים שבתחום המרקם ולתפקודם.

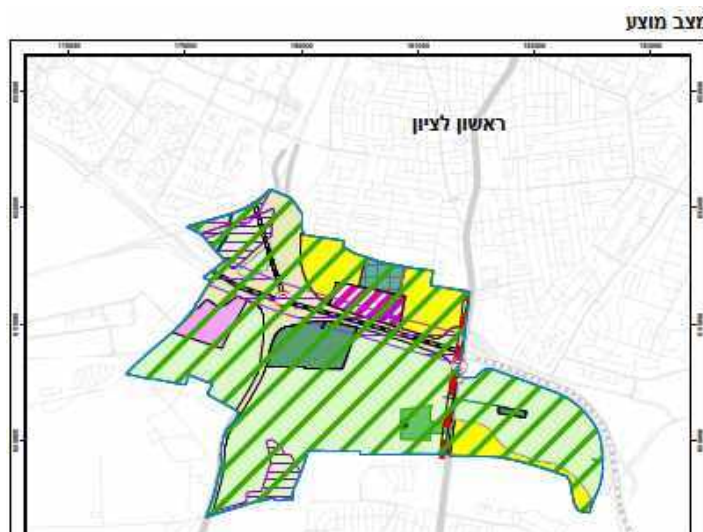
על פי תכנית זו (הסעיף לעיל), אין מחסום של 15% לפיתוח חלק משטח פארק מטרופוליני (הכולל גם אנ"מ) – תחת המגבלות המפורטות בה. הועדה המחוזית רשאית להגיש תוכנית המוסיפה שטחי פיתוח ליישוב, במרקם העירוני – על פי הצרכים של היישוב.



לפי תמ"א 35 שינוי 4 (אושר י.פ. 10659 מיום 11/07/2022) הצפיפות המינימלית בראשון לציון במרקם רגיל הינה 20 יחידות לדונם נטו ובמרקם אינטנסיבי, 30 יח"ד לדונם נטו.

7.4. תמ"מ 3 / 21 / 43 – אנ"מ האירוס. התכנית הופקדה 30/12/2022.

להלן תרשים התכנית המופקדת :



מיקום החלקה הנישומה ביחס לתכנית זו :



7.5. תמ"מ 3 / 21 / 49 (אושר ביום 1/08/2022 – י.פ. 10702 עמוד 10344) :

6. מטרת התכנית:

- 6.1 מתן אפשרות לתוספת שטח לאזור פיתוח עירוני, בתחום רשות מקומית עירונית, ובלבד שהתוספת היא בתחום אזור "תעשייה, מלאכה ותעסוקה", בתנאים שנקבעו בהוראת התכנית.
- 6.2 הוספת נספח הנחיות להכנת תכניות מקומיות באזור לפיתוח עירוני.



8. להלן עקרונות הפרוגרמה התכנונית, מבוססת ההנחה:

ייעוד קרקע עתידי :

חלופה	ייעוד	צפיפות לדונם נטו	הפרשות	צפיפות לדונם ברוטו
המשך פיתוח העיר בחלק מתחום האנ"מ	מגורים + תעסוקה	30	75%	8
פיתוח בגוש 3643 בלבד	מגורים + תעסוקה	15	50%	8

צפיפות : 8 יחידות לדונם ברוטו.

שטח בנייה ליחידת דיור : 110 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר שירות.

צפי לאישור התכנית : כ - 15 שנים².

הערת הח"מ:

הפרוגרמה אינה תואמת את הוראות התוכניות המאושרות על הקרקע.

הפרוגרמה אינה מחייבת את מוסדות התכנון.

הכנת השומה בהתבסס על הפרוגרמה אינה מבטיחה את אפשרות מימושה, במתכונת אשר הוצגה.

הערה לטבלה לעיל : ככל שמדובר בתעסוקה הכוונה ליחידות דיור אקווילנטיות.

9. נתונים ותחשיב השווי:

9.1. להלן עסקאות בנכסים בנויים בבנייה רוויה בראשון לציון, כפי שפורסם במאגר מידע נדל"ן של

רשות המיסים בישראל:

מועד עסקה	גוש	גודל במ"ר אקוו'	שנת בניה	קומות	מחיר העסקה	שווי מתואם למ"ר
20/10/2022	3946	130	2022	18	4,740,000	36,802
05/09/2022	3926	113	2022	7	3,250,000	28,110
21/09/2022	3926	117	2022	8	2,750,000	23,856
28/07/2022	4240	129	2023	28	3,355,983	26,683
24/07/2022	4240	115	2023	28	3,029,983	25,963
15/11/2022	3925	129	2021	17	3,940,000	30,060
11/09/2022	3946	130	2022	18	4,770,000	36,567
18/07/2022	3926	94	2022	8	3,450,000	37,716
09/08/2022	3926	117	2022	7	2,600,000	22,741
08/02/2022	3936	119	2021	6	3,080,000	27,402
12/09/2022	3946	130	2022	18	4,100,000	29,180
07/09/2022	3930	118	2022	7	3,300,000	27,323
10/07/2022	3928	127	2022	7	3,365,000	26,178
					שווי ממוצע למ"ר	29,121

² לאישור תכנית מחוזית ותכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש. בפועל, כל התהליך יכול להמשך יותר זמן.



9.2. להלן עסקאות בקרקע בייעוד חקלאי/אנ"מ בגוש הנבדק, כפי שפורסם במאגר מידע נדל"ן של

רשות המיסים בישראל:

מועד עסקה	גוש חלקה	גודל במ"ר	מחיר העסקה	שווי מתואם למ"ר
08/11/2022	3630/32	50	80,000 ₪	1,600 ₪
04/11/2022	3630/32	200	395,000 ₪	1,975 ₪
02/11/2022	3630/97	1000	470,000 ₪	470 ₪
01/11/2022	3630/32	200	250,000 ₪	1,250 ₪
26/10/2022	3630/32	100	102,654 ₪	1,027 ₪
18/10/2022	3630/43	170	136,000 ₪	800 ₪
18/10/2022	3630/97	1000	350,000 ₪	350 ₪
20/09/2022	3630/43	200	120,000 ₪	600 ₪
19/09/2022	3630/89	300	419,000 ₪	1,397 ₪
29/06/2022	3630/38	1500	525,000 ₪	350 ₪
09/06/2022	3630/93	200	330,000 ₪	1,650 ₪
17/02/2022	3643/25	55	96,355 ₪	1,752 ₪
26/10/2022	3630/91	100	150,000 ₪	1,500 ₪
שווי ממוצע למ"ר במעוגל				1,100 ₪
שווי לדונם				1,100,000 ₪

9.3. תחשיב שווי הקרקע על פי פרוגרמה מבוססת הנחה:

שווי ממוצע למ"ר	29,121 ₪
בניכוי ייזמות 20%	24,268 ₪
ע. בנייה	7,500 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה	16,768 ₪
שווי קרקע של דירת 135 מ"ר	2,130,000 ₪
כמות יח"ד לדונם ברוטו	8 ₪
שווי דונם קרקע ברוטו	17,040,000 ₪
היטל השבחה צפוי	4,110,000 ₪
יתרה לדונם ברוטו במעוגל	12,930,000 ₪
שווי קרקע ליחידת דיור בניכוי היטל השבחה, כזמין	1,620,000 ₪
דחייה ל-15 שנים בהיוון של 9%	3,549,777 ₪
שווי דונם במעוגל לאחר דחייה	3,550,000 ₪
שווי קרקע ליחידת דיור לאחר דחייה	440,000 ₪

הערה: שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח. הוצאות פיתוח יכולות להיות בממוצע כ- 124,000 ₪ ליחידת דיור³.

³ מבוסס על מכרזי רמ"י בראשון לציון, בקרקע ריקה, לבניה רוויה.



10. גורמים ושיקולים בהערכת השווי:

בהערכת שווי הזכויות ההיפותטיות בחלקה הנדונה, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- 10.1. הנכס הוערך כריק, פנוי, חופשי מכל חוב או שיעבוד.
- 10.2. מיקום הנכס בעיר ראשון לציון.
- 10.3. מצבו המשפטי והתכנוני של הנכס.
- 10.4. מצב תכנוני, מבוסס הנחה (פרוגרמת בינוי).
- 10.5. לא נלקחו בחשבון עלויות שיווק ופרסום של הקרקע במצבה הנוכחי.
- 10.6. הפרוגרמה כוללת הפרשות לצרכי ציבור (על פי החלופות), פארק מטרופוליני, דרכים ותשתיות שישרתו את השכונה החדשה.
- 10.7. בתחשיב השווי נעשה שימוש במקדם היוון של 9% המגלם סיכון ושיהוי.
- 10.8. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע, תוך שימת לב למצב שוק המקרקעין במועד הקובע.
- 10.9. עסקאות ההשוואה הן כפי שמופיעות ברשות המיסים - מס שבח. בוצעו התאמות לפי הנדרש.
- 10.10. תחשיב השטחים לבינוי והיקפם נעשה אך ורק לצורך הערכה זו ואין להסתמך על כימות השטח לכל מטרה אחרת.
- 10.11. הגישה בה נקטנו להערכת השווי הינה גישת ההשוואה וגישת חילוץ שווי קרקע.
- 10.12. השווי כולל מע"מ.



11. סיכום חוות הדעת:

בהתחשב במיקום הנכס, גודלו ויתר נתוני הנכס הרלוונטיים כמפורט לעיל, בהסתמך על הפרוגרמה התכנונית המוצעת, הגעתי לכלל מסקנה כי סביר לאמוד את השווי ליחידת דיור בשטח 135 מ"ר, כאשר הוא פנוי, חופשי מכל שעבוד ו/או התחייבות לצד כלשהו, לתאריך הקובע כדלקמן:

שווי קרקע ליחידת דיור על פי הפרוגרמה, כאשר הקרקע זמינה : ₪ 2,130,000 (שני מיליון מאה ושלשים אלף ₪).

קרקע זמינה על פי הפרוגרמה : שווי קרקע ליחידת דיור, בניכוי היטל השבחה צפוי : 1,620,000 ₪ (מיליון שש מאות ועשרים אלף ₪).

קרקע להיום⁴ : שווי קרקע ליחידת דיור בניכוי היטל השבחה, לאחר דחייה משוערת עד לאישור הפרוגרמה : 440,000 ₪ (ארבע מאות וארבעים אלף ₪).

שווי מ"ר קרקע ברוטו, תחת אותם תנאים, 3,550 ₪/מ"ר.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועל פי מיטב ניסיוני והידע המקצועי שלי.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתו בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי, כאמור.

חוות דעת זו אינה מיועדת לקבוע את שווי השוק של המקרקעין ולא ניתן לעשות בה שימוש בכל ערכאה משפטית או ועדת ערר.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין ונגיעה לנשוא שומה זו, וכי ביצעתי אותה על פי המידע שהועמד לרשותי ועל פי שיקולי ושיפוטי המקצועי.

שווי קרקע "מבוסס הנחה" הינו שווי היפותטי ולכן אינו משקף את שווי הנכחי של הקרקע.

בכבוד רב

ראובן מאירוביץ
שמאי מקרקעין

⁴ על פי הנחות הפרוגרמה.

הסכם

מיום ____ בחודש ____, 2023

בין

יעדים – המרכז לקורסים (2015) בע"מ, ח.פ. 515237428 (בפתיחת הליכים)
ע"י הנאמן עו"ד אלעד עפארי
(להלן: "יעדים" ו- "הנאמן" בהתאמה)

מצד אחד;

לבין

ירושלים מדיה ליין בע"מ, ח.פ. 513971598
מרח' עוזיאל 59, רמת גן
באמצעות מנהלה ומורשה החתימה מטעמה מר ראובן מועלם
(להלן: "מדיה ליין")

מצד שני;

- | | |
|---|---|
| <p>ובין יעדים לבין מדיה ליין נחתמו במהלך שנת 2020 עשרים ושניים (22) הסכמי מכר למכירת חלקים ממקרקעין בגוש 3643 חלקה 25 בראשון לציון (להלן: "המקרקעין") בשטח כולל של כ- 14 דונם;</p> <p>וביום 14.3.2022 בוטלו בהסכמת הצדדים ארבעה עשר (14) הסכמי מכר מתוך כל ההסכמים האמורים, המתייחסים לשטח של 7 דונם במקרקעין בסה"כ;</p> <p>וביום 3.7.2022 ניתן צו פתיחת הליכים כנגד יעדים וחברות קשורות, והנאמן מונה לתפקידו;</p> <p>ויעדים נותרה חייבת למדיה ליין סכומי כסף, בין היתר בקשר להלוואות שהעמידה לה מדיה ליין, אשר בגינם הגישה מדיה ליין תביעת חוב ע"ס של 2,481,025 ₪ (להלן: "תביעת החוב");</p> <p>והצדדים באו ביניהם בדברים במטרה להגיע להסכמות שתאפשרנה התקשרות בהסכם אופציה לרכישה של עד 7 דונם במקרקעין;</p> | <p>הואיל</p> <p>והואיל</p> <p>והואיל</p> <p>והואיל</p> <p>והואיל</p> |
|---|---|

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

הגדרות .1

למונחים המפורטים להלן יינתנו בהסכם זה ההגדרות דלקמן:

- 1.1. "ההסכמים הקודמים" – ארבעה עשר הסכמים למכירת חלקים מהמקרקעין בשטח כולל של 7,000 מ"ר שנחתמו בין יעדים למדיה ליין ביום 9.7.2020, ומפורטים ברשימה המצורפת כנספח "1" להסכם זה, אשר בוטלו.
- 1.2. "הסכמי הביטול" – הסכמים מיום 3.3.2022 לביטול ההסכמים הקודמים.
- 1.3. "המגרשים" – חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, בשטח כולל של 7,000 מ"ר, המצויים בבעלות מדיה ליין, אשר מכירתם ליעדים בוטלה במסגרת הסכמי הביטול.
- 1.4. "ההסכמים הקיימים" – שישה הסכמים למכירת חלקים מהמקרקעין שנחתמו בין יעדים למדיה ליין ביום 22.1.2020 ושני הסכמים למכירת חלקים נוספים מהמקרקעין שנחתמו בין יעדים למדיה ליין ביום 9.7.2020, בשטח של 7 דונם והמפורטים ברשימה המצורפת כנספח "2" להסכם זה.
- 1.5. "ההלוואות" ו- "הסכמי ההלוואה" – הלוואות שהעמידה מדיה ליין ליעדים על פי הסכמי הלוואה מיום 2.2.2021 ומיום 7.2.2021 שנחתמו בין יעדים לבין מדיה ליין.
- 1.6. "מגרשים 996-997" – חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, בשטח 996 מ"ר ו- 997 מ"ר בהתאמה, שנמכרו ליעדים במסגרת ההסכמים הקיימים (אשר טרם הועברה בהם הבעלות ממדיה ליין ליעדים, הגם שרשומות בעניינם הערות אזהרה לטובת יעדים).

1.7. "מגרשים 1002-998" - חלקים בלתי מסוימים במקרקעין בשטח 998 מ"ר ו- 1002 מ"ר בהתאמה, שנמכרו ליעדים במסגרת ההסכמים הקיימים (אשר טרם הועברה בהם הבעלות ממדיה ליין ליעדים, הגם שרשומות בעניינם הערות אזהרה לטובת יעדים).

1.8. "בית המשפט" – בית המשפט המחוזי מרכז, במסגרת תיק חדל"ת 5319-05-22.

2. יתרת חוב יעדים למדיה ליין

2.1. הנאמן מאשר בזאת כי בדק את תביעת החוב אשר הגישה מדיה ליין וכי נכון למועד מתן צו פתיחת ההליכים, חובה של יעדים למדיה ליין בגין כלל העסקאות, ההלוואות וההתקשרויות שנערכו בין הצדדים, לצרכי הסכם זה, עומד על סך של 833,328 ₪, בניכוי סך של 360,970 ₪ כולל מע"מ ששולם ביתר ע"י יעדים (להלן: "החוב"). בנוסף קיים חוב מותנה בגין ערבויות שהעמידו מדיה ליין ו/או מנהלה מר ראובן מועלם להבטחת סילוק חוב יעדים כלפי צדדים שלישיים, העומד נכון למועד חתימת הסכם על סך של כ- 305,000 ₪ (להלן: "החוב המותנה").

2.2. לסכום החוב תתווסף ריבית הסכמית בשיעור של פריים + 4% כפי שתיצבר ממועד אישור ההסכם ועד למועד פירעון ההלוואות בפועל.

2.3. הנאמן מאשר כי בדק את החוב על כל רכיביו ומצא אותו מתאים לספרי יעדים ולהוראות הדין, וכי הוא מאשר בזאת את החוב ומוותר על כל טענה כלפי מדיה ליין בנוגע לחוב.

2.4. מובהר, כי סכום החוב אינו כולל את הפיצוי המוסכם שהתחייבה יעדים לשלם למדיה ליין בהסכמי הביטול, בסך כולל של 495,505 ₪ + מע"מ (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת בהתאם לסעיף 3.1 להלן. ככל שהנאמן ויעדים לא יעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, ובכלל זה לפירעון החוב כמפורט בהסכם זה, יתווסף סכום הפיצוי המוסכם לסכום החוב. מובהר כי סכום החוב כולל את השתתפות יעדים בהוצאות מדיה ליין ובשכר טרחת עו"ד בגין הסכמי הביטול.

2.5. באשר לחוב המותנה, הנאמן יהיה רשאי לפעול (מבלי להשית את עלויות הפעולה על מדיה ליין), אל מול הנערבים לשם הסדרת החוב כלפיהם ו/או לשם הפטר מדיה ליין ו/או מר ראובן מועלם מהערבות כלפיהם. ככל שהחוב לא יוסדר ע"י הנאמן, החוב המותנה ישולם למדיה ליין ע"י הנאמן בהתאם לתשלום בפועל שיבוצע על ידה לנערבים.

2.6. כן מובהר, כי סכום החוב אינו כולל חיובי ריבית בגין פיגורים בתשלומים עבור ההסכמים שנחתמו בין הצדדים, וזאת מבלי לגרוע מטענות מדיה ליין בעניין ככל שהסכם זה לא יאושר על ידי בית המשפט ו/או שהנאמן ו/או יעדים לא יעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה.

3. מכירת המגרשים ופירעון החוב למדיה ליין

3.1. יעדים תשלם למדיה ליין את סכום החוב בצירוף הריבית כמפורט בסעיף 2.2 לעיל בתוך 15 חודשים ממועד אישור בית המשפט להסכם זה, וזאת באופן המפורט להלן.

3.2. בכפוף לאישור הסכם זה על ידי בית המשפט, יחתם בין הנאמן לבין מדיה ליין הסכם אופציה בנוסח המצורף כנספח "3" להסכם זה (להלן: "הסכם האופציה"), שעיקריו כדלקמן:

3.2.1. מדיה ליין (להלן בסעיף 3.2 זה: "נותנת האופציה" ו/או "המוכרת") מעניקה בזאת ליעדים (להלן בסעיף 3.2 זה: "מקבלת האופציה" ו/או "הרוכשת"), את הזכות (אופציה ייחודית ובלתי חוזרת), בהתאם להוראות סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), לחייב את נותנת האופציה למכור למקבלת האופציה, את מלוא זכויותיה במגרשים (שיכונם בסעיף 3.2 זה להלן: "הממכר") בתנאי הסכם האופציה ובהתאם להסכם המכר שיצורף כנספח להסכם האופציה, ובתמורה לסך של 3,500,000 ₪ (שלושה וחצי מיליון שקלים חדשים) בצירוף מע"מ כדין [וזאת, בגין המגרשים בשלמותם, לפי תחשיב של 500,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל 1 (אחד) דונם] (להלן: "התמורה") וזאת, עד ולא יאוחר מתום תקופת האופציה, כמפורט בתנאי הסכם האופציה (להלן: "האופציה").

- 3.2.2. האופציה תהא ניתנת למימוש בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם האופציה, ובתוך תקופה של 12 חודשים שתחילתה במועד אישור בית המשפט להסכם זה (להלן: **"תקופת האופציה"**).
- 3.2.3. מקבלת האופציה תהיה רשאית לממש את האופציה בשלמותה (בגין כל הממכר) או באופן חלקי (בגין חלק מהממכר, לרבות בשלבים) ובלבד שבכל הודעת מימוש של חלק מהממכר ימומשו על ידי מקבלת האופציה לכל הפחות דונם אחד (1) מתוך שטח הממכר (להלן: **"השטח הממומש"**) וזאת, ללא שינוי מנוסח הסכם המכר (למעט ההתאמות הנדרשות, לרבות אלו הנובעות בשל גודל השטח הממומש וממועד המימוש) המהווה חלק מהסכם האופציה והמצורף כנספח **"4"** להסכם זה (להלן: **"הסכם המכר"**).
- 3.2.4. מימוש האופציה על ידי מקבלת האופציה, יתבצע בתקופת האופציה, בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם האופציה. לא ניתנה הודעת מימוש בתוך תקופת האופציה, תתבטל האופציה מאליה, ולצדדים לא תהיינה כל טענות האחד כלפי משנהו.
- 3.2.5. מוסכם כי האופציה שניתנה למקבלת האופציה בהתאם להסכם האופציה, ניתנת להעברה ו/או למכירה ו/או להמחאה ו/או להסבה ו/או לסיחור לצד ג' וזאת, בכפוף להתחייבות של הצד השלישי לקבל על עצמו את כל התחייבויות מקבלת האופציה על פי הסכם האופציה ו/או הסכם המכר, ללא כל סייג או תנאי ובכפוף ליתר הוראות הסכם האופציה.
- 3.2.6. מובהר ומוסכם כי ככל ועד לתום תקופת האופציה לא מומשה האופציה לגבי הממכר במלואו אלא רק בחלקו, אזי יהיה הממכר רק חלק מזכויות נותנת האופציה שנמכר בפועל למקבלת האופציה ואשר בגינו נחתם הסכם מכר מפורש ושולמה מלוא התמורה החוזית במועדה, והוא בלבד.
- 3.2.7. מובהר ומוסכם כי הסכם האופציה אינו מעניק למקבלת האופציה זכות חזקה כלשהי בממכר ו/או בכל חלק ממנו, וכי החזקה בממכר תימסר רק בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם המכר.
- 3.2.8. למען הסר ספק מובהר כי, מקבלת האופציה לא תהיה רשאית לרשום הערת אזהרה כלשהי בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם קיומו של הסכם האופציה ולא תהא רשאית לרשום לטובתה משכון ברשם המשכונות ו/או שעבוד ברשם החברות ו/או להתחייב בפני מוסד מממן כלשהו בקשר עם הסכם האופציה.
- 3.2.9. תמורת האופציה - הצדדים קובעים בזאת כי האופציה תינתן ללא תמורה (אפס שקלים).
- 3.2.10. במהלך תקופת האופציה תהא זכאית מקבלת האופציה להודיע לנותנת האופציה בכתב על מימוש האופציה נשוא ההסכם, כשהיא בלתי מותנית ובלתי חוזרת, ולפיה היא מעוניינת לרכוש את מלוא הזכויות של נותנת האופציה בממכר או חלק מהזכויות של נותנת האופציה בממכר והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם המכר (להלן: **"הודעת המימוש"**). למען הסר ספק, במקרה שבו ניתנו במהלך תקופת האופציה מספר הודעות מימוש, בשלבים, ביחס למספר חלקים מן הממכר, הרי שההוראות בעניין הודעת המימוש לעיל ולהלן תתייחסנה לכל אחת מהודעות המימוש בנפרד.
- 3.2.11. הודעת המימוש תימסר לב"כ נותנת האופציה, עו"ד אריה אברמוביץ, בתוך תקופת האופציה. הודעה שנמסרה לנותנת האופציה כאמור, לאחר מועד פקיעת האופציה, לא יהיה לה כל תוקף.
- 3.2.12. בתוך 5 ימי עסקים ממתן הודעת המימוש, תחתום מקבלת האופציה על הסכם המכר ועל כל המסמכים הנלווים להסכם המכר בנוסח המצ"ב ומסומן כנספח **"4"** להסכם זה בהתאם להודעת המימוש וזאת, במשרדו של ב"כ נותן האופציה ובתיאום עמו מראש.
- 3.2.13. תשלום התמורה בגין כל אחד מהסכמי המכר שייחתמו ואשר בגינם ניתנה הודעת מימוש, יהיה לא מאוחר מ- 18 חודשים ממועד החתימה על הסכם מכר. הנאמן מתחייב להעביר למדיה ליין 75% מכל הכספים שיתקבלו אצלו בגין כל אחד מחוזי המכר שנחתמו בינו

לבין צדדי ג' וזאת, מיד לאחר קבלתם בחשבון הנאמנות, כהגדרתו להלן, בהתאם למפורט בסעיף 3.3.2 להלן.

3.2.14. מוסכם כי בכל מקרה של סתירה או התנגשות בין האמור בפרק זה של ההסכם (הדן בעקרונות האופציה), לבין האמור בהסכם האופציה, גובר האמור בהסכם האופציה על האמור בפרק זה של ההסכם

3.3. עוד מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

3.3.1. כל הכספים שיתקבלו אצל הנאמן עבור חוזי המכר שנחתמו בין הנאמן לבין צדדי ג' שעניינם מכירת המגרשים נשוא האופציה או חלקם (להלן: "**כספי המכר**"), ישולמו לחשבון נאמנות ייעודי שיפתח לשם כך על ידי הנאמן, אשר בו תינתן זכות צפיה בלתי מוגבלת למדיה ליין ו/או למי מטעמה (להלן: "**חשבון הנאמנות**").

3.3.2. 75% מכספי המכר (לאחר תשלום מס רכישה בגין העסקאות בלבד) שיצטברו בחשבון הנאמנות, יחולקו על פי הסדר הבא:

3.3.2.1. לפירעון החוב למדיה ליין, עד לפירעון החוב במלואו, כולל ריבית כאמור בסעיף 2.2 לעיל.

3.3.2.2. לתשלום התמורה המגיעה למדיה ליין עבור השטח הממומש בהתאם לסעיף 3.2 לעיל.

3.3.3. הצדדים מסכימים כי יעדים תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה על המגרשים לטובתה ו/או לטובת רוכשים עמם התקשרה ו/או לטובת גורם מממן מטעמה ו/או מטעם רוכשים עמם התקשרה, לאחר תשלום של 25% מהתמורה, כהגדרתה בסעיף 3.2.1 לעיל, בגין כל חלק של הממכר שימומש. הערת האזהרה לטובת רוכשים מיעדים ו/או גורם מממן מטעמם של רוכשים מיעדים תירשם כנגד חתימת ייפוי כח בלתי חוזר מהרוכשים לנאמן המסמיך את ב"כ המוכרת למחוק את הערת האזהרה, לחתום על תצהירי ביטול לרשות המיסים, ולפעול ככל הנדרש לשם כך, ככל שאיזו מעסקאות המכר לא יושלמו. ככל שאיזו מעסקאות המכר לא יושלמו הנאמן מתחייב לפנות לבית המשפט לצורך ביטול העסקה. מובהר ומוסכם כי תנאי מוקדם לחתימת המוכרת (מדיה ליין) על הערות אזהרה לטובת צדדים שלישיים אשר ירכשו חלקים במגרשים מיעדים הינו כי אותו הצד השלישי לטובתו מבוקש רישום הערת אזהרה יחתום על ייפוי כוח מאומת כדין למחיקת ההערה במקרה של הפרת הוראות הסכם זה על ידי הקונה (יעדים). הצד השלישי יאשר למוכרת (מדיה ליין) כי ידוע לו כי במקרה של הפרת יסודית של הוראות הסכם זה על ידי יעדים (הקונה) תהא מדיה ליין רשאית למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת אותו צד ג' ללא כל התראה מראש לאותו צד ג', כי לאותו צד ג' לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי המוכרת בגין מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, כי צד ג' לא ידרוש מהמוכרת תשלום כלשהו ו/או השבה ו/או פיצוי ו/או שיפוי, וכי כל טענה שתהיה לו, אם בכלל, תהא יפה כלפי הקונה (יעדים) בלבד. היה צד ג' תאגיד - יצרף פרוטוקול ביטול ומחיקה כאמור, המסמיך את ב"כ המוכרת לעשות כן והכולל זיהוי מורשה החתימה ומינוי מיופה כוח לצורך זה חתום ומאומת כדין.

3.4. הנאמן ויעדים מתחייבים בזאת לשפות את מדיה ליין בגין כל חיוב, לרבות קנס, ככל שיושת על מדיה ליין בגין הסכם זה ו/או הסכם האופציה, הנובע מההסכמים הקודמים שנחתמו עם יעדים ובוטלו (לרבות טענה של מכר חוזר). מובהר כי הנאמן ויעדים ישאו בכל העלויות בגין חיוב כאמור, ובכלל זה בגין השגה ו/או ערר על כל שומת מס שתושט בגין כך. למען הסר ספק מובהר כי מדיה ליין תישא במיסים החלים עליה בגין כל מכירה חדשה על פי הסכם זה.

3.5. מוסכם בזאת כי ככל ששכום התמורה וסכום החוב לא שולמו במלואם עד לתום המועד הקבוע בסעיף 3.2.13 לעיל, מדיה ליין תהיה רשאית למכור בעצמה את יתרת שטח המגרשים שטרם שולמה מלוא התמורה בגינם ואת יתרת שטח המגרשים שטרם נמכר עד לאותה עת (ככל שיהיו), והנאמן לא יהיה זכאי לכספים כלשהם מתקבולי מכירת יתרת המגרשים כאמור. אין באמור לגרוע מזכויות מדיה ליין לעשות שימוש במקרה זה בבטחונות העומדים לזכותה כמפורט בסעיפים 4 ו- 7.1 להלן.

3.6. מבלי לגרוע מכל זכות או סעד העומדים למדיה ליין על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מוסכם בזאת כי כל תשלום שמגיע למדיה ליין על פי הסכם זה, שישולם לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף 3.2.13 לעיל, יישא ריבית של 1% לכל חודש או חלק ממנו.

4. בטחונות

4.1. הבטחונות שנמסרו למדיה ליין במסגרת הסכמי ההלוואה וההתקשרויות בין הצדדים יעמדו בתוקפם.

4.2. לגבי שיקים של לקוחות שהוסבו ו/או נמסרו למדיה ליין על ידי יעדים, הצדדים מסכימים כי לאחר אישור בית המשפט להסכם זה שיקים אלו יוחזרו לנאמן, שישמור אותם בידי בנאמנות. הנאמן יהיה רשאי להשיב את השיקים ללקוחות שמסרו אותם אך ורק באחד המקרים הבאים:

4.2.1. ללקוחות שיבחרו לבצע ו/או להשלים את עסקת הרכישה, כנגד מסירת שיקים חדשים מהלקוחות ו/או העברת מלוא התמורה על פי הסכם המכר, וחתימה על כתב וויתור טענות כלפי מדיה ליין, לפיו לא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה כלפי מדיה ליין בגין שיקים שנפרעו ללקוחות אלו, ככל שישנם.

4.2.2. ללקוחות שיבחרו שלא לבצע ו/או להשלים את עסקת הרכישה, לאחר חתימה על הסכם ביטול וויתור טענות, הכולל וויתור טענות כלפי מדיה ליין, לפיו לא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה כלפי מדיה ליין בגין שיקים שנפרעו ללקוחות אלו, ככל שישנם.

5. וויתור טענות

כפוף לאישורו של הסכם זה על ידי בית המשפט, הצדדים מוותרים זה כלפי זה על כל טענה ו/או זכות בנוגע לכלל העסקאות, ההלוואות וההתקשרויות שנערכו בין הצדדים, לרבות ההסכמים, ההסכמים הנוספים וההלוואות ובנוגע לחוב, למעט התחייבויות הצדדים על פי הסכם זה.

6. אישור בית המשפט

6.1. תוקפו של הסכם זה מותנה באישורו על ידי בית המשפט. הנאמן יגיש את ההסכם לאישור בית המשפט, כחלק מהסדר נושים, בתוך 40 ימים מחתימתו על ידי מדיה ליין, ויוסיף את חתימתו על ההסכם מייד לאחר אישורו על ידי בית המשפט, ככל שיאושר.

6.2. ככל שבית המשפט לא יאשר את ההסכם, בהחלטה סופית, יהיה הסכם זה בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, הוא לא יחייב את הצדדים באופן כלשהו, וכל טענות הצדדים תהיינה שמורות במלואן.

7. הוראות נוספות

7.1. לאחר אישור בית המשפט להסכם זה, מדיה ליין תמסור לנאמן בתוך 7 ימי עסקים את כל המסמכים הנדרשים לרבות יפויי כח לצורך רישום זכויות יעדים ברשם המקרקעין במגרשים 998-1002.

7.2. לאחר אישור בית המשפט להסכם זה, מדיה ליין תמסור לנאמן בתוך 7 ימי עסקים את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום זכויות יעדים במגרשים 996-997, וזאת כנגד התחייבות הנאמן כי 50% מהתמורה שתקבל בידי הנאמן ממכירת מגרשים אלו ו/או כל חלק מהם, תשולם למדיה ליין על חשבון החוב כהגדרתו לעיל, וזאת כל עוד החוב לא נפרע במלואו בהתאם להסכם זה. מובהר, כי מכל תשלום שיקבל הנאמן בגין מכירת המגרשים הנ"ל או כל חלק מהם, יועבר למדיה ליין 50% מסכמו של כל תשלום שכזה.

7.3. מובהר, כי רישום זכויות יעדים במגרשים 996-997 הינה בכפוף לכך שהערות אזהרה הרשומות על זכויותיה של מדיה ליין במקרקעין לטובת דאבל די (א.כ.) יזמות עסקית בע"מ (להלן: "דאבל די"), המבטיחות חובות של יעדים כלפי דאבל די – הערות שמספרן 5145/2022/1 ו- 6273/2022/1 (להלן: "ההערות") – ימחקו, ובכלל זה התחייבות לרישום משכנתא שנמסרה לדאבל די. הנאמן מתחייב לדאוג לכך כי ההערות ימחקו והתחייבות לרישום משכנתא שנמסרה לדאבל די תבוטל, בתוך שישה חודשים מאישור הסכם זה על ידי בית המשפט, וזאת בכל דרך שימצא לנכון – בין אם במסגרת הליך משפטי, מתן בטוחה חלופית לדאבל די, או כל דרך אחרת, ובלבד שלא יהיה בכך לפגוע בזכויותיה של מדיה ליין. לא נמחקו הערות האזהרה בתוך התקופה הנ"ל, ישפה הנאמן את מדיה ליין בסכום הנקוב

בהתחייבות לרישום משכנתא (שהוא 624,000 ש"ח לכל אחד מהמגרשים), וזאת, בתוך 30 יום מהמועד
הנ"ל - חיינו, בתוך שבועה חדשים מאישור הסכם זה ע"י בית המשפט.

ובזאת באנו על החתום:

ירושלים מד' יוני 2015
5139
ירושלים מד' יוני 2015

יחדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ
(בפתיחת חליכים)
ע"י חנאמן ע"ד אלעד עפארי

תוכן עניינים לנספחים

עמוד	שם הנספח	נספח מס
10	ההסכמים הקודמים	נספח 1
12	ההסכמים הקיימים	נספח 2
14	הסכם האופציה על נספחיו	נספח 3
89	הסכם המכר על נספחיו	נספח 4

נספח 1

ההסכמים הקודמים

עמוד 10

נספח 1 - רשימת ההסכמים הקודמים

מגרש	תאריך	תמורה ללא מע"מ
מגרש 493	9.7.2020	253,500
מגרש 494	9.7.2020	246,500
מגרש 495	9.7.2020	253,000
מגרש 496	9.7.2020	247,000
מגרש 497	9.7.2020	252,500
מגרש 498	9.7.2020	247,500
מגרש 499	9.7.2020	252,000
מגרש 501	9.7.2020	248,000
מגרש 502	9.7.2020	251,500
מגרש 503	9.7.2020	248,500
מגרש 504	9.7.2020	251,000
מגרש 505	9.7.2020	249,000
מגרש 506	9.7.2020	250,500
מגרש 507	9.7.2020	249,500
סה"כ		3,500,000

נספח 2

ההסכמים הקיימים

עמוד 12

נספח 2 - רשימת ההסכמים הקיימים

מגרש	תאריך	תמורה ללא מע"מ
מגרש 996	22.1.2020	398,400
מגרש 997	22.1.2020	398,800
מגרש 998	22.1.2020	399,200
מגרש 1002	22.1.2020	400,800
מגרש 1003	22.1.2020	401,200
מגרש 1004	22.1.2020	401,600
מגרש 492	9.7.2020	246,000
מגרש 508	9.7.2020	254,000
סה"כ		2,900,000

נספח 3

הסכם האופציה על נספחיו

עמוד 14

הסכם אופציה

שנכרת ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2023

בין:

ירושלים מדיה ליין בע"מ

ח.פ. 513971598

מרח' עוזיאל 59, רמת גן

(להלן: "נותנת האופציה" או "ירושלים מדיה ליין")

לבין:

יעדים המרכז לקורסים (2015) בע"מ (בפתיחת הליכים)

ח.פ. 515237428

באמצעות הנאמן - עו"ד אלעד עפארי

מרח' מנחם בגין 125, תל אביב

טלפון: 03 : 6119000 מייל: elad@cwlaw.co.il

(להלן: "מקבלת האופציה" או "יעדים")

הואיל:

וחברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ, חברה ציבורית מס' 520041096 (להלן - "א. לוי") היתה הבעלים הרשום של מחצית (1/2) מהזכויות [בחלקים בלתי מסוימים (מושע)] בחלקה 25 בגוש 3643 בראשון לציון, המהווה קרקע לשימוש חקלאי בראשון לציון, בשטח רשום של 137,580 מ"ר, הכל כמפורט בנסח הרישום המצורף לחוזה זה כנספח א' (להלן: "החלקה" ו/או "המקרקעין" ו/או "הקרקע");

והואיל:

וחברת שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ, ח.פ. 512035387 (להלן גם: "שיכון עובדים" או "שיכון ובינוי") היא הבעלים הרשום של מחצית (1/2) מהזכויות הנוספות [בחלקים בלתי מסוימים (מושע)] בחלקה וכמפורט בנספח א'. מיקום החלקה מסומן במפה (תשריט) המצורפת לחוזה זה כנספח ב'.

והואיל:

ובין שיכון עובדים לבין א. לוי נחתם ביום 30.5.2002 הסכם שיתוף בקשר עם החלקה, המצורף כנספח ד' 1 לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

והואיל:

ובין הא. לוי לבין ה"ה שמואל אהרונזי וחב' א.ב. כהן עסקי רכב והשקעות בע"מ (להלן: "כהן") נחתם הסכם שיתוף בקשר עם זכויותיהם בחלקה, המצורף כנספח ד' 2 לחוזה זה, אשר נקבע כי יחולו בכל מקום שאין בהן סתירה עם הוראות ההסכם מול שיכון עובדים נספח ד' 1.

והואיל:

ומכוח פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 בוצעה הפקעה על חלק מהמקרקעין (אשר שטחה הוערך ע"י א.לוי בשטח של כ- 4 דונם מסך השטח הרשום של המקרקעין שהינו כ- 137.58 דונם) ואשר, בגינה נרשמה הערת אזהרה מיום 11/05/1994 (מספר שטר 011533/0001) (להלן - "ההפקעה") הפקעה אשר נתפסה בפועל ואשר תופחת משטח הממכר על פי היחס שבין שטח הממכר לשטח הכולל של המקרקעין (היינו, ההפקעה תחול בחלקים שווים על הממכר והמקרקעין על פי היחס בין גודלם).

והואיל:

ונותנת האופציה מצהירה כי מכוח הסכמים מיום 23.3.2015 ומיום 12.5.2015, שנכרתו בינה לבין א. לוי רכשה נותנת האופציה מ: א. לוי חלקים בלתי מסוימים מזכויות א. לוי במקרקעין, וכי נכון למועד: 28.3.25 היא רשומה כבעלים של 18,388/137,580 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין (18,388 מ"ר ברוטו).

והואיל: ובין א. לוי לבין נותנת האופציה נחתם הסכם שיתוף בקשר עם זכויותיהם במקרקעין המצורף כנספח ד' 3 (להלן גם: "**הסכם השיתוף הפנימי**"), המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ואשר בהתאם להסכם הרכישה המקורי הוראותיו של הסכם השיתוף הפנימי - נספח ד' 3, **גוברות** על הוראות הסכם השיתוף עם כהן (נספח ד' 2).

והואיל: והסכמי השיתוף הנ"ל - נספחים ד' 1-ד' 3 (לרבות, הסכם השיתוף שבין שיכון עובדים לבין הבעלים הרשום), אינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין ברחובות ונותנת האופציה אינה יכולה להעריך אם ומתי ירשמו.

והואיל: ועל הבעלות של נותנת האופציה נרשמו נכון ליום 28.5.23 הערות האזהרה הבאות: הערות לטובת צדדי ג' על שטח כולל של 5,800/137,580; הערות לטובת מקבלת האופציה (יעדים) על 3993/137580 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין (בשטח של 3,993 מ"ר ברוטו); שתי הערות אזהרה (לרישום משכנתא) לטובת דאבל די.א.כ. (יזמות עסקית בע"מ להבטחת סך כולל של 1,248,000 שוואת, בגין הלוואה שניתנה לקונה (יעדים) ע"י דאבל די.א.כ. (יזמות עסקית בע"מ ואשר את הערות האזהרה הללו מתחייב הנאמן לסלק ולמחוק וכן מתחייב הנאמן לבטל את ההתחייבות לרישום משכנתא הנ"ל וזאת, בהתאם להסכם הפרשה שבין המוכר לבין הנאמן מיום _____.

והואיל: וביום 3.7.2022 ניתן צו פתיחת הליכים כנגד יעדים ע"י בית המשפט המחוזי - מרכז בלוד (להלן: "**בית המשפט**") והנאמן מונה לתפקידו;

והואיל: ונותנת האופציה מעוניינת ליתן למקבלת האופציה ומקבלת האופציה מעוניין לקבל מנותנת האופציה, אופציה לרכישה של עד 7,000/137,580 חלקים בלתי מסוימים במושע (7,000 מ"ר ברוטו) (טרם ההפקעה) מזכויות הבעלות של נותנת האופציה בחלקה (לעיל ולהלן: "**הנכס**"), והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הסכם המכר על נספחיו ובכללן הסכמי השיתוף, המצורף כנספח נ' להסכם זה (להלן: "**הסכם המכר**") (הנספחים להסכם אופציה זה הינם הנספחים שיצורפו להסכם המכר, לפי העניין);

והואיל: ונותנת האופציה, בכפוף להסכם זה, מעוניינת לרשום הערות אזהרה נוספות לטובת צדדים שלישיים אשר רכשו/ירכשו מאת נותנת האופציה חלקים בלתי מסוימים אחרים (שאינם הנכס הנ"ל) מתוך זכויות נותנת האופציה במקרקעין (להלן: "**הערות האזהרה לצד ג'**");

והואיל: ומקבלת האופציה מצהירה כי היא קיבלה על עצמה את ההתחייבויות נשוא הסכם זה והיא מתקשרת עם נותנת האופציה בהסכם זה על סמך בדיקותיה שלה וכי היא לא הסתמכה – ולא תטען כי הסתמכה - על מצג ו/או התחייבות כלשהם של נותנת האופציה ו/או מי מטעמה ביחס לנכס, למעט מצגים והתחייבויות מפורשים של נותנת האופציה בהסכם זה, על נספחיו לרבות הסכם המכר נשוא הסכם האופציה.

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר בכתב את זכויותיהם ואת חובותיהם ההדדיות;

והואיל: והסכם זה מותנה באישור בית המשפט;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

מבוא ונספחים

1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. כותרות סעיפי חוזה זה באות לצרכי נוחות, אין בהן חלק מהוראות חוזה זה ואין ליתן להן כל משמעות בנוגע לפרשנותו של חוזה זה, או כל הוראה מהוראותיו.

הצהרות נותנת האופציה

2. נותנת האופציה מצהירה ומאשרת בזאת כדלהלן:
 - (א) כי לא ביצעה ו/או לא תבצע כל עסקה סותרת ו/או כל דיספוזיציה סותרת מכל מין וסוג שהוא ביחס לנכס, בניגוד להוראות הסכם זה.
 - (ב) כי למיטב ידיעתה אין כל מניעה עובדתית או משפטית או אחרת להתקשרותה בהסכם זה ובהסכם המכר ולביצוע כל התחייבויותיה על פיהם.
 - (ג) כי נתקבלו במוסדות התאגיד, המהווה את נותנת האופציה, כל ההחלטות המחייבות על פי דין וכדין לשם אישור התקשרות נותנת האופציה בהסכם זה וקיום מלוא התחייבויותיה על פיו וכי כל התחייבויותיה על פי הסכם זה נעשו על דעת ובאישור דירקטוריון נותנת האופציה ובהתאם לתקנון ההתאגדות שלו.
 - (ד) כי ייעודם של המקרקעין ושל הנכס הינו ייעוד חקלאי.

הצהרות מקבלת האופציה

3. מקבלת האופציה מצהירה ומאשרת בזאת כדלהלן:
 - (א) כי ניתנה לה האפשרות לבדוק את כל הנתונים ביחס לנכס, כולל תוכניות המתאר החלות לגביו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, ברשות המקומית, בוועדה המקומית והמחוזית לתכנון ובניה וברשות העתיקות, כי היא הבינה את מהות זכויות נותנת האופציה ביחס לממכר, מיקומו והפקעות אם וככל שקיימות, קיום עתיקות או קיום כל מגבלה או כל חובה המוטלת על בעל המקרקעין לגבי השימוש על פי המצב התכנוני הנוכחי במקרקעין ולגבי השימוש והניצול במקרה של שינוי במצבו התכנוני של הממכר וכי אין לה ולא תהיינה לה כל תביעות כלפי נותנת האופציה בנושאים אלה.
 - (ב) כי ראתה ובדקה את הממכר ואת זכויות נותנת האופציה בנכס מכל הבחינות, לרבות זכויותיה נשוא חוזה הרכישה והאופן בו יירשמו בלשכת רישום המקרקעין. מקבלת האופציה מצהירה ומאשרת בזאת כי היא מצאה את כל הנ"ל מניח את דעתה מכל הבחינות והיא מוותרת בזה על כל טענות ומענות בקשר להם ועל כל זכויות הברירה שיש לה ו/או שיכולות להיות לה לרבות כל טענות בגין מוס, פגם, אי התאמה וכיו"ב ושאר טענות לפי כל דין.
 - (ג) כי המקרקעין והנכס נשוא הסכם זה, הינם בעלי ייעוד חקלאי וכי הממכר הינו בחלקים בלתי מסוימים ("מושע") והממכר נמכר במצבו כיום

(AS- IS) וידוע לו כי נותנת האופציה לא מתחייבת ולא יכולה להתחייב, לכל שינוי במצב יעוד המקרקעין, אם בכלל.

(ד) כי קראה את הסכם המכר על נספחיו ואת הסכמי השיתוף ומצאה אותם לשביעות רצונה וכי אין לה ולא תהינה לה כל דרישות ו/או תביעות כנגד נותנת האופציה, מכל סוג שהוא, לרבות באשר להסכם המכר.

(ה) כי אין כל מניעה עובדתית, חוקית או אחרת להתקשרותה בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיה על פיו.

(ו) כי בהתאם להסכם ההפעלה שיאושר במסגרת הסדר נושים, יש לה את היכולת הכלכלית להתקשר עם נותנת האופציה בחוזה זה ללא הלוואה מובטחת בשעבוד כלשהו על הממכר. בכוונת הנאמן להגיש בקשה בתוך 10 ימים לכינוס אסיפת נושים בתוך 30 יום.

(ז) כי ידוע לה שעל המקרקעין רשומה במשרדי רשם המקרקעין הערה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 בדבר הפקעה וכי נתפסה חזקה בפועל בגין ההפקעה ואולם חישוב החלקים בממכר וכל האמור בהסכם זה מתייחס לשטח החלקה הרשום (ברוטו) וכי ההפקעה האמורה תחול על חלקים (בלתי מסוימים) המהווים את הנכס ואין המדובר ברכישת שטחים נטו.

(ח) כי היא קיבלה על עצמה את ההתחייבויות בהסכם זה והיא מתקשרת עם נותנת האופציה בהסכם זה, על סמך בדיקותיה שלה וכי היא לא הסתמכה – ולא תטען כי הסתמכה – על מצג ו/או התחייבות כלשהם של נותנת האופציה ו/או מי מטעמה בקשר לנכס, למעט המצגים המפורשים של נותנת האופציה שנרשמו בהסכם זה ובהסכם המכר נשוא אופציה זו.

(ט) כי בכפוף לאישורו של בית המשפט, התקבלו כל ההחלטות המחויבות על פי דין וכדין לשם אישור ההתקשרות של מקבלת האופציה בהסכם זה.

(י) מקבלת האופציה מצהירה ומאשרת בזאת כי, קיבלה לידיה מאת נותנת האופציה או מי מטעמה, לפחות 7 ימים לפני חתימת הסכם זה, שומת מקרקעין ערוכה לפי תקן 22.

האופציה ומימושה

4. נותנת האופציה מעניקה בזאת למקבלת האופציה, את הזכות (אופציה ייחודית ובלתי חוזרת), בהתאם להוראות סעיף 49 י' לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק"), לחייב את נותנת האופציה למכור למקבלת האופציה, את מלוא זכויותיה בנכס בתנאי הסכם זה ובהתאם להסכם המכר (נספח ו' להסכם אופציה זה) ובתמורה בסך של 3,500,000 ₪ (שלושה מיליון וחמש מאות שקלים חדשים) **בצירוף מע"מ כדין** (בגין הנכס בשלמותו, לפי תחשיב של 500 ₪ לכל 1 מטר רבוע בצירוף מע"מ) וזאת, עד ולא יאוחר מתום תקופת האופציה, כמפורט להלן ובתנאי הסכם זה (להלן: "האופציה").

5. האופציה תהא ניתנת למימוש בהתאם לתנאים המפורטים להלן, בתוך תקופה של 12 (שנים עשר) חודשים שתחילתה במועד אישור הסכם זה ע"י בית המשפט (להלן: **"תקופת האופציה"**).

6. מימוש האופציה על ידי מקבלת האופציה, יתבצע בתקופת האופציה, בהתאם ובכפוף לתנאים הבאים:

- (א) מקבלת האופציה תהיה רשאית לממש את האופציה בשלמותה (בגין כל הנכס) או באופן חלקי (בגין חלק מהנכס, לרבות בשלבים) ובלבד שבכל הודעת מימוש של חלק מהממכר ימומשו על ידי מקבלת האופציה לכל הפחות דונם אחד (1) מתוך שטח הממכר (להלן: "**השטח הממומש**" או "**חלק מהנכס**") וזאת, ללא שינוי מנוסח הסכם המכר (למעט ההתאמות הנדרשות, לרבות אלו הנובעות בשל גודל השטח הממומש וממועד המימוש) המהווה חלק מהסכם האופציה והמצורף כנספח להסכם זה ("**הסכם המכר**", כהגדרתו לעיל).
- (ב) לא ניתנה הודעת מימוש בתוך תקופת האופציה, תתבטל האופציה מאליה, ולצדדים לא תהיינה כל טענות האחד כלפי משנהו.
- (ג) מובהר ומוסכם כי ככל ועד לתום תקופת האופציה לא מומשה האופציה לגבי הנכס במלואו אלא רק בחלקו, אזי יהיה הנכס רק חלק מזכויות נותנת האופציה שנמכר בפועל למקבלת האופציה ואשר בגינו נחתם הסכם מכר מפורש ושולמה בגינו מלוא התמורה החוזית במועדה בהתאם לקבוע בהסכם המכר, והוא בלבד.
- (ד) מובהר ומוסכם כי הסכם האופציה אינו מעניק למקבלת האופציה זכות חזקה כלשהי בנכס ו/או בכל חלק ממנו, וכי החזקה בנכס או בכל חלק ממנו, תימסר רק בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם המכר.
- (ה) מוסכם כי האופציה שניתנה למקבלת האופציה בהתאם להסכם האופציה, ניתנת להעברה ו/או למכירה ו/או להמחאה ו/או להסבה ו/או לסיחור לצד ג' וזאת, בכפוף להתחייבות של הצד השלישי לקבל על עצמו את כל התחייבויות מקבלת האופציה על פי הסכם האופציה ו/או הסכם המכר, ללא כל סייג או תנאי ובכפוף ליתר הוראות הסכם האופציה.
- (ו) במהלך תקופת האופציה תהא זכאית מקבלת האופציה להודיע לנותנת האופציה בכתב על מימוש האופציה נשוא ההסכם, כשהיא בלתי מותנית ובלתי חוזרת, ולפיה היא מעוניינת לרכוש את מלוא הזכויות של נותנת האופציה בנכס או חלק מהזכויות של נותנת האופציה בנכס והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם המכר (להלן: "**הודעת המימוש**"). למען הסר ספק, במקרה שבו ניתנו במהלך תקופת האופציה מספר הודעות מימוש, בשלבים, ביחס למספר חלקים מן הממכר, הרי שההוראות בעניין הודעת המימוש לעיל להלן תתייחסנה לכל אחת מהודעות המימוש בנפרד.
- (ז) הודעת המימוש תימסר בכתב לב"כ נותנת האופציה, עו"ד אריה אברמוביץ בתוך תקופת האופציה. הודעה שנמסרה לנותנת האופציה כאמור, לאחר מועד פקיעת האופציה, לא יהיה לה כל תוקף.
- (ח) בתוך 5 ימי עסקים ממתן הודעת המימוש, תחתום מקבלת האופציה על הסכם המכר ועל כל המסמכים הנלווים להסכם המכר בהתאם להודעת המימוש וזאת, במשרדו של ב"כ נותן האופציה ובתיאום עמו מראש.
- (ט) הצדדים מתחייבים לבצע, כל אחד, את המוטל עליו בהתאם להוראות הסכם המכר וכן לחתום על כל מסמך הדרוש לשם ביצועו, לרבות הצהרה ודיווח לרשויות המס.

תמורת האופציה

7. הצדדים קובעים בזאת כי האופציה תינתן ללא תמורה (אפס שקלים).

סיחור ו/או העברת האופציה לצדדים שלישיים

8. מוסכם ומובהר בזאת כי מקבלת האופציה תהא רשאית להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לסחר בלא כל הגבלה את זכויותיה לפי הסכם זה (להלן: "סיחור האופציה"), כולן או מקצתן, לצדדים שלישיים (להלן: "הנעברים" או "צד שלישי"), בתמורה או שלא בתמורה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של מקבלת האופציה, וזאת, בכפוף להתחייבויות הצד השלישי כאמור לקבל על עצמו את כל התחייבויות מקבלת האופציה על פי הסכם זה ו/או הסכם המכר, ללא כל סייג או תנאי באופן כזה שזכותו של כל אחד מהנעברים תהא לממש את האופציה בהתאם לחלק היחסי מהאופציה שסוחרה אליו (חלק בלתי מסוים (במושע) מתוך הממכר) ובלבד שלהמחאת ו/או מכירת ו/או הסבת ו/או סיחור האופציה לא יהא כל תוקף משפטי שהוא אלא אם כן התקיימו כל התנאים שלהלן במצטבר ובלבד שמימוש האופציה ייעשה בתוך תקופת האופציה:

(א) הצדדים השלישיים להם סוחרה ו/או נמכרה ו/או הוסבה ו/או הומחיתה האופציה כאמור, אישרו בכתב לנותנת האופציה את כל האמור לעיל בהסכם זה על נספחיו.

(ב) זהות הנעבר או הנעברים תהיה כפופה לאישורה המוקדם של נותנת האופציה אשר תהיה רשאית לסרב מטעמים סבירים.

(ג) המחאת זכות כאמור תחייב את נותנת האופציה רק בתנאי שהנעברים שלחו לנותנת האופציה כתב התחייבות בלתי חוזר חתום ומאומת על ידי עורך דין לפיו הינם מתחייבים לרכוש את הנכס כולו או מקצתו בהתאם לחלק מהאופציה שסוחרה אליו ובהתאם לאמור בהסכם זה ובהתאם להוראות הסכם המכר המצורף כנספח ו' להסכם זה. מוסכם, כי מימוש האופציה ע"י צד ג', יהיה בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 5 לעיל, שעניינם מימוש האופציה, בשינויים המתבקשים.

(ד) מקבלת האופציה תמסור לנותנת האופציה הודעה בכתב על סיחור האופציה תוך מתן פרטים מלאים על זהות הנעבר ובצירוף צילומי תעודת זהות וספח שלו (ואם הנעבר תאגיד אז תצורף תעודת ההתאגדות) וזאת, בסמוך לאחר הסיחור האמור ותצטרף על ייפוי הכח הבלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה ו/או משכון חתום על ידי הנעברים וככל שהנעברים הם תאגיד, תצטרף את פרוטוקול התאגיד, הכל כמפורט (בסעיף 10.3) להלן.

(ה) ככל שתסחר ו/או תעביר ו/או תמחה ו/או תסב מקבלת האופציה את זכויותיה על פי הסכם זה ו/או כל חלק מהם לצדדים שלישיים, יחולו הוראות הסכם זה על הנעברים אליהם סוחרה האופציה ובכלל זה, תימסר הודעת מימוש לנותנת האופציה על ידי הנעברים אליהם סוחרה האופציה בהתאם לאמור בהסכם זה ולרבות האמור בסעיף 5 לעיל. לאחר סיחור האופציה, ייכנסו הצדדים השלישיים בנעלי מקבלת האופציה, לכל דבר ועניין בהתאם לחלק האופציה שסוחרה.

(ו) מוסכם כי כל מס או תשלום אחר אשר יחול בקשר עם העברת זכויות האופציה בין מקבלת האופציה לצדדים שלישיים, יחול וישולם על ידי מקבלת האופציה ו/או הצד השלישי. הוראה זו תחול בגין כל סיחור של

האופציה על ידי מקבלת האופציה אחרת לא יהיה כל תוקף לסיחור האופציה.

(ז) הוראה זו תחול בגין כל סיחור באשר הוא, יהא שיעורו אשר יהא, של האופציה על ידי מקבלת האופציה אחרת לא יהא כל תוקף לסיחור האופציה.

מיסים ותשלומים

9. (א) מוסכם ומובהר כי הסכם זה הינו בגדר הסכם אופציה ייחודית הפטורה ממיסוי מקרקעין בהתאם להוראות סעיף 49(י) לחוק. במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הצדדים יחדיו על טפסי דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה וידווחו על חתימת ההסכם, זאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק.

(ב) ככל שתמומש האופציה בהתאם להוראות הסכם זה, ולאחר החתימה על הסכם המכר, ידווחו הצדדים על חתימתו של הסכם המכר (ו/או הסכמי המכר) לרשויות מיסוי מקרקעין על העסקה נשוא הסכם המכר, במועדים הקבועים לכך בחוק.

(ג) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1 לעיל, יישא כל צד במיסים החלים עליו, ככל שיחולו בגין הסכם זה ועל פי כל דין. מס שבח, אם יחול, יחול על נותנת האופציה; ומס הרכישה, אם יחול, יחול על מקבלת האופציה.

(ד) מקבלת האופציה והנאמן של מקבלת האופציה, מתחייבים בזאת לשפות את נותנת האופציה (ירושלים מדיה ליין) בגין כל חיוב, לרבות קנס, ככל שיושת על נותנת האופציה בגין הסכם זה ו/או בגין חוזה המכר, הנובע מההסכמים הקודמים שנחתמו בין נותנת האופציה לבין מקבלת האופציה (יעדים) ובוטלו (לרבות טענה של מכר חוזר). מובהר כי הנאמן ומקבלת האופציה יישאו בכל העלויות בגין חיוב כאמור, ובכלל זה בגין השגה ו/או ערר על כל שומת מס שתושט בגין כך. למען הסר ספק מובהר כי נותנת האופציה תישא במיסים החלים עליה בגין כל מכירה חדשה על פי הסכם זה.

חזקה והערת אזהרה

10. (א) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי, מקבלת האופציה לא תהיה רשאית לרשום הערת אזהרה כלשהי בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם קיומו של הסכם אופציה זה ולא תהא רשאית לרשום לטובתה משכון ברשם המשכונות ו/או שעבוד ברשם החברות ו/או לדווח על כך לרשות מקרקעי ישראל ו/או להתחייב בפני מוסד מממן כלשהו בקשר עם הסכם זה.

(ב) הפרת התחייבות מקבלת האופציה בסעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

(ג) יחד עם זאת, להבטחת זכויותיה של נותנת האופציה ומבלי לגרוע מהאמור ברישא לסעיף זה (10) תפקיד מקבלת האופציה ו/או כל אחד מהנעברים בידי ב"כ נותנת האופציה ייפוי כוח בלתי חוזר, חתום ומאומת כדין, המייפה את כוחו של ב"כ נותנת האופציה למחוק כל הערה ו/או

משכון אשר יירשם על הממכר ו/או על זכויות נותנת האופציה בממכר תוך הפרת סעיף זה. ככל ומקבלת האופציה הינה תאגיד, אזי תמציא היא את פרוטוקול התאגיד המורה על ביטול הערת אזהרה ועל ייפוי כוחם של ב"כ נותנת האופציה למחיקת הערת האזהרה, המשכון והשעבוד מוסכם בזאת כי לא יעשה שימוש בייפוי הכח האמור בסעיף זה אלא לאחר 5 ימי עסקים מיום מתן התראה על כוונה לעשות שימוש בייפוי הכח האמור. ייפוי הכח הבלתי חוזר האמור יוחזר למקבלת האופציה ו/או הנעברים, בהתאם לעניין, עם תשלום מלוא התמורה.

(ה) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי למקבלת האופציה אין כל זכות חזקה או זכות אחרת בנכס אלא לאחר שתמומש האופציה במידה ותמומש, בהתאם ובכפוף לתנאים של הסכם המכר לרבות, תשלום מלוא התמורה הנקובה בו ובמועדה.

הפרות ותרופות

11. (א) הוראות סעיפים 4-6, 8-9 ו-10 הינן תנאים יסודיים בהסכם זה, אשר הפרתן תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

(ב) צד אשר יפר חוזה זה הפרה יסודית, ישלם למשנהו פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, בסך של 350,000 ₪ (שלוש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) בצירוף מע"מ כדין וזאת, מבלי לגרוע מזכותו של הצד המקיים לכל סעד אחר או נוסף מכוח חוזה זה ו/או מכל כל דין. הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים לצד המקיים עקב ההפרה ולא תשמע כל טענה מאת הצד המפר כי, הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה כזו.

(ג) עוד מוסכם כי צד שלא קיים את הוראות הסכם המכר לאחר מתן הודעת המימוש (ככל שתינתן), יחשב כמפר הן את הוראות הסכם זה והן את הסכם המכר, ולמשנהו, תהא הזכות לממש את כל הסעדים הקבועים בהסכם המכר ועל פי כל דין.

שונות

12. הסכם זה, לרבות כל נספחיו, כולל את כל המוסכם בין הצדדים במלואו על כל ההבנות, ההסכמות והחייבים שבין הצדדים ועם חתימת הסכם זה, יהיו בטלים ומבוטלים כל חוזה, זיכרון דברים, מצג, הצהרה, הבטחה בכתב ו/או בעל פה ו/או התחייבות בכתב ו/או בעל פה שנעשו בין הצדדים להסכם זה. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או תיקון ו/או סטייה מהוראות הסכם זה, אלא אם כן נעשו בכתב.

13. כותרות השוליים נועדו להתמצאות בלבד ולא יובאו בחשבון בעת פרשנותו.

14. בהסכם זה לשון זכר כולל לשון נקבה ולהפך ולשון יחיד כולל לשון רבים ולהפך.

15. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה, הן כאמור במבוא. כל הודעה שתשלח לכתובת הנ"ל בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתוך 5 ימי עסקים מעת משלוחה בדואר רשום לאותה כתובת. ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה. הודעה שתישלח

בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תיחשב שהגיעה לתעודתה ביום העסקים הראשון שלאחר שיגורה, בכפוף לכך שהצד המשגר קיבל אישור טלפוני מהצד הנשגר בדבר הצלחת השיגור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נותנת האופציה

מקבלת האופציה
באמצעות הנאמן – עו"ד אלעד עפארי

מחויבות



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	מס' זיהוי
עיריית ראשון לציון	137,580.00	מירי	512035387

המספרים הישנים של החלקה

3643/16

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2554/2012/1	17/01/2012	תיקון טעות סופר	שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ	חברה	512035387
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56460/2016/1	25/12/2016	מכר	אהרונ' שמואל	ת.ז.	055086565
				החלק בנכס	
				250 / 6879	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56460/2016/1	25/12/2016	מכר	א.ב. כהן עסקי רכב והשקעות בע"מ	חברה	512922527
				החלק בנכס	
				250 / 6879	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49453/2017/2	21/11/2017	מכר	ש.י.א.ס קבוצה לנכסים והשקעות בע"מ	חברה	515641710
				החלק בנכס	
				14800 / 137580	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52048/2017/2	05/12/2017	מכר	בן דוד הראל זכריה	ת.ז.	200460608
				החלק בנכס	
				25 / 13758	



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	פלצי תמי	ת.ז.	031681331
				החלק בנס	
					420 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	פלצי אריק	ת.ז.	033653239
				החלק בנס	
					420 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	קרן אסתר	ת.ז.	008499758
				החלק בנס	
					200 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	אללי מזל	ת.ז.	022371272
				החלק בנס	
					250 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	לבס ארי	ת.ז.	010416386
				החלק בנס	
					165 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	לבס טלי	ת.ז.	057156226
				החלק בנס	
					165 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	בכר בן זוהר קמי	ת.ז.	054942222
				החלק בנס	
					250 / 137580



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	בכר חיים חן	ת.ז.	032447971
				החלק בנס	
					250 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	קספר גילה	ת.ז.	069465060
				החלק בנס	
					250 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	פטל אלזי	ת.ז.	042911768
				החלק בנס	
					250 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	בהר ליאורה	ת.ז.	068384072
				החלק בנס	
					250 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	בהר מורט	ת.ז.	013101985
				החלק בנס	
					250 / 137580
6094/2018/1	05/02/2018	מכר	אלמוג דנית	ת.ז.	028410611
				החלק בנס	
					250 / 137580
26283/2018/1	06/06/2018	מכר	רגב יוסף	ת.ז.	056079262
				החלק בנס	
					1000 / 137580



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26606/2018/1	07/06/2018	מכר	גור אנדי	ת.ז.	026749416
				החלק בנס	
					125 / 137580
26606/2018/1	07/06/2018	מכר	גור רנה בלנקה	ת.ז.	056721350
				החלק בנס	
					125 / 137580
26690/2018/1	10/06/2018	מכר	כהן אילן	ת.ז.	056784960
				החלק בנס	
					250 / 137580
27850/2018/1	17/06/2018	מכר	שרעף אביעד	ת.ז.	051662179
				החלק בנס	
					250 / 137580
27914/2018/1	17/06/2018	מכר	שרעף אביעד	ת.ז.	051662179
				החלק בנס	
					250 / 137580
27972/2018/1	17/06/2018	מכר	ד"ר ב.י. צוקרמן	חברה	513331207
				החלק בנס	
					500 / 137580
28059/2018/1	18/06/2018	מכר	אראל צילום רפואי בע"מ	חברה	512123449
				החלק בנס	
					500 / 137580

305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28081/2018/1	18/06/2018	מכר	אראל - הדמיה רפואית בע"מ	חברה	513147983
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30619/2018/1	03/07/2018	מכר	דניאל אהרון	ת.ז.	026498840
				החלק בנס	
					100 / 6879
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30619/2018/1	03/07/2018	מכר	דניאל רפאל	ת.ז.	056047996
				החלק בנס	
					100 / 6879
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31649/2018/1	10/07/2018	מכר	רימר מרדכי	ת.ז.	052291697
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31670/2018/1	10/07/2018	מכר	פלד תדהר	ת.ז.	054002191
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34267/2018/1	29/07/2018	מכר	אלירן ש. בע"מ	חברה	513794958
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34267/2018/1	29/07/2018	מכר	רוזנפלד דוד	ת.ז.	004262408
				החלק בנס	
					500 / 137580



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15765/2019/1	26/03/2019	מכר	פלקובסקי זיו	ת.ז.	029055167
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4583/2020/1	28/01/2020	מכר	שרעבי מיכאל	ת.ז.	004582383
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5145/2020/1	30/01/2020	מכר	בק ישראל	ת.ז.	056649320
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21343/2020/1	02/06/2020	מכר	מולאי אור משה	ת.ז.	036703502
				החלק בנס	
					125 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21343/2020/1	02/06/2020	מכר	מולאי הודיה	ת.ז.	039605662
				החלק בנס	
					125 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35226/2020/1	24/08/2020	מכר	ישראלי אבירם	ת.ז.	024922718
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35616/2020/1	26/08/2020	מכר	דנוס רפאל	ת.ז.	058639824
				החלק בנס	
					250 / 137580

305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35969/2020/1	27/08/2020	מכר	כהן דורון	ת.ז.	055613525
				החלק בנס	
					25 / 13758
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37500/2020/1	07/09/2020	מכר	דנוס רפאל	ת.ז.	058639824
				החלק בנס	
					250 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42094/2020/1	12/10/2020	מכר	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
				החלק בנס	
					251 / 34395
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47595/2020/1	15/11/2020	מכר	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
				החלק בנס	
					1003 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48985/2020/1	22/11/2020	מכר	פלג אביב	ת.ז.	033561432
				החלק בנס	
					250 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51183/2020/1	02/12/2020	מכר	י.נ. ארזים ייזום והשקעות בנדל"ן בע"מ	חברה	514745173
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18398/2021/1	12/04/2021	מכר	ויצמן אנוק רחל	ת.ז.	336225826
				החלק בנס	
					25 / 13758

305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24924/2021/1	10/05/2021	מכר	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
				החלק בנס	
					508 / 137580

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32101/2021/1	14/06/2021	מכר	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
				החלק בנס	
					41 / 11465

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
71825/2021/1	15/12/2021	מכר	מושיקולנד בע"מ	חברה	516041365
				החלק בנס	
					1000 / 137580

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
71825/2021/1	15/12/2021	מכר	רפאל ברדה יזמות וחקלאות בע"מ	חברה	516058807
				החלק בנס	
					2000 / 137580

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
71825/2021/2	15/12/2021	עודף	כליף השקעות ויזמות בע"מ	חברה	515606549
				החלק בנס	
					110 / 6879

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33788/2022/1	09/06/2022	מכר	דורון זיו	ת.ז.	027869981
				החלק בנס	
					100 / 137580

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
59407/2022/1	31/10/2022	מכר	גורי קורל	ת.ז.	315153643
				החלק בנס	
					125 / 137580



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
59407/2022/2	31/10/2022	עודף	ירושלים מדיה ליין בע"מ	חברה	513971598
				החלק בנס	
					3073 / 22930

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29594/2002/1	14/11/2002	משכנתה	א.לוי השקעות ובנין בע"מ	חברה	520041096
		דרגה	סכום		החלק בנס
		שניה	ללא הגבלת סכום		1 / 2
		הערות: ביחד עם חלקה 18 בגוש 3643			
		על הבעלות של: שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
11533/1994/1	11/05/1994	הערה לפי פקודת הדרכים	
		הערות: קובץ תקנות מס' 5594 מיום 28.4.94 עמוד 835-836	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
60114/2015/1	29/12/2015	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	נבוטובסקי ז'אנה	ת.ז.	322191347
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי		
			הערת אזהרה סעיף 126	24671/2015/1	
		הערות: החלק במקרקעין: 250/137,580			
		שטרי תיקון: 60114/2015			
		על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
60114/2015/2	29/12/2015	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	בויטל ארז מנחם	ת.ז.	028737997
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי		
			הערת אזהרה סעיף 126	24694/2015/1	
		הערות: החלק במקרקעין: 500/137,580			
		שטרי תיקון: 60114/2015			
		על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ			



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40167/2015/1	20/08/2015	הערת אזהרה סעיף 126	לביא טל	ת.ז.	028691822
		הערות:	250/137580 החלק במקרקעין		
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47076/2015/1	15/10/2015	הערת אזהרה סעיף 126	פרוי-וי פנינה ושגשוג בע"מ	חברה	515070514
		הערות:	1000/137580 החלק:		
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
793/2016/1	10/01/2016	הערת אזהרה סעיף 126	גוטליב דוד	דרכון בלגיה	EM318293
			וילק ברברה אסתר מלכה	דרכון בלגיה	EJ988960
		הערות:	1000/137580 תיאור המקרקעין: החלק במקרקעין		
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23406/2017/1	05/06/2017	הערת אזהרה סעיף 126	קהילה אבי	ת.ז.	059131342
		הערות:	250/137580 החלק במקרקעין:		
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40845/2017/1	18/09/2017	הערת אזהרה סעיף 126	מולאי אהרן	ת.ז.	068948249
			מולאי כוכבה	ת.ז.	058357278
		הערות:	250/137/580 החלק במקרקעין:		
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46912/2017/1	05/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בן יהודה עופר ישראל	ת.ז.	033389206
			כהן דוויק גל גבריאל	ת.ז.	313457434
		הערות:	250/137580 החלק במקרקעין:		
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47254/2017/1	07/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	מועלם תומר	ת.ז.	205689532
		הערות:	250/137580 חלק במקרקעין:		
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36371/2018/1	12/08/2018	תיקון טעות סופר	באדגלי יעקב	ז.ת.	015566060
הערות: החלק במקרקעין 125/137580					
שטרי תיקון: 36371/2018					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
45440/2018/1	25/10/2018	הערת אזהרה סעיף 126	קירש חנה פרנסואז	ז.ת.	013209309
הערות: החלק במקרקעין: 125/137,580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34577/2019/1	29/07/2019	הערת אזהרה סעיף 126	קירש חנה פרנסואז	ז.ת.	013209309
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית. חלק במקרקעין: 250/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43321/2019/1	23/09/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בוהדנה נסים חנניה	ז.ת.	067949883
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 200/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46613/2019/1	28/10/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בן דוד אהרון	ז.ת.	012160099
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק בקרקע 250/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46738/2019/1	29/10/2019	הערת אזהרה סעיף 126	רחמני רמי	ז.ת.	028437671
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית חלק במקרקעין: 250/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8803/2020/1	20/02/2020	הערת אזהרה סעיף 126	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 1002/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8824/2020/1	20/02/2020	הערת אזהרה סעיף 126	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 998/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18287/2020/1	11/05/2020	הערת אזהרה סעיף 126	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית חלק במקרקעין: 996/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18314/2020/1	11/05/2020	הערת אזהרה סעיף 126	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 997/137,580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43928/2020/1	22/10/2020	הערת אזהרה סעיף 126	אוזן יובל	ז.ת.	033739632
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 150/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47942/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	אוחיון לירן	ז.ת.	023901887
			אוחיון דניאל	ז.ת.	013103700
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 150/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47971/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	מולה לילי ולי	ז.ת.	329069256
			מולה אביחי סמי	ז.ת.	209006105
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 120/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47989/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	טיגלניק לידור	ז.ת.	315744722

305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			צברי מורגשטרן נוגה קארין ת.ז.		311508485
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלקה במקרקעין: 100/137580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48042/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	רוגל ראובן	ת.ז.	034648287
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48060/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	רון אורי	ת.ז.	200321040
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 50/137580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48069/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	פולטוב אהרן	ת.ז.	309056042
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48087/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	צברי שלום	ת.ז.	049782832
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48097/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	וייס יאיר שמואל	ת.ז.	033675919
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48172/2020/1	17/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	חממי אוראל	ז.ת.	208435990
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48232/2020/1	17/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	זנטנר שון	ז.ת.	318614070
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 115/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48356/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	וובט אדנה	ז.ת.	321101651
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48404/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	והאב מיכאל	ז.ת.	038814588
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48430/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	קרדי רחמים	ז.ת.	056560931
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 200/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48443/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	פרץ גאי	ז.ת.	313306375
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 120/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51731/2020/1	06/12/2020	הערת אזהרה סעיף 126	זיקו דקאל	ז.ת.	301399275



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			זיקו מעין	ת.ז.	300638574
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 250/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3946/2021/1	21/01/2021	הערת אזהרה סעיף 126	אדרי ליאור	ת.ז.	034504795
הערות: תיאור הנכס: מגרש					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26320/2021/1	19/05/2021	הערת אזהרה סעיף 126	עמרם יוגב	ת.ז.	206863722
הערות: תיאור הנכס: מגרש					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26353/2021/1	19/05/2021	הערת אזהרה סעיף 126	טוגנטמן אופק	ת.ז.	206481376
הערות: תיאור הנכס: מגרש					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27032/2021/1	23/05/2021	הערת אזהרה סעיף 126	ליסובייה אולסיה	ת.ז.	304716012
הערות: תיאור הנכס: מגרש, החלק במקרקעין: 100/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27144/2021/1	23/05/2021	הערת אזהרה סעיף 126	ס'קוב סמיון	ת.ז.	306213539
הערות: תיאור הנכס: מגרש					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49038/2021/1	23/08/2021	הערת אזהרה סעיף 126	נגר שלמה	ת.ז.	003759529
		הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 250/137580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56936/2021/1	11/10/2021	הערת אזהרה סעיף 126	ברקן אייל	ת.ז.	209496074
		הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין 100/137580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57305/2021/1	12/10/2021	הערת אזהרה סעיף 126	שטרן מתן	ת.ז.	205962178
		הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 50/137580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1033/2022/1	04/01/2022	הערת אזהרה סעיף 126	רודף שלום ליאת ציפי	ת.ז.	040035404
			רודף שלום עמית ראובן	ת.ז.	031396443
		הערות: תיאור הנכס: מגרש			
על הבעלות של:		פלג אביב			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5145/2022/1	23/01/2022	הערת אזהרה סעיף 126	דאבל די (א.כ.) יזמות עסקית בע"מ	חברה	515391035
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
			סכום		
		624,000 ₪			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6273/2022/1	27/01/2022	הערת אזהרה סעיף 126	דאבל די (א.כ.) יזמות עסקית בע"מ	חברה	515391035



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלווה	על הבעלות של:
515237428	חברה	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	
		סכום	
		₪ 624,000	
		ירושלים מדיה ליין בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	החלק בנס
15375/2022/1	08/03/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה רחובות	
		סכום		
		₪ 432,095		500 / 137580
		הערות: תיק 513794958 מתאריך 08/03/2022		
		על הבעלות של: אלירן ש. בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של:
37820/2022/1	28/06/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	ניכויים תל אביב 5	
		סכום		
		₪ 318,570		
		הערות: תיק 515237428 מתאריך 28/06/2022		
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38023/2022/1	28/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	גורג'י רובי	ת.ז.	205949324
		על הבעלות של:			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38234/2022/1	29/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חרד אמנון	ת.ז.	056116551



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			גויארי תהילה	ז.ת.	015976269
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38320/2022/1	29/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	סוכר שרה רינה	ז.ת.	58874132
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38550/2022/1	30/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	ספורן שמרית	ז.ת.	043030279
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40414/2022/1	12/07/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חגיגן גל	ז.ת.	318230398
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40414/2022/2	12/07/2022	הערת אזהרה סעיף 126	הר זהב נול חנה אלה	ז.ת.	56806722
			נול אריה	ז.ת.	052933025
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

סוף נתונים

תאריך
28/11/2022
ד' כסלו תשפ"ג
שעה: 16:40

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 305409

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

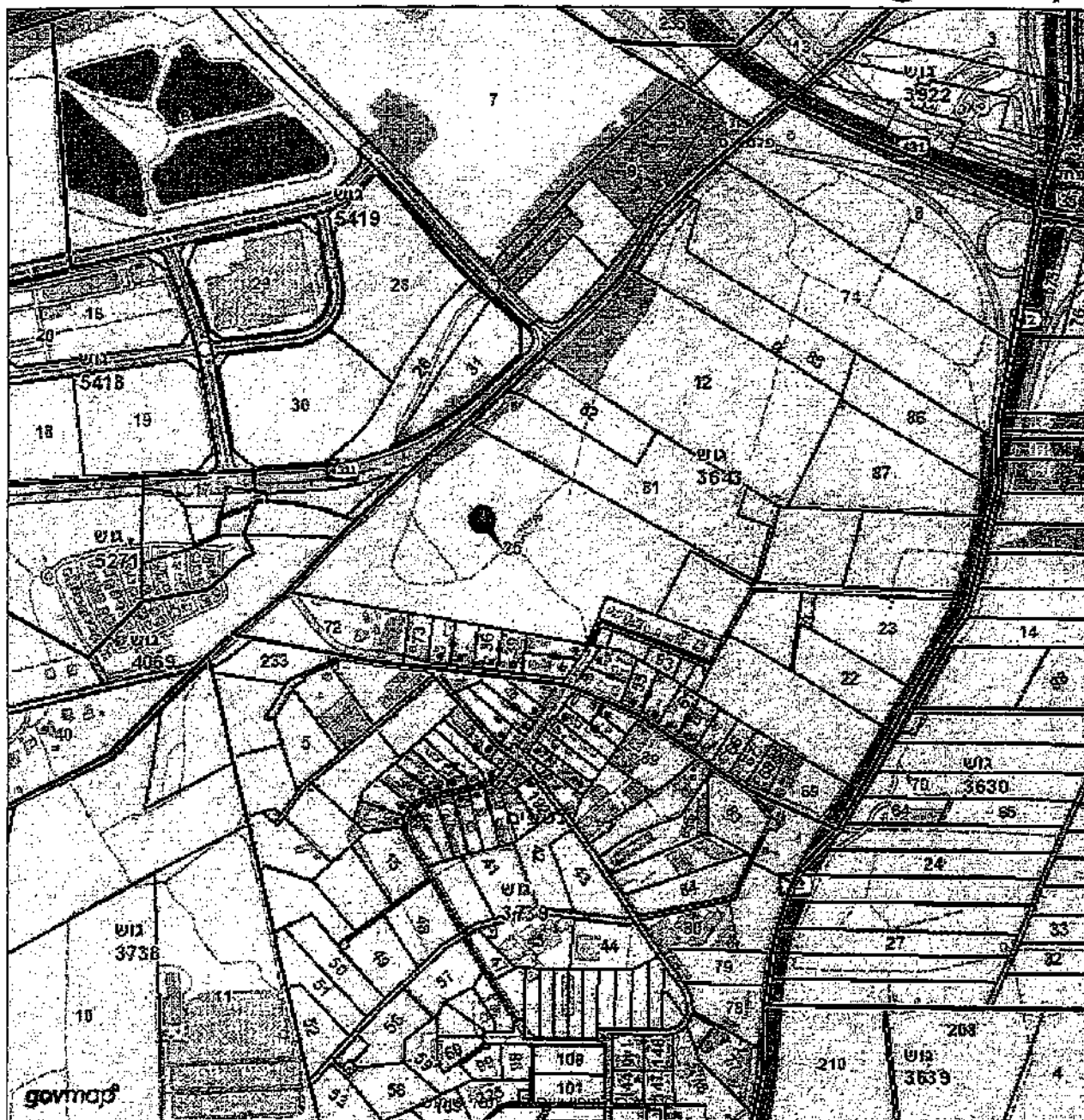
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 15.00 ש"ח

ב'

גוש 3643 חלקה 25

אתר המפות הממשלתי
govmap



גושים
חלקות

הסכם שיתוף

שנערך ונחתם ברמת גן, ביום 30 לחודש מאי 2002.

ב י נ: א. לוי השקעות ובנין בע"מ, ח.צ. 520041096
מרח' הירקון 185 תל-אביב
(להלן: "לוי")

מצד אחד

ל ב י נ: שכון עובדים השקעות בע"מ
מרחוב שלם 3 רמת גן,
(להלן: "שיכון עובדים")

מצד שני

והואיל ולוי בעלים רשום ובעלת זכות חזקה בלעדית במקרקעין הידועים כחלקה 25 בגוש 3643 בשטח 134.692 דונם ו- 1/6 מחלקה 18 בגוש 3643 בשטח 0.804 דונם בראשון לציון (להלן "המקרקעין").

והואיל והצדדים עומדים להתום על הסכם רכישת מחצית מהמקרקעין (להלן "הסכם המכר").

והואיל והצדדים מעוניינים בביצוע משותף של עסקה משותפת כהגדרתה להלן, על המקרקעין כאמור בהסכם הרכישה, וזאת על בסיס שוויון מלא ושיתוף פעולה מלא בין הצדדים.

והואיל והצדדים תפצים להסדיר ביניהם את אופן פעולתם המשותף בשיתוף פעולה מלא בביצוע התכנון והבניה במקרקעין בעסקה המשותפת, בניהולה, ובשיווקה, הכל עפ"י המפורט בהסכם זה להלן.

והואיל והצדדים מסכימים לשתף פעולה בתכנון תכנית עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 באופן שאותה תכנית תאפשר רישום נפרד של כל אחד מהצדדים בחלקות נפרדות.

והואיל והצדדים מסכימים כי היה ולא יתקיים שתוף פעולה ביניהם עפ"י הסכם זה יוכלו בהסכמה הדדית לבצע את התכנון והבניה בנפרד כל צד בחלקותיו הוא.

22..

שכון עובדים השקעות בע"מ
י"ס חצ' 512035387

לוי השקעות ובנין בע"מ
א.ב. כהן
עסקי רכב
בבשילובות בע"מ

לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. פרשנות

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרת הסעיפים בהסכם זה נועדו לנחיות בלבד, ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות ההסכם.
- 1.3 למונחים הבאים יהיה הפרוש הנקוב בצדס כדלקמן:
 - 1.3.1 "המקרקעין" - כמוגדר במבוא ובהסכם המכר.
 - 1.3.2 "הת.ב.ע." התוכנית שהוכנה ו/או תוכן ע"י אדריכל חשמווני או כל אדריכל אחר שיוסכם עליו ע"י הצדדים הכוללת תשריט ותקנון שמספרה רצ/67/1 ו/או כל תכנית נוספת כפי שתתקן או תתוכן ואשר תאושר על ידי רשויות התכנון.
 - 1.3.3 "הפרוייקט" - חקמה, תכנון, בניה, פיתוח, מכירה, שיווק, תפעול וניהול שכונת מגורים ו/או שטחים מסחריים ו/או משרדים במקרקעין ו/או כל בניה אחרת אשר תאושר על המקרקעין על פי התכנית (תב"ע).
 - 1.3.4 "העסקה המשותפת" - ביצוע משותף של הפרוייקט ע"י הצדדים להסכם זה.
 - 1.3.5 "הממכר" - כהגדרתו בהסכם המכר.
 - 1.3.6 "העירייה" - עיריית ראשון לציון ו/או התדה המקומית.

2. העסקה המשותפת

- 2.1 עם ובכפוף לחתימה על הסכם מכר הצדדים ישתפו פעולה ביניהם בביצוע העסקה המשותפת, על בסיס שוויון מלא לזכות ולחובה, ויפעלו יחדיו למימוש העסקה המשותפת, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.2 הצדדים יישאו במשותף בכל ההוצאות, ויהיו אחראים ע"י חלקם במקרקעין לכל ההתחייבויות הכרוכות בביצוע העסקה המשותפת. כל צד יהיה זכאי ו/או חייב, לפי הענין, למחצית מכל הזכויות והחובות מכל מין וסוג הנובעות מן העסקה המשותפת והפרוייקט.

אנו עדים
מס' 12035387

א. לוי חשמווני

חשמווני

א. ג. כהן

חשמווני

2.3 יחסי הצדדים להסכם זה הינם יחסים של שותפים במקרקעין וצדדים לעסקה משותפת, ואין בהסכם זה יצירת שותפות ואו שליחות או הרשאה כלליים בין הצדדים. צד להסכם זה לא יחיה רשאי לחייב את הצד האחר ולא יציג עצמו ואו יגרום לכל מצג כאילו הוא פועל מטעם ומייצג את הצד האחר, אלא במסגרת חמותנה במפורש בהסכם זה ואו כפי שיקבע במסמך חתום ע"י ועדת החגוי כהגדרתה לחלן.

3. ועדת החגוי

3.1 ניהול וביצוע העסקה המשותפת ייעשה באמצעות ועדת החגוי, אשר תפעל ע"פ העקרונות הבאים:

3.1.1 ועדת החגוי תהיה בת ארבעה נציגים: שניים מכל צד (כל זמן שהצדדים מתזיקים בתלקים שווים במקרקעין).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי הקוורום לצורך דיוני ועדת החגוי יתקיים גם אם נוכח רק נציג אחד מכל צד. כל צד יתא רשאי לחתליף את נציגו בוועדת החגוי בכל עת.

3.1.2 החלטות ועדת החגוי יתקבלו פה אחד ובמקרה של מחלוקת תוכרע המחלוקת ע"י מנכ"ל שכון עובדים. ומנכ"ל לוי, ואו ע"י נציגים אחרים של הצדדים שימונו ע"י המנכ"לים כאמור, אשר ישמש לצורך זה כוועדת חגוי עליונה. לא הגיעה ועדת החגוי העליונה לכדי הכרעה תועבר המחלוקת למי שהמנכ"לים יחליטו.

3.1.3 ועדת החגוי תינה חקובעת בכל עניין הקשור לבצוע העסקה המשותפת, לבד מאותם נושאים שנקבע לגביהם אחרת בהסכם זה.

3.1.4 ועדת החגוי תתכנס לפי דרישת מי מתבריה, ע"פ תאום בין חברי ועדת החגוי. ועדת החגוי תוציא פרוטוקול משיבותיה.

4/..

ישראל
5/2035387

א. כ. חשקיהו

ניר חשקיהו

א.ב. כהן
עסקי רכב
חשקיהו רעיון

3.2 ועדת ההיגוי תקבע את הפרוגרמה התכנונית של התכנית (תב"ע) והפרוייקט שיבנה, את מדיניות השיווק כולל מחירי המכירה, את שיטת הביצוע. כמו כן תאשר ועדת ההיגוי את ההתקשרויות שיערכו עם מתכננים, ספקים בעסקה המשותפת וכו'.

3.3 עבודות הקבלנות בפרוייקט תוצענה תחילה לסולל בונה בנן ותשתיות בע"מ במחיר השוק כפי שיהיו קיימים בעת העברת החצעה, והכל כפי שיאושר על ידי ועדת ההיגוי.

העיסקה המשותפת תחתום הסכם קבלנות עם הקבלן בנוסח ובתנאים שיוסכמו בין הצדדים, בכפוף להתלטת ועדת ההיגוי.

4. ניהול העיסקה המשותפת

4.1 הצדדים יפעלו במשותף לתכנון על המקרקעין ע"מ שניתן יהא להגיע לתכנית הטובה והיעילה ביותר למספר יחיד מקסימלי בפרוייקט ולמכסם רווחיות הפרוייקט. כל ההוצאות הכרוכות בתכנון ובהשבת המקרקעין יחולו על הצדדים עפ"י חלקם במקרקעין למעט כאלה שמוסכם לגביהן אחרת בהסכם זה.

הצדדים יבצעו באמצעות ועדת ההיגוי בין השאר את הפעולות הבאות:

4.1.1 תכנון תכנית (תב"ע) ובחירת יועצים מקצועיים לתכנית (תב"ע) לרבות בחירת מפקח תיצוני.

4.1.2 תכנון מפורט ובחירת יועצים מקצועיים לתכנון המפורט.

4.1.3 בצוע הקמת הפרוייקט.

4.1.4 ניהול מו"מ עם רשויות התכנון השונות והרשות המוניציפלית לעניין עריכת הסכם (י) פתוח ו/או בצועים חלקי היטלי פתוח.

4.1.5 ניהול מו"מ עם קבלני בצוע ראשיים ומשניים.

5/..

טען שמונים השקעות בע"מ
מס' 2035387

א. לוי השקעות וניהול בע"מ

א. לוי השקעות וניהול בע"מ

4.1.6 ניהול התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח והתשתית.

4.1.7 ביצוע כל יתר התפקידים כמקובל בניהול עסקה משותפת.

4.2 ניהול הקמת הפרויקט ייעשה על ידי שכן עובדים וזאת בתמורה לתשלום 2% מעלויות הקמת הפרויקט בפועל (לפני מע"מ) בתוספת מע"מ שתשלם ע"י העסקה המשותפת. תמורה זו כוללת גם את התמורה בגין האמור בסעיף 7.3.8.

5. שיווק

5.1 ועדת ההיגוי תקבע את מחירי מכירת היחידות למיניהן לרבות שעורי ההנחות ותנאי התשלום ואת היקף הפרסום שיופעל לגבי הפרויקט.

5.2 ניהול השיווק ומכירת היחידות נשוא הפרויקט, וטיפול משלים בחברה משכנת עד לרישום, תבוצע ע"י שכן עובדים ועל חשבון העסקה המשותפת, בשם ועבור שני הצדדים. המכירה תבוצע בשם ועבור שני הצדדים, ובחשור זה מובהר כי שם שני הצדדים יוזכרו במשותף בכל פרסום ובכל חקשור בעסקה לרבות חוזי מכר הדירות. אלא אם כן תרשמה בעלויות נפרדות במגרשים עפ"י לוח הקצאות והצדדים יחליטו במשותף כי שם כל צד יוזכר לבדו כאשר תימכרנה דירות או נכסים אחרים שיבנו במגרשו של אותו צד.

5.3 לצורך זאת, תקים שכן עובדים מנגנון שיווק אשר יופעל בין השאר בתחום הפרויקט.

5.4 עלויות תוך לצדדים שלישיים, פרסום, לרבות שילוט חוצות, קידום מכירות וכן עלויות הקמת ואחזקת משרד המכירות, שיפעל במקרקעין כאמור, יחולו על העסקה המשותפת.

5.5 בתמורה לאמור בסעיף 5.2 לעיל, ישולם ע"י העסקה המשותפת לשכן עובדים השווה ל- 2% בתוספת מע"מ מסך כל התקבולים לפני מע"מ שיתקבלו בגין מכירת ואו השכרת שטחים בפרויקט עפ"י חלקם במקרקעין.

5.6 מס מכירה, אם יחול, יחול על הצדדים בשווה.

6. יעוץ משפטי ורישום

6.1 הטיפול בליווי המשפטי של הפרויקט וכן ביצוע הפרצלציה, רישום בתים משותפים ורישום היחידות בפרויקט, תבוצע ע"י שכן עובדים כנגד קבלת התמורה המוסכמת בס' 6.2 להלן.

השקעה בגין בע"מ

6/..

שכן עובדים השקעה כ"מ
512035387

א. לוי השקעות ובע"מ

הצדדים יחתמו על יפוי כח בלתי חוזרים מתאימים, המייפים את כוחה של שכון עובדים ו/או עוה"ד ממשרדיה לביצוע הפעולות הרשומות הנ"ל.

6.2 סך כספי השווה לשעור של 2% מתקבולי המכירות ישולם ע"י הרוכשים בנוסף לסכומים שישולמו על ידם בגין רכישת יחידות המגורים. סך כספי זה ישולם לחשבון שכון עובדים בלבד.

היה וייגבה סך נמוך מ 2% ו/או לא ייגבה כלל כתוצאה ממבצע מכירות ו/או כהנחה לגופים גדולים בלבד כפי שיאושר ע"י ועדת ההיגוי - ייגבה סך השווה ל 2% מתקבולי המכירות עצמם לחשבון שכון עובדים בלבד.

7. מימון הבניה במקרקעין והניהול הכספי .7

7.1 כל צד להסכם זה ישתתף עפ"י חלקו במקרקעין בכל העלויות ההוצאות וההשקעות הנדרשות למימוש העסקה המשותפת והפריקט.

7.2 מועד סיום העסקה המשותפת לענין הסכם זה הינו מועד רישום היחידה האחרונה במקרקעין ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף לס' 9 להלן.

7.3 הניהול הכספי של העסקה המשותפת יעשה כדלקמן:

7.3.1 ייפתח חשבון בבנק מיוחד ונפרד לעסקה המשותפת שיהיה בבעלות הצדדים להסכם זה (להלן - "חשבון הבנק").

7.3.2 התשלומים והתקבולים בבצוע העסקה המשותפת יעשו באמצעות חשבון הבנק, ומשיכות ממנו יעשו רק לצורך מימוש העסקה המשותפת או חלוקת כספים בין הצדדים, כפי המוגדר להלן, או שיוחלט ע"י ועדת ההיגוי.

7.3.3 זכות החתימה בחשבון הבנק תהיה ללוי ולשכון עובדים ביחד. דהיינו: כל הוצאה כספית מחייבת חתימה אחת של שכון עובדים וחתימה אחת של לוי.

7.3.4 במידה ויצטברו בחשבון הבנק כספים שאינם נדרשים למימוש העסקה המשותפת באופן מדי, ינהגו בהם בהסכמה משותפת בנפרד.

א. לוי השקעות ויזון ב"מ

7/..

שכון עובדים והשקעות ב"מ
12035387

א. לוי השקעות ויזון ב"מ

א.ב. לוי
עוסקת ב"מ
השקעות ב"מ

7.3.5 רואי החשבון של העיסקה המשותפת יהיה משרד סומך תייקין רואי חשבון. שכרם ייקבע ע"י ועדת החיגוי. רואי החשבון ידאגו להוצאת דוחות המתאימים לחברות ציבוריות.

7.3.6 חלוקת הכספים מחשבון הבנק תתבצע ע"י החלטת ועדת החיגוי או בסיום העסקה המשותפת, לאחר שנפרעו או הובטחו כל התחייבויות העסקה המשותפת, לרבות הבטחת האחריות כלפי רוכשי נחידות ואו שטחים במבני העסקה המשותפת ובכפוף להסכם המימון.

7.3.7 האחריות לכיסוי כל יתרת חובה בחשבון המשותף תחול על הצדדים בחלקים שווים.

7.3.8 הנהלת החשבונות של הפרויקט תתבצע במחלקת הנהלת החשבונות של שכון עובדים. ביצוע הנהלת החשבונות ייעשה עפ"י צרכי הצדדים. מסמכי הנייה יומצאו ללוי לבקשתו מופעם לפעם.

8. העברת זכויות ושעבודן

8.1 לצדדים הזכות לשעבד את זכויותיהם במקרקעין ובעסקה המשותפת וזאת רק לצורך ליווי פיננסי לפרויקט עצמו.

8.2 צד להסכם זה לא יעביר זכויותיו בעסקה המשותפת לצד ג' אלא בהסכמת הצד האחר או בכפוף לסדר עפ"י זכות סירוב ראשונה שלו. גם אם לא מימש הצד האחר את זכות סירוב ראשונה השמורה לו לא יהיה צד זכאי לבצע העברה כאמור, אלא אם הסכים הצד האחר לזכות המועבר, ובלבד שהסכמתו לא תמנע אלא מסיבה סבירה. לא הסכים הצד האחר לזכות המועבר וגם לא רצה לפצל את זכות הסירוב הראשונה אז, הצד המעביר יישאר אחראי כלפי הצד השני לכל מחויבויותיו עפ"י הסכם זה. בכל מקרה היה ותתבצע העברת זכויות לצד ג' אזי יתחייב אותו צד ג' לחתום על הסכם שתוף זה.

9. היה ומי מהצדדים (להלן - הצד המפר) לא העמיד את הביטחונות הנדרשים והחזן העצמי הנדרש או שווים של אלה כאמור בסעיף 7, או לא העמיד את המימון הנדרש לפי סעיף 7, תוך 45 יום כשמדובר במימון לפני תחילת בצוע הבנייה, ותוך 30 יום כשמדובר במימון במהלך בצוע הבנייה - כי אז תהיה לצד האחר שהעמיד הביטחונות, החזן או המימון כדי חלקו (להלן - "הצד המקיים"), (לאחר שנתן לצד השני הזדמנות לתקן את ההפרה לאחר שהתרה בו בכתב, והצד המפר לא תיקן את ההפרה אף לאחר חלוף 15 יום נוספים), הזכות להעמיד במקום הצד המפר את הביטחונות ואו החזן ואו המימון ולקבל מהצד המפר בטחונות ואו החזן ואו המימון או שווים הכספי אותם העמיד במקומו של הצד המפר בצרף 10% ריבית צמחה על בסיס שנתי מיום ההעמדה ועד ליום הפרעון בפועל של הביטחונות ואו החזן ואו המימון או שווים של אלה.

טכ. עובדים השקעות בע"מ
מס' חת' 512035387

א.ב. כהן
עוסק רב
השקעות וזכויות
מס' חת' 512035387

הזכות כאמור תמומש באופן הבא:

- 9.1 הצד המקיים יהיה זכאי להודיע לצד המפר על רצונו להעמיד את הבטחונות ואו החון ואו הממון החלים על הצד המפר במקום הצד המפר.
 - 9.2 הודעה כאמור תנתן בכתב לצד המפר במועד לפי שקול דעתו של הצד המקיים שלא תפחת מ- 10 ימים.
 - 9.3 לא חשיב הצד המפר בכתב ואו לא העמיד את חלקו בביטחונות ואו בהון ואו בממון בתוך 15 יום מיום קבלת הודעת הצד המקיים, תקום זכות לצד המקיים להעמיד את אלה במקום הצד המפר ובמקרה שכך יעשה, יהא זכאי הצד המקיים לתשלום השווה ל-133% (מאה שלושים ושלושה אחוז) מסך הממון ואו החון ואו הביטחונות או שווים הכספי של אלה מאת הצד המפר וזאת בצרוף 10% ריבית צמודה לשנה מיום בצוע ההעמדה כאמור ועד התזרתה בפועל לידי המקבל.
 - 9.4 לדוגמא ולהמחשה של המפורט בסי' 3 לעיל:
- העמיד הצד המקיים במקום הצד המפר חון ואו ממון ואו בטחונות או שווים הכספי של אלה בסך 100, יוצר טוב של הצד המפר לזכות הצד המקיים בסך 133 בצרוף ריבית כמפורט לעיל. (להלן "החוב המיוחד").
- 9.5 החוב המיוחד ייפרע על ידי הצד המפר לצד המקיים עד לא יאוחר ממועד קבלת התקבול הראשון מהרוכש הראשון בפרויקט. לא ייפרע החוב המיוחד במלואו ובמועדו כאמור בסעיף זה ייפרע החוב המיוחד מתוך התקבולים הראשוניים אשר יגיעו לחשבון העסקה המשותפת בגין מכירות היחידות בפרויקט ועד לכיסוי מלוא החוב המיוחד.
 - 9.6 להבטחת בצוע האמור בסי' 9 זה ולפרעון החוב המיוחד הצדדים נותנים בזה:
- (א) התחייבות הדדית בלתי חוזרת האחד כלפי משנהו.
 - (ב) הוראה בלתי חוזרת לבנק שבו יתנהל חשבון העסקה המשותפת לרבות הכללת הוראה מיוחדת בנוסח המוסכם בסי' זה במסמכי פתיחת החשבון.
 - (ג) כתב הרשאה בלתי חוזרת המיועד לב"כ כל צד המסמיכו בין השאר לשעבד את חלק הצד המפר במקרקעין נשוא הסכם זה לטובת הצד המקיים ובגובה ובחיקף ההפרה ועפ"י סי' 9.

9/..

שכן עובדים השקעות בע"מ
ז"ס' חב' 512035387

א. מ. חשבונית פנימי בע"מ

א. מ. חשבונית פנימי בע"מ

א. מ. חשבונית פנימי בע"מ

(ד) חוראה ותסכמה הדדית בלתי חוזרת לפיה הצד המקיים ינחל לבדו את חשבון העסקה המשותפת מרגע העמדת החון ואו הממון ואו הבטחונית או שווים הכספי במקום הצד המפר ועד למועד בצוע החזר מלוא החוב המיוחד לדי הצד המקיים.

10. תקופת הסכם השתוף

מחויבות הצדדים זה לזה לעסקה המשותפת ואו להקמת הפרויקט יימשכו ללא הגבלת זמן, ויחולו גם לגבי כל תביעה עתידית הקשורה לתקופות הבדק ותאחריות ואו לרישום ואו לכל דבר הקשור במקרקעין, בעסקה המשותפת.

11. שונות

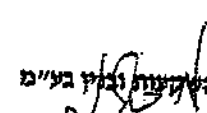
11.1 לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מחזכויות הנתונות לו על פי הסכם זה ואו על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ואו על זכויות אחרות כלשהן. אורכת ואו דחיה לא יחיו בני תוקף, אלא אם ינתנו מראש ובכתב.

11.2 הצדדים ינקטו את כל הצעדים הנוספים (לרבות, ומבלי למעט מחאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר ידרשו או יהיו צריים לשם יישומן של הסכם זה וביצועו, כלשונו וכוונתו.

11.3 הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום או תימסרנה במסירה אישית על פי מעני הצדדים, או כל מען אחד בישראל, עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב, או באמצעות הפקס הנקוב ליד מענם או כל פקס אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב. יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועדים הבאים: אם נמסרה ביד - עם מסירתה בפועל (או הצעתה לנמען, במקרה של סירוב לקבלה), ואם נשלחה בדואר רשום - עם עבור שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקס - במועד הנקוב באשור המשלוח המופק מהפקסימיליה המשלחת.

ולראייה באו הצדדים על החתום: -


שכונ עובדים השקעות בע"מ
12035387 ת"ב
שכונ עובדים השקעות בע"מ


א. לוי השקעות ובנין בע"מ
א. לוי השקעות ובנין בע"מ


א. לוי השקעות ובנין בע"מ
02-4027577
א.ב. כהן
עסקי דבש
השקעות

23 אב

24

הסכם שיתוף

גוש 3643 חלקה 25

הסכם שיתוף במקרקעין
גוש 3643 חלקה 25

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 18/09/2014

בין הצדדים המפורטים להלן **בנספח "א"** בינם לבין עצמם (אשר יכונן ביחד וכל אחד מהם לחוד: **"הצדדים"** או **"הרוכשים"**)

הואיל: וחברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ, ח.צ. 520041096 (להלן: **"הבעלים הרשום"** ו/או **"לוי"**) הינה הבעלים הרשום של $1/2^1$ חלקים בלתי מסויימים (מושע) במקרקעין חידועים כגוש 3643 חלקה 25 בראשון לציון (להלן: **"המקרקעין"**);

והואיל: והבעלים הרשום מכר לרוכשים חלקים בלתי מסויימים במקרקעין מזכויותיו, הכל כמפורט בהסכם המכר שבין הבעלים הרשום לרוכשים וכחגדרתו של הממכר (בהתאמה, להלן: **"הסכם המכר"** ו - **"הממכר"**);

והואיל: ולאחר השלמת התחייבויות הצדדים (להלן גם: **"הרוכשים"**) לפי הסכם המכר שבינם לבין הבעלים הרשום, יחיו הצדדים זכאים להירשם בלשכת רישום המקרקעין רחובות כבעלי זכויות בחלקה (בהתאם לחלקים המצויינים לצד שמם בנספח א²) או בהתאם לחלקים שהוקנו להם על פי הסכמי המכר שמכוחם רכשו זכויות במקרקעין ו/או כנקוב בנסח הרישום;

והואיל: והשימוש בקרקע וניעודה טרם הוסדרו;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף במקרקעין, להגדיר את התחייבויותיהם ההדדיות בכל הקשור למקרקעין, את הסדרי הניהול והשימוש במקרקעין לאחר הרכישה שעל פי הסכם המכר ואילך ו/או להגדיר ולקבוע את יחסי השיתוף עד לאחר שתאושר **(אם וככל שתאושר)** תכנית המייעדת שימוש אחר מזה הקיים על המקרקעין לשימושים שונים (לרבות למגורים) ו/או עד לחלוקת המקרקעין ליחידות שוות מינימאליות בגודלן (ככל הניתן), באופן שיתאפשר יחד זכויותיהם של הצדדים במקרקעין לחלוקת בודדות וקביעת מסגרת השיתוף לגביהן;

והואיל: והצדדים הסכימו כי תנאי הסכם שיתוף זה, יתייבז אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם רוכשים עתידיים של המקרקעין;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמו:

1. מבוא והגדרות

1.1 המבוא להסכם לשיתוף פעולה / הסכם שיתוף במקרקעין זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש בפרשנותו של הסכם זה.

¹ החלקיות פוטרת הינה למעט החיובת ההסכם. יתכנו שיפורים בהיקף הזכויות של חב' לוי ומבלי שיהא באלה לשום מהדראת הסכם זה ותגיתור, אלא אם באמר.

מפורשות אחרת

² אף על הדין זכויות אחר דבא מסכר ו/או רישות זכיות עתידית על ידי הרוכשים

א. לוי השקעות ובניין בע"מ

[חותם]

[חותם]

1.3 הגדרות: בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפרוש שלצידם, אלא אם כן נאמר בגוף ההסכם אחרת:

1.3.1 התב"ע – כל תכנית מתאר החלה על המקרקעין ו/או תכנית בנין עיר, בין אם תכנית מתאר ארצית ו/או מחוזית ו/או מקומית על כל מסמכיהן אשר בתוקף במועד חתימת הסכם זה.

1.3.2 התב"ע החדשה – כל תכנית מתאר ו/או תכנית בנין עיר המשנה ו/או תוכנית שהינה בעלת תוקף על פי דין המשנה את התב"ע, ככל שתופקד ע"י הוועדות לתכנון ובנייה הרלבנטיות 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 בה מפעם לפעם. מובהר כי תוכנית פרצלציה ו/או איחוד וחלוקה ו/או כל תוכנית או פעולה תכנונית אחרת שתנשה משטחם ו/או גודלם ו/או תחומם של המקרקעין ו/או תוכנית לניוד זכויות ו/או הקצאת זכויות מבלי לשנות הייעוד של המקרקעין לא תחשב תב"ע חדשה.

1.3.3 יחידת דיוו – אם וככל שתאושר תב"ע חדשה למגורים, יחידה ממוצעת ו/או חלקה מיועדת ו/או מגרש זמני, שתוקנה לפי תקנון התב"ע ויתר מסמכי התב"ע ו/או שווה ערך ליחידה כאמור על פי התב"ע החדשה, בהתאם להקצאות שיבוצעו במסגרת התב"ע החדשה ובהתאם לחלקים במקרקעין שיהיו לצדדים באותו המועד.

1.3.4 הצדדים – הצדדים ו/או מי שירכוש מהם חלקים במקרקעין ו/או מי שיבוא במקומם על פי כל דין (לרבות חליפייהם ו/או יורשיהם).

2. מטרת ההסכם

הצדדים יפעלו במשותף לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לניצול זכויותיהם במקרקעין בכפוף להוראות הסכם השיתוף. הסכם זה בא להסדיר את מערכת היחסים שבין הצדדים בחלקה ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר לפיתוח המקרקעין במטרה להביא, ככל שניתן, לקידום ואישור תב"ע חדשה, ככל שיתאפשר הדבר עפ"י כל דין. מובהר ומוסכם כי עד לשינוי התב"ע, ככל שתשונה, יפעלו הצדדים בקשר עם המקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה באופן שניתול המקרקעין יעשה באופן מלא שלם ובלעדי, מבלי להטיל עליה כל תבות ו/או אחריות כפועל יוצא מניהול זה, על ידי חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ, וזאת כל עוד האחרונה הינה בעלת זכויות בקרקע ולאחר מכן, ככל ולוי לא תהיה בעלת זכויות בקרקע, על ידי צוות הניהול כמובנו להלן. מובהר כי הוראות הסכם זה תחולנה בכל מקום שאין בהן סתירה בין הוראות הסכם השיתוף מיום 30/05/2002 שבין לוי לחברת שכון עובדים השקעות בע"מ. מובהר כי חברת לוי (ולאחריה צוות הניהול) תהא רשאית, אך לא חייבת, עד לאישור תב"ע חדשה לפעול להשכרת המקרקעין או חלקים מהם לצדדים שלישיים ו/או להקנות בהם זכות שימוש בלתי מוגנת לשוכר/או למשתמש, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

3. הצהרות הצדדים:

הצדדים רוכשים את החלקה בחלקים תרשומים לצד שמם בשולי הסכם שיתוף זה (נספח א') מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

3.1 כי שינוי יעוד המקרקעין אינו תלוי בצדדים ו/או במי מהם, כי הם רוכשים ביועין קרקע שהינה ליועוד נופש מטרופוליני. יחד עם זאת בהתייחסם על הסכם זה מאשרים הצדדים כי הם מסכימים לשינוי התב"ע, מסכימים ויפעלו ככל שניתן לקידום תוכנית שתביא

יחשקעו ומיץ עינים

א.א. כהן
השקעות בע"מ

לשינוי התביעה ולאישור תביעה חדשה, באשר היא, ובחתימה גם לא יוכלו להתנגד למהלך זה.

3.2 כי עם רכישת זכויותיהם במקרקעין הם מינו ואו ממנים בחתימתם על הסכם זה את חברת לוי (ולאחר שזאת תמכור את מלוא אחזקותיה במקרקעין את צוות הניהול) כמיצגם לצורך ביצוע הסכם זה מן הכוח אל הפועל, הכל כאמור להלן בהסכם זה, ואולם מבלי להטיל על חברת לוי כל חבות ואו אחריות לכל נזק ואו הפסד ואו אובדן רווח ואו הוצאה הנובעים מהטיפול. כל צד מתחייב לתת במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי הכוח הנטריוניים הבלתי חוזרים לחב' לוי בהתאם לנוסח יפוי הכוח המצוי בנספח 1/א להסכם זה.

3.3 כי במעמד החתימה על הסכם שיתוף זה, הם חותמים על יפוי כוח נטריוני בלתי חוזר באופן האמור בהסכם זה אשר מסמך את חב' לוי (ולימים את חב' צוות הניהול מועד שחב' לוי לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) לעשות בשם הצדדים כל פעולה הדרושה ואו שתידרש לקיום התחייבויותיהם של הצדדים בהתאם להסכם זה, כאמור ביפוי הכוח ואו לביצוע האמור בהסכם השיתוף והתחייבות הצדדים על פיו. הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנהו להחתים כל אחד מיחיד הקבוצה על יפוי הכוח המיל ולבצע כל פעולה הנדרשת לפי הסכם זה ובכלל עפ"י דין לשם מכירת זכויותיהם במקרקעין או כל חלק מהם. מובחר כי אי תתימה או אי מסירת יפוי הכוח לחב' לוי בפועל לא יגרע מזכויותיה לפעול על פי ומכוח ההרשאה וההסכמה הבלתי חוזרת הניתנת לה בחתימת הסכם זה כאמור בו ולא יהא באי החתימה של מי מהרוכשים על יפוי הכוח משום מתן הודעת סירוב ואו התכחשות ואו אי הסכמה למינוי לוי כמנהלת למקרקעין על פי הוראות הסכם זה.

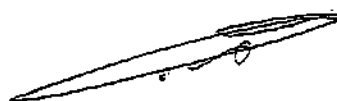
3.4 כי הם ישאו בכל ההוצאות שיחולו בגין שינוי התביעה ואו הוצאות הנובעות מתשלום נדרש לבעלי מקצוע שונים, בהתאם ליחס חלקיהם של הצדדים במקרקעין וזאת מיד לאחר קבלת דרישה.

3.5 כי ידוע להם כי הליך אישורה של התביעה החדשה תלוי ברשויות התכנון השונות בלבד, אינו רדאי ועשוי להמשך זמן רב ואף ברורים להם קיומם של סיכונים הנלווים לרכישה משותפת של החלקה, הם מוותרים על כל טענה, דרישה או תביעה ביחס לעובדה זו. ככזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור מוותרים הצדדים על כל טענה בגין מניעת רווח ואו הפסד ואו נזק ואו הוצאה הנובעים מאי שינוי התביעה ואו כל עניין ואו נושא הקשור ואו נובע מכך, בין במישרין ובין בעקיפין.

3.6 כי כל אחד מהם עיין במערכת ההסכמים חלים על המקרקעין ועל הרכישה של זכויות במקרקעין, על נספחיהם, ומסכים לתנאיהם, בדק וראה, בין בעצמו ובין באמצעות מומחים מטעמו, את המקרקעין, מיקומם, את ייעוד השטחים על פי תכנית בנין עיר החלה על מקרקעין, ידע ובדק את כל הפרטים המתייחסים למקרקעין ולזכויות הבעלים במקרקעין, ואשר יש בהם ואו יכול היה להיות בהם כדי להשפיע על התקשרותו במערכת ההסכמים, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, את סביבת המקרקעין, דרכי הגישה, הטופוגרפיה, והתב.ע. על כל תנאיה ומגבלותיה, דרישות הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה, אפשרויות וזכויות הבניה על הנכס ולרבות אופן ניצולן ומימושו, החפקעה על כל היבטיה, פנקס המקרקעין, וכל בחינה, חיבת והשלכה אחרים, בין משפטים, בין פסיים, בין תכנוניים, בין סביבתיים, בין שמאיים, בין בעניינים של מיסוי ובין אחרים.

3.7 כי כל אחד מתחייב לפעול במשותף, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו לפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן מתחייב להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום הקשור במישרין או בעקיפין למקרקעין כפי שיידרש מעל לעת, על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה, לרבות ומבלי למעט תשלום יתרת התמורה לבעלים הרשום, תשלומי חובה ומיסים כגון: ארנונה והיטלים בגין הקרקע, מס רכישה בשיעור שנקבע בדיו ואו כל מס שיוטל בחיקוק ויחול על בעלים של מקרקעין או מחזיק בו לפי העניין, וכן תשלומים החלים עליהם על פי הסכם המכר ואו הסכם הגיהול.

4. חלוקת יחידת המקרקעין



השקעות ומימון
מ"מ

4.1. ידוע לצדדים כי אם וככל שתאושר התביעה החדשה ותותר בנייה, הרי שחלוקת המגרש ליחידות משנה תיעשה כחלק מקביעה ואו ישום הוראות התוכנית שתאושר (בין אם על ידי רשויות התכנון הרלבנטיות במסגרת התביעה או תוכנית מפורטת לתביעה ובין אם על ידי השמאי כהגדרתו בהסכם זה).

4.2. מכל מקום קביעת המגרשים תיעשה בדרך של הגרלה בהתאם לתקנון הגרלה שיוכן על ידי עוה"ד ויחייב את הצדדים. הגרלה כאמור, יכול שתיעשה עבור מסי צדדים אשר יתאגדו לצורך הגרלת מגרשים צמודים ואו בין יחידים ואו בנוסף בין צדדים אחרים ויתכן כי ישולמו ביניהם תשלומי איזון בהתאם לקביעת השמאי שימונה כאמור בהסכם זה ע"י הוועד.

4.3. מוסכם על הצדדים כי לצורך ביצוע הפרויקט בכלל כאמור בהסכם שיתוף זה ובכלל זה לצורך ניהול ההגרלה כאמור לעיל תפעל חב' לוי וככל וזאת לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין כלל יפעל מטעמם של הרוכשים (או בעלי הזכויות במקרקעין באותה עת) הוועד שישמש צוות הניהול מטעמם לכל דבר ועניין (להלן ולעיל: "הוועד" או "צוות הניהול") אשר יבחר באופן כדלקמן:

הוועד יכלול 3 נציגים מבין כלל בעלי הזכויות במקרקעין שהינם צד להסכם זה. הוועד יבחר בישיבה אליה יוזמנו כל הצדדים, בהודעה בכתב שתשלח אליהם לפחות 7 ימים מראש לכתובת אותה מסרו הצדדים בהסכם זה לעוה"ד. הקולות של כל רוכש בישיבה יהיו בהתאם לחלקו בקרקע. כל מי שלא יופיע לאסיפה, קולו לא יספר ואולם הוא יהא רשאי למנות לעצמו מיופה כוח עפ"י יפוי כוח אשר יהא רשאי להצביע בשמו באסיפה. חברי הוועד לא יהיו זכאים לכל שבר מהצדדים. חבר וועד אשר מכר את חלקו במקרקעין יחדל לשמש כחבר הוועד.

4.4. סמכויות הוועד (היינו צוות הניהול) הינן, בין השאר, כסמכויותיה של חברת לוי כל עוד שהיא בעלת זכות כלשהיא במקרקעין, והן כדלקמן: לפעול ככל הנדרש לשם מימוש הפרויקט, לפעול לקידום תוכנית המשנה את התביעה הקיימת ואו קידום התביעה החדשה (הכל במידת האפשר וככל שניתן) לשם ניצול וקבלת זכויות בניה בקרקע, ככל שיעוד הקרקע ישונה מחקלאי לבניה. בהתאם ומבלי לגרוע מהאמור לעיל נותן כל אחד מהצדדים להסכם זה הסכמה והסמכה מפורשים לוועד למנות יועצים בשכר לרבות יועץ או גוף חיצוני לצורך קידום תוכנית ואו גוף מנהל חיצוני אשר מטרתם לסייע במידת האפשר בקידום תוכנית ולבצע כל פעולה שהיא לטובת הצדדים לשם קידום תוכנית לשינוי התביעה. לבצע כל פעולה הנדרשת לשם מימוש הגרלות היחידות בין הצדדים השונים בין כל קבוצת יחידות בנפרד, ובכלל זה מינוי שמאי מוסמך אשר יעריך את שווי הזכויות של כל יחידה ויחידה ויתמחר את שווייה של כל יחידה, לצרכי איזון בין הצדדים השונים אם וככל שידרש.

לאחר הפשרת הקרקע ובכפוף לאישור ה-ת.ב.ע. החדשה, ככל ותאושר אם כלל, תבוצע בין הצדדים בינם לבין עצמם וייתכן גם בין בעלי זכויות אחרים שיהיו חלק מהתביעה החדשה, הגרלה לשם בחירת היחידות. בטרם תיערך הגרלה, תוצג טבלת איזון ובה גודלה ואו שוויה של כל יחידה ויחידה ויקבע מנגנון של איזון בין היחידות השונות אם וככל שידרש בין אם בגודל היחידה ואו בתמורה (להלן: "טבלת איזון").

5. הקמת הפרויקט וייחוד היחידות

5.1. הצדדים מצהירים ומתחייבים זה כלפי זה כי לא יעשו כל פעולה בקשר עם הקרקע אשר תסכל הקמת הפרויקט ולא יפגעו בדרך כלשהי בהתחייבויות עם הצדדים האחד כלפי משנהו וכן לא יפעלו בכל דרך שהיא לפירוק שיתוף הקרקע אלא בהסכמה של כל הצדדים ביחד.

5.2. הצדדים יחתמו על התחייבות להימנע מלעשות כל עסקה בחלקו של כל אחד במקרקעין אלא על פי הסכמתה של חב' לוי (או צוות הניהול מועד שלי לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) אשר תפעל עפ"י הוראות הסכם שיתוף זה. בכפוף למילוי האמור בסעיף 6.4 להלן הרי שחב' לוי (או צוות הניהול, מועד שללוי לא תהיינה זכויות במקרקעין) לא יוכלו להתנגד למכר ואו לרישום הערת אזהרה לסוגת מקבל הזכויות.

א.ב. כהן
יועץ רכב
השטות בע"מ

ושקעות ה"מ"מ

5.3. הצדדים מתחייבים בזאת לשתף פעולה בכל הקשור לרכישת המקרקעין, בתכנון המקרקעין, בקידום תוכנית משבחה לתביעה החדשה, באופן שכל אחד מיחידיו הצדדים יחתום על ההסכמים הנכללים במערכת ההסכמים, ימלא את כל התחייבויותיו על פיהם במלואן ובמועדן, וימנע מכל מעשה או מחלל עלול להפריע לרכישת המקרקעין, וביצוע הוראות הסכם שיתוף זה.

5.4. כל אחד מהצדדים מתחייב בזה באופן בלתי חוזר שלא לפעול להוצאת צו מניעה, ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה, הוועד, המפקת, עורכי הדין, חברת הניהול או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או בביצועו.

5.5. כל אחד מהצדדים מתחייב לשאת, לפי חלקו היחסי, במועד, בעלויות הדרושות לצורך מימוש רכישת המקרקעין ולצורך ביצוע הפרויקט, כדלקמן:

5.5.1. בעלויות רכישת המקרקעין - אשר ישולמו על ידי כל צד על פי חלקו היחסי בבעלות המשותפת במקרקעין, במועד הנקוב הסכם הרכישה, וכל יתר העלויות הדרושות לצורך ביצוע הפרויקט והשלמתו, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עלויות בגין תשלום אגרות בניה, היטל השבחה והיטלי פיתוח, תשלומים ליועצים שונים, אדריכל, למפקת, מפקח המדי, שמאי, לקבלן ולצוות הניהול - ישולמו על ידי כל רוכש על פי חלקו היחסי במקרקעין כמפורט לצד שמו בטבלה.

5.5.2. מוסכם במפורש על כל אחד מהצדדים כי חלקיו של כל צד במקרקעין כמפורט לעיל מקובלים ומוסכמים עליו וכי ידוע לו כי ככל ותאושר תביעה חדשה הרי גריעה מהזכויות תבוצע באופן יחסי, ככל והיא צורך להפרשה לצורכי תשתיות, דרך, שבילים, מעבר, שטחים פתוחים, שטחי שירות, שטחי ציבור וכיוצא - הכל לפי הנחיות רשויות התכנון ולפי הדין. הצדדים מאשרים כי זכויותיהם לאחר אישור תביעה חדשה יקבעו לפי השמאי כאשר לפי טבלת הקצאות ו/או הגרלה ו/או באופן שיקבע השמאי, וככל והיא ניתן, יחיו הצדדים רשאים לשלם תשלומי איזון להוסיף לזכויותיהם, והכל ככל ויתאפשר הדבר. הצדדים מאשרים כי שיעור חלקם במקרקעין הזכויותיהם לחינם ויקבעו על ידי השמאי הינם קבועים ואינם ניתנים לערעור ולשינוי מכל סיבה שהיא לא במועד חתימת הסכם זה ולא בכל מועד אחד וכל אחד מהצדדים להסכם זה מוותר, באופן סופי מלא ובלתי חוזר, על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לקביעת חלקיו היחסיים כאמור, לרבות גם אם יחולו שינויים בתכנון.

5.5.3. בנוסף ישלם כל צד את ההוצאות שיוטלו על המקרקעין ו/או שיוחלטו על הוצאתן ואלה יחולו על כל הצדדים בהתאם לחלקם במקרקעין כאמור לעיל. ובנוסף ישאו הצדדים בהוצאות. מובהר כי כל צד ישא בכל המיסים, תשלומי החובה שיוטלו בגין חלקו היחסי במקרקעין.

6. זכויות

- 6.1. הצדדים מסכימים כי בכל מקרה תתחלקנה זכויות הבניה כאמור בתביעה החדשה.
- 6.2. כל הפקעה שתחול במקרקעין ו/או שחלה לחינם) תחול באופן יחסי על כל רוכש בהתאם לחלקו במקרקעין, גם אם יחייב הדבר צמצום ו/או הפחתה ו/או חלוקה מחדש של המקרקעין ו/או תשלומי איזון בין הרוכשים שהינם צדדים להסכם זה.
- 6.3. במידה ותעשה חלוקה (פרצלציה) ו/או חלוקה מחדש (רה-פרצלציה) כתוצאה משינוי יעוד המקרקעין מיעודם במועד חתימת הסכם זה לבניה (באשר היא) וכתוצאה מכך ו/או מכל תכנית בגין ערים מאושרת, יופקע מן הקרקע שטח כלשהו, יצומצמו שטחי המגרשים של כל צד וצד באופן יחסי לזכויותיו במקרקעין כאמור לעיל.
- 6.4. במידה ואחד מהצדדים יחליט למכור את זכויותיו בקרקע הרי שתנאי למכירת זכויותיו הוא שהקונה יקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם הרכישה ועל פי הסכם שיתוף זה והסכם השינוי, וכן יחתום על כל מסמך אשר חב לוי (או צוות הניהול במקומה) ידרשו ממנו כאמור בסעיף 9 להלן, ובלבד שמדובר במסמכים עליהם חתמו/חותמים גם יתר הצדדים להסכם זה.

לוי השקיע ונכין מימ

א.ב. כהן
עסקאות
השקיעות בע"מ

7. תכנון לעתיד

7.1 הצדדים ממנים את חב' לוי (ואת צוות הניהול במקומה מקום שזאת לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) לבצע מבחינתם את כל הפעולות הדרושות לצורך תכנון הפרויקט והוצאתו לפועל ובהתאם לבצע, בין היתר הפעולות הבאות:

7.2 להתקשר מבחינתם בהסכמים עם כל יועץ היצוני, מקצועי, לרבות אדריכל, מתכננים, יועצים מקצועיים שונים ועם כל גורם אחר אשר שירותיו ידרשו, לדעת תוהנד, לצורך תכנון הפרויקט לרבות תכנון מוקדם, תכנון מפורט, ביצוע עדכונים שיידרשו מפעם לפעם ותכנון סופי.

7.3 לפעול להשלמת כל דרישות של וועדות התכנון ו/או הרישוי ו/או החלטת הוועדה המקומית או המחוזית אצל כל הגורמים הנדרשים, לרבות ובכלל זה, ועדה מקומית, מכבי אש, חג"א, בזק, חברת חשמל וכיו"ב, ולדאוג להשגת האישורים הנדרשים מאותם גורמים, וככל שיידרש להשתמש לצורך זה ביועצים ובמתכננים כאמור לעיל.

7.4 לבצע מבחינתם כל פעולה לטובת כלל הצדדים הנדרשת לשם הבטחת זכויותיהם ו/או מי מהפועלים מטעמם ובכלל זה לערוך ביטוחים ו/או בדיקות ו/או לשכור יועצים והכל בתיאום עם עורכי הדין.

8. טיפול משפטי

8.1 חב' לוי (או צוות הניהול במקומה מקום שללוי לא תחייב זכויות במקרקעין) ותא רשאית אף למנות עורכי הדין כיועצים משפטיים בכל הקשור להסכם זה ולביצועו לרבות ומבלי לגרוע, הצדדים ממנים את עורכי הדין לייצגם ולפעול בשמם להשלמת וביצוע הוראות הסכם שיתוף זה.

8.2 הצדדים ישלמו את שכר טרחת עוה"ד על פי שיעור חלקם בבעלות במקרקעין.

9. העברת זכויות

9.1 כל אחד מיחדי הצדדים מתחייב לא להעביר ולא להסב את זכויותיו על פי מערכת ההסכמים, כולם או חלקם, בין במישרין ובין בעקיפין, וכן לא לאפשר כל רישום של שעבוד ו/או משכון של זכות מוזכרותיו אלו, אלא בכפוף למילוי כל התנאים המצטברים הבאים:

- הנעבר יחתום על כל ההסכמים הכלולים במערכת ההסכמים, לרבות הסכם זה, וכן על יפוי כוח לטובת חב' לוי (או צוות הניהול) ויקבל על עצמו, בכתב, את כל התחייבויות המעביר לפיהם (לרבות לגבי חוזה המכר ככל שיהיו).

9.2 הצדדים מתחייבים להסיר כל עיקול ו/או הערה הקיימים על חלקיהם במקרקעין, שיש בהם לפגוע בקיום הוראות הסכם זה, בתוך 21 יום מיום שיוודע להם על כך. היה ולא יפעלו כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרת הסכם השיתוף.

10. סיום ההסכם

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

החשבות בע"מ
נסיק רכב
החשבות בע"מ

א. ליישמות ועין מ"מ

- במועד רישום בית משותף ו/או במועד מוקדם יותר שבו יוקצו מגרשים עצמאיים שמימושם אינו תלוי בהסכמת הצדדים להסכם זה ו/או לכל חזונו תלוי בהסכמת הבעלים הגובלים לאותו מגרש.

- לגבי כל אחד מיחיד הצדדים אשר העביר זכויות לאחר – במועד העברת הזכויות.

10.2 הסכם זה לא יהיה ניתן לביטול ו/או לסיום על ידי הצדדים ו/או מי מהם אלא כאמור בסעיף 10.1 לעיל, והצדדים או מי מהם לא יהיו רשאים, בשום מקרה, לדרוש פירוק שיתוף כמשמעו בפרק ה' סימן ב' לחוק המקרקעין.

11. הפרת הסכם

11.1 בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי צד מהצדדים תהיה בי לוי (ולאחריה יהיה צוות הניהול) רשאי לתבוע בשם כל יתרת הצדדים ועבורם מהצד שהפר את ההסכם, פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ליתר הצדדים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרתו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהיה חבי לוי רשאית (ולאחריה יהיה צוות הניהול מוסמך) לפעול בשם הצדדים המקיימים הסכם זה כנגד הצד שהפר הסכם זה, על מנת לממש זכותם של אותם צדדים על פי סעיף זה.

11.2 מבלי לפגוע בהוראות ס"ק 11.1 לעיל, במקרה של הפרת הסכם על מי מהצדדים (להלן: "הצד המפר"), יחולו ההוראות הבאות:

11.3 חבי לוי (או צוות הניהול במועד שללוי לא תהיינה זכויות במקרקעין) או עוה"ד שימונו יהיו מוסמכים להודיע לצד המפר, בשם כל הצדדים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך המועד שייקבע על ידו (אך לא פחות מ- 45 (ארבעים וחמישה) ימים). לא תוקנה ההפרה עד למועד הנ"ל, תהיה חבי לוי (ולאחריה יהיה צוות הניהול רשאי), לפעול לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאכוף קיומו של הסכם זה על הצד המפר, כפי שתמצא לנכון, או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר, מבלי שיתא בכך לפגוע בתוקף ההסכם בין יתר הצדדים להסכם זה.

11.7 בוטל ההסכם, ככל שהדבר נוגע לצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:

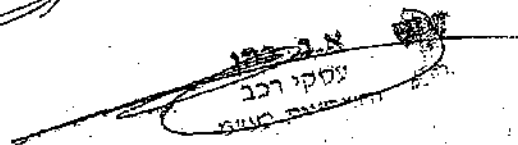
11.7.1 חבי לוי (או צוות הניהול במועד שללוי לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) תפעל, לרבות באמצעות עורכי הדין, על מנת להעביר זכויותיו של הצד המפר, לרבות זכויותיו במקרקעין, לכל מי שימצא לנכון, כולל לצדדים האחרים ו/או למי מהם, בתמורה ובתנאים שימצא לנכון – הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

11.7.2 הצד המפר מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד חבי לוי (או צוות הניהול) ו/או עורכי הדין ומי מהצדדים להסכם זה, בגין כל מעשה של מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

11.7.3 כל הסכומים אשר יתקבלו בתמורה להעברת זכויותיו של הצד המפר ישולמו לחשבון מיוחד שיפתח בנאמנות ע"י עוה"ד וישמשו ראשית, לתשלום כל המיסים, אגרות וחיסולים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מההעברה הנ"ל. שנית, לפירעון כל חובותיו של הצד המפר לפי הסכם זה, לרבות חובותיו לבנק ולכל גורם אחר על פי הוראות הסכם זה.

א לוי השקיעה ונכח מע"מ




אבי לוי
עסקי רכב
החשבות ח"מ

11.7.4 היה ונותנה יתרה לאחר ביצוע האמור לעיל, היא תעוכב ותשולם לצד המפר לאחר ניכוי כל החוצאות והנוקים שגורמו לצדדים בשל הפרת ההסכם על ידי הצד המפר.

11.7.5 היה והתמורה שהתקבלה מהעברת הזכויות כאמור לעיל, לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבותיו של הצד המפר, מתחייב בצד המפר להשלים החפרש תוך 14 יום מיום שנדרש לכך על ידי צוות הניהול.

11.7.6 לצד המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין סוג שהוא, פרט לזכות לקבל את יתרת התמורה, אם תהיה כזו, כאמור בס"ק 11.7.5 לעיל.

12. רישום הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין

הצדדים בחתימתם על הסכם זה מסכימים ומסמיכים את עוה"ד לרשום הסכם שיתוף זה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 29 (א) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 והם מתחייבים לתתם על כל המסמכים הדרושים לצורך השיתוף הנ"ל ולשאת בכל החוצאות הכרוכות ברישום זה. עפ"י שיקול דעת עוה"ד תרשם הערת אזהרה בדבר קיומו של הסכם זה. לא יהיה באי הרישום כדי לגרוע מתוקפו המחייב של הסכם זה.

13. השפעת ההסכם על צדדים אחרים

הצדדים מסכימים כי הסכם זה יחייב אותם ו/או יורשיהם ו/או כל חבא מטעמם ו/או חליפיהם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי אף צד לא יהיה ראשי להעביר או להמחות את זכויותיו בקרקע (במלואן ו/או בחלקן). לכל גורם שהוא, אלא עפ"י תנאי הסכם זה ורק אם כן יתווסף הנעבר כתנאי להעברה על התחייבות למלא אחר כל תנאי.

הצדדים מאשרים, מצהירים ומסכימים כי הסכם זה כפוף להוראות ההסכם שבין חב' לוי לבין שיכון עובדים השקעות בע"מ מיום 30/05/2002 וכל אחד מהצדדים לעיל יהיה כפוף לחובות לוי שעל פי ומכח הסכם השיתוף האמור. מובהר כי זכויות לוי שעל פי הסכם השיתוף עם חב' שיכון עובדים תשוייכנה לצדדים דלעיל והכל בלבד שאין בהן לסתור הוראה מהוראות הסכם זה.

מובהר כי הוראות ס' המבוא להסכם השיתוף עם שיכון עובדים (והואיל שישי) לא תתלו לזכות מי מהצדדים דלעיל באופן שהצדדים להסכם זה יהיו מחויבים לפתות המקרקעין על פי הנחיות חב' לוי (או לאחריה של צוות הניהול).
בכל מקום שבהסכם השיתוף עם שיכון עובדים ישנה פעילות משותפת ממנים הצדדים להסכם זה את חב' לוי לשלוחתם לקבלת החלטות על פי הסכם השיתוף עם שיכון עובדים ומועד שזאת לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין ממנים את צוות הניהול.

14. הוראות כלליות נוספות

14.1 הצדדים מתחייבים לשמור על המקרקעין וסביבתו במצב תקין, למלא אחר הוראות כל דין. לשאת באחריות מלאה כלפי צד ג', לכל פעולותיהם ומחדליהם ו/או פעולות ומחדלי מי מהם בקשר לחקמת הפרויקט, למקרקעין ולסביבתו.

14.2 ידוע לכל אחד מיחדי הצדדים כי שיתוף הפעולה וביצוע ההוראות האמורות לעיל חיוני לצורך רכישת המקרקעין, לחקמת הפרויקט ורישום הזכויות במקרקעין כאמור לעיל ולהלן, והוא מתחייב בזאת לשפות את יחדי הצדדים האחרים בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שגורמו להם בגין הפרת החובה לשותף פעולה כאמור.

הסכם שיתוף זה נוסח על דעת כל הצדדים ולא תשמע טענה של צד כלשהו כי יש לפרשו כנגד מי מהצדדים באשר הוא מנוסח.

443
השקט ומין בלוי

א.ב. מלך
עסקי חב' לוי
השקט ומין בלוי

14.4 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי מערכת החסכמים ואו אחד מהם שעבוד, עיקול, או כל חוב אחר ואו אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא נגדו צו מינוי נאמן ואו צו פשיטת רגל, לפי העניין, לחסידים ואו לבטלם תוך 30 ימים מיום הטלתם ואו הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

14.5 לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי של הסכם זה בהפרה יסודית ויחולו הוראות סעיף 11 לעיל, על סעיפיו הקטנים. מבלי לפגוע באמור בסעיף זה, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידית את כל הצדדים האחרים בסכום הנזק שייגרם להם בנסיבות הנ"ל.

14.6 הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת, ואו הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל הצדדים לו. אף אחד מהצדדים ואו צוות הניהול ואו עורכי הדין ואו המפקח לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, חבטחה, מצג, הצהרה, מודעה, תכניות, התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם יחשבו כבטלים.

14.7 כתובת הצדדים הינה כמפורט בהסכם זה או כל התחייבות אחרת בישראל שצד יודיע לעורכי הדין ואו לצוות הניהול בכתב. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובת בישראל כאמור, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר.

15. בוררות

15.1 מוסכם בזאת שכל סכסוך ואו מחלוקת בין חברי הקבוצה, ביחס לטענה לסטיה ואו אי קיום הסכם זה או ביחס לדברים אשר לא הוסדרו בהסכם זה, תובא להכרעת בורר, ובלבד שבטרם יפנו הצדדים לבוררות ינסו לפתור את סכסוך ואו המחלוקת בישיבה בין כל הצדדים, אשר תכונס בתוך 10 ימים ממועד פניית מי ליתרת הצדדים, ואשר לא הוכרעה ברוב של הצדדים שהינם בעליהן של 75% מהמקרקעין נשוא הסכם זה.

15.2 בכל מקרה הנוגע לסכסוך לגבי שווי היתירות ימונה כבורר שמאי אשר ימונה ע"י יו"ר איגוד השמאים בישראל, ובמקרים אחרים ימונה הבורר ע"י יו"ר לשכת עוה"ד.

15.3 הבורר יהיה מחויב לפסוק על פי הדין המהותי, יהיה משותף מסדרי הדין ומדיני הראיות אך יתא חייב לנמק את פסקו.

15.4 הבוררות תחל ותסתיים בתוך פרק זמן של 30 יום מיום תחילתה.

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

15.6 במידה ובשלב הביניים לא ניתן יהא לרשום הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין, תירשם הערת אזהרה לטובת עורכי הדין כהגדרתם לעיל בסעיף 3.2 לפיו כל צד להסכם זה מונע מלעשות עסקה שלא עפ"י הסכם השיתוף זה.

16. מענים והודעות

מען הצדדים לעניין הסכם זה יהיה על פי המפורט בכותרת ההסכם.

א.ב. כח
עסקי רכב
משפחות

16

16.2 צד המבקש לשנות מענו - ידיע על כך בדואר רשום ובמסירה ידנית לעוה"ד ואז לוועד וממועד ההודעה יבוא המען החדש במקום המען המוחלף.

16.3 כל הודעה שתשלח לצד על פי מענו דלעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום.

ליו השקט חובמין בע"מ

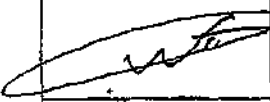
א.ב. כהן

מנהל רכש

השירותים הכלליים

ולראיה באנו על החתום:

נספח א':

מספר	שם הרוש / כתובת	ת.ד. / ח.פ.	בעלות במ"ר	חתימה
				

א.ב. כהן
מנהל רכב
התעסוקה בע"מ

ג. חשבונית וזמן בע"מ

הסכם שיתוף ראשוני, שביטולו של האסטרטגיה מסמך לא ידוע.

הסכם שיתוף

גוש 3643 חלקה 25

הסכם שיתוף במקרקעין
גוש 3643 חלקה 25

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 23/3/2015

בין הצדדים המפורטים להלן **בנספח "א"** בינם לבין עצמם (אשר יכוננו ביחד וכל אחד מהם לחד: **"הצדדים" או "הרוכשים"**)

הואיל: וחברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ, ח.צ. 520041096 (להלן: **"הבעלים הרשום"** ו/או **"לוי"**) הינה הבעלים הרשום של $1/2^1$ חלקים בלתי מסויימים (מושע) במקרקעין הידועים בגוש 3643 חלקה 25 בראשון לציון (להלן: **"המקרקעין"**);

והואיל: והבעלים הרשום מכר לרוכשים חלקים בלתי מסויימים במקרקעין מזכויותיו, הכל כמפורט בהסכם המכר שבין הבעלים הרשום לרוכשים וכהגדרתו של הממכר (בהתאמה, להלן: **"הסכם המכר"** ו- **"הממכר"**);

והואיל: ולאחר השלמת התחייבויות הצדדים (להלן גם: **"הרוכשים"**) לפי הסכם המכר שבינם לבין הבעלים הרשום, יהיו הצדדים זכאים להירשם בלשכת רישום המקרקעין רחובות כבעלי זכויות בחלקה (בהתאם לחלקים המצויינים לצד שמם בנספח א²) או בהתאם לחלקים שחוקנו להם על פי הסכמי המכר שמכוחם רכשו זכויות במקרקעין ו/או כנקוב בנסח הרישום;

והואיל: **והשימוש בקרקע וייעודה טרם הוסדרו;**

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף במקרקעין, להגדיר את התחייבויותיהם ההדדיות בכל הקשור למקרקעין, את הסדרי הניהול והשימוש במקרקעין לאחר הרכישה שעל פי הסכם המכר ואילך ו/או להגדיר ולקבוע את יחסי השיתוף עד לאחר שתאושר **(אם וככל שתאושר)** תכנית המייעדת שימוש אחר מזח הקיים על המקרקעין לשימושים שונים (לרבות למגורים) ו/או עד לחלוקת המקרקעין ליחידות שוות מינימאליות בגודלן (ככל הניתן), באופן שיתאפשר יחד זכויותיהם של הצדדים במקרקעין לחלוקת בודדות וקביעת מסגרת חשיתוף לגביהן;

והואיל: והצדדים הסכימו כי תנאי הסכם שיתוף זה, יחייבו אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם רוכשים עתידיים של המקרקעין;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

1.1 חמבוא להסכם לשיתוף פעולה / הסכם שיתוף במקרקעין זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש בפרשנותו של הסכם זה.

¹ החלוקות בזכות הינה למעד חתימת ההסכם. יתכנו שינויים בהיקף הזכויות של הצדדים ו/או מבלי שיהיו כאלה לשנות מהחלטות הסכם זה ותנאותיו, אלא אם כן יאושרו.

מפורשות אחרות

² או בכל היקף זכויות אחר נוכח ממכר ו/או רכישה זכויות עתידית על ידי הרוכשים

רושלים 27/3/15
ח.צ. 651397008
ג'נין בע"מ

א. לוי השקעות ובניין בע"מ

1.3 **הגדרות:** בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפרוש שלצידם, אלא אם כן נאמר בגוף ההסכם אחרת:

1.3.1 **התבי"ע** – כל תכנית מתאר החלה על המקרקעין ו/או תכנית בנין עיר, בין אם תכנית מתאר ארצית ו/או מחוזית ו/או מקומית על כל מסמכיהן אשר בתוקף במועד חתימת הסכם זה.

1.3.2 **התבי"ע החדשה** – כל תכנית מתאר ו/או תכנית בנין עיר המשנה ו/או תוכנית שהינה בעלת תוקף על פי דין המשנה את התבי"ע, ככל שתופקד ע"י הוועדות לתכנון ובנייה הרלבנטיות ו/או כל תוכנית ו/או שינוי לתוכנית שתבוא במקומה ו/או שתוגש בעתיד ע"י צד ג' לרבות רשויות התכנון, לרבות כל שינוי שיחיה בה מפעם לפעם. מובהר כי תוכנית פרצלציה ו/או איחוד וחלוקה ו/או כל תוכנית או פעולה תכנונית אחרת שתנשה משטחם ו/או גודלם ו/או תחומם של המקרקעין ו/או תוכנית לניוד זכויות ו/או הקצאת זכויות מבלי לשנות הייעוד של המקרקעין לא תחשב תבי"ע חדשה.

1.3.3 **יחידת דיור** – אם וככל שתאושר תבי"ע חדשה למגורים, יחידה ממוצעת ו/או חלקה מיועדת ו/או מגרש זמני, שתוקנה לפי תקנון התבי"ע ויתר מסמכי התבי"ע ו/או שווה ערך ליחידה כאמור על פי התבי"ע החדשה, בהתאם להקצאות שיבוצעו במסגרת התבי"ע החדשה ובהתאם לחלקים במקרקעין שיהיו לצדדים באותו המועד.

1.3.4 **הצדדים** – הצדדים ו/או מי שירכוש מהם חלקים במקרקעין ו/או מי שיבוא במקומם על פי כל דין (לרבות חליפיהם ו/או יורשיהם).

2. מטרת ההסכם

הצדדים יפעלו במשותף לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לניצול זכויותיהם במקרקעין בכפוף להוראות הסכם השיתוף. הסכם זה בא להסדיר את מערכת היחסים שבין הצדדים בחלקה ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר לפיתוח המקרקעין במטרה לחביא, ככל שניתן, לקידום ואישור תבי"ע חדשה, ככל שיתאפשר הדבר עפ"י כל דין. מובהר ומוסכם כי עד לשינוי התבי"ע, ככל שתשונה, יפעלו הצדדים בקשר עם המקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה באופן שניהול המקרקעין יעשה באופן מלא שלם ובלעדי, מבלי להטיל עליה כל חבות ו/או אחריות בפועל יוצא מניהול זה, על ידי חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ, וזאת כל עוד האחרונה הינה בעלת זכויות בקרקע ולאחר מכן, ככל ולוי לא תהיה בעלת זכויות בקרקע, על ידי צוות הניהול כמובנו להלן. מובהר כי הוראות הסכם זה תחולנה בכל מקום שאין בהן סתירה בין הוראות הסכם השיתוף מיום 30/05/2002 שבין לוי לחברת שכון עובדים השקעות בע"מ. מובהר כי חברת לוי (ולאחריה צוות הניהול) תהא רשאית, אך לא חייבת, עד לאישור תבי"ע חדשה לפעול להשכרת המקרקעין או חלקים מהם לצדדים שלישיים ו/או להקנות בהם זכות שימוש בלתי מוגנת לשוכר/או למשתמש, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969. מובהר ומוסכם כי הענקת ו/או השכרת ו/או מתן זכות שימוש ו/או עיבוד של המקרקעין (כולם או חלקם) ללא תמורה מותרת ליחיד ו/או תאגיד אשר ישתמשו במקרקעין לצרכים חקלאיים בלבד (וכן לשירותים הנלווים לשירותים חקלאיים אשר יעשו במקרקעין בפועל). כל השכרה אחרת ו/או הקניית זכות שימוש זמנים (שאינה מכירה של זכויות) טעונה תשלום ראוי אשר יחולק בין בעלי הזכויות במקרקעין על פי שיעור אחזקותיהם במועד תשלום דמי השכירות ו/או השימוש בפועל.

3. הצהרות הצדדים:

הצדדים רוכשים את החלקה בחלקים הרשומים לצד שמם בשולי הסכם שיתוף זה (נספח א') מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

יושלים תשלום ליון בע"מ
ח"פ 653271598

אנו חתומים ומתחייבים

3.1 כי שינוי יעוד המקרקעין אינו תלוי בצדדים ואו במי מהם, כי הם רוכשים ביוזעין קרקע שהינה ליעוד נופש מטרופוליני. יחד עם זאת בחתימתם על הסכם זה מאשרים הצדדים כי הם מסכימים לשינוי התביע, מסכימים ויפעלו ככל שניתן לקידום תוכנית שתביא לשינוי התביע ולאישור תביע חדשה, באשר היא, ובהתאם גם לא יוכלו להתנגד למהלך זה.

3.2 כי עם רכישת זכויותיהם במקרקעין הם מינו ואו ממנים בחתימתם על הסכם זה את חברת לוי (ולאחר שזאת תמכור את מלוא אחזקותיה במקרקעין את צוות הניהול) כמייצגם לצורך ביצוע הסכם זה מן הכוח אל הפועל, הכל כאמור להלן בהסכם זה, ואולם מבלי להטיל על חברת לוי כל חבות ואו אחריות לכל נזק ואו הפסד ואו אובדן רווח ואו הוצאה הנובעים מהטיפול. כל צד מתחייב לתת במעמד החתימה על הסכם זה על ייפוי הכוח הנוטריוניים הבלתי חוזרים לחב' לוי בהתאם לנוסח ייפוי הכוח המצויב בנספח ב' 1 להסכם זה.

3.3 כי במעמד החתימה על הסכם שיתוף זה, הם חותמים על ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר באופן האמור בהסכם זה אשר מסמיך את חב' לוי (ולמים את חב' צוות הניהול מועד שחב' לוי לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) לעשות בשם הצדדים כל פעולה הדרושה ואו שתידרש לקיום התחייבויותיהם של הצדדים בהתאם להסכם זה, כאמור בייפוי הכוח ואו לביצוע האמור בהסכם השיתוף והתחייבות הצדדים על פניו. הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנהו להחתים כל אחד מיחיד הקבוצה על ייפוי הכוח הנ"ל ולבצע כל פעולה הנדרשת לפי הסכם זה ובכלל עפ"י דין לשם מכירת זכויותיהם במקרקעין או כל חלק מהם. מובהר כי אי חתימה או אי מסירת יפוי הכוח לחב' לוי בפועל לא יגרע מזכויותיה לפועל על פי ומכוח ההרשאה וההסכמה הבלתי חוזרת הניתנת לה בחתימת הסכם זה כאמור בו ולא יהא באי החתימה של מי מהרוכשים על ייפוי הכוח משום מתן הודעת סירוב ואו התכחשות ואו אי הסכמה למינוי לוי כמנהלת למקרקעין על פי הוראות הסכם זה.

3.4 כי הם ישאו בכל ההוצאות שיחולו בגין שינוי התביע ואו הוצאות הנובעות מתשלום נדרש לבעלי מקצוע שונים, בהתאם ליחס חלקיהם של הצדדים במקרקעין וזאת מיד לאחר קבלת דרישה.

3.5 כי ידוע להם כי חליך אישורה של התביע החדשה תלוי ברשויות התכנון השונות בלבד, אינו ודאי ועשוי להמשך זמן רב ואף ברורים להם קיומם של סיכונים הנלווים לרכישה משותפת של החלקה, הם מוותרים על כל טענה, דרישה או תביעה ביחס לעובדה זו. ככזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור מוותרים הצדדים על כל טענה בגין מניעת רווח ואו הפסד ואו נזק ואו הוצאה הנובעים מאי שינוי התביע ואו כל עניין ואו נושא הקשור ואו נובע מכך, בין במישרין ובין בעקיפין.

3.6 כי כל אחד מהם עיין במערכת ההסכמים החלים על המקרקעין ועל הרכישה של זכויות במקרקעין, על נספחיהם, ומסכים לתנאיהם, בדק וראה, בין בעצמו ובין באמצעות מומחים מטעמו, את המקרקעין, מיקומם, את ייעוד השטחים על פי תכנית בנין עיר החלה על מקרקעין, יודע ובדק את כל הפרטים המתייחסים למקרקעין ולזכויות הבעלים במקרקעין, ואשר יש בהם ואו יכול היה להיות בהם כדי להשפיע על התקשרותו במערכת ההסכמים, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, את סביבת המקרקעין, דרכי הגישה, הטופוגרפיה, והת.ב.ע על כל תנאיה ומגבלותיה, דרישות הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה, אפשרויות וזכויות הבניה על הנכס ולרבות אופן ניצולן ומימושן, התפקעה על כל היבטיה, פנקס המקרקעין, וכל בחינה, היבט והשלכה אחרים, בין משפטים, בין פיסיים, בין תכנוניים, בין סביבתיים, בין שמאיים, בין בעיניים של מיסוי ובין אחרים.

3.7 כי כל אחד מתחייב לפעול במשותף, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו לפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן מתחייב להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצתרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום הקשור במישרין או בעקיפין למקרקעין, על פי חלקו היחסי במקרקעין, כפי שיידרש מעל לעת, על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה, לרבות תשלומי חובה ומיסים כגון: ארנונה והיטלים בגין הקרקע, מס רכישה בשיעור שיקבע בדיון ואו כל מס שיוטל בחיקוק ויחול על בעלים של מקרקעין או מחזיק בו לפי העניין.

תשלום מזה לא נעשה
ת.ג. 1598

א. מ. השקמה בגין בעלים

3.8 בכפוף לאמור בס' 2 סייפא לעיל מוסכם כי כל תשלום ו/או תמורה שיתקבל מכות השימוש ו/או החזקה במקרקעין על ידי צדדים שלישיים יתחלק בין הצדדים בעלי המקרקעין על פי שיעור אחזקותיהם במקרקעין במועד קבלת התשלום האמור. ככל והתשלום הינו בתוספת מע"מ יפיק כל אחד מהצדדים שהינו עוסק למשלם חשבונית מס כדין.

4. חלוקת יחידת המקרקעין

4.1 ידוע לצדדים כי אם וככל שתאושר התביעה החדשה ותותר בנייה, הרי שחלוקת המגרש ליחידות משנה תיעשה כחלק מקביעה ו/או ישום הוראות התוכנית שתאושר (בין אם על ידי רשויות התכנון הרלבנטיות במסגרת התביעה או תוכנית מפורטת לתביעה ובין אם על ידי השמאי כהגדרתו בהסכם זה).

4.2 מכל מקום קביעת המגרשים תיעשה בדרך של הגרלה בהתאם לתקנון הגרלה שיוכן על ידי עוה"ד ויחייב את הצדדים. הגרלה כאמור, יכול שתיעשה עבור מס' צדדים אשר יתאגדו לצורך הגרלת מגרשים צמודים ו/או בין יחידים ו/או בנוסף בין צדדים אחרים ויתכן כי ישולמו ביניהם תשלומי איזון בהתאם לקביעת השמאי שימונה כאמור בהסכם זה ע"י הוועד.

4.3 מוסכם על הצדדים כי לצורך ביצוע הפרויקט בכלל כאמור בהסכם שיתוף זה ובכלל זה לצורך ניהול ההגרלה כאמור לעיל תפעל חב' לוי וככל וזאת לא תחיה בעלת זכויות במקרקעין כלל יפעל מטעמם של הרוכשים (או בעלי הזכויות במקרקעין באותה עת) הוועד שישמש צוות הניהול מטעמם לכל דבר ועניין (להלן ולעיל: "הוועד" או "צוות הניהול") אשר יבחר באופן כדלקמן:

הוועד יכלול 3 נציגים מבין כלל בעלי הזכויות במקרקעין שהינם צד להסכם זה. הוועד יבחר בישיבה אליה יוזמנו כל הצדדים, בהודעה בכתב שתשלח אליהם לפחות 7 ימים מראש לכתובת אותה מסרו הצדדים בהסכם זה לעוה"ד. הקולות של כל רוכש בישיבה יהיו בהתאם לחלקו בקרקע. כל מי שלא יופיע לאסיפה, קולו לא יספר ואולם הוא יהא רשאי למנות לעצמו מיופה כוח עפ"י יפוי כוח אשר יהא רשאי להצביע בשמו באסיפה. חברי הוועד לא יהיו זכאים לכל שבר מהצדדים. חבר וועד אשר מכר את חלקו במקרקעין יחדל לשמש כחבר הוועד.

4.4 סמכויות הוועד (היינו צוות הניהול) הינן, בין השאר, כסמכויותיה של חברת לוי כל עוד שהיא בעלת זכות כלשהיא במקרקעין, והן כדלקמן: לפעול ככל הנדרש לשם מימוש הפרויקט, לפעול לקידום תוכנית המשנה את התביעה הקיימת ו/או קידום התביעה החדשה (הכל במידת האפשר וככל שניתן) לשם ניצול וקבלת זכויות בניה בקרקע, ככל שיעוד הקרקע ישונה מתקלאי לבניה. בהתאם ומבלי לגרוע מהאמור לעיל נותן כל אחד מהצדדים להסכם זה הסכמה והסמכה מפורשים לוועד למנות יועצים בשכר לרבות יועץ או גוף חיצוני לצורך קידום תוכנית ו/או גוף מנהל חיצוני אשר מטרתם לסייע במידת האפשר בקידום תוכנית ולבצע כל פעולה שהיא לטובת הצדדים לשם קידום תוכנית לשינוי התביעה. לבצע כל פעולה הנדרשת לשם מימוש הגרלות היחידות בין הצדדים השונים בין כל קבוצת יחידות בנפרד, ובכלל זה מינוי שמאי מוסמך אשר יעריך את שווי הזכויות של כל יחידה ויחידה ויתמחר את שווייה של כל יחידה, לצרכי איזון בין הצדדים השונים אם וככל שידרש.

לאחר הפשרת הקרקע ובכפוף לאישור ה-ת.ב.ע החדשה, ככל ותאושר אם כלל, תבוצע בין הצדדים בינם לבין עצמם וייתכן גם בין בעלי זכויות אחרים שיהיו חלק מהתביעה החדשה, הגרלה לשם בחירת היחידות. בטרם תיערך הגרלה, תוצג טבלת איזון ובה גודלה ו/או שוויה של כל יחידה ויחידה ויקבע מעגנון של איזון בין היחידות השונות אם וככל שיידרש בין אם בגודל היחידה ו/או בתמורה (להלן: "טבלת איזון").

5. הקמת הפרויקט וייחוד היחידות

5.1 הצדדים מצהירים ומתחייבים זה כלפי זה כי לא יעשו כל פעולה בקשר עם הקרקע אשר תסכל הקמת הפרויקט ולא יפגעו בדרך כלשהי בהתחייבויות עם הצדדים.

החברות המצהירות
לוי ושותפותיה
513971598

א. לוי ושותפותיה
לוי ושותפותיה

משנתו וכן לא יפעלו בכל דרך שהיא לפירוק שיתוף הקרקע אלא בהסכמה של כל הצדדים ביחד.

5.2 הצדדים יחיו רשאים למכור את זכויותיהם בקרקע, כולן או חלקן, אך זאת בכפוף למילוי הקבוע בס' 6.4 להלן. בהתקיים האמור, לא תהיה כל מניעה לביצוע עסקת מכר הזכויות הנ"ל וחב' לוי או צוות הניהול או עו"ד, לא יחיו רשאים להתנגד למכר ו/או לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה בעסקת דלעיל ונותנים בזאת ומראש, שוב, בכפוף להתקיים הוראות ס' 6.4 ו-9 להלן, את הסכמתם לכך.

5.3 הצדדים מתחייבים בזאת לשתף פעולה בכל הקשור לרכישת המקרקעין, בתכנון המקרקעין, בקידום תוכנית משביחה לתב"ע החדשה, באופן שכל אחד מיהדי הצדדים יחתום על ההסכמים הנכללים במערכת ההסכמים, ימלא את כל התחייבויותיו על פיהם במלואן ובמועדן, וימנע מכל מעשה או מחלל עלול להפריע לרכישת המקרקעין, וביצוע הוראות הסכם שיתוף זה.

5.4 כל אחד מהצדדים מתחייב בזה באופן בלתי חוזר שלא לפעול להוצאת צו מניעה, ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה, הנועד, המפקח, עורכי הדין, חברת הניהול או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או בביצועו.

5.5 כל אחד מהצדדים מתחייב לשאת, לפי חלקו היחסי, במועד, בעלויות הדרושות לצורך ביצוע הפרויקט, כדלקמן:

5.5.1 בעלויות, על פי חלקו היחסי בבעלות המשותפת במקרקעין, הדרושות לצורך ביצוע הפרויקט והשלמתו, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עלויות בגין תשלום אגרות בניה, היטל השבחה והיטלי פיתוח, תשלומים ליועצים שונים, אדריכל, למפקח, מפקח הנדסי, שמאי, לקבלן ולצוות הניהול - ישולמו על ידי כל רוכש על פי חלקו היחסי במקרקעין כמפורט לצד שמו בטבלה.

5.5.2 מוסכם במפורש על כל אחד מהצדדים כי חלקיו של כל צד במקרקעין כמפורט לעיל מקובלים ומוסכמים עליו וכי ידוע לו כי ככל ותאושר תב"ע חדשה הרי גריעה מהזכויות תבוצע באופן יחסי, ככל ויהא צורך להפרשה לצורכי תשתיות, דרך, שבילים, מעבר, שטחים פתוחים, שטחי שירות, שטחי ציבור וכיוצא' - הכל לפי הנחיות רשויות התכנון ולפי הדין. הצדדים מאשרים כי זכויותיהם לאחר אישור תב"ע חדשה יקבעו לפי השמאי כאשר לפי טבלת הקצאות ו/או הגרלה ו/או באופן שיקבע השמאי, וככל והא ניתן, יהיו הצדדים רשאים לשלם תשלומי איזון להוסיף לזכויותיהם, והכל ככל ויתאפשר הדבר. הצדדים מאשרים כי שיעור חלקם במקרקעין וזכויותיהם להיום ויקבעו על ידי השמאי הינם קבועים ואינם ניתנים לערעור ולשינוי מכל סיבה שהיא לא במועד חתימת הסכם זה ולא בכל מועד אחד וכל אחד מהצדדים להסכם זה מוותר, באופן סופי מלא ובלתי חוזר, על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לקביעת חלקיו היחסיים כאמור, לרבות גם אם יחולו שינויים בתכנון.

5.5.3 בנוסף ישלם כל צד את ההוצאות שיוטלו על המקרקעין ו/או שיוחלטו על הוצאתן ואלה יחולו על כל הצדדים בהתאם לחלקם במקרקעין כאמור לעיל. ובנוסף ישאו הצדדים בהוצאות. מובהר כי כל צד ישא בכל המיסים, תשלומי החובה שיוטלו בגין חלקו היחסי במקרקעין.

6. זכויות

6.1 הצדדים מסכימים כי בכל מקרה תתחלקנה זכויות הבניה כאמור בתב"ע החדשה.

6.2 כל הפקעה שתחול במקרקעין ו/או שחלה להיום) תחול באופן יחסי על כל רוכש בהתאם לחלקו במקרקעין, גם אם יחייב הדבר צמצום ו/או הפחתה ו/או חלוקה מחדש של המקרקעין ו/או תשלומי איזון בין הרוכשים שהינם צדדים להסכם זה.

6.3 במידה ותעשה חלוקה (פרצלציה) ו/או חלוקה מחדש (רה-פרצלציה) כתוצאה משינוי יעוד המקרקעין מיעודם במועד חתימת הסכם זה לבניה (באשר היא) וכתוצאה מכך ו/או

מכל תכנית בנן ערים מאושרת; יופקע מן הקרקע שטח כלשהו, יצומצמו שטחי המגרשים של כל צד וצד באופן יחסי לזכויותיו במקרקעין כאמור לעיל.

6.4 במידה ואחד מהצדדים יחליט למכור את זכויותיו בקרקע, כולן או חלקן, תרי שתנאי למכירת זכויותיו הוא שהקונה יקבל על עצמו את כל התחייבויות בעל הזכות במקרקעין שאת חלקו הוא רוכש על פי הסכם שיתוף זה והסכם השיתוף, וכן יחתום על כל מסמך אשר חב לוי (או צוות הניהול במקומה) ידרשו ממנו כאמור בסעיף 9 להלן, ובלבד שמדובר במסמכים עליהם חתמו/חותמים גם יתר הצדדים להסכם זה.

7. תכנון לעתיד

7.1 הצדדים ממנים את חב' לוי (ואת צוות הניהול במקומה מקום שזאת לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) לבצע מבחינתם את כל הפעולות הדרושות לצורך תכנון הפרויקט והוצאתו לפועל ובהתאם לבצע, בין היתר הפעולות הבאות:

7.2 להתקשר מבחינתם בהסכמים עם כל יועץ חיצוני, מקצועי, לרבות אדריכל, מתכננים, יועצים מקצועיים שונים ועם כל גורם אחר אשר שירותיו ידרשו, לדעת הוועד, לצורך תכנון הפרויקט לרבות תכנון מוקדם, תכנון מפורט, ביצוע עדכונים שיידרשו מפעם לפעם ותכנון סופי.

7.3 לפעול להשלמת כל דרישות של וועדות התכנון ו/או הרישוי ו/או החלטת הוועדה המקומית או המחוזית אצל כל הגורמים הנדרשים, לרבות ובכלל זה, ועדה מקומית, מכבי אש, הג"א, בזק, חברת חשמל וכיו"ב, ולדאוג להשגת האישורים הנדרשים מאותם גורמים, וככל שיידרש להשתמש לצורך זה ביועצים ובמתכננים כאמור לעיל.

7.4 לבצע מבחינתם כל פעולה לטובת כלל הצדדים הנדרשת לשם הבטחת זכויותיהם ו/או מי מהפועלים מטעמם ובכלל זה לערוך ביטוחים ו/או בדיקות ו/או לשכור יועצים והכל בתיאום עם עורכי הדין.

8. טיפול משפטי

8.1 חב' לוי (או צוות הניהול במקומה מקום שללוי לא תחיינה זכויות במקרקעין) תחא רשאית אף למנות עורכי הדין כיועצים משפטיים בכל הקשור להסכם זה ולביצועו לרבות ומבלי לגרוע, הצדדים ממנים את עורכי הדין לייצגם ולפעול בשמם להשלמת וביצוע הוראות הסכם שיתוף זה.

8.2 הצדדים ישלמו את שכר טרחת עוה"ד על פי שיעור חלקם בבעלות במקרקעין.

9. העברת זכויות

9.1 כל אחד מיחידיו הצדדים מתחייב לא להעביר ולא להסב את זכויותיו על פי מערכת ההסכמים, כולם או חלקם, בין במישרין ובין בעקיפין, וכן לא לאפשר כל רישום של שעבוד ו/או משכון של זכות מזכויותיו אלו, אלא בכפוף למילוי כל התנאים המצטברים הבאים:

- הנעבר יחתום על כל ההסכמים הכלולים במערכת ההסכמים, לרבות הסכם זה, וכן על יפוי כוח לטובת חב' לוי (או צוות הניהול) ויקבל על עצמו, בכתב, את כל התחייבויות המעביר לפיהם.

יושלים מידה לוי
ח.ב. 3971598

א. לוי טשענות רחמי בעית

9.2 הצדדים מתחייבים להסיר כל עיקול ואו הערה הקיימים על חלקיהם במקרקעין, שיש בהם לפגוע בקיום הוראות הסכם זה, בתוך 30 (שלושים) יום מיום שייודע להם על כך. היה ולא יפעלו כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרת הסכם השיתוף.

10. סיום ההסכם

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

- במועד רישום בית משותף ו/או במועד מוקדם יותר שבו יוקצו מגרשים עצמאיים שמימושם אינו תלוי בהסכמת הצדדים להסכם זה ו/או לכל היותר תלוי בהסכמת הבעלים הגובלים לאותו מגרש.

- לגבי כל אחד מיחיד הצדדים אשר העביר זכויות לאחר – במועד העברת הזכויות.

10.2 הסכם זה לא יהיה ניתן לביטול ו/או לסיום על ידי הצדדים ו/או מי מהם אלא כאמור בסעיף 10.1 לעיל, והצדדים או מי מהם לא יהיו רשאים, בשום מקרה, לדרוש פירוק שיתוף כמשמעו בפרק ה' סימן ב' לחוק המקרקעין.

11. הפרת הסכם

11.1 בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי צד מהצדדים תהיה ב' לוי (ולאחריה יהיה צוות הניהול) רשאי לתבוע בשם כל יתרת הצדדים ועבורם מהצד שהפר את ההסכם, פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ליתר הצדדים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרתו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהיה חב' לוי רשאית (ולאחריה יהיה צוות הניהול מוסמך) לפעול בשם הצדדים המקיימים הסכם זה כנגד הצד שהפר הסכם זה, על מנת לממש זכותם של אותם צדדים על פי סעיף זה.

11.2 מבלי לפגוע בהוראות ס"ק 11.1 לעיל, במקרה של הפרת הסכם על מי מהצדדים (להלן: "הצד המפר"), יחולו ההוראות הבאות:

11.3 חב' לוי (או צוות הניהול במועד שללוי לא תהיינה זכויות במקרקעין) או עוה"ד שימונו יהיו מוסמכים לחודיע לצד המפר, בשם כל הצדדים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך המועד שייקבע על ידו (אך לא פחות מ- 45 (ארבעים וחמישה) ימים). לא תוקנה ההפרה עד למועד הנ"ל, תהיה חב' לוי (ולאחריה יהיה צוות הניהול רשאי), לפעול לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאכוף קיומו של הסכם זה על הצד המפר, כפי שתמצא לנכון, או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר, מבלי שיהא בכך לפגוע בתוקף ההסכם בין יתר הצדדים להסכם זה.

11.7 הפר צד להסכם השיתוף את ההסכם הרי שכלל שהדבר נוגע לצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:

11.7.1 חב' לוי (או צוות הניהול ממועד שללוי לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) תפעל, לרבות באמצעות עורכי הדין וזאת, ככל ולא תיקן המפר את הפרתו לאחר התראה בת 60 (שישים) יום שניתנה לו בכתב, על מנת להעביר זכויותיו של הצד המפר, לרבות זכויותיו במקרקעין, והכל על דרך הגשת בקשה לבית המשפט המוסמך למינוי כונס נכסים לזכויות המפר במקרקעין לאותו מועד ומתן הוראות לכונס הנכסים לגבי המכר על ידי בית המשפט של כינוס.

11.7.2 הצד המפר מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד חב' לוי (או צוות הניהול) ו/או עורכי הדין ומי מהצדדים להסכם זה, בגין כל מעשה של מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, דרישה ו/או תביעה בקשר לכך, אלא ככל שלא הפר את הסכם השיתוף.

11.7.3 כל הסכומים אשר יתקבלו בתמורה להעברת זכויותיו של הצד המפר ישולמו לחשבון מיוחד שיפתח בנאמנות ע"י עוה"ד וישמשו ראשית, לתשלום כל המיסים, אגרות והיטלים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מההעברה הנ"ל. שנית, לפירעון כל חובותיו של הצד המפר לפי הסכם זה, לרבות חובותיו לבנק ולכל גורם אחר על פי הוראות הסכם זה.

11.7.4 היה ונותרה יתרה לאחר ביצוע האמור לעיל, היא תעוכב ותשולם לצד המפר לאחר ניכוי כל ההוצאות והנזקים שנגרמו לצדדים בשל הפרת ההסכם על ידי הצד המפר.

11.7.5 היה והתמורה שהתקבלה מהעברת הזכויות כאמור לעיל, לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבותיו של הצד המפר, מתחייב הצד המפר להשלים ההפרש תוך 60 (שישים) יום מיום שנדרש לכך בכתב על ידי צוות הניהול.

11.7.6 לצד המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין סוג שהוא, פרט לזכות לקבל את יתרת התמורה, אם תהיה כזו, כאמור בס"ק 11.7.4 לעיל.

12. רישום הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין

הצדדים בחתימתם על הסכם זה מסכימים ומסמיכים את עוה"ד לרשום הסכם שיתוף זה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 29 (א) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 והם מתחייבים לתתם על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הסכם השיתוף הנ"ל ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות ברישום זה, הכל לפי חלקו היחסי במקרקעין. לא יהיה באי הרישום כדי לגרוע מתוקפו המחייב של הסכם זה.

הצדדים ידווחו על הסכם זה לאגף מיסוי מקרקעין

13. השפעת ההסכם על צדדים אחרים

הצדדים מסכימים כי הסכם זה יחייב אותם ו/או יורשיהם ו/או כל הבא מטעמם ו/או חליפיהם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי אף צד לא יהיה ראשי להעביר או להמחות את זכויותיו בקרקע (במלואן ו/או בחלקן) לכל גורם שהוא, אלא עפ"י תנאי הסכם זה ורק אם כן יחתום הנעבר כתנאי להעברה על התחייבות למלא אחר כל תנאי.

הצדדים מאשרים, מצהירים ומסכימים כי הסכם זה כפוף להוראות ההסכם שבין חב' לוי לבין שיכון עובדים השקעות בע"מ מיום 30/05/2002 וכל אחד מהצדדים לעיל יהיה כפוף לחובות לוי שעל פי ומכת הסכם השיתוף האמור, לפי חלקו היחסי בבעלות במקרקעין. מובהר כי זכויות לוי שעל פי הסכם השיתוף עם חב' שיכון עובדים תשוויכנה לצדדים זלעיל והכל בלבד שאין בהן לסתור הוראה מהוראות הסכם זה.

מובהר כי הוראות ס' המבוא להסכם השיתוף עם שיכון עובדים (והואיל שיש) לא יחולו לזכות מי מהצדדים זלעיל באופן שהצדדים להסכם זה יהיו מתחייבים לפתוח במקרקעין על פי הנחיות חב' לוי (או לאחריה של צוות הניהול).

בכל מקום שבהסכם השיתוף עם שיכון עובדים ישנה פעילות משותפת ממנים הצדדים להסכם זה את חב' לוי לשלוחתם לקבלת החלטות על פי הסכם השיתוף עם שיכון עובדים ומועד שזאת לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין ממנים את צוות הניהול.

קדשלים מרדכי לוי בע"מ
513974598

א לוי השקעות ומני חב' לוי

14. הוראות כלליות נוספות

14.1 הצדדים מתחייבים לשמור על המקרקעין וסביבתו במצב תקין, למלא אחר הוראות כל דין. לשאת באחריות מלאה כלפי צד ג', לכל פעולותיהם ומחדליהם ו/או פעולות ומחדלי מי מהם בקשר להקמת הפרויקט, למקרקעין ולסביבתו.

14.2 ידוע לכל אחד מיחדי הצדדים כי שיתוף הפעולה וביצוע ההוראות האמורות לעיל חיוני לצורך רכישת המקרקעין, להקמת הפרויקט ורישום הזכויות במקרקעין כאמור לעיל ולהלן, והוא מתחייב בזאת לשפות את יחדי הצדדים האחרים בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שיגרמו להם בגין הפרת החובה לשותף פעולה כאמור.

14.3 הסכם שיתוף זה נוסח על דעת כל הצדדים ולא תשמע טענה של צד כלשהו כי יש לפרשו כנגד מי מהצדדים באשר הוא מנוסח.

14.4 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי מערכת ההסכמים ו/או אחד מהם שעבוד, עיקול, או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא נגדו צו מינוי טאמן ו/או צו פשיטת רגל, לפי העניין, להסירם ו/או לבטלם תוך 90 ימים מיום הטלתם ו/או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

14.5 לא תוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי של הסכם זה בהפרה יסודית ויחולו הוראות סעיף 11 לעיל, על סעיפיו הקטנים. מבלי לפגוע באמור בסעיף זה, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידית את כל הצדדים האחרים בסכום הנזק שייגרם להם בנסיבות הנ"ל.

14.6 הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת, ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל הצדדים לו. אף אחד מהצדדים ו/או צוות הניהול לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחת, מצג, הצהרה, מודעה, תכניות, התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם יחשבו כבטלים.

14.7 כתובת הצדדים הינה כמפורט בהסכם זה או כל התחייבות אחרת בישראל שצד יודיע לעורכי הדין ו/או לצוות הניהול בכתב. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובת בישראל כאמור, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר.

15. בוררות

15.1 מוסכם בזאת שכל סכסוך ו/או מחלוקת בין חברי הקבוצה, ביחס לטענה לסטייה ו/או אי קיום הסכם זה או ביחס לדברים אשר לא הוסדרו בהסכם זה או בכל חילוקי דעות ו/או סכסוכים, אם וככל ויתגלעו בין הצדדים לבין עצמם בקשר עם הסכם שיתוף זה וכל הנובע ממנו, לרבות פירושו ו/או ביצועו ו/או הוצאתו אל הפועל ו/או בכל הנוגע ליחסי השיתוף ביניהם, תובא להכרעת בורר, עו"ד המתמצא בדיני ועסקי המקרקעין ואשר זהותו תוסכם על ידי הצדדים והוא יהיה לדן יחיד, ובלבד שבטרם יפנו הצדדים לבוררות ינסו לפתור את סכסוך ו/או המחלוקת בישיבה בין כל הצדדים, אשר תכונס בתוך 10 ימים ממועד פניית מי ליתרת הצדדים, ואשר לא הוכרעה ברוב של הצדדים שהינם בעליהן של 75% מהמקרקעין נשוא הסכם זה.

15.2 בכל מקרה הנוגע לסכסוך לגבי שווי היחידות ימונה כבורר שמאי אשר ימונה ע"י יו"ר איגוד השמאים בישראל, ובמקרים אחרים ימונה הבורר ע"י יו"ר לשכת עו"ד.

יושבים מזהב
ח.ג. 51397/98
51397/98

א.ח.י. השמות
152

- 15.3 בהעדר הסכמה בדבר זהות הבורר תוך 7 ימים מהזמנה לבוררות, ימונה הבורר על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין בישראל, על פי פניית צד אלו בבקשה למנות בורר. הבורר יהא רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, למנות, בכל הנוגע להכרעותיו בחילוקי דעות, מומחה מקצועי לרבות שמאי בנושא ואו בנושאים שלגביהם התבקשה הכרעתו.
- 15.4 הבורר יהיה מחויב לפסוק על פי הדין המהותי, יהיה משוחרר מסדרי הדין ומדיני הראיות ויחיה חייב לנהל פרוטוקולים של הדיונים לפניו ולנמק כל החלטה ואו פסק.
- 15.5 הבוררות תחל ותסתיים בתוך פרק זמן של 30 יום מיום תחילתה.
- 15.6 חתימת הצדדים על ההסכם דינה כחתימה על שטר בוררות קבוע ומתמשך ללא הגבלת זמן.
- 15.7 במידה ובשלב הביניים לא ניתן יהא לרשום הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין, תירשם הערת אזהרה לטובת עורכי הדין בהגדרתם לעיל בסעיף 3.2 לפניו כל צד להסכם זה מונע מלעשות עסקה שלא עפ"י הסכם שיתוף זה.

16. מענים והודעות

- 16.1 מען הצדדים לעניין הסכם זה יהיה על פי המפורט בכותרת ההסכם.
- 16.2 צד המבקש לשנות מענו – יודיע על כך בדואר רשום ובמסירה ידנית לעו"ד ואו לוועד וממועד ההודעה יבוא המען החדש במקום המען המוחלף.
- 16.3 כל הודעה שתשלח לצד על פי מענו דלעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום.

גלוי השקעות ודיון בע"מ

החש"מ: 593971598
תאריך: 11.12.2019

ולראיה באנו על החתום:

נספח א':

מספר	שם הרוכש / כתובת	ת.ז. / ח.פ.	בעלות במ"ר	חתימה

א. מ. חשבונית ונגזר בע"מ

ירושלים מורה לך בע"מ
ח.פ. 51397598

חוזה

שנכרת בנתניה ביום _____ בחודש _____ שנת 2022

בין:

ירושלים מדיה ליין בע"מ

ח.פ. 513971598

מרח' עוזיאל 59, רמת גן

(להלן: "המוכר" או "ירושלים מדיה ליין")

לבין:

יעדים המרכז לקורסים (2015) בע"מ (בפתיחת הליכים)

ח.פ. 515237428

באמצעות הנאמן - עו"ד אלעד עפארי (להלן: "הנאמן")

(להלן: "הקונה" או "יעדים")

מרח' מנחם בגין 125, תל אביב

טלפון: _____

03: 6119000 מייל: _____

elad@cwlaw.co.il (להלן: "הקונה")

הואיל:

וחברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ, חברה ציבורית מס' 520041096 (להלן - "א. לוי") היתה הבעלים הרשום של מחצית (1/2) מהזכויות [בחלקים בלתי מסוימים (מושע)] בחלקה 25 בגוש 3643 בראשון לציון, המהווה קרקע לשימוש חקלאי בראשון לציון, בשטח רשום של 137,580 מ"ר, הכל כמפורט בנסח הרישום המצורף לחוזה זה כנספח א' (להלן: "החלקה" ו/או "המקרקעין" ו/או "הקרקע");

והואיל:

וחברת שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ, ח.פ. 512035387 (להלן גם: "שיכון עובדים" או "שיכון ובינוי") היא הבעלים הרשום של מחצית (1/2) מהזכויות הנוספות [בחלקים בלתי מסוימים (מושע)] בחלקה וכמפורט בנספח א'. מיקום החלקה מסומן במפה (תשריט) המצורפת לחוזה זה כנספח ב'.

והואיל:

ובין שיכון עובדים לבין א. לוי נחתם ביום 30.5.2002 הסכם שיתוף בקשר עם החלקה, המצורף כנספח ד' 1 לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

והואיל:

ובין הא. לוי לבין ה"ה שמואל אהרונזי וחב' א.ב. כהן עסקי רכב והשקעות בע"מ (להלן: "כהן") נחתם ביום 18.9.2014 הסכם שיתוף בקשר עם זכויותיהם בחלקה, המצורף כנספח ד' 2 לחוזה זה, אשר נקבע כי יחולו בכל מקום שאין בהן סתירה עם הוראות ההסכם מול שיכון עובדים נספח ד' 1.

והואיל:

ומכוח פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 בוצעה הפקעה על חלק מהמקרקעין (אשר שטחה הוערך ע"י א.לוי בשטח של כ- 4 דונם מסד השטח הרשום של המקרקעין שהינו כ- 137.58 דונם) ואשר, בגינה נרשמה הערת אזהרה מיום 11/05/1994 (מספר שטר 001/011533) (להלן - "ההפקעה") הפקעה אשר נתפסה בפועל ואשר תופחת משטח הממכר על פי היחס שבין שטח הממכר לשטח הכולל של המקרקעין (היינו, ההפקעה תחול בחלקים שווים על הממכר והמקרקעין על פי היחס בין גודלם).

והואיל: והמוכר מצהיר כי מכוח הסכמים מיום 23.3.2015 ומיום 12.5.2015, שנכרתו בינו לבין א. לוי רכש המוכר מ: א. לוי חלקים בלתי מסויימים מזכויות א. לוי במקרקעין, וכי נכון למועד - 28.5.23 הוא רשום כבעלים של 18,388/137,580 חלקים בלתי מסויימים במקרקעין (18,388 מ"ר ברוטו).

והואיל: ובין א. לוי לבין המוכר נחתם ביום 23.3.2015 הסכם שיתוף בקשר עם זכויותיהם במקרקעין המצורף **נספח ד' 3** (להלן גם: "**הסכם השיתוף הפנימי**"), המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ואשר בהתאם להסכם הרכישה המקורי הוראותיו של הסכם השיתוף הפנימי - נספח ד' 3, **גוברות** על הוראות הסכם השיתוף עם כהן (נספח ד' 2).

והואיל: והסכמי השיתוף הנ"ל - נספחים ד' 1-ד' 3 (לרבות, הסכם השיתוף שבין שיכון עובדים לבין א. לוי), אינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין ברחובות והמוכר אינו יכול להעריך אם ומתי ירשמו.

והואיל: ועל הבעלות של המוכר נרשמו נכון ליום 28.5.23 הערות האזהרה הבאות: הערות לטובת צדדי ג' על שטח כולל של 5,800/137,580; הערות לטובת הקונה (יעדים) על 3993/137580 חלקים בלתי מסויימים במקרקעין (בשטח של 3,993 מ"ר ברוטו); שתי הערות אזהרה (לרישום משכנתא) לטובת דאבל די(א.כ.)זמנות עסקית בע"מ להבטחת סך כולל של 1,248,000 ₪ וזאת, בגין הלוואה שניתנה לקונה (יעדים) ע"י דאבל די(א.כ.)זמנות עסקית בע"מ ואשר את הערות האזהרה הללו מתחייב הנאמן לסלק ולמחוק וכן מתחייב הנאמן לבטל את ההתחייבות לרישום משכנתא הנ"ל וזאת, בהתאם להסכם הפשרה שבין המוכר לבין הנאמן מיום ____.

והואיל: וביום 3.7.2022 ניתן צו פתיחת הליכים כנגד יעדים ע"י בית המשפט המחוזי - מרכז בלוד (להלן: "**בית המשפט**") והנאמן עו"ד עפארי מונה לתפקידו.

והואיל: והממכר נשוא הסכם מכר זה נמכר לקונה במצבו כיום AS IS. והמוכר לא מתחייב ולא יכול להתחייב לכל שינוי אם בכלל במצב הממכר או המקרקעין.

והואיל: והמוכר מצהיר כי, אין כל מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם ו/או בדרך אחרת להתקשרותו בחוזה זה עם הקונה.

והואיל: וביום נחתם הסכם אופציה (להלן - "**הסכם האופציה**") הכפוף לאישור בית המשפט לפיו המוכר (נותנת האופציה) העניק לקונה (מקבלת האופציה), אופציה סחירה בלתי חוזרת, מוגבלת בזמן, בהתאם להוראות סעיף 49 (י) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: "**החוק**"), לרכוש מאת המוכר (נותנת האופציה), במהלך תקופת האופציה (כהגדרתה בהסכם האופציה) את זכויות הבעלות בשטח של עד 7,000 מ"ר (שבעת אלפים מטר רבועים) ברוטו בחלקים בלתי מסויימים במושע (טרם ההפקעה) בחלקה 25 בגוש 3643 (להלן: "**הנכס**") והכל בתנאי חוזה זה ובכפוף להנחיותיו.

והואיל: ובהתאם להסכם האופציה הנ"ל, רשאי הקונה לממש את האופציה במלואה או באופן חלקי ובלבד שבכל מועד מימוש ובהתאם להודעת המימוש שתינתן טרם מועד המימוש, ירכוש הקונה חלק מהנכס שלא יהיה קטן מ-1,000 מ"ר (אלף מטרים רבועים) (להלן: "**חלק מהנכס**");

והואיל: והמוכר בכפוף להסכם זה והסכם האופציה כהגדרתו לעיל, מעוניין לרשום הערות אזהרה נוספות לטובת צדדים שלישיים אשר רכשו/ירכשו

מאת המוכר חלקים בלתי מסוימים מתוך חלקו ביתרת הנכס הנ"ל וביתרת המקרקעין (להלן: "הערות האזהרה לצד ג'");

והואיל: ובהתאם להודעת המימוש שנתן הקונה למוכר, עובר לחתימה על הסכם זה, ברצון הקונה לממש חלק מיתרת האופציה העומדת לזכותו כאמור ולרכוש מהמוכר את זכויות הבעלות ב- _____ מ"ר ברוטו של חלקים בלתי מסוימים במושע (טרם ההפקעה) בחלקה 25 בגוש 3643 (לעיל ולהלן - "הממכר") והמוכר מסכים לכך והכל בתנאי חוזה זה ובכפוף להתניותיו;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר בכתב את זכויותיהם ואת חובותיהם ההדדיות;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

מבוא ונספחים

1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. כותרות סעיפי חוזה זה באות לצרכי נוחות, אין בהן חלק מהוראות חוזה זה ואין ליתן להן כל משמעות בנוגע לפרשנותו של חוזה זה, או כל הוראה מהוראותיו.

הצהרות המוכר

2. המוכר מצהיר מתחייב ומאשר בזאת כדלהלן:

(א) כי למעט, ההפקעה והערות האזהרה הרשומות ו/או שתרשמנה לטובת צדדים שלישיים וכאמור לעיל, אין כל שיעבוד, עיקול, משכנתא, חוב או זכויות צד ג' על הנכס וכי הממכר נקי מכל שיעבוד, עיקול, משכנתא, חוב, או זכויות צד ג' כלשהן (למעט הערות ו/או שיעבודים שיירשמו לבקשת הקונה) וכי בכפוף לאמור לעיל, אין כל מניעה עפ"י הדין ו/או הסכם להעברת זכויותיו בממכר על שם הקונה (בכפוף להמצאת כל האישורים הנדרשים לכך על פי כל דין) ולמסירת החזקה בממכר לקונה, בהתאם להוראות חוזה זה.

(ב) כי המוכר לא התחייב בהסכם נוגד אחר למכירת זכויותיו בממכר לצד ג' אחר וכי לא מתנהל כל הליך משפטי בקשר לממכר ו/או למקרקעין, לרבות בבוררות.

(ג) כי הממכר הינו בחלקים בלתי מסוימים ("מושע") והממכר נמכר לקונה במצבו כיום (AS- IS) וכי המוכר לא מתחייב ולא יכול להתחייב, לכל שינוי במצב יעוד המקרקעין, אם בכלל.

(ד) כי הממכר נשוא חוזה זה, יירשם בספרי המוכר וידווח לרשויות בתור "מלאי עסקי" כהגדרתו על פי הדין. וכי למיטב ידיעתו והבנתו ומניסיונו, הוא זכאי לפטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 וכי בהתאם לאמור לעיל, הוא יבקש פטור ממס שבח, כאמור.

הצהרות והתחייבויות הקונה

3. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כדלהלן:

(א) כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את כל הנתונים ביחס לנכס הנ"ל כולל תכניות המתאר החלות לגביו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: בלשכת רישום המקרקעין, ברשות המקומית, בוועדה המקומית והמחוזית לתכנון ובניה

וברשות העתיקות, כי הוא הבין את מהות זכויות המוכר ביחס לנכס, מיקומו והפקעות אם וככל שקיימות, תשתיות נפט, גז, טלפון, חשמל, טלוויזיה בכבלים או כל צנרת או כבלים אחרים העוברים בתוך המקרקעין או בסמוך להם אם וככל שקיימים, קיום עתיקות או קיום כל מגבלה או כל חובה המוטלת על בעל המקרקעין לגבי השימוש על פי המצב התכנוני הנוכחי במקרקעין ולגבי השימוש והניצול במקרה של שינוי במצבו התכנוני של הנכס וכי בכפוף למילוי כל הצהרות המוכר במבוא ובסעיף 2 דלעיל ומילוי התחייבויותיו בחוזה זה, אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות כלפי המוכר בנושאים אלה.

(ב) הקונה מצהיר בזאת כי ראה ובדק את הממכר ואת זכויות המוכר בממכר מכל הבחינות, לרבות זכויותיו נשוא חוזה הרכישה והאופן בו יירשמו בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מצהיר ומאשר כי, קיבל לידי ממת המוכר לפחות 7 ימים לפני חתימת הסכם זה שומת מקרקעין ערוכה לפי תקן 22. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהממכר אינו קרקע זמינה לבנייה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מצא את כל הנ"ל מניח את דעתו מכל הבחינות וכי בכפוף להצהרות המוכר במבוא ובסעיף 2 דלעיל ומילוי כל התחייבויותיו בחוזה זה, הוא מוותר בזה על כל טענות ומענות בקשר להם ועל כל זכויות הברירה שיש לו ו/או שיכולות להיות לו לרבות כל טענות בגין מוס, פגם, אי התאמה וכיו"ב ושאר טענות לפי כל דין.

(ג) כי המקרקעין והממכר נשוא חוזה מכר זה, הינם בעלי ייעוד חקלאי וכי הממכר הינו בחלקים בלתי מסוימים ("מושע") והממכר נמכר במצבו כיום (AS- IS) וידוע לו כי המוכר לא מתחייב ולא יכול להתחייב, לכל שינוי במצב יעוד המקרקעין, אם בכלל.

(ד) כי יש לו מלוא היכולת הכלכלית להתקשר עם המוכר בחוזה מכר זה ללא הלוואה מובטחת בשעבוד כלשהו על הממכר.

(ה) כי ידוע לו שעל המקרקעין רשומה במשרדי רשם המקרקעין הערה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 בדבר הפקעה וכי נתפסה חזקה בפועל בגין ההפקעה ואולם חישוב החלקים בממכר וכל האמור בהסכם זה מתייחס לשטח החלקה הרשום (ברוטו) וכי ההפקעה האמורה תחול על חלקים (בלתי מסוימים) המהווים את הממכר ואין המדובר ברכישת שטחים נטו.

(ו) כי ידוע לו שבין שיכון עובדים לבין א. לוי נחתם הסכם שיתוף בקשר עם החלקה המצורף **כנספת ד' 1** לחוזה זה והוא מתחייב כי, בד בבד עם חתימתו על הסכם זה הוא מקבל עליו, על פי שיעור חלקו במקרקעין, את הוראות הסכם השיתוף האמור ויבוא בנעלי המוכר בהתאם לחלקו היחסי בקשר עם הסכם זה.

(ז) כי ידוע לו כי נחתם הסכם שיתוף בין א. לוי לבין כהן בקשר עם זכויותיהם בחלקה המצורף **כנספת ד' 2** לחוזה זה והוא מתחייב כי, בד בבד עם חתימתו על הסכם זה הוא מקבל עליו, על פי שיעור חלקו במקרקעין, את הוראות הסכם השיתוף האמור ויבוא בנעלי המוכר בהתאם לחלקו היחסי בקשר עם הסכם זה.

(ח) כי ידוע לו כי נחתם הסכם שיתוף בין א. לוי לבין המוכר בקשר עם זכויותיהם במקרקעין המצורף **כנספת ד' 3** לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ואשר בהתאם להסכם הרכישה המקורי, הוראותיו של הסכם שיתוף זה – **נספת ד' 3, גוברות** על הוראות הסכם השיתוף עם כהן (נספת ד' 2) והוא מתחייב כי, בד בבד עם חתימתו על הסכם זה הוא מקבל עליו, על פי שיעור חלקו במקרקעין, את הוראות הסכם השיתוף האמור ויבוא בנעלי המוכר בהתאם לחלקו היחסי בקשר עם הסכם זה.

(ט) כי במעמד חתימת הסכם זה יחתום על הסכם השיתוף שבינו לבין המוכר בנוסח נספח ד'3 וכי, הסכם זה יחייב את הצדדים ו/או הבאים מכוחם לעתיד והכל, ככל שאין בו סתירה מפורשת להוראות הסכם השיתוף נספח ד'1 – היינו ההסכם שבין המוכר לשיכון עובדים, הכל כאמור בגוף הסכם השיתוף.

(י) כי יחתום במעמד חתימת הסכם זה, על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת עו"ד אריה אברמוביץ ו/או אסף אברמוביץ בדבר הימנעות מעשיית עסקה בממכר ועל ייפוי כוח לטובת עו"ד אברמוביץ וזאת, כדי להבטיח שכל העברה של הממכר או חלקו, ע"י הקונה לצד ג' כלשהו, לא תתבצע אלא בכפוף לחתימתו של אותו צד ג' על הסכמי השיתוף, נספחים ד'1- ד'3 לחוזה זה ועל ייפויי כוח בעניין הסכמי השיתוף וכן, על כל מסמך אחר שיידרש בעניין ותשלום שכ"ט עו"ד בגין כך.

מובהר כי בכפוף לתשלום כל התמורה ובמועדה על פי הסכם זה ובכפוף לחתימתו של צד ג' על הסכמי השיתוף - נספחים ד'1- ד'3 לחוזה זה ועל ייפויי הכוח בעניין מילוי הוראות הסכמי השיתוף בנוסח עליו חתם הקונה וכן, על כל מסמך אחר שיידרש בעניין וכן, תשלום שכ"ט עו"ד אברמוביץ ע"י צד ג', שיהיה כמקובל בעסקאות דומות שנעשו בחלקה וכאשר החתימה על המסמכים הנ"ל תתבצע במשרדו של עו"ד אברמוביץ, הרי שאז יהיה הקונה רשאי למכור או להעביר את הממכר או חלקו לצד ג' ולא תהא מניעה מכל סוג שהוא מצד המוכר, להעברה שכזו.

ההתקשרות

4. בכפוף למילוי התחייבויות הצדדים בחוזה זה, מתקשרים הצדדים בחוזה, לפיו המוכר מוכר לקונה והקונה רוכש מהמוכר את הממכר, והכל בתנאים הקבועים בחוזה זה להלן. הממכר נמכר לקונה, כאשר עודף הזכויות במקרקעין יישאר בבעלות המוכר ו/או הבעלים הרשום ואו שיכון ובינוי ו/או כהן ו/או רוכשי חלקים נוספים במקרקעין והכל בחלקים בלתי מסוימים ("מושע").

התמורה ותנאי תשלומה

5. (א) בתמורה לממכר ולמילוי התחייבויות המוכר בחוזה זה, ישלם הקונה את הסכום המפורט להלן:

(ב) התמורה בגין הממכר הינה בסכום השווה ל- 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל 1 מ"ר (מטר רבוע אחד) בממכר (להלן: "**התמורה**") וכנגד חשבונית מס כדין.

(1) כל התמורה תשולם לא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

(2) כל הכספים שיתקבלו אצל הקונה עבור חוזה הממכר שיחתמו בין הקונה לבין צדדי ג' שעניינם מכירת המגרשים או חלקם לצדדי ג' (להלן: "**כספי הממכר**"), ישולמו לחשבון נאמנות ייעודי שיפתח לשם כך על ידי הנאמן עו"ד עפארי, אשר בו תינתן זכות צפיה בלתי מוגבלת למוכר ו/או למי מטעמו (להלן: "**חשבון הנאמנות**"). הקונה מתחייב להעביר למוכר 75% מכל הכספים שיתקבלו אצלו בגין כל אחד מחוזי הממכר לאחר תשלום מס רכישה בגין חוזה הממכר שנחתמו בינה לבין צדדי ג' וזאת, מיד לאחר קבלתם בחשבון הנאמנות.

ככל שבמועד התשלום ששכמו עולה על 80% מהתמורה, לא יהיה בידי המוכר אישור בהתאם לסעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**החוק**"), (לפיו הרווח ממכירת הזכויות במקרקעין נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה), אזי ובהתאם להוראות סעיף 15 (ב) לחוק, יישא הקונה בתשלום

המקדמה על חשבון מס השבח של המוכר, בשיעור של 7.5% מהתמורה, אשר אותו ישלם הקונה בתוך המועד הקבוע בחוק. הקונה ימציא למוכר, העתק צילומי של תשלום המקדמה הנ"ל, מיד לאחר התשלום

(3) הסכום האחרון מתוך תשלומי התמורה הנ"ל סכום השווה ל- 10% מהתמורה ללא מע"מ, יופקד בנאמנות בידי ב"כ המוכר, עו"ד אריה אברמוביץ ו/או עו"ד אסף אברמוביץ (אשר ייקראו בסעיף 5 זה להלן: "**הנאמנים**"). תשלום זה, ישמש כפיקדון האישורים וכמפורט להלן. למען הסר ספק, יובהר כי למעט התשלום אשר ישולם לנאמנים כמפורט לעיל בסעיף קטן זה, הרי שכל כספי התמורה ישולמו לידי המוכר.

(4) כל התשלומים יבוצעו בהעברה בנקאית לחשבון המוכר או לחשבון הנאמנים, לפי העניין.

(ג) הסכום שיימסר לנאמנים, כאמור לעיל, ישמש כפיקדון לשם הבטחת ביצוע כל התשלומים החלים על המוכר על פי חוזה זה ולשם הבטחת המצאת כל האישורים הנדרשים בגין המכר נשוא חוזה זה. כמפורט להלן (להלן: "**פיקדון האישורים**").

(ד) הנאמנים ינהלו חשבון נאמנות בבנק מזרחי טפחות סניף מרכז עסקים נתניה (סוהו) או בבנק אחר (להלן: "**החשבון של הנאמנים**"). כל התמורה נשוא פיקדון האישורים תופקד בחשבון של הנאמנים. כל תשלום לידי הנאמנים כמוהו כתשלום למוכר לכל דבר ועניין.

(ה) בכפוף לתשלום בפועל של לפחות 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מהתמורה כהגדרתה בסעיף 5 ב) לעיל, תהיה רשאית הקונה לרשום הערת אזהרה לטובתה בגין חוזה זה. הטיפול ברישום הערת האזהרה יהיה בידי הקונה והיא תישא גם בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

(ו) הצדדים מסכימים כי לאחר תשלום של 25% לפחות מהתמורה, כהגדרתה לעיל, תהיה יעדים רשאית לרשום הערות אזהרה על הממכר לטובתה ובכפוף לרישום הערה שכזו לטובתה תהיה היא רשאית לרשום הערה על גבי הערת האזהרה שנרשמה לטובתה, וזאת, לטובת רוכשים עמם התקשרה (לעיל ולהלן "**צדדי ג'**" או "**רוכשים מיעדים**"), בגין כל חלק של הממכר שימומש. הערת האזהרה לטובת רוכשים מיעדים (הערה על גבי הערת האזהרה שנרשמה לטובת יעדים) תירשם כנגד חתימת ייפוי כח בלתי חוזר של הרוכשים מיעדים המסמיך את ב"כ המוכר למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתם, לחתום על תצהירי ביטול לרשות המיסים, ולפעול ככל הנדרש לשם כך, ככל שאיזו מעסקאות המכר שבין יעדים לבין הרוכשים מיעדים לא יושלמו. ככל שאיזו מעסקאות המכר מול הרוכשים מיעדים לא יושלמו הנאמן עו"ד עפארי מתחייב לפנות לבית המשפט לצורך ביטול העסקה הרלוונטית. מובהר ומוסכם כי תנאי מוקדם לחתימת המוכר (מדיה ליין) על הערות אזהרה לטובת צדדים שלישיים אשר ירכשו חלקים במגרשים מיעדים הינו כי אותו הצד השלישי לטובתו מבוקש רישום הערת אזהרה יחתום על ייפוי כוח מאומת כדין למחיקת ההערה במקרה של הפרת הוראות הסכם זה על ידי הקונה (יעדים). הצד השלישי יאשר למוכר (מדיה ליין) כי ידוע לו כי במקרה של הפרה יסודית של הוראות הסכם זה על ידי יעדים (הקונה) תהא מדיה ליין רשאית למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת אותו צד ג' ללא כל התראה מראש לאותו צד ג', כי לאותו צד ג' לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי המוכר בגין מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, כי צד ג' לא ידרוש מהמוכר תשלום כלשהו ו/או השבה ו/או פיצוי ו/או שיפוי, וכי

כל טענה שתהיה לו, אם בכלל, תהא יפה כלפי הקונה (יעדים) בלבד. היה צד ג' תאגיד - יצרף פרוטוקול ביטול ומחיקה כאמור, המסמך את ב"כ המוכר לעשות כן והכולל זיהוי מורשה החתימה ומינוי מיופה כוח לצורך זה חתום ומאומת כדין.

(ז) הנאמנים יוסיפו להחזיק את "פיקדון האישורים" בחשבון של הנאמנים וישחררו אותו או את יתרתו לידי המוכר, לאחר המצאתם או קיומם של מסמכי הרישום והאישורים הבאים בידי "הנאמנים": נסח לשכת רישום המקרקעין בו רשומה הערת אזהרה לטובת הקונה בדבר הסכם זה, שטרי מכר של הממכר חתומים ומאומתים כדין, ייפוי כוח בלתי חוזר מהמוכר להעברת הזכויות בממכר על שם הקונה ולעשיית כל פעולה מתבקשת לצורך קיום הסכם זה, פרוטוקול המוכר להעברת הזכויות בממכר על שם הקונה, חתום על ידי המוכר ומאומת כדין, אישור מס שבת, אישור מס רכוש, אישור עיריית ראשון לציון (הכולל היטל השבחה) [כפוף לאמור בסעיף 7 (ד' + ה') להלן] להעברת הזכויות בממכר על שם הקונה בתוקף לפחות עד יום חתימת החוזה (לעיל ולהלן: "האישורים").

(ח) על אף האמור לעיל, מוסכם כי לאחר שיומצא לידי הנאמנים אישור מס שבח מקרקעין בגין חוזה זה, ישחררו הנאמנים לידי המוכר שלושה רבעים מסכום "פיקדון האישורים" ויתירו בנאמנות בידיהם את יתרת סכום "פיקדון האישורים" (היינו, רבע מסכום "פיקדון האישורים") וזאת, עד להמצאתם של כל שאר "האישורים", לידיהם של הנאמנים.

(ט) הנאמנים יפקידו את הכספים בחשבון הנאמנות בפיקדון שקלי נושא ריבית. פירות הפיקדון יהיו שייכים למוכר. הנאמנים רשאים אך לא חייבים, לעשות שימוש בכספי "פיקדון האישורים" ולשלם כל תשלום שיידרש לצורך השגת ה"אישורים" הנדרשים לפי חוזה זה, לרבות לעניין הפקדת ערבות בנקאית במהלך השגה/ערר לשם זירוז קבלת האישורים. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המוכר למלא אתר כל חיוב ו/או להשלים ולבצע כל תשלום החל עליו על פי הוראות חוזה זה, ככל שיידרש. הנאמנים ישחררו ויעבירו את יתרת כספי "פיקדון האישורים" למוכר, מיד לאחר שיומצאו לידי הנאמנים כל "האישורים" דלעיל. לאחר מכן, יעבירו הנאמנים את האישורים הנ"ל לידיו של הקונה.

(י) מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת או נוספת ומבלי לגרוע מכל האמור בהסכם זה, ובנוסף לו, הרי שכל איחור, בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה אשר לא ישולם ע"י הקונה למוכר במלואו ובמועדו ייחשב כתשלום שלא שולם, יגרור אחריו תשלום [אותו ישלם הקונה למוכר] של 1% (אחוז) לחודש או לחלק ממנו, על הסכום שלא שולם במועד כאמור וזאת, החל מהיום הראשון לאיחור ועד לתשלום המלא בפועל.

(יא) שיעור המע"מ במועד כריתת חוזה זה הוא 17%. מובהר כי אם במועד תשלום כלשהו יהיה שיעור המע"מ גבוה יותר, ישלם הקונה למוכר את התשלום בצירוף שיעור המע"מ הגבוה יותר.

מיסים ותשלומי חובה

6. המוכר יישא וישלם במועד את התשלומים שלהלן:

(א) מס שבח מקרקעין אם וככל שיחול (ומס רכוש, בגין חובות ככל שקיימים עד למועד חתימת חוזה זה).

(ב) כל תשלום החל על הממכר עד יום חתימת חוזה זה.

(ג) היטל השבחה מכל סוג בגין כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת חוזה זה.

(ד) כל תשלום החל על הממכר עד למועד חתימת חוזה זה, לרבות התשלומים בין עירוניים ובין ממשלתיים ובין אחרים, הנובעים מהממכר ו/או מפיתוחו, לרבות אגרות והיטלי פיתוח (כולל בגין עבודות פיתוח שהוחלט עליהן אך טרם בוצעו בפועל), אגרות תיעול, ביוב, כבישים ומדרכה, מס או אגרה או כל היטל שהוא או תשלום אחר אשר חלים על הממכר עד למועד החתימה על חוזה זה.

7. הקונה יישא וישלם במועד את התשלומים שלהלן:

(א) מס רכישה.

(ב) היטל השבחה מכל סוג, בין אם בגין כל תכנית שקיבלה תוקף החל ממועד חתימת חוזה זה ובין אם בגין כל תכנית שתאושר ותקבל תוקף החל ממועד חתימת חוזה זה.

(ג) כל תשלום החל על הממכר לרבות, ארנונה ממועד חתימת חוזה זה ובנוסף לכך, יישא וישלם הקונה בכל סוגי התשלומים בין עירוניים ובין ממשלתיים ובין אחרים, הנובעים מהממכר ו/או מפיתוחו, לרבות אגרות והיטלי פיתוח (כולל בגין עבודות פיתוח שהוחלט עליהן אך טרם בוצעו בפועל), אגרות תיעול, ביוב, כבישים ומדרכה, מס או אגרה או כל היטל שהוא או תשלום אחר החלים על הממכר ו/או על השימוש בממכר ו/או בקשר עם הממכר לרבות אלו הנובעים מהסכמי השיתוף (נספחים ד' 1 – ד' 3) והכל, מיום חתימת הסכם זה.

(ד) ככל שהמצאת אישור העירייה תתעכב מחמת אי-תשלום היטל השבחה החל על הקונה ו/או חילוקי דעות של הקונה עם הרשות המקומית בנושא זה ו/או ניהול הליכים חוקיים ו/או משפטיים על ידי הקונה בעניין זה, והכל במשך פרק זמן העולה על 30 יום מהמועד בו הומצאה לקונה שומת היטל ההשבחה ו/או דרישת הרשות המקומית לחתום על כתב התחייבות לשלם בעתיד את היטל ההשבחה ו/או דרישת העירייה ותאגיד המים העירוני לחתום על כתב התחייבות לשלם בעתיד את היטלי הפיתוח לרבות, היטלי תיעול, סלילת כביש ומדרכה – ייחשב המוכר כמי שהמציא לקונה את אישור העירייה והועדה, כאמור בסעיף 5' לעיל, ולכל דבר ועניין.

(ה) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן ד) לעיל ובנוסף לו, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה, על כתב התחייבות כלפי עיריית ראשל"צ לתשלום היטל השבחה בגין מימוש עתידי של זכויותיו בממכר בנוסח המקובל אצל עיריית ראשל"צ וכן יחתום הוא על כתב התחייבות כלפי עיריית ראשל"צ ותאגיד המים העירוני לתשלום בעתיד של היטלי הפיתוח לרבות, היטלי תיעול, סלילת כבישים ומדרכות. לא יחתום הקונה על מי מכתבי ההתחייבות כאמור וחלף התראה בת 14 יום שנמסרה לו לאחר המועד שנדרש לעשות כן, יהא המוכר פטור מהמצאת אישור העירייה ו/או הוועדה המקומית וייראו אותו כמי שהמציא לקונה את אישור העירייה והוועדה, כאמור בסעיף 5' לעיל, ולכל דבר ועניין לרבות, לצורכי תשלום ו/או שחרור כספים.

(ו) אגרות טאבו, הוצאות ושכ"ט עו"ד בגין רישום הערות אזהרה ומכר ו/או כל פעולה אחרת, יחולו על הקונה.

מסירת זכות החזקה

8. (א) עם ביצוע התשלום בפועל של מלוא התמורה עפ"י חוזה זה, תימסר זכות החזקה בממכר (כמפורט להלן) לקונה (לעיל ולהלן: **"יום המסירה"**).

(ב) זכות החזקה בממכר תימסר לקונה כשהנכס במצבו להיום, כאשר זכות החזקה הנמסרת היא בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין, בשותפות מושע ביחד עם שאר הבעלים במקרקעין, לרבות הבעלים הרשום ו/או שיכון ובינוי ו/או המוכר לגבי עודף המקרקעין שייוותרו בבעלותם ו/או רוכשי חלקים נוספים במקרקעין.

(ג) החל מיום המסירה, יהא הקונה זכאי לכל ההכנסות, הרווחים והתשואות הנובעות מהממכר (לרבות דמי שכירות וכיו"ב), והכל באופן יחסי ובהתאם לזכויותיו החלקיות בכלל המקרקעין ובכפוף להסכמי השיתוף. פיצויי הפקעה וכיו"ב בגין הממכר, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכניות מכל סוג, בין שיאושרו לאחר יום חתימת חוזה זה ובין שהיו בתוקף במועד חתימת חוזה זה, אם וככל שבעלי הנכס זכאים להם ו/או יהיו זכאים להם בעתיד – יהיו שייכים לקונה החל במועד חתימת חוזה זה והכל באופן יחסי ובהתאם לזכויותיו החלקיות בכלל הנכס. חרף האמור מובהר בזה, כי א. לוי הגיש תביעה מכוח הוראות ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965, כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין פגיעה בקרקע מכוח התוכנית החלה וכי הזכויות הנובעות בגין התביעה הנ"ל ושעילתה פגיעה בשל תוכנית, שייכות באופן בלעדי לא. לוי.

רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה

9. (א) המוכר מתחייב להמציא לקונה את כל "האישורים" המפורטים בהסכם לעיל, והנדרשים לשם העברת ורישום זכויות הבעלות בממכר על שם הקונה, והכל תוך 6 חודשים ממועד פירעון מלוא התמורה עפ"י חוזה זה והקונה מתחייב לקבל ולבצע בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו את רישום העברת הזכויות כאמור על שמו בלשכת רישום המקרקעין. הזכויות בממכר יירשמו ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין לאחר שישתיים הטיפול במשרדי מס שבח מקרקעין והמצאת כל המסמכים הדרושים להעברה בטאבו ("האישורים") במסגרת חוזה זה. המצאת כל "האישורים" לקונה תיחשב למיצוי כל חיובי המוכר נשוא חוזה זה, מבלי לגרוע מחובתו של המוכר להסיר כל מניעה התלויה בו, ככל שתסתבר, לחתום על כל מסמך עליו נדרשת חתימתו ככל שיחסר ולהמציא כל אישור החל עליו ככל שיידרש.

(ב) הזכויות בממכר יירשמו ע"ש הקונה, כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא וזכויות צד ג', אך בכפוף להערות האזהרה לרבות לטובת צדדי ג'.

ייפוי כוח

10. (א) ביום חתימת חוזה זה יפקיד המוכר יפוי כוח בלתי חוזר, המסמיך ומייפה את כוחם של עוה"ד אריה אברמוביץ' ו/או אסף אברמוביץ' (להלן: **"עוה"ד"**) לבצע כל פעולה שתידרש לשם רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה. ייפוי הכוח יופקד בידי עוה"ד הנ"ל ויועבר לקונה או לבא-כוחו לאחר תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות חוזה זה. עוה"ד יעשו שימוש בייפוי הכוח רק לאחר תשלום מלוא התמורה לפי חוזה זה.

- (ב) במעמד חתימת חוזה זה יחתום הקונה גם על ייפוי הכוח כדלקמן:
האחד - המסמך את עוה"ד לרשום את הזכויות בממכר על שמו
השני - המסמך את עוה"ד לבטל את הערת האזהרה
השלישי - המסמך את עוה"ד לפעול בכל הקשור לעניין הסכם השיתוף.
- (ג) כמו-כן, יחתום הקונה, במעמד חתימת חוזה זה, על "הסכמת מוטב"
המופנית לרשם המקרקעין, לרישום מכר של זכויות בעלות.
- (ד) ובנוסף, יחתום הקונה על כתבי התחייבות המופנים לרשות המקומית
ולתאגיד המים העירוני בעניין התחייבות לתשלום עתידי של היטלי
פיתוח לרבות, היטלי תיעול, היטלי סלילת כביש ומדרכה וכן יחתום
הקונה על כתב התחייבות לשלם בעתיד את היטל ההשבחה.

הסכמי השיתוף

- (ג) הקונה יחתום במועד חתימת חוזה זה בין השאר על הסכמי השיתוף
לרבות, הסכם השיתוף הפנימי (נספח ד'3) ועל ייפוי כוח בלתי חוזר
המסמך את עוה"ד לפעול בכל הקשור להסכמי השיתוף, שיהיה בהם כדי
להסדיר את נושא חלוקת המקרקעין בכל הנוגע לשימוש ולחזקה
במקרקעין המשותף וכן לעניין פיתוחו השבחתו וניצולו של המקרקעין
המשותף ובכלל זה, אופן ושיטת מימוש הזכויות בהם, שיטת חלוקת
ויחוד הזכויות והכל כמתואר וכמפורט בהסכמי השיתוף המצורפים
לחוזה זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו והמסומנים כנספחים "ד'1-
ד'3ב" וייפוי הכוח הבלתי חוזר הניתן ע"י הקונה, כוחו יפה ותקף גם
לעניין זה. הקונה מסמך בזאת באופן בלתי חוזר את עוה"ד אריה
אברמוביץ ו/או אסף אברמוביץ ו/או מירב שחם-אברמוביץ לערוך
ולחתום במקומו על שינויים בהסכמי השיתוף, ככל שהדבר נדרש. אולם
מודגש, כי אין במתן יפוי הכוח הנ"ל כדי לגרוע ממחויבותו האישית של
הקונה לחתום בעצמו על שינויים בהסכמי השיתוף או על כל מסמך אחר,
ככל שיידרש לשם ביצוע כל אחת מהתחייבויותיו בהסכמי השיתוף
ובחוזה זה.

תנאים נוספים

11. הצדדים יחתמו על כל מסמך, ימציאו כל אישור וייתיצבו בפני כל אדם או
רשות, כפי שידרשו, על מנת להוציא הוראות חוזה זה אל הפועל.
12. מבוטל.

הפרות ותרופות

13. (א) הוראות סעיפים 2, 3, 5, 6, 7, 8 ו-9 הינן תנאים יסודיים בחוזה זה, אשר
הפרתן תחשב כהפרה יסודית של החוזה.
- (ב) צד אשר יפר חוזה זה הפרה יסודית, ישלם למשנהו פיצויים קבועים
ומוסכמים מראש, בשיעור 10% מהתמורה, בצירוף מע"מ כדין, וזאת
מבלי לגרוע מזכותו של הצד המקיים לכל סעד אחר או נוסף מכוח חוזה
זה ו/או מכל כל דין. הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים
דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים לצד
המקיים עקב ההפרה ולא תשמע כל טענה מאת הצד המפר כי, הסכום
האמור אינו סביר או נקבע כקנס והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה כזו.

(ג) איחור של עד 14 ימים בביצוע התחייבות כלשהי לא יחשב כהפרה של החוזה.

(ד) לא שילם צד לחוזה תשלום החל עליו במועד הקבוע לו בחוזה זה, יהיה הצד השני רשאי אך לא חייב לשלם את החיוב החל על משנהו, ובלבד שיודיע לצד האחר, בעבורו יבוצע התשלום כאמור, על כוונתו לעשות כן 7 ימים מראש. שילם צד לחוזה תשלום החל על משנהו, כאמור לעיל, יהיה זכאי להשבה מיד עם דרישה.

(ה) על אף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי, עיכוב ו/או איחור ו/או פיגור בביצוע הסכם זה ו/או ככל שנמנע מאחד הצדדים לקיים את אחת מהתחייבויותיו המפורטות בהוראות הסכם זה במועדן ו/או במלואן וזאת, כתוצאה מכוח עליון ו/או משביתות ו/או השבתות ו/או מצב ביטחוני לחימתי ו/או עיצומים של אחד או יותר מהגורמים הבאים: בנקים ו/או משרד האוצר/מיסוי מקרקעין ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או הרשות המקומית ו/או ועדת בניין ערים ו/או בשל המצאות מי מהצדדים בבידוד ו/או בשל אי קבלת קהל ו/או הפסקת פעילות כללית ברשות הרלבנטית ו/או העדר עובדים בבנק למשכנתאות, היעדרות עובדים במשרד הממשלתי הרלבנטי, היעדרות עובדים במשרדי הרשות המקומית הרלבנטיים (להלן – "הגורם"), לא יהווה הפרה של ההסכם והמועד הקבוע לביצוע אותן התחייבויות יידחה בהתאמה עד לאחר חלוף המניעה ובתוספת 7 ימי עסקים.

שונות

14. חוזה זה ממצה את כל ההסכמות בין הצדדים ולא תהיה שום נפקות למצג או התחייבות, ככל שניתנו, ואשר לא נכללו בחוזה זה. חוזה זה מבטל כל הסכמה ו/או חוזה בין הצדדים בין בעל-פה ובין שבכתב וכל הסכמה קודמת ו/או חוזה קודם, לא יחייבו את הצדדים.

15. חוזה זה לא ישונה אלא במסמך בכתב בלבד, שייחתם מראש על ידי שני הצדדים.

16. כותרות השוליים נועדו להתמצאות בלבד ולא יובאו בחשבון בעת פרשנותו.

17. הובהר לצדדים והצדדים מסכימים לכך, כי אין זה מתפקידם של עוה"ד המטפלים מטעמם בחוזה זה, לבדוק ולוודא קיומם ותוקפם של היתרי בניה ו/או זכויות בניה ו/או פטור או חיוב בהיטל השבחה, בנוגע לממכר נשוא חוזה זה, אלא אך ורק בהתאם למסמכים אשר הובאו והוצגו ע"י הצדדים או מי מהם לעוה"ד המטפלים, לרבות בעקבות הנחיות עוה"ד המטפל לפיה כדי לקבל את כל המסמכים האמורים, יש לפנות בנדון לגורמים המוסמכים ברשות המקומית ובכלל זה, אצל מדור המידע ואצל מדור היטל השבחה ברשות המקומית.

19. הקונה מאשר כי ידוע לו כי עורכי הדין אריה אברמוביץ ו/או אסף אברמוביץ' מייצגים אך ורק את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי, ניתנה לו האפשרות להסתייע בשירותיו של עורך דין מטעמו.

20. בהסכם זה לשון זכר כולל לשון נקבה ולהפך ולשון יחיד כולל לשון רבים ולהפך.

21. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה, הן כאמור במבוא. כל הודעה שתשלח לכתובת הנ"ל בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתוך 5 ימי עסקים מעת משלוחה בדואר רשום לאותה כתובת. ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה. הודעה שתישלח בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תיחשב שהגיעה לתעודתה ביום העסקים

12
הראשון שלאחר שיגורה, בכפוף לכך שהצד המשגר קיבל אישור טלפוני
מהצד הנשגר בדבר הצלחת השיגור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר

הקונה
באמצעות הנאמן –
עו"ד אלעד עפארי

טמטמ

נספח 4

הסכם המכר על נספחיו

עמוד 89

חוזה

שנכרת בנתניה ביום _____ בחודש _____ שנת 2022

בין:

ירושלים מדיה ליין בע"מ

ח.פ. 513971598

מרח' עוזיאל 59, רמת גן

(להלן: "המוכר" או "ירושלים מדיה ליין")

לבין:

יעדים המרכז לקורסים (2015) בע"מ (בפתיחת הליכים)

ח.פ. 515237428

באמצעות הנאמן - עו"ד אלעד עפארי (להלן: "הנאמן")

(להלן: "הקונה" או "יעדים")

מרח' מנחם בגין 125, תל אביב

טלפון: _____

03: 6119000 מייל: _____

elad@cwlaw.co.il (להלן: "הקונה")

הואיל:

וחברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ, חברה ציבורית מס' 520041096 (להלן - "א. לוי") היתה הבעלים הרשום של מחצית (1/2) מהזכויות [בחלקים בלתי מסוימים (מושע)] בחלקה 25 בגוש 3643 בראשון לציון, המהווה קרקע לשימוש חקלאי בראשון לציון, בשטח רשום של 137,580 מ"ר, הכל כמפורט בנסח הרישום המצורף לחוזה זה כנספח א' (להלן: "החלקה" ו/או "המקרקעין" ו/או "הקרקע");

והואיל:

וחברת שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ, ח.פ. 512035387 (להלן גם: "שיכון עובדים" או "שיכון ובינוי") היא הבעלים הרשום של מחצית (1/2) מהזכויות הנוספות [בחלקים בלתי מסוימים (מושע)] בחלקה וכמפורט בנספח א'. מיקום החלקה מסומן במפה (תשריט) המצורפת לחוזה זה כנספח ב'.

והואיל:

ובין שיכון עובדים לבין א. לוי נחתם ביום 30.5.2002 הסכם שיתוף בקשר עם החלקה, המצורף כנספח ד' 1 לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

והואיל:

ובין הא. לוי לבין ה"ה שמואל אהרונזי וחב' א.ב. כהן עסקי רכב והשקעות בע"מ (להלן: "כהן") נחתם ביום 18.9.2014 הסכם שיתוף בקשר עם זכויותיהם בחלקה, המצורף כנספח ד' 2 לחוזה זה, אשר נקבע כי יחולו בכל מקום שאין בהן סתירה עם הוראות ההסכם מול שיכון עובדים נספח ד' 1.

והואיל:

ומכוח פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 בוצעה הפקעה על חלק מהמקרקעין (אשר שטחה הוערך ע"י א.לוי בשטח של כ- 4 דונם מסד השטח הרשום של המקרקעין שהינו כ- 137.58 דונם) ואשר, בגינה נרשמה הערת אזהרה מיום 11/05/1994 (מספר שטר 001/011533) (להלן - "ההפקעה") הפקעה אשר נתפסה בפועל ואשר תופחת משטח הממכר על פי היחס שבין שטח הממכר לשטח הכולל של המקרקעין (היינו, ההפקעה תחול בחלקים שווים על הממכר והמקרקעין על פי היחס בין גודלם).

והואיל: והמוכר מצהיר כי מכוח הסכמים מיום 23.3.2015 ומיום 12.5.2015, שנכרתו בינו לבין א. לוי רכש המוכר מ: א. לוי חלקים בלתי מסויימים מזכויות א. לוי במקרקעין, וכי נכון למועד - 28.5.23 הוא רשום כבעלים של 18,388/137,580 חלקים בלתי מסויימים במקרקעין (18,388 מ"ר ברוטו).

והואיל: ובין א. לוי לבין המוכר נחתם ביום 23.3.2015 הסכם שיתוף בקשר עם זכויותיהם במקרקעין המצורף **נספח ד' 3** (להלן גם: "**הסכם השיתוף הפנימי**"), המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ואשר בהתאם להסכם הרכישה המקורי הוראותיו של הסכם השיתוף הפנימי - נספח ד' 3, **גוברות** על הוראות הסכם השיתוף עם כהן (נספח ד' 2).

והואיל: והסכמי השיתוף הנ"ל - נספחים ד' 1-ד' 3 (לרבות, הסכם השיתוף שבין שיכון עובדים לבין א. לוי), אינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין ברחובות והמוכר אינו יכול להעריך אם ומתי ירשמו.

והואיל: ועל הבעלות של המוכר נרשמו נכון ליום 28.5.23 הערות האזהרה הבאות: הערות לטובת צדדי ג' על שטח כולל של 5,800/137,580; הערות לטובת הקונה (יעדים) על 3993/137580 חלקים בלתי מסויימים במקרקעין (בשטח של 3,993 מ"ר ברוטו); שתי הערות אזהרה (לרישום משכנתא) לטובת דאבל די(א.כ.)זמנות עסקית בע"מ להבטחת סך כולל של 1,248,000 ₪ וזאת, בגין הלוואה שניתנה לקונה (יעדים) ע"י דאבל די(א.כ.)זמנות עסקית בע"מ ואשר את הערות האזהרה הללו מתחייב הנאמן לסלק ולמחוק וכן מתחייב הנאמן לבטל את ההתחייבות לרישום משכנתא הנ"ל וזאת, בהתאם להסכם הפשרה שבין המוכר לבין הנאמן מיום ____.

והואיל: וביום 3.7.2022 ניתן צו פתיחת הליכים כנגד יעדים ע"י בית המשפט המחוזי - מרכז בלוד (להלן: "**בית המשפט**") והנאמן עו"ד עפארי מונה לתפקידו.

והואיל: והממכר נשוא הסכם מכר זה נמכר לקונה במצבו כיום AS IS. והמוכר לא מתחייב ולא יכול להתחייב לכל שינוי אם בכלל במצב הממכר או המקרקעין.

והואיל: והמוכר מצהיר כי, אין כל מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם ו/או בדרך אחרת להתקשרותו בחוזה זה עם הקונה.

והואיל: וביום נחתם הסכם אופציה (להלן - "**הסכם האופציה**") הכפוף לאישור בית המשפט לפיו המוכר (נותנת האופציה) העניק לקונה (מקבלת האופציה), אופציה סחירה בלתי חוזרת, מוגבלת בזמן, בהתאם להוראות סעיף 49 (י) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: "**החוק**"), לרכוש מאת המוכר (נותנת האופציה), במהלך תקופת האופציה (כהגדרתה בהסכם האופציה) את זכויות הבעלות בשטח של עד 7,000 מ"ר (שבעת אלפים מטר רבועים) ברוטו בחלקים בלתי מסויימים במושע (טרם ההפקעה) בחלקה 25 בגוש 3643 (להלן: "**הנכס**") והכל בתנאי חוזה זה ובכפוף להנחיותיו.

והואיל: ובהתאם להסכם האופציה הנ"ל, רשאי הקונה לממש את האופציה במלואה או באופן חלקי ובלבד שבכל מועד מימוש ובהתאם להודעת המימוש שתינתן טרם מועד המימוש, ירכוש הקונה חלק מהנכס שלא יהיה קטן מ-1,000 מ"ר (אלף מטרים רבועים) (להלן: "**חלק מהנכס**");

והואיל: והמוכר בכפוף להסכם זה והסכם האופציה כהגדרתו לעיל, מעוניין לרשום הערות אזהרה נוספות לטובת צדדים שלישיים אשר רכשו/ירכשו

מאת המוכר חלקים בלתי מסוימים מתוך חלקו ביתרת הנכס הנ"ל וביתרת המקרקעין (להלן: "הערות האזהרה לצד ג'");

והואיל: ובהתאם להודעת המימוש שנתן הקונה למוכר, עובר לחתימה על הסכם זה, ברצון הקונה לממש חלק מיתרת האופציה העומדת לזכותו כאמור ולרכוש מהמוכר את זכויות הבעלות ב- _____ מ"ר ברוטו של חלקים בלתי מסוימים במושע (טרם ההפקעה) בחלקה 25 בגוש 3643 (לעיל ולהלן - "הממכר") והמוכר מסכים לכך והכל בתנאי חוזה זה ובכפוף להתניותיו;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר בכתב את זכויותיהם ואת חובותיהם ההדדיות;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

מבוא ונספחים

1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. כותרות סעיפי חוזה זה באות לצרכי נוחות, אין בהן חלק מהוראות חוזה זה ואין ליתן להן כל משמעות בנוגע לפרשנותו של חוזה זה, או כל הוראה מהוראותיו.

הצהרות המוכר

2. המוכר מצהיר מתחייב ומאשר בזאת כדלהלן:

(א) כי למעט, ההפקעה והערות האזהרה הרשומות ו/או שתרשמנה לטובת צדדים שלישיים וכאמור לעיל, אין כל שיעבוד, עיקול, משכנתא, חוב או זכויות צד ג' על הנכס וכי הממכר נקי מכל שיעבוד, עיקול, משכנתא, חוב, או זכויות צד ג' כלשהן (למעט הערות ו/או שיעבודים שיירשמו לבקשת הקונה) וכי בכפוף לאמור לעיל, אין כל מניעה עפ"י הדין ו/או הסכם להעברת זכויותיו בממכר על שם הקונה (בכפוף להמצאת כל האישורים הנדרשים לכך על פי כל דין) ולמסירת החזקה בממכר לקונה, בהתאם להוראות חוזה זה.

(ב) כי המוכר לא התחייב בהסכם נוגד אחר למכירת זכויותיו בממכר לצד ג' אחר וכי לא מתנהל כל הליך משפטי בקשר לממכר ו/או למקרקעין, לרבות בבוררות.

(ג) כי הממכר הינו בחלקים בלתי מסוימים ("מושע") והממכר נמכר לקונה במצבו כיום (AS- IS) וכי המוכר לא מתחייב ולא יכול להתחייב, לכל שינוי במצב יעוד המקרקעין, אם בכלל.

(ד) כי הממכר נשוא חוזה זה, יירשם בספרי המוכר וידווח לרשויות בתור "מלאי עסקי" כהגדרתו על פי הדין. וכי למיטב ידיעתו והבנתו ומניסיונו, הוא זכאי לפטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 וכי בהתאם לאמור לעיל, הוא יבקש פטור ממס שבח, כאמור.

הצהרות והתחייבויות הקונה

3. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כדלהלן:

(א) כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את כל הנתונים ביחס לנכס הנ"ל כולל תכניות המתאר החלות לגביו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: בלשכת רישום המקרקעין, ברשות המקומית, בוועדה המקומית והמחוזית לתכנון ובניה

וברשות העתיקות, כי הוא הבין את מהות זכויות המוכר ביחס לנכס, מיקומו והפקעות אם וככל שקיימות, תשתיות נפט, גז, טלפון, חשמל, טלוויזיה בכבלים או כל צנרת או כבלים אחרים העוברים בתוך המקרקעין או בסמוך להם אם וככל שקיימים, קיום עתיקות או קיום כל מגבלה או כל חובה המוטלת על בעל המקרקעין לגבי השימוש על פי המצב התכנוני הנוכחי במקרקעין ולגבי השימוש והניצול במקרה של שינוי במצבו התכנוני של הנכס וכי בכפוף למילוי כל הצהרות המוכר במבוא ובסעיף 2 דלעיל ומילוי התחייבויותיו בחוזה זה, אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות כלפי המוכר בנושאים אלה.

(ב) הקונה מצהיר בזאת כי ראה ובדק את הממכר ואת זכויות המוכר בממכר מכל הבחינות, לרבות זכויותיו נשוא חוזה הרכישה והאופן בו יירשמו בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מצהיר ומאשר כי, קיבל לידי ממת המוכר לפחות 7 ימים לפני חתימת הסכם זה שומת מקרקעין ערוכה לפי תקן 22. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהממכר אינו קרקע זמינה לבנייה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מצא את כל הנ"ל מניח את דעתו מכל הבחינות וכי בכפוף להצהרות המוכר במבוא ובסעיף 2 דלעיל ומילוי כל התחייבויותיו בחוזה זה, הוא מוותר בזה על כל טענות ומענות בקשר להם ועל כל זכויות הברירה שיש לו ו/או שיכולות להיות לו לרבות כל טענות בגין מוס, פגם, אי התאמה וכיו"ב ושאר טענות לפי כל דין.

(ג) כי המקרקעין והממכר נשוא חוזה מכר זה, הינם בעלי ייעוד חקלאי וכי הממכר הינו בחלקים בלתי מסוימים ("מושע") והממכר נמכר במצבו כיום (AS-IS) וידוע לו כי המוכר לא מתחייב ולא יכול להתחייב, לכל שינוי במצב יעוד המקרקעין, אם בכלל.

(ד) כי יש לו מלוא היכולת הכלכלית להתקשר עם המוכר בחוזה מכר זה ללא הלוואה מובטחת בשעבוד כלשהו על הממכר.

(ה) כי ידוע לו שעל המקרקעין רשומה במשרדי רשם המקרקעין הערה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 בדבר הפקעה וכי נתפסה חזקה בפועל בגין ההפקעה ואולם חישוב החלקים בממכר וכל האמור בהסכם זה מתייחס לשטח החלקה הרשום (ברוטו) וכי ההפקעה האמורה תחול על חלקים (בלתי מסוימים) המהווים את הממכר ואין המדובר ברכישת שטחים נטו.

(ו) כי ידוע לו שבין שיכון עובדים לבין א. לוי נחתם הסכם שיתוף בקשר עם החלקה המצורף **כנספת ד' 1** לחוזה זה והוא מתחייב כי, בד בבד עם חתימתו על הסכם זה הוא מקבל עליו, על פי שיעור חלקו במקרקעין, את הוראות הסכם השיתוף האמור ויבוא בנעלי המוכר בהתאם לחלקו היחסי בקשר עם הסכם זה.

(ז) כי ידוע לו כי נחתם הסכם שיתוף בין א. לוי לבין כהן בקשר עם זכויותיהם בחלקה המצורף **כנספת ד' 2** לחוזה זה והוא מתחייב כי, בד בבד עם חתימתו על הסכם זה הוא מקבל עליו, על פי שיעור חלקו במקרקעין, את הוראות הסכם השיתוף האמור ויבוא בנעלי המוכר בהתאם לחלקו היחסי בקשר עם הסכם זה.

(ח) כי ידוע לו כי נחתם הסכם שיתוף בין א. לוי לבין המוכר בקשר עם זכויותיהם במקרקעין המצורף **כנספת ד' 3** לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ואשר בהתאם להסכם הרכישה המקורי, הוראותיו של הסכם שיתוף זה – **נספת ד' 3, גוברות** על הוראות הסכם השיתוף עם כהן (נספת ד' 2) והוא מתחייב כי, בד בבד עם חתימתו על הסכם זה הוא מקבל עליו, על פי שיעור חלקו במקרקעין, את הוראות הסכם השיתוף האמור ויבוא בנעלי המוכר בהתאם לחלקו היחסי בקשר עם הסכם זה.

(ט) כי במעמד חתימת הסכם זה יחתום על הסכם השיתוף שבינו לבין המוכר בנוסח נספח ד'3 וכי, הסכם זה יחייב את הצדדים ו/או הבאים מכוחם לעתיד והכל, ככל שאין בו סתירה מפורשת להוראות הסכם השיתוף נספח ד'1 – היינו ההסכם שבין המוכר לשיכון עובדים, הכל כאמור בגוף הסכם השיתוף.

(י) כי יחתום במעמד חתימת הסכם זה, על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת עו"ד אריה אברמוביץ ו/או אסף אברמוביץ בדבר הימנעות מעשיית עסקה בממכר ועל ייפוי כוח לטובת עו"ד אברמוביץ וזאת, כדי להבטיח שכל העברה של הממכר או חלקו, ע"י הקונה לצד ג' כלשהו, לא תתבצע אלא בכפוף לחתימתו של אותו צד ג' על הסכמי השיתוף, נספחים ד'1- ד'3 לחוזה זה ועל ייפויי כוח בעניין הסכמי השיתוף וכן, על כל מסמך אחר שיידרש בעניין ותשלום שכ"ט עו"ד בגין כך.

מובהר כי בכפוף לתשלום כל התמורה ובמועדה על פי הסכם זה ובכפוף לחתימתו של צד ג' על הסכמי השיתוף - נספחים ד'1- ד'3 לחוזה זה ועל ייפויי הכוח בעניין מילוי הוראות הסכמי השיתוף בנוסח עליו חתם הקונה וכן, על כל מסמך אחר שיידרש בעניין וכן, תשלום שכ"ט עו"ד אברמוביץ ע"י צד ג', שיהיה כמקובל בעסקאות דומות שנעשו בחלקה וכאשר החתימה על המסמכים הנ"ל תתבצע במשרדו של עו"ד אברמוביץ, הרי שאז יהיה הקונה רשאי למכור או להעביר את הממכר או חלקו לצד ג' ולא תהא מניעה מכל סוג שהוא מצד המוכר, להעברה שכזו.

ההתקשרות

4. בכפוף למילוי התחייבויות הצדדים בחוזה זה, מתקשרים הצדדים בחוזה, לפיו המוכר מוכר לקונה והקונה רוכש מהמוכר את הממכר, והכל בתנאים הקבועים בחוזה זה להלן. הממכר נמכר לקונה, כאשר עודף הזכויות במקרקעין יישאר בבעלות המוכר ו/או הבעלים הרשום ואו שיכון ובינוי ו/או כהן ו/או רוכשי חלקים נוספים במקרקעין והכל בחלקים בלתי מסוימים ("מושע").

התמורה ותנאי תשלומה

5. (א) בתמורה לממכר ולמילוי התחייבויות המוכר בחוזה זה, ישלם הקונה את הסכום המפורט להלן:

(ב) התמורה בגין הממכר הינה בסכום השווה ל- 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל 1 מ"ר (מטר רבוע אחד) בממכר (להלן: "**התמורה**") וכנגד חשבונית מס כדין.

(1) כל התמורה תשולם לא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

(2) כל הכספים שיתקבלו אצל הקונה עבור חוזה המכר שיחתמו בין הקונה לבין צדדי ג' שעניינם מכירת המגרשים או חלקם לצדדי ג' (להלן: "**כספי המכר**"), ישולמו לחשבון נאמנות ייעודי שיפתח לשם כך על ידי הנאמן עו"ד עפארי, אשר בו תינתן זכות צפיה בלתי מוגבלת למוכר ו/או למי מטעמו (להלן: "**חשבון הנאמנות**"). הקונה מתחייב להעביר למוכר 75% מכל הכספים שיתקבלו אצלו בגין כל אחד מחוזי המכר לאחר תשלום מס רכישה בגין חוזה המכר שנחתמו בינה לבין צדדי ג' וזאת, מיד לאחר קבלתם בחשבון הנאמנות.

ככל שבמועד התשלום שסכומו עולה על 80% מהתמורה, לא יהיה בידי המוכר אישור בהתאם לסעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**החוק**"), (לפיו הרווח ממכירת הזכויות במקרקעין נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה), אזי ובהתאם להוראות סעיף 15 (ב) לחוק, יישא הקונה בתשלום

המקדמה על חשבון מס השבח של המוכר, בשיעור של 7.5% מהתמורה, אשר אותו ישלם הקונה בתוך המועד הקבוע בחוק. הקונה ימציא למוכר, העתק צילומי של תשלום המקדמה הנ"ל, מיד לאחר התשלום

(3) הסכום האחרון מתוך תשלומי התמורה הנ"ל סכום השווה ל- 10% מהתמורה ללא מע"מ, יופקד בנאמנות בידי ב"כ המוכר, עו"ד אריה אברמוביץ ו/או עו"ד אסף אברמוביץ (אשר ייקראו בסעיף 5 זה להלן: "**הנאמנים**"). תשלום זה, ישמש כפיקדון האישורים וכמפורט להלן. למען הסר ספק, יובהר כי למעט התשלום אשר ישולם לנאמנים כמפורט לעיל בסעיף קטן זה, הרי שכל כספי התמורה ישולמו לידי המוכר.

(4) כל התשלומים יבוצעו בהעברה בנקאית לחשבון המוכר או לחשבון הנאמנים, לפי העניין.

(ג) הסכום שיימסר לנאמנים, כאמור לעיל, ישמש כפיקדון לשם הבטחת ביצוע כל התשלומים החלים על המוכר על פי חוזה זה ולשם הבטחת המצאת כל האישורים הנדרשים בגין המכר נשוא חוזה זה. כמפורט להלן (להלן: "**פיקדון האישורים**").

(ד) הנאמנים ינהלו חשבון נאמנות בבנק מזרחי טפחות סניף מרכז עסקים נתניה (סוהו) או בבנק אחר (להלן: "**החשבון של הנאמנים**"). כל התמורה נשוא פיקדון האישורים תופקד בחשבון של הנאמנים. כל תשלום לידי הנאמנים כמוהו כתשלום למוכר לכל דבר ועניין.

(ה) בכפוף לתשלום בפועל של לפחות 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מהתמורה כהגדרתה בסעיף 5 ב) לעיל, תהיה רשאית הקונה לרשום הערת אזהרה לטובתה בגין חוזה זה. הטיפול ברישום הערת האזהרה יהיה בידי הקונה והיא תישא גם בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

(ו) הצדדים מסכימים כי לאחר תשלום של 25% לפחות מהתמורה, כהגדרתה לעיל, תהיה יעדים רשאית לרשום הערות אזהרה על הממכר לטובתה ובכפוף לרישום הערה שכזו לטובתה תהיה היא רשאית לרשום הערה על גבי הערת האזהרה שנרשמה לטובתה, וזאת, לטובת רוכשים עמם התקשרה (לעיל ולהלן "**צדדי ג'**" או "**רוכשים מיעדים**"), בגין כל חלק של הממכר שימומש. הערת האזהרה לטובת רוכשים מיעדים (הערה על גבי הערת האזהרה שנרשמה לטובת יעדים) תירשם כנגד חתימת ייפוי כח בלתי חוזר של הרוכשים מיעדים המסמיך את ב"כ המוכר למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתם, לחתום על תצהירי ביטול לרשות המיסים, ולפעול ככל הנדרש לשם כך, ככל שאיזו מעסקאות המכר שבין יעדים לבין הרוכשים מיעדים לא יושלמו. ככל שאיזו מעסקאות המכר מול הרוכשים מיעדים לא יושלמו הנאמן עו"ד עפארי מתחייב לפנות לבית המשפט לצורך ביטול העסקה הרלוונטית. מובהר ומוסכם כי תנאי מוקדם לחתימת המוכר (מדיה ליין) על הערות אזהרה לטובת צדדים שלישיים אשר ירכשו חלקים במגרשים מיעדים הינו כי אותו הצד השלישי לטובתו מבוקש רישום הערת אזהרה יחתום על ייפוי כוח מאומת כדין למחיקת ההערה במקרה של הפרת הוראות הסכם זה על ידי הקונה (יעדים). הצד השלישי יאשר למוכר (מדיה ליין) כי ידוע לו כי במקרה של הפרה יסודית של הוראות הסכם זה על ידי יעדים (הקונה) תהא מדיה ליין רשאית למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת אותו צד ג' ללא כל התראה מראש לאותו צד ג', כי לאותו צד ג' לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי המוכר בגין מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, כי צד ג' לא ידרוש מהמוכר תשלום כלשהו ו/או השבה ו/או פיצוי ו/או שיפוי, וכי

כל טענה שתהיה לו, אם בכלל, תהא יפה כלפי הקונה (יעדים) בלבד. היה צד ג' תאגיד - יצרף פרוטוקול ביטול ומחיקה כאמור, המסמך את ב"כ המוכר לעשות כן והכולל זיהוי מורשה החתימה ומינוי מיופה כוח לצורך זה חתום ומאומת כדין.

(ז) הנאמנים יוסיפו להחזיק את "פיקדון האישורים" בחשבון של הנאמנים וישחררו אותו או את יתרתו לידי המוכר, לאחר המצאתם או קיומם של מסמכי הרישום והאישורים הבאים בידי "הנאמנים": נסח לשכת רישום המקרקעין בו רשומה הערת אזהרה לטובת הקונה בדבר הסכם זה, שטרי מכר של הממכר חתומים ומאומתים כדין, ייפוי כוח בלתי חוזר מהמוכר להעברת הזכויות בממכר על שם הקונה ולעשיית כל פעולה מתבקשת לצורך קיום הסכם זה, פרוטוקול המוכר להעברת הזכויות בממכר על שם הקונה, חתום על ידי המוכר ומאומת כדין, אישור מס שבת, אישור מס רכוש, אישור עיריית ראשון לציון (הכולל היטל השבחה) [כפוף לאמור בסעיף 7 (ד' + ה') להלן] להעברת הזכויות בממכר על שם הקונה בתוקף לפחות עד יום חתימת החוזה (לעיל ולהלן: "האישורים").

(ח) על אף האמור לעיל, מוסכם כי לאחר שיומצא לידי הנאמנים אישור מס שבח מקרקעין בגין חוזה זה, ישחררו הנאמנים לידי המוכר שלושה רבעים מסכום "פיקדון האישורים" ויתירו בנאמנות בידיהם את יתרת סכום "פיקדון האישורים" (היינו, רבע מסכום "פיקדון האישורים") וזאת, עד להמצאתם של כל שאר "האישורים", לידיהם של הנאמנים.

(ט) הנאמנים יפקידו את הכספים בחשבון הנאמנות בפיקדון שקלי נושא ריבית. פירות הפיקדון יהיו שייכים למוכר. הנאמנים רשאים אך לא חייבים, לעשות שימוש בכספי "פיקדון האישורים" ולשלם כל תשלום שיידרש לצורך השגת ה"אישורים" הנדרשים לפי חוזה זה, לרבות לעניין הפקדת ערבות בנקאית במהלך השגה/ערר לשם זירוז קבלת האישורים. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המוכר למלא אתר כל חיוב ו/או להשלים ולבצע כל תשלום החל עליו על פי הוראות חוזה זה, ככל שיידרש. הנאמנים ישחררו ויעבירו את יתרת כספי "פיקדון האישורים" למוכר, מיד לאחר שיומצאו לידי הנאמנים כל "האישורים" דלעיל. לאחר מכן, יעבירו הנאמנים את האישורים הנ"ל לידיו של הקונה.

(י) מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת או נוספת ומבלי לגרוע מכל האמור בהסכם זה, ובנוסף לו, הרי שכל איחור, בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה אשר לא ישולם ע"י הקונה למוכר במלואו ובמועדו ייחשב כתשלום שלא שולם, יגרור אחריו תשלום [אותו ישלם הקונה למוכר] של 1% (אחוז) לחודש או לחלק ממנו, על הסכום שלא שולם במועד כאמור וזאת, החל מהיום הראשון לאיחור ועד לתשלום המלא בפועל.

(יא) שיעור המע"מ במועד כריתת חוזה זה הוא 17%. מובהר כי אם במועד תשלום כלשהו יהיה שיעור המע"מ גבוה יותר, ישלם הקונה למוכר את התשלום בצירוף שיעור המע"מ הגבוה יותר.

מיסים ותשלומי חובה

6. המוכר יישא וישלם במועד את התשלומים שלהלן:

(א) מס שבח מקרקעין אם וככל שיחול (ומס רכוש, בגין חובות ככל שקיימים עד למועד חתימת חוזה זה).

(ב) כל תשלום החל על הממכר עד יום חתימת חוזה זה.

(ג) היטל השבחה מכל סוג בגין כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת חוזה זה.

(ד) כל תשלום החל על הממכר עד למועד חתימת חוזה זה, לרבות התשלומים בין עירוניים ובין ממשלתיים ובין אחרים, הנובעים מהממכר ו/או מפיתוחו, לרבות אגרות והיטלי פיתוח (כולל בגין עבודות פיתוח שהוחלט עליהן אך טרם בוצעו בפועל), אגרות תיעול, ביוב, כבישים ומדרכה, מס או אגרה או כל היטל שהוא או תשלום אחר אשר חלים על הממכר עד למועד החתימה על חוזה זה.

7. הקונה יישא וישלם במועד את התשלומים שלהלן:

(א) מס רכישה.

(ב) היטל השבחה מכל סוג, בין אם בגין כל תכנית שקיבלה תוקף החל ממועד חתימת חוזה זה ובין אם בגין כל תכנית שתאושר ותקבל תוקף החל ממועד חתימת חוזה זה.

(ג) כל תשלום החל על הממכר לרבות, ארנונה ממועד חתימת חוזה זה ובנוסף לכך, יישא וישלם הקונה בכל סוגי התשלומים בין עירוניים ובין ממשלתיים ובין אחרים, הנובעים מהממכר ו/או מפיתוחו, לרבות אגרות והיטלי פיתוח (כולל בגין עבודות פיתוח שהוחלט עליהן אך טרם בוצעו בפועל), אגרות תיעול, ביוב, כבישים ומדרכה, מס או אגרה או כל היטל שהוא או תשלום אחר החלים על הממכר ו/או על השימוש בממכר ו/או בקשר עם הממכר לרבות אלו הנובעים מהסכמי השיתוף (נספחים ד'1 – ד'3) והכל, מיום חתימת הסכם זה.

(ד) ככל שהמצאת אישור העירייה תתעכב מחמת אי-תשלום היטל השבחה החל על הקונה ו/או חילוקי דעות של הקונה עם הרשות המקומית בנושא זה ו/או ניהול הליכים חוקיים ו/או משפטיים על ידי הקונה בעניין זה, והכל במשך פרק זמן העולה על 30 יום מהמועד בו הומצאה לקונה שומת היטל ההשבחה ו/או דרישת הרשות המקומית לחתום על כתב התחייבות לשלם בעתיד את היטל ההשבחה ו/או דרישת העירייה ותאגיד המים העירוני לחתום על כתב התחייבות לשלם בעתיד את היטלי הפיתוח לרבות, היטלי תיעול, סלילת כביש ומדרכה – ייחשב המוכר כמי שהמציא לקונה את אישור העירייה והועדה, כאמור בסעיף 5'ז לעיל, ולכל דבר ועניין.

(ה) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן ד) לעיל ובנוסף לו, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה, על כתב התחייבות כלפי עיריית ראשל"צ לתשלום היטל השבחה בגין מימוש עתידי של זכויותיו בממכר בנוסח המקובל אצל עיריית ראשל"צ וכן יחתום הוא על כתב התחייבות כלפי עיריית ראשל"צ ותאגיד המים העירוני לתשלום בעתיד של היטלי הפיתוח לרבות, היטלי תיעול, סלילת כבישים ומדרכות. לא יחתום הקונה על מי מכתבי ההתחייבות כאמור וחלף התראה בת 14 יום שנמסרה לו לאחר המועד שנדרש לעשות כן, יהא המוכר פטור מהמצאת אישור העירייה ו/או הוועדה המקומית וייראו אותו כמי שהמציא לקונה את אישור העירייה והוועדה, כאמור בסעיף 5'ז לעיל, ולכל דבר ועניין לרבות, לצורכי תשלום ו/או שחרור כספים.

(ו) אגרות טאבו, הוצאות ושכ"ט עו"ד בגין רישום הערות אזהרה ומכר ו/או כל פעולה אחרת, יחולו על הקונה.

מסירת זכות החזקה

8. (א) עם ביצוע התשלום בפועל של מלוא התמורה עפ"י חוזה זה, תימסר זכות החזקה בממכר (כמפורט להלן) לקונה (לעיל ולהלן: **"יום המסירה"**).

(ב) זכות החזקה בממכר תימסר לקונה כשהנכס במצבו להיום, כאשר זכות החזקה הנמסרת היא בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין, בשותפות מושע ביחד עם שאר הבעלים במקרקעין, לרבות הבעלים הרשום ו/או שיכון ובינוי ו/או המוכר לגבי עודף המקרקעין שייוותרו בבעלותם ו/או רוכשי חלקים נוספים במקרקעין.

(ג) החל מיום המסירה, יהא הקונה זכאי לכל ההכנסות, הרווחים והתשואות הנובעות מהממכר (לרבות דמי שכירות וכיו"ב), והכל באופן יחסי ובהתאם לזכויותיו החלקיות בכלל המקרקעין ובכפוף להסכמי השיתוף. פיצויי הפקעה וכיו"ב בגין הממכר, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכניות מכל סוג, בין שיאושרו לאחר יום חתימת חוזה זה ובין שהיו בתוקף במועד חתימת חוזה זה, אם וככל שבעלי הנכס זכאים להם ו/או יהיו זכאים להם בעתיד – יהיו שייכים לקונה החל במועד חתימת חוזה זה והכל באופן יחסי ובהתאם לזכויותיו החלקיות בכלל הנכס. חרף האמור מובהר בזה, כי א. לוי הגיש תביעה מכוח הוראות ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965, כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין פגיעה בקרקע מכוח התוכנית החלה וכי הזכויות הנובעות בגין התביעה הנ"ל ושעילתה פגיעה בשל תוכנית, שייכות באופן בלעדי לא. לוי.

רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה

9. (א) המוכר מתחייב להמציא לקונה את כל "האישורים" המפורטים בהסכם לעיל, והנדרשים לשם העברת ורישום זכויות הבעלות בממכר על שם הקונה, והכל תוך 6 חודשים ממועד פירעון מלוא התמורה עפ"י חוזה זה והקונה מתחייב לקבל ולבצע בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו את רישום העברת הזכויות כאמור על שמו בלשכת רישום המקרקעין. הזכויות בממכר יירשמו ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין לאחר שישתיים הטיפול במשרדי מס שבח מקרקעין והמצאת כל המסמכים הדרושים להעברה בטאבו ("האישורים") במסגרת חוזה זה. המצאת כל "האישורים" לקונה תיחשב למיצוי כל חיובי המוכר נשוא חוזה זה, מבלי לגרוע מחובתו של המוכר להסיר כל מניעה התלויה בו, ככל שתסתבר, לחתום על כל מסמך עליו נדרשת חתימתו ככל שיחסר ולהמציא כל אישור החל עליו ככל שיידרש.

(ב) הזכויות בממכר יירשמו ע"ש הקונה, כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא וזכויות צד ג', אך בכפוף להערות האזהרה לרבות לטובת צדדי ג'.

ייפוי כוח

10. (א) ביום חתימת חוזה זה יפקיד המוכר יפוי כוח בלתי חוזר, המסמיך ומייפה את כוחם של עוה"ד אריה אברמוביץ' ו/או אסף אברמוביץ' (להלן: **"עוה"ד"**) לבצע כל פעולה שתידרש לשם רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה. ייפוי הכוח יופקד בידי עוה"ד הנ"ל ויועבר לקונה או לבא-כוחו לאחר תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות חוזה זה. עוה"ד יעשו שימוש בייפוי הכוח רק לאחר תשלום מלוא התמורה לפי חוזה זה.

- (ב) במעמד חתימת חוזה זה יחתום הקונה גם על ייפוי הכוח כדלקמן:
האחד - המסמך את עוה"ד לרשום את הזכויות בממכר על שמו
השני - המסמך את עוה"ד לבטל את הערת האזהרה
השלישי - המסמך את עוה"ד לפעול בכל הקשור לעניין הסכם השיתוף.
- (ג) כמו-כן, יחתום הקונה, במעמד חתימת חוזה זה, על "הסכמת מוטב"
המופנית לרשם המקרקעין, לרישום מכר של זכויות בעלות.
- (ד) ובנוסף, יחתום הקונה על כתבי התחייבות המופנים לרשות המקומית
ולתאגיד המים העירוני בעניין התחייבות לתשלום עתידי של היטלי
פיתוח לרבות, היטלי תיעול, היטלי סלילת כביש ומדרכה וכן יחתום
הקונה על כתב התחייבות לשלם בעתיד את היטל ההשבחה.

הסכמי השיתוף

- (ג) הקונה יחתום במועד חתימת חוזה זה בין השאר על הסכמי השיתוף
לרבות, הסכם השיתוף הפנימי (נספח ד'3) ועל ייפוי כוח בלתי חוזר
המסמך את עוה"ד לפעול בכל הקשור להסכמי השיתוף, שיהיה בהם כדי
להסדיר את נושא חלוקת המקרקעין בכל הנוגע לשימוש ולחזקה
במקרקעין המשותף וכן לעניין פיתוחו השבחתו וניצולו של המקרקעין
המשותף ובכלל זה, אופן ושיטת מימוש הזכויות בהם, שיטת חלוקת
ויחוד הזכויות והכל כמתואר וכמפורט בהסכמי השיתוף המצורפים
לחוזה זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו והמסומנים כנספחים "ד'1-
ד'3ב" וייפוי הכוח הבלתי חוזר הניתן ע"י הקונה, כוחו יפה ותקף גם
לעניין זה. הקונה מסמך בזאת באופן בלתי חוזר את עוה"ד אריה
אברמוביץ ו/או אסף אברמוביץ ו/או מירב שחם-אברמוביץ לערוך
ולחתום במקומו על שינויים בהסכמי השיתוף, ככל שהדבר נדרש. אולם
מודגש, כי אין במתן יפוי הכוח הנ"ל כדי לגרוע ממחויבותו האישית של
הקונה לחתום בעצמו על שינויים בהסכמי השיתוף או על כל מסמך אחר,
ככל שיידרש לשם ביצוע כל אחת מהתחייבויותיו בהסכמי השיתוף
ובחוזה זה.

תנאים נוספים

11. הצדדים יחתמו על כל מסמך, ימציאו כל אישור וייתיצבו בפני כל אדם או
רשות, כפי שידרשו, על מנת להוציא הוראות חוזה זה אל הפועל.
12. מבוטל.

הפרות ותרופות

13. (א) הוראות סעיפים 2, 3, 5, 6, 7, 8 ו-9 הינן תנאים יסודיים בחוזה זה, אשר
הפרתן תחשב כהפרה יסודית של החוזה.
- (ב) צד אשר יפר חוזה זה הפרה יסודית, ישלם למשנהו פיצויים קבועים
ומוסכמים מראש, בשיעור 10% מהתמורה, בצירוף מע"מ כדין, וזאת
מבלי לגרוע מזכותו של הצד המקיים לכל סעד אחר או נוסף מכוח חוזה
זה ו/או מכל כל דין. הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים
דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים לצד
המקיים עקב ההפרה ולא תשמע כל טענה מאת הצד המפר כי, הסכום
האמור אינו סביר או נקבע כקנס והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה כזו.

(ג) איחור של עד 14 ימים בביצוע התחייבות כלשהי לא יחשב כהפרה של החוזה.

(ד) לא שילם צד לחוזה תשלום החל עליו במועד הקבוע לו בחוזה זה, יהיה הצד השני רשאי אך לא חייב לשלם את החיוב החל על משנהו, ובלבד שיודיע לצד האחר, בעבורו יבוצע התשלום כאמור, על כוונתו לעשות כן 7 ימים מראש. שילם צד לחוזה תשלום החל על משנהו, כאמור לעיל, יהיה זכאי להשבה מיד עם דרישה.

(ה) על אף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי, עיכוב ו/או איחור ו/או פיגור בביצוע הסכם זה ו/או ככל שנמנע מאחד הצדדים לקיים את אחת מהתחייבויותיו המפורטות בהוראות הסכם זה במועדן ו/או במלואן וזאת, כתוצאה מכוח עליון ו/או משביתות ו/או השבתות ו/או מצב ביטחוני לחימתי ו/או עיצומים של אחד או יותר מהגורמים הבאים: בנקים ו/או משרד האוצר/מיסוי מקרקעין ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או הרשות המקומית ו/או ועדת בניין ערים ו/או בשל המצאות מי מהצדדים בבידוד ו/או בשל אי קבלת קהל ו/או הפסקת פעילות כללית ברשות הרלבנטית ו/או העדר עובדים בבנק למשכנתאות, היעדרות עובדים במשרד הממשלתי הרלבנטי, היעדרות עובדים במשרדי הרשות המקומית הרלבנטיים (להלן – "הגורם"), לא יהווה הפרה של ההסכם והמועד הקבוע לביצוע אותן התחייבויות יידחה בהתאמה עד לאחר חלוף המניעה ובתוספת 7 ימי עסקים.

שונות

14. חוזה זה ממצה את כל ההסכמות בין הצדדים ולא תהיה שום נפקות למצג או התחייבות, ככל שניתנו, ואשר לא נכללו בחוזה זה. חוזה זה מבטל כל הסכמה ו/או חוזה בין הצדדים בין בעל-פה ובין שבכתב וכל הסכמה קודמת ו/או חוזה קודם, לא יחייבו את הצדדים.

15. חוזה זה לא ישונה אלא במסמך בכתב בלבד, שייחתם מראש על ידי שני הצדדים.

16. כותרות השוליים נועדו להתמצאות בלבד ולא יובאו בחשבון בעת פרשנותו.

17. הובהר לצדדים והצדדים מסכימים לכך, כי אין זה מתפקידם של עוה"ד המטפלים מטעמם בחוזה זה, לבדוק ולוודא קיומם ותוקפם של היתרי בניה ו/או זכויות בניה ו/או פטור או חיוב בהיטל השבחה, בנוגע לממכר נשוא חוזה זה, אלא אך ורק בהתאם למסמכים אשר הובאו והוצגו ע"י הצדדים או מי מהם לעוה"ד המטפלים, לרבות בעקבות הנחיות עוה"ד המטפל לפיה כדי לקבל את כל המסמכים האמורים, יש לפנות בנדון לגורמים המוסמכים ברשות המקומית ובכלל זה, אצל מדור המידע ואצל מדור היטל השבחה ברשות המקומית.

19. הקונה מאשר כי ידוע לו כי עורכי הדין אריה אברמוביץ ו/או אסף אברמוביץ' מייצגים אך ורק את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי, ניתנה לו האפשרות להסתייע בשירותיו של עורך דין מטעמו.

20. בהסכם זה לשון זכר כולל לשון נקבה ולהפך ולשון יחיד כולל לשון רבים ולהפך.

21. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה, הן כאמור במבוא. כל הודעה שתשלח לכתובת הנ"ל בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתוך 5 ימי עסקים מעת משלוחה בדואר רשום לאותה כתובת. ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה. הודעה שתישלח בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תיחשב שהגיעה לתעודתה ביום העסקים

¹²
הראשון שלאחר שיגורה, בכפוף לכך שהצד המשגר קיבל אישור טלפוני
מהצד הנשגר בדבר הצלחת השיגור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר

הקונה
באמצעות הנאמן –
עו"ד אלעד עפארי

טמטמ



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	מס' זיהוי
עיריית ראשון לציון	137,580.00	מירי	512035387

המספרים הישנים של החלקה

3643/16

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2554/2012/1	17/01/2012	תיקון טעות סופר	שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ	חברה	512035387
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56460/2016/1	25/12/2016	מכר	אהרונ' שמואל	ת.ז.	055086565
				החלק בנכס	
				250 / 6879	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56460/2016/1	25/12/2016	מכר	א.ב. כהן עסקי רכב והשקעות בע"מ	חברה	512922527
				החלק בנכס	
				250 / 6879	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49453/2017/2	21/11/2017	מכר	ש.י.א.ס קבוצה לנכסים והשקעות בע"מ	חברה	515641710
				החלק בנכס	
				14800 / 137580	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52048/2017/2	05/12/2017	מכר	בן דוד הראל זכריה	ת.ז.	200460608
				החלק בנכס	
				25 / 13758	



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	פלצי תמי	ת.ז.	031681331
				החלק בנס	
					420 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	פלצי אריק	ת.ז.	033653239
				החלק בנס	
					420 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	קרן אסתר	ת.ז.	008499758
				החלק בנס	
					200 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	אללי מזל	ת.ז.	022371272
				החלק בנס	
					250 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	לבס ארי	ת.ז.	010416386
				החלק בנס	
					165 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	לבס טלי	ת.ז.	057156226
				החלק בנס	
					165 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	בכר בן זוהר קמי	ת.ז.	054942222
				החלק בנס	
					250 / 137580



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	בכר חיים חן	ת.ז.	032447971
				החלק בנסכ	
					250 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	קספר גילה	ת.ז.	069465060
				החלק בנסכ	
					250 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	פטל אלזי	ת.ז.	042911768
				החלק בנסכ	
					250 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	בהר ליאורה	ת.ז.	068384072
				החלק בנסכ	
					250 / 137580
3236/2018/3	21/01/2018	מכר	בהר מורט	ת.ז.	013101985
				החלק בנסכ	
					250 / 137580
6094/2018/1	05/02/2018	מכר	אלמוג דנית	ת.ז.	028410611
				החלק בנסכ	
					250 / 137580
26283/2018/1	06/06/2018	מכר	רגב יוסף	ת.ז.	056079262
				החלק בנסכ	
					1000 / 137580



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26606/2018/1	07/06/2018	מכר	גור אנדי	ת.ז.	026749416
				החלק בנס	
					125 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26606/2018/1	07/06/2018	מכר	גור רנה בלנקה	ת.ז.	056721350
				החלק בנס	
					125 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26690/2018/1	10/06/2018	מכר	כהן אילן	ת.ז.	056784960
				החלק בנס	
					250 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27850/2018/1	17/06/2018	מכר	שרעף אביעד	ת.ז.	051662179
				החלק בנס	
					250 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27914/2018/1	17/06/2018	מכר	שרעף אביעד	ת.ז.	051662179
				החלק בנס	
					250 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27972/2018/1	17/06/2018	מכר	ד"ר ב.י. צוקרמן	חברה	513331207
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28059/2018/1	18/06/2018	מכר	אראל צילום רפואי בע"מ	חברה	512123449
				החלק בנס	
					500 / 137580

305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28081/2018/1	18/06/2018	מכר	אראל - הדמיה רפואית בע"מ	חברה	513147983
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30619/2018/1	03/07/2018	מכר	דניאל אהרון	ת.ז.	026498840
				החלק בנס	
					100 / 6879
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30619/2018/1	03/07/2018	מכר	דניאל רפאל	ת.ז.	056047996
				החלק בנס	
					100 / 6879
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31649/2018/1	10/07/2018	מכר	רימר מרדכי	ת.ז.	052291697
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31670/2018/1	10/07/2018	מכר	פלד תדהר	ת.ז.	054002191
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34267/2018/1	29/07/2018	מכר	אלירן ש. בע"מ	חברה	513794958
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34267/2018/1	29/07/2018	מכר	רוזנפלד דוד	ת.ז.	004262408
				החלק בנס	
					500 / 137580

305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15765/2019/1	26/03/2019	מכר	פלקובסקי זיו	ת.ז.	029055167
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4583/2020/1	28/01/2020	מכר	שרעבי מיכאל	ת.ז.	004582383
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5145/2020/1	30/01/2020	מכר	בק ישראל	ת.ז.	056649320
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21343/2020/1	02/06/2020	מכר	מולאי אור משה	ת.ז.	036703502
				החלק בנס	
					125 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21343/2020/1	02/06/2020	מכר	מולאי הודיה	ת.ז.	039605662
				החלק בנס	
					125 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35226/2020/1	24/08/2020	מכר	ישראלי אבירם	ת.ז.	024922718
				החלק בנס	
					500 / 137580
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35616/2020/1	26/08/2020	מכר	דנוס רפאל	ת.ז.	058639824
				החלק בנס	
					250 / 137580



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35969/2020/1	27/08/2020	מכר	כהן דורון	ת.ז.	055613525
				החלק בנסכ	
					25 / 13758
37500/2020/1	07/09/2020	מכר	דנוס רפאל	ת.ז.	058639824
				החלק בנסכ	
					250 / 137580
42094/2020/1	12/10/2020	מכר	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
				החלק בנסכ	
					251 / 34395
47595/2020/1	15/11/2020	מכר	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
				החלק בנסכ	
					1003 / 137580
48985/2020/1	22/11/2020	מכר	פלג אביב	ת.ז.	033561432
				החלק בנסכ	
					250 / 137580
51183/2020/1	02/12/2020	מכר	י.נ. ארזים ייזום והשקעות בנדל"ן בע"מ	חברה	514745173
				החלק בנסכ	
					500 / 137580
18398/2021/1	12/04/2021	מכר	וייצמן אנוק רחל	ת.ז.	336225826
				החלק בנסכ	
					25 / 13758

305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24924/2021/1	10/05/2021	מכר	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
				החלק בנס	
					508 / 137580

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32101/2021/1	14/06/2021	מכר	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
				החלק בנס	
					41 / 11465

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
71825/2021/1	15/12/2021	מכר	מושיקולנד בע"מ	חברה	516041365
				החלק בנס	
					1000 / 137580

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
71825/2021/1	15/12/2021	מכר	רפאל ברדה יזמות וחקלאות בע"מ	חברה	516058807
				החלק בנס	
					2000 / 137580

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
71825/2021/2	15/12/2021	עודף	כליף השקעות ויזמות בע"מ	חברה	515606549
				החלק בנס	
					110 / 6879

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33788/2022/1	09/06/2022	מכר	דורון זיו	ת.ז.	027869981
				החלק בנס	
					100 / 137580

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
59407/2022/1	31/10/2022	מכר	גורי קורל	ת.ז.	315153643
				החלק בנס	
					125 / 137580



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
59407/2022/2	31/10/2022	עודף	ירושלים מדיה ליין בע"מ	חברה	513971598
				החלק בנס	
					3073 / 22930

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29594/2002/1	14/11/2002	משכנתה	א.לוי השקעות ובנין בע"מ	חברה	520041096
		דרגה	סכום		החלק בנס
		שניה	ללא הגבלת סכום		1 / 2
		הערות: ביחד עם חלקה 18 בגוש 3643			
		על הבעלות של: שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
11533/1994/1	11/05/1994	הערה לפי פקודת הדרכים	
		הערות: קובץ תקנות מס' 5594 מיום 28.4.94 עמוד 835-836	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
60114/2015/1	29/12/2015	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	נבוטובסקי ז'אנה	ת.ז.	322191347
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי		
			הערת אזהרה סעיף 126	24671/2015/1	
		הערות: החלק במקרקעין: 250/137,580			
		שטרי תיקון: 60114/2015			
		על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
60114/2015/2	29/12/2015	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	בויטל ארז מנחם	ת.ז.	028737997
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי		
			הערת אזהרה סעיף 126	24694/2015/1	
		הערות: החלק במקרקעין: 500/137,580			
		שטרי תיקון: 60114/2015			
		על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ			



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40167/2015/1	20/08/2015	הערת אזהרה סעיף 126	לביא טל	ת.ז.	028691822
		הערות: החלק במקרקעין 250/137580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47076/2015/1	15/10/2015	הערת אזהרה סעיף 126	פרו-וי פנינה ושגשוג בע"מ	חברה	515070514
		הערות: החלק: 1000/137580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
793/2016/1	10/01/2016	הערת אזהרה סעיף 126	גוטליב דוד	דרכון בלגיה	EM318293
			וילק ברברה אסתר מלכה	דרכון בלגיה	EJ988960
		הערות: תיאור המקרקעין: החלק במקרקעין 1000/137580			
		על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23406/2017/1	05/06/2017	הערת אזהרה סעיף 126	קהילה אבי	ת.ז.	059131342
		הערות: החלק במקרקעין:250/137580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40845/2017/1	18/09/2017	הערת אזהרה סעיף 126	מולאי אהרן	ת.ז.	068948249
			מולאי כוכבה	ת.ז.	058357278
		הערות: החלק במקרקעין: 250/137/580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46912/2017/1	05/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	בן יהודה עופר ישראל	ת.ז.	033389206
			כהן דוויק גל גבריאל	ת.ז.	313457434
		הערות: החלק במקרקעין: 250/137580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47254/2017/1	07/11/2017	הערת אזהרה סעיף 126	מועלם תומר	ת.ז.	205689532
		הערות: חלק במקרקעין:250/137580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36371/2018/1	12/08/2018	תיקון טעות סופר	באדגלי יעקב	ז.ת.	015566060
הערות: החלק במקרקעין 125/137580					
שטרי תיקון: 36371/2018					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
45440/2018/1	25/10/2018	הערת אזהרה סעיף 126	קירש חנה פרנסואז	ז.ת.	013209309
הערות: החלק במקרקעין: 125/137,580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34577/2019/1	29/07/2019	הערת אזהרה סעיף 126	קירש חנה פרנסואז	ז.ת.	013209309
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית. חלק במקרקעין: 250/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43321/2019/1	23/09/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בוהדנה נסים חנניה	ז.ת.	067949883
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 200/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46613/2019/1	28/10/2019	הערת אזהרה סעיף 126	בן דוד אהרון	ז.ת.	012160099
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק בקרקע 250/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46738/2019/1	29/10/2019	הערת אזהרה סעיף 126	רחמני רמי	ז.ת.	028437671
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית חלק במקרקעין: 250/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8803/2020/1	20/02/2020	הערת אזהרה סעיף 126	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 1002/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8824/2020/1	20/02/2020	הערת אזהרה סעיף 126	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 998/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18287/2020/1	11/05/2020	הערת אזהרה סעיף 126	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית חלק במקרקעין: 996/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18314/2020/1	11/05/2020	הערת אזהרה סעיף 126	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 997/137,580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43928/2020/1	22/10/2020	הערת אזהרה סעיף 126	אוזן יובל	ת.ז.	033739632
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 150/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47942/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	אוחיון לירן	ת.ז.	023901887
			אוחיון דניאל	ת.ז.	013103700
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 150/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47971/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	מולה לילי ולי	ת.ז.	329069256
			מולה אביחי סמי	ת.ז.	209006105
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 120/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47989/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	טיגלניק לידור	ת.ז.	315744722



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			צברי מורגנשטרן נוגה קארין ת.ז.		311508485
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלקה במקרקעין: 100/137580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48042/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	רוגל ראובן	ת.ז.	034648287
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48060/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	רון אורי	ת.ז.	200321040
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 50/137580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48069/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	פולטוב אהרן	ת.ז.	309056042
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48087/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	צברי שלום	ת.ז.	049782832
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48097/2020/1	16/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	וייס יאיר שמואל	ת.ז.	033675919
		הערות:	תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/37580		
על הבעלות של:		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48172/2020/1	17/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	חממי אוראל	ז.ת.	208435990
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48232/2020/1	17/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	זנטר שון	ז.ת.	318614070
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 115/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48356/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	וובט אדנה	ז.ת.	321101651
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48404/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	והאב מיכאל	ז.ת.	038814588
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 100/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48430/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	קרדי רחמים	ז.ת.	056560931
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 200/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48443/2020/1	18/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	פרץ גאי	ז.ת.	313306375
הערות: תיאור הנכס: מגרש החלק במקרקעין: 120/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51731/2020/1	06/12/2020	הערת אזהרה סעיף 126	זיקו דקאל	ז.ת.	301399275



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			זיקו מעין	ת.ז.	300638574
הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 250/137580					
על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3946/2021/1	21/01/2021	הערת אזהרה סעיף 126	אדרי ליאור	ת.ז.	034504795
הערות: תיאור הנכס: מגרש					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26320/2021/1	19/05/2021	הערת אזהרה סעיף 126	עמרם יוגב	ת.ז.	206863722
הערות: תיאור הנכס: מגרש					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26353/2021/1	19/05/2021	הערת אזהרה סעיף 126	טוגנטמן אופק	ת.ז.	206481376
הערות: תיאור הנכס: מגרש					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27032/2021/1	23/05/2021	הערת אזהרה סעיף 126	ליסובייה אולסיה	ת.ז.	304716012
הערות: תיאור הנכס: מגרש, החלק במקרקעין: 100/137580					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27144/2021/1	23/05/2021	הערת אזהרה סעיף 126	ס'קוב סמיון	ת.ז.	306213539
הערות: תיאור הנכס: מגרש					
על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

על הבעלות של: יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49038/2021/1	23/08/2021	הערת אזהרה סעיף 126	נגר שלמה	ת.ז.	003759529
		הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 250/137580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56936/2021/1	11/10/2021	הערת אזהרה סעיף 126	ברקן אייל	ת.ז.	209496074
		הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין 100/137580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57305/2021/1	12/10/2021	הערת אזהרה סעיף 126	שטרן מתן	ת.ז.	205962178
		הערות: תיאור הנכס: קרקע חקלאית החלק במקרקעין: 50/137580			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1033/2022/1	04/01/2022	הערת אזהרה סעיף 126	רודף שלום ליאת ציפי	ת.ז.	040035404
			רודף שלום עמית ראובן	ת.ז.	031396443
		הערות: תיאור הנכס: מגרש			
על הבעלות של:		פלג אביב			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5145/2022/1	23/01/2022	הערת אזהרה סעיף 126	דאבל די (א.כ.) יזמות עסקית בע"מ	חברה	515391035
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ	חברה	515237428
			סכום		
		624,000 ₪			
על הבעלות של:		ירושלים מדיה ליין בע"מ			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6273/2022/1	27/01/2022	הערת אזהרה סעיף 126	דאבל די (א.כ.) יזמות עסקית בע"מ	חברה	515391035



305409

בסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלווה			
515237428	חברה	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
			סכום		
			624,000 ₪		
		על הבעלות של: ירושלים מדיה ליין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
15375/2022/1	08/03/2022	הערה לפי סעיף 1א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה רחובות		
		סכום		החלק בנכס	
		432,095 ₪		500 / 137580	
		הערות:	תיק 513794958 מתאריך 08/03/2022		
		על הבעלות של:	אלירן ש. בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
37820/2022/1	28/06/2022	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	ניכויים תל אביב 5		
		סכום			
		318,570 ₪			
		הערות:	תיק 515237428 מתאריך 28/06/2022		
	על הבעלות של:	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
	על ההערה של:	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38023/2022/1	28/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	גורג'י רובי	ת.ז.	205949324
	על הבעלות של:	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			
		יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38234/2022/1	29/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חרד אמנון	ת.ז	056116551



305409

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			גויארי תהילה	ז.ת.	015976269
		על הבעלות של:	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38320/2022/1	29/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	סוכר שרה רינה	ז.ת.	58874132
		על הבעלות של:	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38550/2022/1	30/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	ספורן שמרית	ז.ת.	043030279
		על הבעלות של:	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40414/2022/1	12/07/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חגיגן גל	ז.ת.	318230398
		על הבעלות של:	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40414/2022/2	12/07/2022	הערת אזהרה סעיף 126	הר זהב נול חנה אלה	ז.ת.	56806722
			נול אריה	ז.ת.	052933025
		על הבעלות של:	יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		
			יעדים - המרכז לקורסים (2015) בע"מ		

סוף נתונים

תאריך
28/11/2022
ד' כסלו תשפ"ג
שעה: 16:40

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 305409

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 25

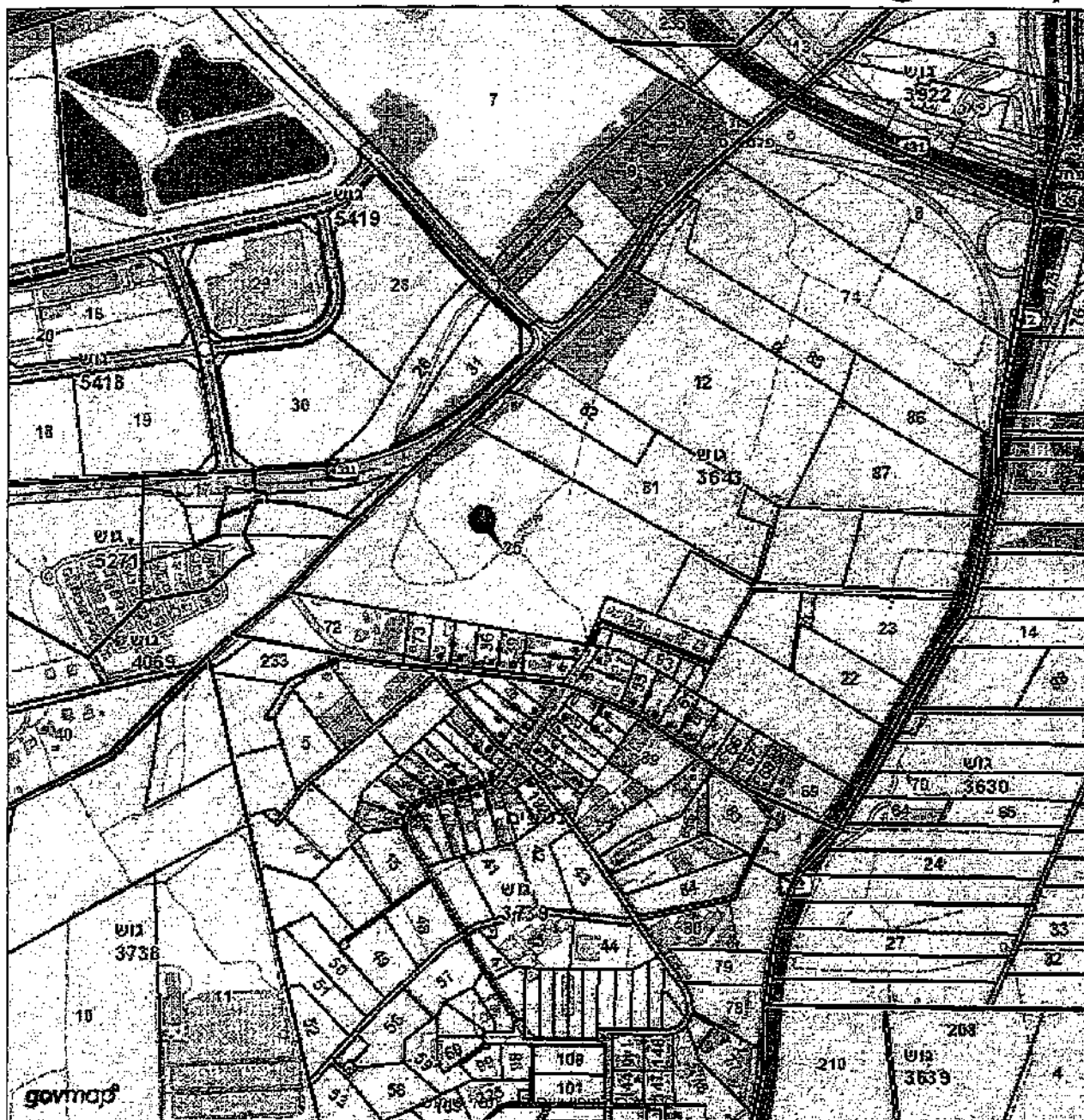
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 15.00 ש"ח

ב'

גוש 3643 חלקה 25

אתר המפות הממשלתי
govmap



גושים
חלקות

הסכם שיתוף

שנערך ונחתם ברמת גן, ביום 30 לחודש מאי 2002.

ב ין: א. לוי השקעות ובנין בע"מ, ח.צ. 520041096
מרח' הירקון 185 תל-אביב
(להלן: "לוי")

מצד אחד

ל ב ין: שכון עובדים השקעות בע"מ
מרחוב שלם 3 רמת גן,
(להלן: "שיכון עובדים")

מצד שני

והואיל ולוי בעלים רשום ובעלת זכות חזקה בלעדית במקרקעין הידועים כחלקה 25 בגוש 3643 בשטח 134.692 דונם ו- 1/6 מחלקה 18 בגוש 3643 בשטח 0.804 דונם בראשון לציון (להלן "המקרקעין").

והואיל והצדדים עומדים להתום על הסכם רכישת מחצית מהמקרקעין (להלן "הסכם המכר").

והואיל והצדדים מעוניינים בביצוע משותף של עסקה משותפת כהגדרתה להלן, על המקרקעין כאמור בהסכם הרכישה, וזאת על בסיס שוויון מלא ושיתוף פעולה מלא בין הצדדים.

והואיל והצדדים תפצים להסדיר ביניהם את אופן פעולתם המשותף בשיתוף פעולה מלא בביצוע התכנון והבניה במקרקעין בעסקה המשותפת, בניהולה, ובשיווקה, הכל עפ"י המפורט בהסכם זה להלן.

והואיל והצדדים מסכימים לשתף פעולה בתכנון תכנית עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 באופן שאותה תכנית תאפשר רישום נפרד של כל אחד מהצדדים בחלקות נפרדות.

והואיל והצדדים מסכימים כי היה ולא יתקיים שתוף פעולה ביניהם עפ"י הסכם זה יוכלו בהסכמה הדדית לבצע את התכנון והבניה בנפרד כל צד בחלקותיו הוא.

22..

שכון עובדים השקעות בע"מ
י"ס חצ' 512035387

לוי השקעות ובנין בע"מ
א.ב. כהן
עסקי רכב
בבשילובות בע"מ

לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. פרשנות

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרת הסעיפים בהסכם זה נועדו לנחיות בלבד, ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות ההסכם.
- 1.3 למונחים הבאים יהיה הפרוש הנקוב בצדס כדלקמן:
 - 1.3.1 "המקרקעין" - כמוגדר במבוא ובהסכם המכר.
 - 1.3.2 "הת.ב.ע." התוכנית שהוכנה ו/או תוכן ע"י אדריכל חשמווני או כל אדריכל אחר שיוסכם עליו ע"י הצדדים הכוללת תשריט ותקנון שמספרה רצ/67/1 ו/או כל תכנית נוספת כפי שתתקן או תתוכן ואשר תאושר על ידי רשויות התכנון.
 - 1.3.3 "הפרוייקט" - חקמה, תכנון, בניה, פיתוח, מכירה, שיווק, תפעול וניהול שכונת מגורים ו/או שטחים מסחריים ו/או משרדים במקרקעין ו/או כל בניה אחרת אשר תאושר על המקרקעין על פי התכנית (תב"ע).
 - 1.3.4 "העסקה המשותפת" - ביצוע משותף של הפרוייקט ע"י הצדדים להסכם זה.
 - 1.3.5 "הממכר" - כהגדרתו בהסכם המכר.
 - 1.3.6 "העירייה" - עיריית ראשון לציון ו/או התדה המקומית.

2. העסקה המשותפת

- 2.1 עם ובכפוף לחתימה על הסכם מכר הצדדים ישתפו פעולה ביניהם בביצוע העסקה המשותפת, על בסיס שוויון מלא לזכות ולחובה, ויפעלו יחדיו למימוש העסקה המשותפת, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.2 הצדדים יישאו במשותף בכל ההוצאות, ויהיו אחראים ע"י חלקם במקרקעין לכל ההתחייבויות הכרוכות בביצוע העסקה המשותפת. כל צד יהיה זכאי ו/או חייב, לפי הענין, למחצית מכל הזכויות והחובות מכל מין וסוג הנובעות מן העסקה המשותפת והפרוייקט.

אנו עדים
מס' 12035387

א. לוי חשמווני

חשמווני

א. ב. כהן

חשמווני

2.3 יחסי הצדדים להסכם זה הינם יחסים של שותפים במקרקעין וצדדים לעסקה משותפת, ואין בהסכם זה יצירת שותפות ואו שליחות או הרשאה כלליים בין הצדדים. צד להסכם זה לא יחיה רשאי לחייב את הצד האחר ולא יציג עצמו ואו יגרום לכל מצג כאילו הוא פועל מטעם ומייצג את הצד האחר, אלא במסגרת חמותנה במפורש בהסכם זה ואו כפי שיקבע במסמך חתום ע"י ועדת החגוי כהגדרתה לחלן.

3. ועדת החגוי

3.1 ניהול וביצוע העסקה המשותפת ייעשה באמצעות ועדת החגוי, אשר תפעל ע"פ העקרונות הבאים:

3.1.1 ועדת החגוי תהיה בת ארבעה נציגים: שניים מכל צד (כל זמן שהצדדים מתזיקים בתלקים שווים במקרקעין).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי הקוורום לצורך דיוני ועדת החגוי יתקיים גם אם נוכח רק נציג אחד מכל צד. כל צד יתא רשאי לחתליף את נציגו בוועדת החגוי בכל עת.

3.1.2 החלטות ועדת החגוי יתקבלו פה אחד ובמקרה של מחלוקת תוכרע המחלוקת ע"י מנכ"ל שכון עובדים. ומנכ"ל לוי, ואו ע"י נציגים אחרים של הצדדים שימונו ע"י המנכ"לים כאמור, אשר ישמש לצורך זה כוועדת חגוי עליונה. לא הגיעה ועדת החגוי העליונה לכדי הכרעה תועבר המחלוקת למי שהמנכ"לים יחליטו.

3.1.3 ועדת החגוי תינה חקובעת בכל עניין הקשור לבצוע העסקה המשותפת, לבד מאותם נושאים שנקבע לגביהם אחרת בהסכם זה.

3.1.4 ועדת החגוי תתכנס לפי דרישת מי מתבריה, ע"פ תאום בין חברי ועדת החגוי. ועדת החגוי תוציא פרוטוקול משיבותיה.

4/..

ישראל
5/2035387

א. כ. חשקיהו

ישראל
ישראל

א.ב. כהן
עסקי רכב
חשקיהו

3.2 ועדת ההיגוי תקבע את הפרוגרמה התכנונית של התכנית (תב"ע) והפרוייקט שיבנה, את מדיניות השיווק כולל מחירי המכירה, את שיטת הביצוע. כמו כן תאשר ועדת ההיגוי את ההתקשרויות שיערכו עם מתכננים, ספקים בעסקה המשותפת וכו'.

3.3 עבודות הקבלנות בפרוייקט תוצענה תחילה לסולל בונה בנן ותשתיות בע"מ במחיר השוק כפי שיהיו קיימים בעת העברת החצעה, והכל כפי שיאושר על ידי ועדת ההיגוי.

העיסקה המשותפת תחתום הסכם קבלנות עם הקבלן בנוסח ובתנאים שישוכמו בין הצדדים, בכפוף להתלטת ועדת ההיגוי.

4. ניהול העיסקה המשותפת

4.1 הצדדים יפעלו במשותף לתכנון על המקרקעין ע"מ שניתן יהא להגיע לתכנית הטובה והיעילה ביותר למספר יחיד מקסימלי בפרוייקט ולמכסם רווחיות הפרוייקט. כל ההוצאות הכרוכות בתכנון ובהשבת המקרקעין יחולו על הצדדים עפ"י חלקם במקרקעין למעט כאלה שמוסכם לגביהן אחרת בהסכם זה.

הצדדים יבצעו באמצעות ועדת ההיגוי בין השאר את הפעולות הבאות:

4.1.1 תכנון תכנית (תב"ע) ובחירת יועצים מקצועיים לתכנית (תב"ע) לרבות בחירת מפקח תיצוני.

4.1.2 תכנון מפורט ובחירת יועצים מקצועיים לתכנון המפורט.

4.1.3 בצוע הקמת הפרוייקט.

4.1.4 ניהול מו"מ עם רשויות התכנון השונות והרשות המוניציפלית לעניין עריכת הסכם (י) פתוח ו/או בצועים חלקי היטלי פתוח.

4.1.5 ניהול מו"מ עם קבלני בצוע ראשיים ומשניים.

5/..

טען שומרים השקעות בע"מ
מס' 2035387

א. לוי השקעות וניהול בע"מ

א. לוי השקעות וניהול בע"מ

4.1.6 ניהול התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח והתשתית.

4.1.7 ביצוע כל יתר התפקידים כמקובל בניהול עסקה משותפת.

4.2 ניהול הקמת הפרויקט ייעשה על ידי שכן עובדים וזאת בתמורה לתשלום 2% מעלויות הקמת הפרויקט בפועל (לפני מע"מ) בתוספת מע"מ שתשלם ע"י העסקה המשותפת. תמורה זו כוללת גם את התמורה בגין האמור בסעיף 7.3.8.

5. שיווק

5.1 ועדת ההיגוי תקבע את מחירי מכירת היחידות למיניהן לרבות שעורי ההנחות ותנאי התשלום ואת היקף הפרסום שיופעל לגבי הפרויקט.

5.2 ניהול השיווק ומכירת היחידות נשוא הפרויקט, וטיפול משלים בחברה משכנת עד לרישום, תבוצע ע"י שכן עובדים ועל חשבון העסקה המשותפת, בשם ועבור שני הצדדים. המכירה תבוצע בשם ועבור שני הצדדים, ובחשור זה מובהר כי שם שני הצדדים יוזכרו במשותף בכל פרסום ובכל חקשור בעסקה לרבות חוזי מכר הדירות. אלא אם כן תרשמה בעלויות נפרדות במגרשים עפ"י לוח הקצאות והצדדים יחליטו במשותף כי שם כל צד יוזכר לבדו כאשר תימכרנה דירות או נכסים אחרים שיבנו במגרשו של אותו צד.

5.3 לצורך זאת, תקים שכן עובדים מנגנון שיווק אשר יופעל בין השאר בתחום הפרויקט.

5.4 עלויות תוך לצדדים שלישיים, פרסום, לרבות שילוט חוצות, קידום מכירות וכן עלויות הקמת ואחזקת משרד המכירות, שיפעל במקרקעין כאמור, יחולו על העסקה המשותפת.

5.5 בתמורה לאמור בסעיף 5.2 לעיל, ישולם ע"י העסקה המשותפת לשכן עובדים השווה ל- 2% בתוספת מע"מ מסך כל התקבולים לפני מע"מ שיתקבלו בגין מכירת ראו השכרת שטחים בפרויקט עפ"י חלקם במקרקעין.

5.6 מס מכירה, אם יחול, יחול על הצדדים בשווה.

6. יעוץ משפטי ורישום

6.1 הטיפול בליווי המשפטי של הפרויקט וכן ביצוע הפרצלציה, רישום בתים משותפים ורישום היחידות בפרויקט, תבוצע ע"י שכן עובדים כנגד קבלת התמורה המוסכמת בס' 6.2 להלן.

השקעה בגין בע"מ

6/..

שכן עובדים השקעה בגין
512035387

א. לוי השקעות ובע"מ

הצדדים יחתמו על יפוי כח בלתי חוזרים מתאימים, המייפים את כוחה של שכון עובדים ו/או עוה"ד ממשרדיה לביצוע הפעולות הרשומות הנ"ל.

6.2 סך כספי השווה לשעור של 2% מתקבולי המכירות ישולם ע"י הרוכשים בנוסף לסכומים שישולמו על ידם בגין רכישת יחידות המגורים. סך כספי זה ישולם לחשבון שכון עובדים בלבד.

היה וייגבה סך נמוך מ 2% ו/או לא ייגבה כלל כתוצאה ממבצע מכירות ו/או כהנחה לגופים גדולים בלבד כפי שיאושר ע"י ועדת ההיגוי - ייגבה סך השווה ל 2% מתקבולי המכירות עצמם לחשבון שכון עובדים בלבד.

7. מימון הבניה במקרקעין והניהול הכספי .7

7.1 כל צד להסכם זה ישתתף עפ"י חלקו במקרקעין בכל העלויות ההוצאות וההשקעות הנדרשות למימוש העסקה המשותפת והפריקט.

7.2 מועד סיום העסקה המשותפת לענין הסכם זה הינו מועד רישום היחידה האחרונה במקרקעין ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף לס' 9 להלן.

7.3 הניהול הכספי של העסקה המשותפת יעשה כדלקמן:

7.3.1 ייפתח חשבון בבנק מיוחד ונפרד לעסקה המשותפת שיהיה בבעלות הצדדים להסכם זה (להלן - "חשבון הבנק").

7.3.2 התשלומים והתקבולים בבצוע העסקה המשותפת יעשו באמצעות חשבון הבנק, ומשיכות ממנו יעשו רק לצורך מימוש העסקה המשותפת או חלוקת כספים בין הצדדים, כפי המוגדר להלן, או שיוחלט ע"י ועדת ההיגוי.

7.3.3 זכות החתימה בחשבון הבנק תהיה ללוי ולשכון עובדים ביחד. דהיינו: כל הוצאה כספית מחייבת חתימה אחת של שכון עובדים וחתימה אחת של לוי.

7.3.4 במידה ויצטברו בחשבון הבנק כספים שאינם נדרשים למימוש העסקה המשותפת באופן מדי, ינהגו בהם בהסכמה משותפת בנפרד.

א. לוי השקעות ויפוי כוח

שכון עובדים השקעות כ"מ
12035387

א. לוי השקעות ויפוי כוח

א.ב. לוי
שכון עובדים
השקעות כ"מ

7.3.5 רואי החשבון של העיסקה המשותפת יהיה משרד סומך תייקין רואי חשבון. שכרם ייקבע ע"י ועדת החיגוי. רואי החשבון ידאגו להוצאת דוחות המתאימים לחברות ציבוריות.

7.3.6 חלוקת הכספים מחשבון הבנק תתבצע ע"י החלטת ועדת החיגוי או בסיום העסקה המשותפת, לאחר שנפרעו או הובטחו כל התחייבויות העסקה המשותפת, לרבות הבטחת האחריות כלפי רוכשי נחידות ואו שטחים במבני העסקה המשותפת ובכפוף להסכם המימון.

7.3.7 האחריות לכיסוי כל יתרת חובה בחשבון המשותף תחול על הצדדים בחלקים שווים.

7.3.8 הנהלת החשבונות של הפרויקט תתבצע במחלקת הנהלת החשבונות של שכון עובדים. ביצוע הנהלת החשבונות ייעשה עפ"י צרכי הצדדים. מסמכי הנייהת יומצאו ללוי לבקשתו מופעם לפעם.

8. העברת זכויות ושעבודן

8.1 לצדדים הזכות לשעבד את זכויותיהם במקרקעין ובעסקה המשותפת וזאת רק לצורך ליווי פיננסי לפרויקט עצמו.

8.2 צד להסכם זה לא יעביר זכויותיו בעסקה המשותפת לצד ג' אלא בהסכמת הצד האחר או בכפוף לסדרם עפ"י זכות סירוב ראשונה שלו. גם אם לא מימש הצד האחר את זכות סירוב ראשונה השמורה לו לא יהיה צד זכאי לבצע העברה כאמור, אלא אם הסכים הצד האחר לזכות המועבר, ובלבד שהסכמתו לא תמנע אלא מסיבה סבירה. לא הסכים הצד האחר לזכות המועבר וגם לא רצה לפצל את זכות הסירוב הראשונה אז, הצד המעביר יישאר אחראי כלפי הצד השני לכל מחויבויותיו עפ"י הסכם זה. בכל מקרה היה ותתבצע העברת זכויות לצד ג' אזי יתחייב אותו צד ג' לחתום על הסכם שתוף זה.

9. היה ומי מהצדדים (להלן - הצד המפר) לא העמיד את הביטחונות הנדרשים והחזן העצמי הנדרש או שווים של אלה כאמור בסעיף 7, או לא העמיד את המימון הנדרש לפי סעיף 7, תוך 45 יום כשמדובר במימון לפני תחילת בצוע הבנייה, ותוך 30 יום כשמדובר במימון במהלך בצוע הבנייה - כי אז תהיה לצד האחר שהעמיד הביטחונות, החזן או המימון כדי חלקו (להלן - "הצד המקיים"), (לאחר שנתן לצד השני הזדמנות לתקן את ההפרה לאחר שהתרה בו בכתב, והצד המפר לא תיקן את ההפרה אף לאחר חלוף 15 יום נוספים), הזכות להעמיד במקום הצד המפר את הביטחונות ואו החזן ואו המימון ולקבל מהצד המפר בטחונות ואו החזן ואו המימון או שווים הכספי אותם העמיד במקומו של הצד המפר בצרוף 10% ריבית צמחה על בסיס שנתי מיום ההעמדה ועד ליום הפרעון בפועל של הביטחונות ואו החזן ואו המימון או שווים של אלה.

טכ. עובדים השקעות בע"מ
מס' חת' 512035387

א.ב. כהן
עוסק רב
השקעות ופיקוח
מס' חת' 512035387

הזכות כאמור תמומש באופן הבא:

- 9.1 הצד המקיים יהיה זכאי להודיע לצד המפר על רצונו להעמיד את הבטחונית ו/או החוץ ו/או הממון החלים על הצד המפר במקום הצד המפר.
- 9.2 הודעה כאמור תנתן בכתב לצד המפר במועד לפי שקול דעתו של הצד המקיים שלא תפחת מ- 10 ימים.
- 9.3 לא חשיב הצד המפר בכתב ו/או לא העמיד את חלקו בביטחונית ו/או בחוץ ו/או בממון בתוך 15 יום מיום קבלת הודעת הצד המקיים, תקום זכות לצד המקיים להעמיד את אלה במקום הצד המפר ובמקרה שכך יעשה, יהא זכאי הצד המקיים לתשלום השווה ל-133% (מאה שלושים ושלושה אחוז) מסך הממון ו/או החוץ ו/או הביטחונית או שווים הכספי של אלה מאת הצד המפר וזאת בצרוף 10% ריבית צמודה לשנה מיום בצוע ההעמדה כאמור ועד התזרתה בפועל לידי המקבל.
- 9.4 לדוגמא ולהמחשה של המפורט בס' 3 לעיל:
- העמיד הצד המקיים במקום הצד המפר חוץ ו/או ממון ו/או בטחונית או שווים הכספי של אלה בסך 100, יוצר טוב של הצד המפר לזכות הצד המקיים בסך 133 בצרוף ריבית כמפורט לעיל. (להלן "החוב המיוחד").
- 9.5 החוב המיוחד ייפרע על ידי הצד המפר לצד המקיים עד לא יאוחר ממועד קבלת התקבול הראשון מהרוכש הראשון בפרויקט. לא ייפרע החוב המיוחד במלואו ובמועדו כאמור בסעיף זה ייפרע החוב המיוחד מתוך התקבולים הראשונים אשר יגיעו לחשבון העסקה המשותפת בגין מכירות היחידות בפרויקט ועד לכיסוי מלוא החוב המיוחד.
- 9.6 להבטחת בצוע האמור בס' 9 זה ולפרעון החוב המיוחד הצדדים נותנים בזה:
- (א) התחייבות הדדית בלתי חוזרת האחד כלפי משנהו.
- (ב) הוראה בלתי חוזרת לבנק שבו יתנהל חשבון העסקה המשותפת לרבות הכללת הוראה מיוחדת בנוסח המוסכם בס' זה במסמכי פתיחת החשבון.
- (ג) כתב הרשאה בלתי חוזרת המיועד לב"כ כל צד המסמיכו בין השאר לשעבד את חלק הצד המפר במקרקעין נשוא הסכם זה לטובת הצד המקיים ובגובה ובחיקף ההפרה ועפ"י ס' 9.

9/..

שכן עובדים השקעה בע"מ
זכ"ר חב' 512035387

א. מ. חשבונית פנימי בע"מ

א. מ. חשבונית פנימי בע"מ

א. מ. חשבונית פנימי בע"מ

(ד) הוראה ותסכמה הדדית בלתי חוזרת לפיה הצד המקיים ינחל לבדו את חשבון העסקה המשותפת מרגע העמדת החון ו/או הממון ו/או הבטחות או שווים הכספי במקום הצד המפר ועד למועד בצוע החזר מלוא החוב המיוחד לדי הצד המקיים.

10. תקופת הסכם השתוף

מחויבות הצדדים זה לזה לעסקה המשותפת ו/או לחקמת הפרויקט יימשכו ללא הגבלת זמן, ויחולו גם לגבי כל תביעה עתידית חקשורה לתקופות הבדק והאחריות ו/או לרישום ו/או לכל דבר הקשור במקרקעין, בעסקה המשותפת.

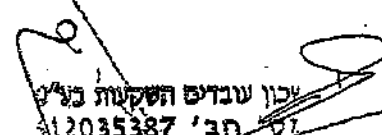
11. שונות

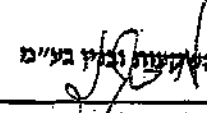
11.1 לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מחזכויות הנתונות לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ו/או על זכויות אחרות כלשהן. אורכת ו/או דחיה לא יחיו בני תוקף, אלא אם ינתנו מראש ובכתב.

11.2 הצדדים ינקטו את כל הצעדים הנוספים (לרבות, ומבלי למעט מחאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר ידרשו או יהיו רצויים לשם יישומן של הסכם זה וביצועו, כלשונו וכוונתו.

11.3 הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום או תימסרנה במסירה אישית על פי מעני הצדדים, או כל מען אחד בישראל, עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב, או באמצעות הפקס הנקוב ליד מענם או כל פקס אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב. יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועדים הבאים: אם נמסרה ביד - עם מסירתה בפועל (או הצעתה לנמען, במקרה של סירוב לקבלה), ואם נשלחה בדואר רשום - עם עבור שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקס - במועד הנקוב באשור המשלוח המופק מהפקסימיליה המשלחת.

ולראייה באו הצדדים על החתום: -


ש"ח 12035387
שכונ עובדי השקעות בע"מ


א. לוי השקעות ובנין בע"מ
א. לוי השקעות ובנין בע"מ


א. לוי השקעות ובנין בע"מ
02-4027472
א.ב. כהן
עסקי דבש
השקעות

23 אב

24

הסכם שיתוף

גוש 3643 חלקה 25

הסכם שיתוף במקרקעין
גוש 3643 חלקה 25

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 18/09/2014

בין הצדדים המפורטים להלן **בנספח "א"** בינם לבין עצמם (אשר יכונן ביחד וכל אחד מהם לחוד: **"הצדדים"** או **"הרוכשים"**)

הואיל: וחברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ, ח.צ. 520041096 (להלן: **"הבעלים הרשום"** ו/או **"לוי"**) הינה הבעלים הרשום של $1/2^1$ חלקים בלתי מסויימים (מושע) במקרקעין הידועים כגוש 3643 חלקה 25 בראשון לציון (להלן: **"המקרקעין"**);

והואיל: והבעלים הרשום מכר לרוכשים חלקים בלתי מסויימים במקרקעין מזכויותיו, הכל כמפורט בהסכם המכר שבין הבעלים הרשום לרוכשים וכחגדרתו של הממכר (בהתאמה, להלן: **"הסכם המכר"** ו - **"הממכר"**);

והואיל: ולאחר השלמת התחייבויות הצדדים (להלן גם: **"הרוכשים"**) לפי הסכם המכר שבינם לבין הבעלים הרשום, יחיו הצדדים זכאים להירשם בלשכת רישום המקרקעין רחובות כבעלי זכויות בחלקה (בהתאם לחלקים המצויינים לצד שמם בנספח א²) או בהתאם לחלקים שהוקנו להם על פי הסכמי המכר שמכוחם רכשו זכויות במקרקעין ו/או כנקוב בנסח הרישום;

והואיל: והשימוש בקרקע וייעודה טרם הוסדרו;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף במקרקעין, להגדיר את התחייבויותיהם ההדדיות בכל הקשור למקרקעין, את הסדרי הניהול והשימוש במקרקעין לאחר הרכישה שעל פי הסכם המכר ואילך ו/או להגדיר ולקבוע את יחסי השיתוף עד לאחר שתאושר **(אם וככל שתאושר)** תכנית המייעדת שימוש אחר מזה הקיים על המקרקעין לשימושים שונים (לרבות למגורים) ו/או עד לחלוקת המקרקעין ליחידות שוות מינימאליות בגודלן (ככל הניתן), באופן שיתאפשר יחד זכויותיהם של הצדדים במקרקעין לחלוקת בודדות וקביעת מסגרת השיתוף לגביהן;

והואיל: והצדדים הסכימו כי תנאי הסכם שיתוף זה, יתייבן אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם רוכשים עתידיים של המקרקעין;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם לשיתוף פעולה / הסכם שיתוף במקרקעין זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש בפרשנותו של הסכם זה.

¹ החלקיות בוסת הינה למעט החיובת ההסכם. יתכנו שינויים בהיקף הזכויות של חב' לוי ומבלי שיהא באלה לשום מהדראת הסכם זה ותגיתור, אלא אם באמר.

מפורשות אחרת

² אף על הדין זכויות אחר דבס מסכר ו/או רישות זכיות עתידית על ידי הרוכשים

א. לוי השקעות ובניין בע"מ



1.3 הגדרות: בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפרוש שלצידם, אלא אם כן נאמר בגוף ההסכם אחרת:

1.3.1 התב"ע – כל תכנית מתאר החלה על המקרקעין ו/או תכנית בנין עיר, בין אם תכנית מתאר ארצית ו/או מחוזית ו/או מקומית על כל מסמכיהן אשר בתוקף במועד חתימת הסכם זה.

1.3.2 התב"ע החדשה – כל תכנית מתאר ו/או תכנית בנין עיר המשנה ו/או תוכנית שהינה בעלת תוקף על פי דין המשנה את התב"ע, ככל שתופקד ע"י הוועדות לתכנון ובנייה הרלבנטיות 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 בה מפעם לפעם. מובהר כי תוכנית פרצלציה ו/או איחוד וחלוקה ו/או כל תוכנית או פעולה תכנונית אחרת שתנשה משטחם ו/או גודלם ו/או תחומם של המקרקעין ו/או תוכנית לניוד זכויות ו/או הקצאת זכויות מבלי לשנות הייעוד של המקרקעין לא תחשב תב"ע חדשה.

1.3.3 יחידת דיוו – אם וככל שתאושר תב"ע חדשה למגורים, יחידה ממוצעת ו/או חלקה מיועדת ו/או מגרש זמני, שתוקנה לפי תקנון התב"ע ויתר מסמכי התב"ע ו/או שווה ערך ליחידה כאמור על פי התב"ע החדשה, בהתאם להקצאות שיבוצעו במסגרת התב"ע החדשה ובהתאם לחלקים במקרקעין שיהיו לצדדים באותו המועד.

1.3.4 הצדדים – הצדדים ו/או מי שירכוש מהם חלקים במקרקעין ו/או מי שיבוא במקומם על פי כל דין (לרבות חליפייהם ו/או יורשיהם).

2. מטרת ההסכם

הצדדים יפעלו במשותף לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לניצול זכויותיהם במקרקעין בכפוף להוראות הסכם השיתוף. הסכם זה בא להסדיר את מערכת היחסים שבין הצדדים בחלקה ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר לפיתוח המקרקעין במטרה להביא, ככל שניתן, לקידום ואישור תב"ע חדשה, ככל שיתאפשר הדבר עפ"י כל דין. מובהר ומוסכם כי עד לשינוי התב"ע, ככל שתשונה, יפעלו הצדדים בקשר עם המקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה באופן שניתול המקרקעין יעשה באופן מלא שלם ובלעדי, מבלי להטיל עליה כל תבות ו/או אחריות כפועל יוצא מניהול זה, על ידי חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ, וזאת כל עוד האחרונה הינה בעלת זכויות בקרקע ולאחר מכן, ככל ולוי לא תהיה בעלת זכויות בקרקע, על ידי צוות הניהול כמובנו להלן. מובהר כי הוראות הסכם זה תחולנה בכל מקום שאין בהן סתירה בין הוראות הסכם השיתוף מיום 30/05/2002 שבין לוי לחברת שכון עובדים השקעות בע"מ. מובהר כי חברת לוי (ולאחריה צוות הניהול) תהא רשאית, אך לא חייבת, עד לאישור תב"ע חדשה לפעול להשכרת המקרקעין או חלקים מהם לצדדים שלישיים ו/או להקנות בהם זכות שימוש בלתי מוגנת לשוכר/או למשתמש, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

3. הצהרות הצדדים:

הצדדים רוכשים את החלקה בחלקים תרשומים לצד שמם בשולי הסכם שיתוף זה (נספח א') מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

3.1 כי שינוי יעוד המקרקעין אינו תלוי בצדדים ו/או במי מהם, כי הם רוכשים ביועין קרקע שהינה ליועוד נופש מטרופוליני. יחד עם זאת בהתייחסם על הסכם זה מאשרים הצדדים כי הם מסכימים לשינוי התב"ע, מסכימים ויפעלו ככל שניתן לקידום תוכנית שתביא

יחשקעו ומיץ עינים

א.א. כהן
השקעות בע"מ

לשינוי התביעה ולאישור תביעה חדשה, באשר היא, ובחתימה גם לא יוכלו להתנגד למהלך זה.

3.2 כי עם רכישת זכויותיהם במקרקעין הם מינו ואו ממנים בחתימתם על הסכם זה את חברת לוי (ולאחר שזאת תמכור את מלוא אחזקותיה במקרקעין את צוות הניהול) כמיצגם לצורך ביצוע הסכם זה מן הכוח אל הפועל, הכל כאמור להלן בהסכם זה, ואולם מבלי להטיל על חברת לוי כל חבות ואו אחריות לכל נזק ואו הפסד ואו אובדן רווח ואו הוצאה הנובעים מהטיפול. כל צד מתחייב לתת במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי הכוח הנטריוניים הבלתי חוזרים לחב' לוי בהתאם לנוסח יפוי הכוח המצוי בנספח 1/א להסכם זה.

3.3 כי במעמד החתימה על הסכם שיתוף זה, הם חותמים על יפוי כוח נטריוני בלתי חוזר באופן האמור בהסכם זה אשר מסמך את חב' לוי (ולימים את חב' צוות הניהול מועד שחב' לוי לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) לעשות בשם הצדדים כל פעולה הדרושה ואו שתידרש לקיום התחייבויותיהם של הצדדים בהתאם להסכם זה, כאמור ביפוי הכוח ואו לביצוע האמור בהסכם השיתוף והתחייבות הצדדים על פיו. הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנהו להחתים כל אחד מיחיד הקבוצה על יפוי הכוח המיל ולבצע כל פעולה הנדרשת לפי הסכם זה ובכלל עפ"י דין לשם מכירת זכויותיהם במקרקעין או כל חלק מהם. מובחר כי אי תתימה או אי מסירת יפוי הכוח לחב' לוי בפועל לא יגרע מזכויותיה לפעול על פי ומכוח ההרשאה וההסכמה הבלתי חוזרת הניתנת לה בחתימת הסכם זה כאמור בו ולא יהא באי החתימה של מי מהרוכשים על יפוי הכוח משום מתן הודעת סירוב ואו התכחשות ואו אי הסכמה למינוי לוי כמנהלת למקרקעין על פי הוראות הסכם זה.

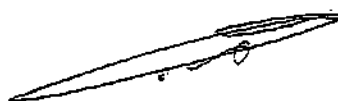
3.4 כי הם ישאו בכל ההוצאות שיחולו בגין שינוי התביעה ואו הוצאות הנובעות מתשלום נדרש לבעלי מקצוע שונים, בהתאם ליחס חלקיהם של הצדדים במקרקעין וזאת מיד לאחר קבלת דרישה.

3.5 כי ידוע להם כי הליך אישורה של התביעה החדשה תלוי ברשויות התכנון השונות בלבד, אינו ודאי ועשוי להמשך זמן רב ואף ברורים להם קיומם של סיכונים הנלווים לרכישה משותפת של החלקה, הם מוותרים על כל טענה, דרישה או תביעה ביחס לעובדה זו. ככזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור מוותרים הצדדים על כל טענה בגין מניעת רווח ואו הפסד ואו נזק ואו הוצאה הנובעים מאי שינוי התביעה ואו כל עניין ואו נושא הקשור ואו נובע מכך, בין במישרין ובין בעקיפין.

3.6 כי כל אחד מהם עיין במערכת ההסכמים חלים על המקרקעין ועל הרכישה של זכויות במקרקעין, על נספחיהם, ומסכים לתנאיהם, בדק וראה, בין בעצמו ובין באמצעות מומחים מטעמו, את המקרקעין, מיקומם, את ייעוד השטחים על פי תכנית בנין עיר החלה על מקרקעין, ידע ובדק את כל הפרטים המתייחסים למקרקעין ולזכויות הבעלים במקרקעין, ואשר יש בהם ואו יכול היה להיות בהם כדי להשפיע על התקשרותו במערכת ההסכמים, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, את סביבת המקרקעין, דרכי הגישה, הטופוגרפיה, והתב.ע. על כל תנאיה ומגבלותיה, דרישות הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה, אפשרויות וזכויות הבניה על הנכס ולרבות אופן ניצולן ומימושו, החפקעה על כל היבטיה, פנקס המקרקעין, וכל בחינה, חיבת והשלכה אחרים, בין משפטים, בין פסיים, בין תכנוניים, בין סביבתיים, בין שמאיים, בין בעניינים של מיסוי ובין אחרים.

3.7 כי כל אחד מתחייב לפעול במשותף, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו לפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן מתחייב להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצהרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום הקשור במישרין או בעקיפין למקרקעין כפי שיידרש מעל לעת, על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה, לרבות ומבלי למעט תשלום יתרת התמורה לבעלים הרשום, תשלומי חובה ומיסים כגון: ארנונה והיטלים בגין הקרקע, מס רכישה בשיעור שנקבע בדיו ואו כל מס שיוטל בחיקוק ויחול על בעלים של מקרקעין או מחזיק בו לפי העניין, וכן תשלומים החלים עליהם על פי הסכם המכר ואו הסכם הגיהול.

4. חלוקת יחידת המקרקעין



השקעות בנכס

4.1. ידוע לצדדים כי אם וככל שתאושר התביעה החדשה ותותר בנייה, הרי שחלוקת המגרש ליחידות משנה תיעשה כחלק מקביעה ואו ישום הוראות התוכנית שתאושר (בין אם על ידי רשויות התכנון הרלבנטיות במסגרת התביעה או תוכנית מפורטת לתביעה ובין אם על ידי השמאי כהגדרתו בהסכם זה).

4.2. מכל מקום קביעת המגרשים תיעשה בדרך של הגרלה בהתאם לתקנון הגרלה שיוכן על ידי עוה"ד ויחייב את הצדדים. הגרלה כאמור, יכול שתיעשה עבור מסי צדדים אשר יתאגדו לצורך הגרלת מגרשים צמודים ואו בין יחידים ואו בנוסף בין צדדים אחרים ויתכן כי ישולמו ביניהם תשלומי איזון בהתאם לקביעת השמאי שימונה כאמור בהסכם זה ע"י הוועד.

4.3. מוסכם על הצדדים כי לצורך ביצוע הפרויקט בכלל כאמור בהסכם שיתוף זה ובכלל זה לצורך ניהול ההגרלה כאמור לעיל תפעל חב' לוי וככל וזאת לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין כלל יפעל מטעמם של הרוכשים (או בעלי הזכויות במקרקעין באותה עת) הוועד שישמש צוות הניהול מטעמם לכל דבר ועניין (להלן ולעיל: "הוועד" או "צוות הניהול") אשר יבחר באופן כדלקמן:

הוועד יכלול 3 נציגים מבין כלל בעלי הזכויות במקרקעין שהינם צד להסכם זה. הוועד יבחר בישיבה אליה יוזמנו כל הצדדים, בהודעה בכתב שתשלח אליהם לפחות 7 ימים מראש לכתובת אותה מסרו הצדדים בהסכם זה לעוה"ד. הקולות של כל רוכש בישיבה יהיו בהתאם לחלקו בקרקע. כל מי שלא יופיע לאסיפה, קולו לא יספר ואולם הוא יהא רשאי למנות לעצמו מיופה כוח עפ"י יפוי כוח אשר יהא רשאי להצביע בשמו באסיפה. חברי הוועד לא יהיו זכאים לכל שבר מהצדדים. חבר וועד אשר מכר את חלקו במקרקעין יחדל לשמש כחבר הוועד.

4.4. סמכויות הוועד (היינו צוות הניהול) הינן, בין השאר, כסמכויותיה של חברת לוי כל עוד שהיא בעלת זכות כלשהיא במקרקעין, והן כדלקמן: לפעול ככל הנדרש לשם מימוש הפרויקט, לפעול לקידום תוכנית המשנה את התביעה הקיימת ואו קידום התביעה החדשה (הכל במידת האפשר וככל שניתן) לשם ניצול וקבלת זכויות בניה בקרקע, ככל שיעוד הקרקע ישונה מחקלאי לבניה. בהתאם ומבלי לגרוע מהאמור לעיל נותן כל אחד מהצדדים להסכם זה הסכמה והסמכה מפורשים לוועד למנות יועצים בשכר לרבות יועץ או גוף חיצוני לצורך קידום תוכנית ואו גוף מנהל חיצוני אשר מטרתם לסייע במידת האפשר בקידום תוכנית ולבצע כל פעולה שהיא לטובת הצדדים לשם קידום תוכנית לשינוי התביעה. לבצע כל פעולה הנדרשת לשם מימוש הגרלות היחידות בין הצדדים השונים בין כל קבוצת יחידות בנפרד, ובכלל זה מינוי שמאי מוסמך אשר יעריך את שווי הזכויות של כל יחידה ויחידה ויתמחר את שווייה של כל יחידה, לצרכי איזון בין הצדדים השונים אם וככל שידרש.

לאחר הפשרת הקרקע ובכפוף לאישור ה-ת.ב.ע. החדשה, ככל ותאושר אם כלל, תבוצע בין הצדדים בינם לבין עצמם וייתכן גם בין בעלי זכויות אחרים שיהיו חלק מהתביעה החדשה, הגרלה לשם בחירת היחידות. בטרם תיערך הגרלה, תוצג טבלת איזון ובה גודלה ואו שוויה של כל יחידה ויחידה ויקבע מנגנון של איזון בין היחידות השונות אם וככל שיידרש בין אם בגודל היחידה ואו בתמורה (להלן: "טבלת איזון").

5. הקמת הפרויקט וייחוד היחידות

5.1. הצדדים מצהירים ומתחייבים זה כלפי זה כי לא יעשו כל פעולה בקשר עם הקרקע אשר תסכל הקמת הפרויקט ולא יפגעו בדרך כלשהי בהתחייבויות עם הצדדים האחד כלפי משנהו וכן לא יפעלו בכל דרך שהיא לפירוק שיתוף הקרקע אלא בהסכמה של כל הצדדים ביחד.

5.2. הצדדים יחתמו על התחייבות להימנע מלעשות כל עסקה בחלקו של כל אחד במקרקעין אלא על פי הסכמתה של חב' לוי (או צוות הניהול מועד שלי לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) אשר תפעל עפ"י הוראות הסכם שיתוף זה. בכפוף למילוי האמור בסעיף 6.4 להלן הרי שחב' לוי (או צוות הניהול, מועד שללוי לא תהיינה זכויות במקרקעין) לא יוכלו להתנגד למכר ואו לרישום הערת אזהרה לסובת מקבל הזכויות.

א.ב. כהן
יועץ חשב
השטות בע"מ

ושקעות
השטות בע"מ

5.3. הצדדים מתחייבים בזאת לשתף פעולה בכל הקשור לרכישת המקרקעין, בתכנון המקרקעין, בקידום תוכנית משבחה לתביעה החדשה, באופן שכל אחד מיחידיו הצדדים יחתום על ההסכמים הנכללים במערכת ההסכמים, ימלא את כל התחייבויותיו על פיהם במלואן ובמועדן, וימנע מכל מעשה או מחלל עלול להפריע לרכישת המקרקעין, וביצוע הוראות הסכם שיתוף זה.

5.4. כל אחד מהצדדים מתחייב בזה באופן בלתי חוזר שלא לפעול להוצאת צו מניעה, ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה, הוועד, המפקח, עורכי הדין, חברת הניהול או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או בביצועו.

5.5. כל אחד מהצדדים מתחייב לשאת, לפי חלקו היחסי, במועד, בעלויות הדרושות לצורך מימוש רכישת המקרקעין ולצורך ביצוע הפרויקט, כדלקמן:

5.5.1. בעלויות רכישת המקרקעין - אשר ישולמו על ידי כל צד על פי חלקו היחסי בבעלות המשותפת במקרקעין, במועד הנקוב הסכם הרכישה, וכל יתר העלויות הדרושות לצורך ביצוע הפרויקט והשלמתו, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עלויות בגין תשלום אגרות בניה, היטל השבחה והיטלי פיתוח, תשלומים ליועצים שונים, אדריכל, למפקח, מפקח הדסי, שמאי, לקבלן ולצוות הניהול - ישולמו על ידי כל רוכש על פי חלקו היחסי במקרקעין כמפורט לצד שמו בטבלה.

5.5.2. מוסכם במפורש על כל אחד מהצדדים כי חלקיו של כל צד במקרקעין כמפורט לעיל מקובלים ומוסכמים עליו וכי ידוע לו כי ככל ותאושר תביעה חדשה הרי גריעה מהזכויות תבוצע באופן יחסי, ככל והיא צורך להפרשה לצורכי תשתיות, דרך, שבילים, מעבר, שטחים פתוחים, שטחי שירות, שטחי ציבור וכיוצא - הכל לפי הנחיות רשויות התכנון ולפי הדין. הצדדים מאשרים כי זכויותיהם לאחר אישור תביעה חדשה יקבעו לפי השמאי כאשר לפי טבלת הקצאות ו/או הגרלה ו/או באופן שיקבע השמאי, וככל והיא ניתן, יחיו הצדדים רשאים לשלם תשלומי איזון להוסיף לזכויותיהם, והכל ככל ויתאפשר הדבר. הצדדים מאשרים כי שיעור חלקם במקרקעין הזכויותיהם לחינם ויקבעו על ידי השמאי הינם קבועים ואינם ניתנים לערעור ולשינוי מכל סיבה שהיא לא במועד חתימת הסכם זה ולא בכל מועד אחד וכל אחד מהצדדים להסכם זה מוותר, באופן סופי מלא ובלתי חוזר, על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לקביעת חלקיו היחסיים כאמור, לרבות גם אם יחולו שינויים בתכנון.

5.5.3. בנוסף ישלם כל צד את ההוצאות שיוטלו על המקרקעין ו/או שיוחלטו על הוצאתן ואלה יחולו על כל הצדדים בהתאם לחלקם במקרקעין כאמור לעיל. ובנוסף ישאו הצדדים בהוצאות. מובהר כי כל צד ישא בכל המיסים, תשלומי החובה שיוטלו בגין חלקו היחסי במקרקעין.

6. זכויות

- 6.1. הצדדים מסכימים כי בכל מקרה תתחלקנה זכויות הבניה כאמור בתביעה החדשה.
- 6.2. כל הפקעה שתחול במקרקעין ו/או שחלה לחינם תחול באופן יחסי על כל רוכש בהתאם לחלקו במקרקעין, גם אם יחייב הדבר צמצום ו/או הפחתה ו/או חלוקה מחדש של המקרקעין ו/או תשלומי איזון בין הרוכשים שהינם צדדים להסכם זה.
- 6.3. במידה ותעשה חלוקה (פרצלציה) ו/או חלוקה מחדש (רה-פרצלציה) כתוצאה משינוי יעוד המקרקעין מיעודם במועד חתימת הסכם זה לבניה (באשר היא) וכתוצאה מכך ו/או מכל תכנית בגין ערים מאושרת, יופקע מן הקרקע שטח כלשהו, יצומצמו שטחי המגרשים של כל צד וצד באופן יחסי לזכויותיו במקרקעין כאמור לעיל.
- 6.4. במידה ואחד מהצדדים יחליט למכור את זכויותיו בקרקע הרי שתנאי למכירת זכויותיו הוא שהקונה יקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם הרכישה ועל פי הסכם שיתוף זה והסכם השינוי, וכן יחתום על כל מסמך אשר חב לוי (או צוות הניהול במקומה) ידרשו ממנו כאמור בסעיף 9 להלן, ובלבד שמדובר במסמכים עליהם חתמו/חותמים גם יתר הצדדים להסכם זה.

לוי השקעות ובנין מי"מ

א.ב. כהן
עסקאות
השקעות בע"מ

7. תכנון לעתיד

7.1 הצדדים ממנים את חב' לוי (ואת צוות הניהול במקומה מקום שזאת לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) לבצע מבחינתם את כל הפעולות הדרושות לצורך תכנון הפרויקט והוצאתו לפועל ובהתאם לבצע, בין היתר הפעולות הבאות:

7.2 להתקשר מבחינתם בהסכמים עם כל יועץ היצוני, מקצועי, לרבות אדריכל, מתכננים, יועצים מקצועיים שונים ועם כל גורם אחר אשר שירותיו ידרשו, לדעת תוהנד, לצורך תכנון הפרויקט לרבות תכנון מוקדם, תכנון מפורט, ביצוע עדכונים שיידרשו מפעם לפעם ותכנון סופי.

7.3 לפעול להשלמת כל דרישות של וועדות התכנון ו/או הרישוי ו/או החלטת הוועדה המקומית או המחוזית אצל כל הגורמים הנדרשים, לרבות ובכלל זה, ועדה מקומית, מכבי אש, חג"א, בזק, חברת חשמל וכיו"ב, ולדאוג להשגת האישורים הנדרשים מאותם גורמים, וככל שיידרש להשתמש לצורך זה ביועצים ובמתכננים כאמור לעיל.

7.4 לבצע מבחינתם כל פעולה לטובת כלל הצדדים הנדרשת לשם הבטחת זכויותיהם ו/או מי מהפועלים מטעמם ובכלל זה לערוך ביטוחים ו/או בדיקות ו/או לשכור יועצים והכל בתיאום עם עורכי הדין.

8. טיפול משפטי

8.1 חב' לוי (או צוות הניהול במקומה מקום שללוי לא תחייבה זכויות במקרקעין) ותא רשאית אף למנות עורכי הדין כיועצים משפטיים בכל הקשור להסכם זה ולביצועו לרבות ומבלי לגרוע, הצדדים ממנים את עורכי הדין לייצגם ולפעול בשמם להשלמת וביצוע הוראות הסכם שיתוף זה.

8.2 הצדדים ישלמו את שכר טרחת עוה"ד על פי שיעור חלקם בבעלות במקרקעין.

9. העברת זכויות

9.1 כל אחד מיחדי הצדדים מתחייב לא להעביר ולא להסב את זכויותיו על פי מערכת ההסכמים, כולם או חלקם, בין במישרין ובין בעקיפין, וכן לא לאפשר כל רישום של שעבוד ו/או משכון של זכות מוזכרותיו אלו, אלא בכפוף למילוי כל התנאים המצטברים הבאים:

• הנעבר יחתום על כל ההסכמים הכלולים במערכת ההסכמים, לרבות הסכם זה, וכן על יפוי כוח לטובת חב' לוי (או צוות הניהול) ויקבל על עצמו, בכתב, את כל התחייבויות המעביר לפיהם (לרבות לגבי חוזה המכר ככל שיהיו).

9.2 הצדדים מתחייבים להסיר כל עיקול ו/או הערה הקיימים על חלקיהם במקרקעין, שיש בהם לפגוע בקיום הוראות הסכם זה, בתוך 21 יום מיום שיוודע להם על כך. היה ולא יפעלו כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרת הסכם השיתוף.

10. סיום ההסכם

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

החשבות בע"מ
נסיק רכב
החשבות בע"מ

א. ליישנות ופני מ"מ

- במועד רישום בית משותף ו/או במועד מוקדם יותר שבו יוקצו מגרשים עצמאיים שמימושם אינו תלוי בהסכמת הצדדים להסכם זה ו/או לכל חזונו תלוי בהסכמת הבעלים הגובלים לאותו מגרש.

- לגבי כל אחד מיחידים הצדדים אשר העביר זכויות לאחר – במועד העברת הזכויות.

10.2 הסכם זה לא יהיה ניתן לביטול ו/או לסיום על ידי הצדדים ו/או מי מהם אלא כאמור בסעיף 10.1 לעיל, והצדדים או מי מהם לא יהיו רשאים, בשום מקרה, לדרוש פירוק שיתוף כמשמעו בפרק ה' סימן ב' לחוק המקרקעין.

11. הפרת הסכם

11.1 בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי צד מהצדדים תהיה בי לוי (ולאחריה יהיה צוות הניהול) רשאי לתבוע בשם כל יתרת הצדדים ועבורם מהצד שהפר את ההסכם, פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ליתר הצדדים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרתו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהיה חבי לוי רשאית (ולאחריה יהיה צוות הניהול מוסמך) לפעול בשם הצדדים המקיימים הסכם זה כנגד הצד שהפר הסכם זה, על מנת לממש זכותם של אותם צדדים על פי סעיף זה.

11.2 מבלי לפגוע בהוראות ס"ק 11.1 לעיל, במקרה של הפרת הסכם על מי מהצדדים (להלן: "הצד המפר"), יחולו ההוראות הבאות:

11.3 חבי לוי (או צוות הניהול במועד שללוי לא תהיינה זכויות במקרקעין) או עוה"ד שימונו יהיו מוסמכים להודיע לצד המפר, בשם כל הצדדים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך המועד שייקבע על ידו (אך לא פחות מ- 45 (ארבעים וחמישה) ימים). לא תוקנה ההפרה עד למועד הנ"ל, תהיה חבי לוי (ולאחריה יהיה צוות הניהול רשאי), לפעול לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאכוף קיומו של הסכם זה על הצד המפר, כפי שתמצא לנכון, או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר, מבלי שיתא בכך לפגוע בתוקף ההסכם בין יתר הצדדים להסכם זה.

11.7 בוטל ההסכם, ככל שהדבר נוגע לצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:

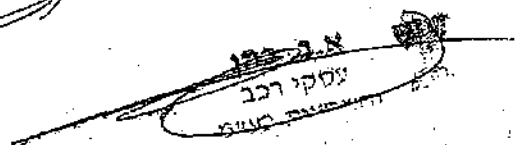
11.7.1 חבי לוי (או צוות הניהול במועד שללוי לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) תפעל, לרבות באמצעות עורכי הדין, על מנת להעביר זכויותיו של הצד המפר, לרבות זכויותיו במקרקעין, לכל מי שימצא לנכון, כולל לצדדים האחרים ו/או למי מהם, בתמורה ובתנאים שימצא לנכון – הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

11.7.2 הצד המפר מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד חבי לוי (או צוות הניהול) ו/או עורכי הדין ומי מהצדדים להסכם זה, בגין כל מעשה של מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

11.7.3 כל הסכומים אשר יתקבלו בתמורה להעברת זכויותיו של הצד המפר ישולמו לחשבון מיוחד שיפתח בנאמנות ע"י עוה"ד וישמשו ראשית, לתשלום כל המיסים, אגרות וחיסולים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מההעברה הנ"ל. שנית, לפירעון כל חובותיו של הצד המפר לפי הסכם זה, לרבות חובותיו לבנק ולכל גורם אחר על פי הוראות הסכם זה.

א לוי השקיע ונכח מע"מ




א לוי השקיע ונכח מע"מ
עסקי רכב
החשבות חשבו

11.7.4 היה ונותנה יתרה לאחר ביצוע האמור לעיל, היא תעוכב ותשולם לצד המפר לאחר ניכוי כל החוצאות והנוקים שגורמו לצדדים בשל הפרת ההסכם על ידי הצד המפר.

11.7.5 היה והתמורה שהתקבלה מהעברת הזכויות כאמור לעיל, לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבותיו של הצד המפר, מתחייב בצד המפר להשלים החפרש תוך 14 יום מיום שנדרש לכך על ידי צוות הניהול.

11.7.6 לצד המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין סוג שהוא, פרט לזכות לקבל את יתרת התמורה, אם תהיה כזו, כאמור בס"ק 11.7.5 לעיל.

12. רישום הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין

הצדדים בחתימתם על הסכם זה מסכימים ומסמיכים את עוה"ד לרשום הסכם שיתוף זה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 29 (א) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 והם מתחייבים לחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך השיתוף הנ"ל ולשאת בכל החוצאות הכרוכות ברישום זה. עפ"י שיקול דעת עוה"ד תרשם הערת אזהרה בדבר קיומו של הסכם זה. לא יהיה באי הרישום כדי לגרוע מתוקפו המחייב של הסכם זה.

13. השפעת ההסכם על צדדים אחרים

הצדדים מסכימים כי הסכם זה יחייב אותם ו/או יורשיהם ו/או כל חבא מטעמם ו/או חליפיהם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי אף צד לא יהיה ראשי להעביר או להמחות את זכויותיו בקרקע (במלואן ו/או בחלקן). לכל גורם שהוא, אלא עפ"י תנאי הסכם זה ורק אם כן יחתום הנעבר כתנאי להעברה על התחייבות למלא אחר כל תנאי.

הצדדים מאשרים, מצהירים ומסכימים כי הסכם זה כפוף להוראות ההסכם שבין חב' לוי לבין שיכון עובדים השקעות בע"מ מיום 30/05/2002 וכל אחד מהצדדים לעיל יהיה כפוף לחובות לוי שעל פי ומכח הסכם השיתוף האמור. מובהר כי זכויות לוי שעל פי הסכם השיתוף עם חב' שיכון עובדים תשוייכנה לצדדים דלעיל והכל בלבד שאין בהן לסתור הוראה מהוראות הסכם זה.

מובהר כי הוראות ס' המבוא להסכם השיתוף עם שיכון עובדים (והואיל שיש) לא תולו לזכות מי מהצדדים דלעיל באופן שהצדדים להסכם זה יהיו מחויבים לפתוח המקרקעין על פי הנחיות חב' לוי (או לאחריה של צוות הניהול).
בכל מקום שבהסכם השיתוף עם שיכון עובדים ישנה פעילות משותפת ממנים הצדדים להסכם זה את חב' לוי לשלוחתם לקבלת החלטות על פי הסכם השיתוף עם שיכון עובדים ומועד שזאת לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין ממנים את צוות הניהול.

14. הוראות כלליות נוספות

14.1 הצדדים מתחייבים לשמור על המקרקעין וסביבתו במצב תקין, למלא אחר הוראות כל דין. לשאת באחריות מלאה כלפי צד ג', לכל פעולותיהם ומחדליהם ו/או פעולות ומחדלי מי מהם בקשר לחקמת הפרויקט, למקרקעין ולסביבתו.

14.2 ידוע לכל אחד מיחדי הצדדים כי שיתוף הפעולה וביצוע ההוראות האמורות לעיל חיוני לצורך רכישת המקרקעין, לחקמת הפרויקט ורישום הזכויות במקרקעין כאמור לעיל ולהלן, והוא מתחייב בזאת לשפות את יחדי הצדדים האחרים בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שיגרמו להם בגין הפרת החובה לשותף פעולה כאמור.

הסכם שיתוף זה נוסח על דעת כל הצדדים ולא תשמע טענה של צד כלשהו כי יש לפרשו כנגד מי מהצדדים באשר הוא מנוסח.

443
השקט ומין בלוי

א.ב. מלך
עסקי חב' לוי
השקט ומין בלוי

14.4 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי מערכת החסכמים ואו אחד מהם שעבוד, עיקול, או כל חוב אחר ואו אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא נגדו צו מינוי נאמן ואו צו פשיטת רגל, לפי העניין, לחסידים ואו לבטלם תוך 30 ימים מיום הטלתם ואו הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

14.5 לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי של הסכם זה בהפרה יסודית ויחולו הוראות סעיף 11 לעיל, על סעיפיו הקטנים. מבלי לפגוע באמור בסעיף זה, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידית את כל הצדדים האחרים בסכום הנזק שייגרם להם בנסיבות הנ"ל.

14.6 הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת, ואו הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל הצדדים לו. אף אחד מהצדדים ואו צוות הניהול ואו עורכי הדין ואו המפקח לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, חבטחה, מצג, הצהרה, מודעה, תכניות, התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם יחשבו כבטלים.

14.7 כתובת הצדדים הינה כמפורט בהסכם זה או כל התחייבות אחרת בישראל שצד יודיע לעורכי הדין ואו לצוות הניהול בכתב. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובת בישראל כאמור, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר.

15. בוררות

15.1 מוסכם בזאת שכל סכסוך ואו מחלוקת בין חברי הקבוצה, ביחס לטענה לסטיה ואו אי קיום הסכם זה או ביחס לדברים אשר לא הוסדרו בהסכם זה, תובא להכרעת בורר, ובלבד שבטרם יפנו הצדדים לבוררות ינסו לפתור את סכסוך ואו המחלוקת בישיבה בין כל הצדדים, אשר תכונס בתוך 10 ימים ממועד פניית מי ליתרת הצדדים, ואשר לא הוכרעה ברוב של הצדדים שהינם בעליהן של 75% מהמקרקעין גשוא הסכם זה.

15.2 בכל מקרה הנוגע לסכסוך לגבי שווי היתירות ימונה כבורר שמאי אשר ימונה ע"י יו"ר איגוד השמאים בישראל, ובמקרים אחרים ימונה הבורר ע"י יו"ר לשכת עוה"ד.

15.3 הבורר יהיה מחויב לפסוק על פי הדין המהותי, יהיה משותף מסדרי הדין ומדיני הראיות אך יתא חייב לנמק את פסקו.

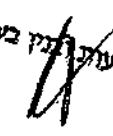
15.4 הבוררות תחל ותסתיים בתוך פרק זמן של 30 יום מיום תחילתה.

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

15.6 במידה ובשלב הביניים לא ניתן יהא לרשום הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין, תירשם הערת אזהרה לטובת עורכי הדין כהגדרתם לעיל בסעיף 3.2 לפיו כל צד להסכם זה מונע מלעשות עסקה שלא עפ"י הסכם השיתוף זה.

16. מענים והודעות

מען הצדדים לעניין הסכם זה יהיה על פי המפורט בכותרת ההסכם.

16.1   
א.ב. כהן
עסקי רכב
משפחת כהן

16.2 צד המבקש לשנות מענו - יודיע על כך בדואר רשום ובמסירה ידנית לעוה"ד ואז לוועד וממועד ההודעה יבוא המען החדש במקום המען המוחלף.

16.3 כל הודעה שתשלח לצד על פי מענו דלעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום.

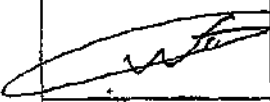
ליווית חובות בעים

א.ב. כהן

השופט לענין

ולראיה באנו על החתום:

נספח א':

מספר	שם הרוש / כתובת	ת.ד. / ח.פ.	בעלות במ"ר	חתימה
				

החלטות ועדת בע"מ
 א.ב. כהן
 מנהל רב
 והתקיימו בע"מ

הסכם שיתוף ראשון, שבאחריו שם מאפיין מסמך לא ידוע.

הסכם שיתוף

גוש 3643 חלקה 25

הסכם שיתוף במקרקעין
גוש 3643 חלקה 25

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 23/3/2015

בין הצדדים המפורטים להלן **בנספח "א"** בינם לבין עצמם (אשר יכוננו ביחד וכל אחד מהם לחד: **"הצדדים" או "הרוכשים"**)

הואיל: וחברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ, ח.צ. 520041096 (להלן: **"הבעלים הרשום"** ו/או **"לוי"**) הינה הבעלים הרשום של $1/2^1$ חלקים בלתי מסויימים (מושע) במקרקעין הידועים בגוש 3643 חלקה 25 בראשון לציון (להלן: **"המקרקעין"**);

והואיל: והבעלים הרשום מכר לרוכשים חלקים בלתי מסויימים במקרקעין מזכויותיו, הכל כמפורט בהסכם המכר שבין הבעלים הרשום לרוכשים וכהגדרתו של הממכר (בהתאמה, להלן: **"הסכם המכר"** ו- **"הממכר"**);

והואיל: ולאחר השלמת התחייבויות הצדדים (להלן גם: **"הרוכשים"**) לפי הסכם המכר שבינם לבין הבעלים הרשום, יהיו הצדדים זכאים להירשם בלשכת רישום המקרקעין רחובות כבעלי זכויות בחלקה (בהתאם לחלקים המצויינים לצד שמם בנספח א²) או בהתאם לחלקים שחוקנו להם על פי הסכמי המכר שמכוחם רכשו זכויות במקרקעין ו/או כנקוב בנסת הרישום;

והואיל: **והשימוש בקרקע וייעודה טרם הוסדרו:**

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף במקרקעין, להגדיר את התחייבויותיהם ההדדיות בכל הקשור למקרקעין, את הסדרי הניהול והשימוש במקרקעין לאחר הרכישה שעל פי הסכם המכר ואילך ו/או להגדיר ולקבוע את יחסי השיתוף עד לאחר שתאושר **(אם וככל שתאושר)** תכנית המייעדת שימוש אחר מזח הקיים על המקרקעין לשימושים שונים (לרבות למגורים) ו/או עד לחלוקת המקרקעין ליחידות שוות מינימאליות בגודלן (ככל הניתן), באופן שיתאפשר יחד זכויותיהם של הצדדים במקרקעין לחלוקת בודדות וקביעת מסגרת חשיתוף לגביהן;

והואיל: והצדדים הסכימו כי תנאי הסכם שיתוף זה, יחייבו אותם ואת כל הבא במקומם ו/או בשמם ומבלי לגרוע מכלליות האמור גם רוכשים עתידיים של המקרקעין;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

1.1 חמבוא להסכם לשיתוף פעולה / הסכם שיתוף במקרקעין זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש בפרשנותו של הסכם זה.

¹ החלוקות בזכות הינה למעד חתימת ההסכם. יתכנו שינויים בהיקף הזכויות של הצדדים ו/או מבלי שיהיו כאלה לשנות מהחלטות הסכם זה ותניותיו, אלא אם כן יאושרו.

מפורשות אחרות

² או בכל היקף זכויות אחר נוכח ממכר ו/או רכישה זכויות עתידית על ידי הרוכשים

רושלים 2015
ח.צ. 520041096
1433

א. לוי השקעות ובניין בע"מ

1.3 **הגדרות:** בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפרוש שלצידם, אלא אם כן נאמר בגוף ההסכם אחרת:

1.3.1 **התבי"ע** – כל תכנית מתאר החלה על המקרקעין ו/או תכנית בנין עיר, בין אם תכנית מתאר ארצית ו/או מחוזית ו/או מקומית על כל מסמכיהן אשר בתוקף במועד חתימת הסכם זה.

1.3.2 **התבי"ע החדשה** – כל תכנית מתאר ו/או תכנית בנין עיר המשנה ו/או תוכנית שהינה בעלת תוקף על פי דין המשנה את התבי"ע, ככל שתופקד ע"י הוועדות לתכנון ובנייה הרלבנטיות ו/או כל תוכנית ו/או שינוי לתוכנית שתבוא במקומה ו/או שתוגש בעתיד ע"י צד ג' לרבות רשויות התכנון, לרבות כל שינוי שיחיה בה מפעם לפעם. מובהר כי תוכנית פרצלציה ו/או איחוד וחלוקה ו/או כל תוכנית או פעולה תכנונית אחרת שתנשה משטחם ו/או גודלם ו/או תחומם של המקרקעין ו/או תוכנית לניוד זכויות ו/או הקצאת זכויות מבלי לשנות הייעוד של המקרקעין לא תחשב תבי"ע חדשה.

1.3.3 **יחידת דיור** – אם וככל שתאושר תבי"ע חדשה למגורים, יחידה ממוצעת ו/או חלקה מיועדת ו/או מגרש זמני, שתוקנה לפי תקנון התבי"ע ויתר מסמכי התבי"ע ו/או שווה ערך ליחידה כאמור על פי התבי"ע החדשה, בהתאם להקצאות שיבוצעו במסגרת התבי"ע החדשה ובהתאם לחלקים במקרקעין שיהיו לצדדים באותו המועד.

1.3.4 **הצדדים** – הצדדים ו/או מי שירכוש מהם חלקים במקרקעין ו/או מי שיבוא במקומם על פי כל דין (לרבות חליפיהם ו/או יורשיהם).

2. **מטרת ההסכם**

הצדדים יפעלו במשותף לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לניצול זכויותיהם במקרקעין בכפוף להוראות הסכם השיתוף. הסכם זה בא להסדיר את מערכת היחסים שבין הצדדים בחלקה ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר לפיתוח המקרקעין במטרה לחביא, ככל שניתן, לקידום ואישור תבי"ע חדשה, ככל שיתאפשר הדבר עפ"י כל דין. מובהר ומוסכם כי עד לשינוי התבי"ע, **ככל שתשונה**, יפעלו הצדדים בקשר עם המקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה באופן שניהול המקרקעין יעשה באופן מלא שלם ובלעדי, **מבלי להטיל עליה כל חבות ו/או אחריות בפועל יוצא מניהול זה**, על ידי חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ, וזאת כל עוד האחרונה הינה בעלת זכויות בקרקע ולאחר מכן, ככל ולוי לא תהיה בעלת זכויות בקרקע, על ידי צוות הניהול כמובנו להלן. מובהר כי הוראות הסכם זה תחולנה בכל מקום שאין בהן סתירה בין הוראות הסכם השיתוף מיום 30/05/2002 שבין לוי לחברת שכון עובדים השקעות בע"מ. מובהר כי חברת לוי (ולאחריה צוות הניהול) תהא רשאית, אך לא חייבת, עד לאישור תבי"ע חדשה לפעול להשכרת המקרקעין או חלקים מהם לצדדים שלישיים ו/או להקנות בהם זכות שימוש בלתי מוגנת לשוכר/או למשתמש, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969. מובהר ומוסכם כי הענקת ו/או השכרת ו/או מתן זכות שימוש ו/או עיבוד של המקרקעין (כולם או חלקם) ללא תמורה מותרת ליחיד ו/או תאגיד אשר ישתמשו במקרקעין לצרכים חקלאיים בלבד (וכן לשירותים הנלווים לשירותים חקלאיים אשר יעשו במקרקעין בפועל). כל השכרה אחרת ו/או הקניית זכות שימוש זמנים (שאינה מכירה של זכויות) טעונה תשלום ראוי אשר יחולק בין בעלי הזכויות במקרקעין על פי שיעור אחזקותיהם במועד תשלום דמי השכירות ו/או השימוש בפועל.

3. **הצהרות הצדדים:**

הצדדים רוכשים את החלקה בחלקים הרשומים לצד שמם בשולי הסכם שיתוף זה (נספח א') מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

יושבים
חברת
159871598
לוי

אורי
חברת
לוי

3.1 כי שינוי יעוד המקרקעין אינו תלוי בצדדים ואו במי מהם, כי הם רוכשים ביוזעין קרקע שהינה ליעוד נופש מטרופוליני. יחד עם זאת בחתימתם על הסכם זה מאשרים הצדדים כי הם מסכימים לשינוי התביע, מסכימים ויפעלו ככל שניתן לקידום תוכנית שתביא לשינוי התביע ולאישור תביע חדשה, באשר היא, ובהתאם גם לא יוכלו להתנגד למהלך זה.

3.2 כי עם רכישת זכויותיהם במקרקעין הם מינו ואו ממנים בחתימתם על הסכם זה את חברת לוי (ולאחר שזאת תמכור את מלוא אחזקותיה במקרקעין את צוות הניהול) כמייצגם לצורך ביצוע הסכם זה מן הכוח אל הפועל, הכל כאמור להלן בהסכם זה, ואולם מבלי להטיל על חברת לוי כל חבות ואו אחריות לכל נזק ואו הפסד ואו אובדן רווח ואו הוצאה הנובעים מהטיפול. כל צד מתחייב לתת במעמד החתימה על הסכם זה על ייפוי הכוח הנוטריוניים הבלתי חוזרים לחב' לוי בהתאם לנוסח ייפוי הכוח המצ"ב בנספח ב' 1 להסכם זה.

3.3 כי במעמד החתימה על הסכם שיתוף זה, הם חותמים על ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר באופן האמור בהסכם זה אשר מסמיך את חב' לוי (ולמים את חב' צוות הניהול מועד שחב' לוי לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) לעשות בשם הצדדים כל פעולה הדרושה ואו שתידרש לקיום התחייבויותיהם של הצדדים בהתאם להסכם זה, כאמור בייפוי הכוח ואו לביצוע האמור בהסכם השיתוף והתחייבות הצדדים על פניו. הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנהו להחתים כל אחד מיחיד הקבוצה על ייפוי הכוח הנ"ל ולבצע כל פעולה הנדרשת לפי הסכם זה ובכלל עפ"י דין לשם מכירת זכויותיהם במקרקעין או כל חלק מהם. מובהר כי אי חתימה או אי מסירת יפוי הכוח לחב' לוי בפועל לא יגרע מזכויותיה לפועל על פי ומכוח ההרשאה וההסכמה הבלתי חוזרת הניתנת לה בחתימת הסכם זה כאמור בו ולא יהא באי החתימה של מי מהרוכשים על ייפוי הכוח משום מתן הודעת סירוב ואו התכחשות ואו אי הסכמה למינוי לוי כמנהלת למקרקעין על פי הוראות הסכם זה.

3.4 כי הם ישאו בכל ההוצאות שיחולו בגין שינוי התביע ואו הוצאות הנובעות מתשלום נדרש לבעלי מקצוע שונים, בהתאם ליחס חלקיהם של הצדדים במקרקעין וזאת מיד לאחר קבלת דרישה.

3.5 כי ידוע להם כי חליך אישורה של התביע החדשה תלוי ברשויות התכנון השונות בלבד, אינו ודאי ועשוי להמשך זמן רב ואף ברורים להם קיומם של סיכונים הנלווים לרכישה משותפת של החלקה, הם מוותרים על כל טענה, דרישה או תביעה ביחס לעובדה זו. ככזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור מוותרים הצדדים על כל טענה בגין מניעת רווח ואו הפסד ואו נזק ואו הוצאה הנובעים מאי שינוי התביע ואו כל עניין ואו נושא הקשור ואו נובע מכך, בין במישרין ובין בעקיפין.

3.6 כי כל אחד מהם עיין במערכת ההסכמים החלים על המקרקעין ועל הרכישה של זכויות במקרקעין, על נספחיהם, ומסכים לתנאיהם, בדק וראה, בין בעצמו ובין באמצעות מומחים מטעמו, את המקרקעין, מיקומם, את ייעוד השטחים על פי תכנית בנין עיר החלה על מקרקעין, יודע ובדק את כל הפרטים המתייחסים למקרקעין ולזכויות הבעלים במקרקעין, ואשר יש בהם ואו יכול היה להיות בהם כדי להשפיע על התקשרותו במערכת ההסכמים, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, את סביבת המקרקעין, דרכי הגישה, הטופוגרפיה, והת.ב.ע על כל תנאיה ומגבלותיה, דרישות הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה, אפשרויות וזכויות הבניה על הנכס ולרבות אופן ניצולן ומימושן, התפקעה על כל היבטיה, פנקס המקרקעין, וכל בחינה, היבט והשלכה אחרים, בין משפטים, בין פיסיים, בין תכנוניים, בין סביבתיים, בין שמאיים, בין בעיניים של מיסוי ובין אחרים.

3.7 כי כל אחד מתחייב לפעול במשותף, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו לפועל בדרך הטובה ביותר עבור הצדדים כולם. כמו כן מתחייב להופיע בכל עת ובכל מקום, לתת כל הצתרה, מסמך או חתימה, ולשלם כל תשלום הקשור במישרין או בעקיפין למקרקעין, על פי חלקו היחסי במקרקעין, כפי שיידרש מעל לעת, על מנת להשלים ביצועו של הסכם זה, לרבות תשלומי חובה ומיסים כגון: ארנונה והיטלים בגין הקרקע, מס רכישה בשיעור שיקבע בדיון ואו כל מס שיוטל בחיקוק ויחול על בעלים של מקרקעין או מחזיק בו לפי העניין.

תשלום מזה לא נעשה
ת.ג. 1598

א. מ. השקמה בגין בעלים

3.8 בכפוף לאמור בס' 2 סייפא לעיל מוסכם כי כל תשלום ו/או תמורה שיתקבל מכות השימוש ו/או החזקה במקרקעין על ידי צדדים שלישיים יתחלק בין הצדדים בעלי המקרקעין על פי שיעור אחזקותיהם במקרקעין במועד קבלת התשלום האמור. ככל והתשלום הינו בתוספת מע"מ יפיק כל אחד מהצדדים שהינו עוסק למשלם חשבונית מס כדין.

4. חלוקת יחידת המקרקעין

4.1 ידוע לצדדים כי אם וככל שתאושר התביעה החדשה ותותר בנייה, הרי שחלוקת המגרש ליחידות משנה תיעשה כחלק מקביעה ו/או ישום הוראות התוכנית שתאושר (בין אם על ידי רשויות התכנון הרלבנטיות במסגרת התביעה או תוכנית מפורטת לתביעה ובין אם על ידי השמאי כהגדרתו בהסכם זה).

4.2 מכל מקום קביעת המגרשים תיעשה בדרך של הגרלה בהתאם לתקנון הגרלה שיוכן על ידי עוה"ד ויחייב את הצדדים. הגרלה כאמור, יכול שתיעשה עבור מס' צדדים אשר יתאגדו לצורך הגרלת מגרשים צמודים ו/או בין יחידים ו/או בנוסף בין צדדים אחרים ויתכן כי ישולמו ביניהם תשלומי איזון בהתאם לקביעת השמאי שימונה כאמור בהסכם זה ע"י הוועד.

4.3 מוסכם על הצדדים כי לצורך ביצוע הפרויקט בכלל כאמור בהסכם שיתוף זה ובכלל זה לצורך ניהול ההגרלה כאמור לעיל תפעל חב' לוי וככל וזאת לא תחיה בעלת זכויות במקרקעין כלל יפעל מטעמם של הרוכשים (או בעלי הזכויות במקרקעין באותה עת) הוועד שישמש צוות הניהול מטעמם לכל דבר ועניין (להלן ולעיל: "הוועד" או "צוות הניהול") אשר יבחר באופן כדלקמן:

הוועד יכלול 3 נציגים מבין כלל בעלי הזכויות במקרקעין שהינם צד להסכם זה. הוועד יבחר בישיבה אליה יוזמנו כל הצדדים, בהודעה בכתב שתשלח אליהם לפחות 7 ימים מראש לכתובת אותה מסרו הצדדים בהסכם זה לעוה"ד. הקולות של כל רוכש בישיבה יהיו בהתאם לחלקו בקרקע. כל מי שלא יופיע לאסיפה, קולו לא יספר ואולם הוא יהא רשאי למנות לעצמו מיופה כוח עפ"י יפוי כוח אשר יהא רשאי להצביע בשמו באסיפה. חברי הוועד לא יהיו זכאים לכל שבר מהצדדים. חבר וועד אשר מכר את חלקו במקרקעין יחדל לשמש כחבר הוועד.

4.4 סמכויות הוועד (היינו צוות הניהול) הינן, בין השאר, כסמכויותיה של חברת לוי כל עוד שהיא בעלת זכות כלשהיא במקרקעין, והן כדלקמן: לפעול ככל הנדרש לשם מימוש הפרויקט, לפעול לקידום תוכנית המשנה את התביעה הקיימת ו/או קידום התביעה החדשה (הכל במידת האפשר וככל שניתן) לשם ניצול וקבלת זכויות בניה בקרקע, ככל שיעוד הקרקע ישונה מתקלאי לבניה. בהתאם ומבלי לגרוע מהאמור לעיל נותן כל אחד מהצדדים להסכם זה הסכמה והסמכה מפורשים לוועד למנות יועצים בשכר לרבות יועץ או גוף חיצוני לצורך קידום תוכנית ו/או גוף מנהל חיצוני אשר מטרתם לסייע במידת האפשר בקידום תוכנית ולבצע כל פעולה שהיא לטובת הצדדים לשם קידום תוכנית לשינוי התביעה. לבצע כל פעולה הנדרשת לשם מימוש הגרלות היחידות בין הצדדים השונים בין כל קבוצת יחידות בנפרד, ובכלל זה מינוי שמאי מוסמך אשר יעריך את שווי הזכויות של כל יחידה ויחידה ויתמחר את שווייה של כל יחידה, לצרכי איזון בין הצדדים השונים אם וככל שידרש.

לאחר הפשרת הקרקע ובכפוף לאישור ה-ת.ב.ע החדשה, ככל ותאושר אם כלל, תבוצע בין הצדדים בינם לבין עצמם וייתכן גם בין בעלי זכויות אחרים שיהיו חלק מהתביעה החדשה, הגרלה לשם בחירת היחידות. בטרם תיערך הגרלה, תוצג טבלת איזון ובה גודלה ו/או שוויה של כל יחידה ויחידה ויקבע מעגנון של איזון בין היחידות השונות אם וככל שיידרש בין אם בגודל היחידה ו/או בתמורה (להלן: "טבלת איזון").

5. הקמת הפרויקט וייחוד היחידות

5.1 הצדדים מצהירים ומתחייבים זה כלפי זה כי לא יעשו כל פעולה בקרקע אשר תסכל הקמת הפרויקט ולא יפגעו בדרך כלשהי בהתחייבויות עם הצדדים.

החברות המצהירות
513971598

א. לוי השקעות וניהול נדל"ם

משנתו וכן לא יפעלו בכל דרך שהיא לפירוק שיתוף הקרקע אלא בהסכמה של כל הצדדים ביחד.

5.2 הצדדים יחיו רשאים למכור את זכויותיהם בקרקע, כולן או חלקן, אך זאת בכפוף למילוי הקבוע בס' 6.4 להלן. בהתקיים האמור, לא תהיה כל מניעה לביצוע עסקת מכר הזכויות הנ"ל וחב' לוי או צוות הניהול או עו"ד, לא יחיו רשאים להתנגד למכר ואו לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה בעסקת דלעיל ונותנים בזאת ומראש, שוב, בכפוף להתקיים הוראות ס' 6.4 ו-9 להלן, את הסכמתם לכך.

5.3 הצדדים מתחייבים בזאת לשתף פעולה בכל הקשור לרכישת המקרקעין, בתכנון המקרקעין, בקידום תוכנית משביחה לתב"ע החדשה, באופן שכל אחד מהצדדים יחתום על ההסכמים הנכללים במערכת ההסכמים, ימלא את כל התחייבויותיו על פיהם במלואן ובמועדן, וימנע מכל מעשה או מחלל עלול להפריע לרכישת המקרקעין, וביצוע הוראות הסכם שיתוף זה.

5.4 כל אחד מהצדדים מתחייב בזה באופן בלתי חוזר שלא לפעול להוצאת צו מניעה, ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר להסכם זה, הנועד, המפקח, עורכי הדין, חברת הניהול או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או בביצועו.

5.5 כל אחד מהצדדים מתחייב לשאת, לפי חלקו היחסי, במועד, בעלויות הדרושות לצורך ביצוע הפרויקט, כדלקמן:

5.5.1 בעלויות, על פי חלקו היחסי בבעלות המשותפת במקרקעין, הדרושות לצורך ביצוע הפרויקט והשלמתו, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עלויות בגין תשלום אגרות בניה, היטל השבחה והיטלי פיתוח, תשלומים ליועצים שונים, אדריכל, למפקח, מפקח הנדסי, שמאי, לקבלן ולצוות הניהול - ישולמו על ידי כל רוכש על פי חלקו היחסי במקרקעין כמפורט לצד שמו בטבלה.

5.5.2 מוסכם במפורש על כל אחד מהצדדים כי חלקיו של כל צד במקרקעין כמפורט לעיל מקובלים ומוסכמים עליו וכי ידוע לו כי ככל ותאושר תב"ע חדשה הרי גריעה מהזכויות תבוצע באופן יחסי, ככל ויהא צורך להפרשה לצורכי תשתיות, דרך, שבילים, מעבר, שטחים פתוחים, שטחי שירות, שטחי ציבור וכיוצא' - הכל לפי הנחיות רשויות התכנון ולפי הדין. הצדדים מאשרים כי זכויותיהם לאחר אישור תב"ע חדשה יקבעו לפי השמאי כאשר לפי טבלת הקצאות ואו הגרלה ואו באופן שיקבע השמאי, וככל והא ניתן, יהיו הצדדים רשאים לשלם תשלומי איזון להוסיף לזכויותיהם, והכל ככל ויתאפשר הדבר. הצדדים מאשרים כי שיעור חלקם במקרקעין וזכויותיהם להיום ויקבעו על ידי השמאי הינם קבועים ואינם ניתנים לערעור ולשינוי מכל סיבה שהיא לא במועד חתימת הסכם זה ולא בכל מועד אחד וכל אחד מהצדדים להסכם זה מוותר, באופן סופי מלא ובלתי חוזר, על כל טענה ואו דרישה ואו תביעה בקשר לקביעת חלקיו היחסיים כאמור, לרבות גם אם יחולו שינויים בתכנון.

5.5.3 בנוסף ישלם כל צד את ההוצאות שיוטלו על המקרקעין ואו שיוחלט על הוצאתן ואלה יחולו על כל הצדדים בהתאם לחלקם במקרקעין כאמור לעיל. ובנוסף ישאו הצדדים בהוצאות. מובהר כי כל צד ישא בכל המיסים, תשלומי החובה שיוטלו בגין חלקו היחסי במקרקעין.

6. זכויות

6.1 הצדדים מסכימים כי בכל מקרה תתחלקנה זכויות הבניה כאמור בתב"ע החדשה.

6.2 כל הפקעה שתחול במקרקעין ו/או שחלה להיום) תחול באופן יחסי על כל רוכש בהתאם לחלקו במקרקעין, גם אם יחייב הדבר צמצום ואו הפחתה ואו חלוקה מחדש של המקרקעין ואו תשלומי איזון בין הרוכשים שהינם צדדים להסכם זה.

6.3 במידה ותעשה חלוקה (פרצלציה) ואו חלוקה מחדש (רה-פרצלציה) כתוצאה משינוי יעוד המקרקעין מיעודם במועד חתימת הסכם זה לבניה (באשר היא) וכתוצאה מכך ואו

מכל תכנית בנן ערים מאושרת; יופקע מן הקרקע שטח כלשהו, יצומצמו שטחי המגרשים של כל צד וצד באופן יחסי לזכויותיו במקרקעין כאמור לעיל.

6.4 במידה ואחד מהצדדים יחליט למכור את זכויותיו בקרקע, כולן או חלקן, תרי שתנאי למכירת זכויותיו הוא שהקונה יקבל על עצמו את כל התחייבויות בעל הזכות במקרקעין שאת חלקו הוא רוכש על פי הסכם שיתוף זה והסכם השיתוף, וכן יחתום על כל מסמך אשר חב לוי (או צוות הניהול במקומה) ידרשו ממנו כאמור בסעיף 9 להלן, ובלבד שמדובר במסמכים עליהם חתמו/חותמים גם יתר הצדדים להסכם זה.

7. תכנון לעתיד

7.1 הצדדים ממנים את חב' לוי (ואת צוות הניהול במקומה מקום שזאת לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) לבצע מבחינתם את כל הפעולות הדרושות לצורך תכנון הפרויקט והוצאתו לפועל ובהתאם לבצע, בין היתר הפעולות הבאות:

7.2 להתקשר מבחינתם בהסכמים עם כל יועץ חיצוני, מקצועי, לרבות אדריכל, מתכננים, יועצים מקצועיים שונים ועם כל גורם אחר אשר שירותיו ידרשו, לדעת הוועד, לצורך תכנון הפרויקט לרבות תכנון מוקדם, תכנון מפורט, ביצוע עדכונים שיידרשו מפעם לפעם ותכנון סופי.

7.3 לפעול להשלמת כל דרישות של וועדות התכנון ו/או הרישוי ו/או החלטת הוועדה המקומית או המחוזית אצל כל הגורמים הנדרשים, לרבות ובכלל זה, ועדה מקומית, מכבי אש, הג"א, בזק, חברת חשמל וכיו"ב, ולדאוג להשגת האישורים הנדרשים מאותם גורמים, וככל שיידרש להשתמש לצורך זה ביועצים ובמתכננים כאמור לעיל.

7.4 לבצע מבחינתם כל פעולה לטובת כלל הצדדים הנדרשת לשם הבטחת זכויותיהם ו/או מי מהפועלים מטעמם ובכלל זה לערוך ביטוחים ו/או בדיקות ו/או לשכור יועצים והכל בתיאום עם עורכי הדין.

8. טיפול משפטי

8.1 חב' לוי (או צוות הניהול במקומה מקום שללוי לא תחיינה זכויות במקרקעין) תחא רשאית אף למנות עורכי הדין כיועצים משפטיים בכל הקשור להסכם זה ולביצועו לרבות ומבלי לגרוע, הצדדים ממנים את עורכי הדין לייצגם ולפעול בשמם להשלמת וביצוע הוראות הסכם שיתוף זה.

8.2 הצדדים ישלמו את שכר טרחת עוה"ד על פי שיעור חלקם בבעלות במקרקעין.

9. העברת זכויות

9.1 כל אחד מיחידה הצדדים מתחייב לא להעביר ולא להסב את זכויותיו על פי מערכת ההסכמים, כולם או חלקם, בין במישרין ובין בעקיפין, וכן לא לאפשר כל רישום של שעבוד ו/או משכון של זכות מזכויותיו אלו, אלא בכפוף למילוי כל התנאים המצטברים הבאים:

- הנעבר יחתום על כל ההסכמים הכלולים במערכת ההסכמים, לרבות הסכם זה, וכן על יפוי כוח לטובת חב' לוי (או צוות הניהול) ויקבל על עצמו, בכתב, את כל התחייבויות המעביר לפיהם.

יושלים מידה לוי
ח.ב. 3971598

א. לוי טשענות רחמי בעית

9.2 הצדדים מתחייבים להסיר כל עיקול ואו הערה הקיימים על חלקיהם במקרקעין, שיש בהם לפגוע בקיום הוראות הסכם זה, בתוך 30 (שלושים) יום מיום שייודע להם על כך. היה ולא יפעלו כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרת הסכם השיתוף.

10. סיום ההסכם

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

- במועד רישום בית משותף ו/או במועד מוקדם יותר שבו יוקצו מגרשים עצמאיים שמימושם אינו תלוי בהסכמת הצדדים להסכם זה ו/או לכל היותר תלוי בהסכמת הבעלים הגובלים לאותו מגרש.

- לגבי כל אחד מיחיד הצדדים אשר העביר זכויות לאחר – במועד העברת הזכויות.

10.2 הסכם זה לא יהיה ניתן לביטול ו/או לסיום על ידי הצדדים ו/או מי מהם אלא כאמור בסעיף 10.1 לעיל, והצדדים או מי מהם לא יהיו רשאים, בשום מקרה, לדרוש פירוק שיתוף כמשמעו בפרק ה' סימן ב' לחוק המקרקעין.

11. הפרת הסכם

11.1 בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי צד מהצדדים תהיה ב' לוי (ולאחריה יהיה צוות הניהול) רשאי לתבוע בשם כל יתרת הצדדים ועבורם מהצד שהפר את ההסכם, פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ליתר הצדדים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרתו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהיה חב' לוי רשאית (ולאחריה יהיה צוות הניהול מוסמך) לפעול בשם הצדדים המקיימים הסכם זה כנגד הצד שהפר הסכם זה, על מנת לממש זכותם של אותם צדדים על פי סעיף זה.

11.2 מבלי לפגוע בהוראות ס"ק 11.1 לעיל, במקרה של הפרת הסכם על מי מהצדדים (להלן: "הצד המפר"), יחולו ההוראות הבאות:

11.3 חב' לוי (או צוות הניהול במועד שללוי לא תהיינה זכויות במקרקעין) או עוה"ד שימונו יהיו מוסמכים לחודיע לצד המפר, בשם כל הצדדים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך המועד שייקבע על ידו (אך לא פחות מ- 45 (ארבעים וחמישה) ימים). לא תוקנה ההפרה עד למועד הנ"ל, תהיה חב' לוי (ולאחריה יהיה צוות הניהול רשאי), לפעול לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאכוף קיומו של הסכם זה על הצד המפר, כפי שתמצא לנכון, או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר, מבלי שיהא בכך לפגוע בתוקף ההסכם בין יתר הצדדים להסכם זה.

11.7 הפר צד להסכם השיתוף את ההסכם הרי שככל שהדבר נוגע לצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:

11.7.1 חב' לוי (או צוות הניהול ממועד שללוי לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין) תפעל, לרבות באמצעות עורכי הדין וזאת, ככל ולא תיקן המפר את הפרתו לאחר התראה בת 60 (שישים) יום שניתנה לו בכתב, על מנת להעביר זכויותיו של הצד המפר, לרבות זכויותיו במקרקעין, והכל על דרך הגשת בקשה לבית המשפט המוסמך למינוי כונס נכסים לזכויות המפר במקרקעין לאותו מועד ומתן הוראות לכונס הנכסים לגבי המכר על ידי בית המשפט של כינוס.

11.7.2 הצד המפר מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד חב' לוי (או צוות הניהול) ו/או עורכי הדין ומי מהצדדים להסכם זה, בגין כל מעשה של מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, דרישה ו/או תביעה בקשר לכך, אלא ככל שלא הפר את הסכם השיתוף.

11.7.3 כל הסכומים אשר יתקבלו בתמורה להעברת זכויותיו של הצד המפר ישולמו לחשבון מיוחד שיפתח בנאמנות ע"י עוה"ד וישמשו ראשית, לתשלום כל המיסים, אגרות והיטלים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מההעברה הנ"ל. שנית, לפירעון כל חובותיו של הצד המפר לפי הסכם זה, לרבות חובותיו לבנק ולכל גורם אחר על פי הוראות הסכם זה.

11.7.4 היה ונתרה יתרה לאחר ביצוע האמור לעיל, היא תעוכב ותשולם לצד המפר לאחר ניכוי כל ההוצאות והנזקים שנגרמו לצדדים בשל הפרת ההסכם על ידי הצד המפר.

11.7.5 היה והתמורה שהתקבלה מהעברת הזכויות כאמור לעיל, לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבותיו של הצד המפר, מתחייב הצד המפר להשלים ההפרש תוך 60 (שישים) יום מיום שנדרש לכך בכתב על ידי צוות הניהול.

11.7.6 לצד המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין סוג שהוא, פרט לזכות לקבל את יתרת התמורה, אם תהיה כזו, כאמור בס"ק 11.7.4 לעיל.

12. רישום הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין

הצדדים בחתימתם על הסכם זה מסכימים ומסמיכים את עוה"ד לרשום הסכם שיתוף זה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 29 (א) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 והם מתחייבים לתתם על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הסכם השיתוף הנ"ל ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות ברישום זה, הכל לפי חלקו היחסי במקרקעין. לא יהיה באי הרישום כדי לגרוע מתוקפו המחייב של הסכם זה.

הצדדים ידווחו על הסכם זה לאגף מיסוי מקרקעין

13. השפעת ההסכם על צדדים אחרים

הצדדים מסכימים כי הסכם זה יחייב אותם ו/או יורשיהם ו/או כל הבא מטעמם ו/או חליפיהם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי אף צד לא יהיה ראשי להעביר או להמחות את זכויותיו בקרקע (במלואן ו/או בחלקן) לכל גורם שהוא, אלא עפ"י תנאי הסכם זה ורק אם כן יחתום הנעבר כתנאי להעברה על התחייבות למלא אחר כל תנאי.

הצדדים מאשרים, מצהירים ומסכימים כי הסכם זה כפוף להוראות ההסכם שבין חב' לוי לבין שיכון עובדים השקעות בע"מ מיום 30/05/2002 וכל אחד מהצדדים לעיל יהיה כפוף לחובות לוי שעל פי ומכת הסכם השיתוף האמור, לפי חלקו היחסי בבעלות במקרקעין. מובהר כי זכויות לוי שעל פי הסכם השיתוף עם חב' שיכון עובדים תשוויכנה לצדדים זלעיל והכל בלבד שאין בהן לסתור הוראה מהוראות הסכם זה.

מובהר כי הוראות ס' המבוא להסכם השיתוף עם שיכון עובדים (והואיל שיש) לא יחולו לזכות מי מהצדדים זלעיל באופן שהצדדים להסכם זה יהיו מתחייבים לפתוח המקרקעין על פי הנחיות חב' לוי (או לאחריה של צוות הניהול).

בכל מקום שבהסכם השיתוף עם שיכון עובדים ישנה פעילות משותפת ממנים הצדדים להסכם זה את חב' לוי לשלוחתם לקבלת החלטות על פי הסכם השיתוף עם שיכון עובדים ומועד שזאת לא תהיה בעלת זכויות במקרקעין ממנים את צוות הניהול.

קדשלים מרדכי לוי בע"מ
513974598

א לוי השקעות ומני חב' לוי

14. הוראות כלליות נוספות

14.1 הצדדים מתחייבים לשמור על המקרקעין וסביבתו במצב תקין, למלא אחר הוראות כל דין. לשאת באחריות מלאה כלפי צד ג', לכל פעולותיהם ומחדליהם ו/או פעולות ומחדלי מי מהם בקשר להקמת הפרויקט, למקרקעין ולסביבתו.

14.2 ידוע לכל אחד מיחדי הצדדים כי שיתוף הפעולה וביצוע ההוראות האמורות לעיל חיוני לצורך רכישת המקרקעין, להקמת הפרויקט ורישום הזכויות במקרקעין כאמור לעיל ולהלן, והוא מתחייב בזאת לשפות את יחדי הצדדים האחרים בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שיגרמו להם בגין הפרת החובה לשותף פעולה כאמור.

14.3 הסכם שיתוף זה נוסח על דעת כל הצדדים ולא תשמע טענה של צד כלשהו כי יש לפרשו כנגד מי מהצדדים באשר הוא מנוסח.

14.4 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי מערכת ההסכמים ו/או אחד מהם שעבוד, עיקול, או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא נגדו צו מינוי טאמן ו/או צו פשיטת רגל, לפי העניין, להסירם ו/או לבטלם תוך 90 ימים מיום הטלתם ו/או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

14.5 לא תוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר כהפרת תנאי עיקרי של הסכם זה בהפרה יסודית ויחולו הוראות סעיף 11 לעיל, על סעיפיו הקטנים. מבלי לפגוע באמור בסעיף זה, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידית את כל הצדדים האחרים בסכום הנזק שייגרם להם בנסיבות הנ"ל.

14.6 הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת, ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל הצדדים לו. אף אחד מהצדדים ו/או צוות הניהול לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחת, מצג, הצהרה, מודעה, תכניות, התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם יחשבו כבטלים.

14.7 כתובת הצדדים הינה כמפורט בהסכם זה או כל התחייבות אחרת בישראל שצד יודיע לעורכי הדין ו/או לצוות הניהול בכתב. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובת בישראל כאמור, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר.

15. בוררות

15.1 מוסכם בזאת שכל סכסוך ו/או מחלוקת בין חברי הקבוצה, ביחס לטענה לסטייה ו/או אי קיום הסכם זה או ביחס לדברים אשר לא הוסדרו בהסכם זה או בכל חילוקי דעות ו/או סכסוכים, אם וככל ויתגלעו בין הצדדים לבין עצמם בקשר עם הסכם שיתוף זה וכל הנובע ממנו, לרבות פירושו ו/או ביצועו ו/או הוצאתו אל הפועל ו/או בכל הנוגע ליחסי השיתוף ביניהם, תובא להכרעת בורר, עו"ד המתמצא בדיני ועסקי המקרקעין ואשר זהותו תוסכם על ידי הצדדים והוא יהיה לדן יחיד, ובלבד שבטרם יפנו הצדדים לבוררות ינסו לפתור את סכסוך ו/או המחלוקת בישיבה בין כל הצדדים, אשר תכונס בתוך 10 ימים ממועד פניית מי ליתרת הצדדים, ואשר לא הוכרעה ברוב של הצדדים שהינם בעליהן של 75% מהמקרקעין נשוא הסכם זה.

15.2 בכל מקרה הנוגע לסכסוך לגבי שווי היחידות ימונה כבורר שמאי אשר ימונה ע"י יו"ר איגוד השמאים בישראל, ובמקרים אחרים ימונה הבורר ע"י יו"ר לשכת עו"ד.

יושבים מחייבים
ח.ג. 51397/98
51397/98

א.ח.י. השמות
152

- 15.3 בהעדר הסכמה בדבר זהות הבורר תוך 7 ימים מהזמנה לבוררות, ימונה הבורר על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין בישראל, על פי פניית צד אלו בבקשה למנות בורר. הבורר יהא רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, למנות, בכל הנוגע להכרעותיו בחילוקי דעות, מומחה מקצועי לרבות שמאי בנושא ואו בנושאים שלגביהם התבקשה הכרעתו.
- 15.4 הבורר יהיה מחויב לפסוק על פי הדין המהותי, יהיה משוחרר מסדרי הדין ומדיני הראיות ויהיה חייב לנהל פרוטוקולים של הדיונים לפניו ולנמק כל החלטה ואו פסק.
- 15.5 הבוררות תחל ותסתיים בתוך פרק זמן של 30 יום מיום תחילתה.
- 15.6 חתימת הצדדים על ההסכם דינה כחתימה על שטר בוררות קבוע ומתמשך ללא הגבלת זמן.
- 15.7 במידה ובשלב הביניים לא ניתן יהא לרשום הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין, תירשם הערת אזהרה לטובת עורכי הדין בהגדרתם לעיל בסעיף 3.2 לפניו כל צד להסכם זה מונע מלעשות עסקה שלא עפ"י הסכם שיתוף זה.

16. מענים והודעות

- 16.1 מען הצדדים לעניין הסכם זה יהיה על פי המפורט בכותרת ההסכם.
- 16.2 צד המבקש לשנות מענו – יודיע על כך בדואר רשום ובמסירה ידנית לעו"ד ואו לוועד וממועד ההודעה יבוא המען החדש במקום המען המוחלף.
- 16.3 כל הודעה שתשלח לצד על פי מענו דלעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום.

גלוי השקעות ודיון בע"מ

החל מ-01/01/2015
מס' 53971598
מיושם

ולראיה באנו על החתום:

נספח א':

מספר	שם הרוכש / כתובת	ת.ז. / ח.ב.	בעלות במ"ר	חתימה

א. מ. חשבונית ונגזר בע"מ

ירושלים מורה לך בע"מ
ח.ב. 51397598

הסכם

מיום 5 בחודש 6, 2023

בין

1. יעדים – המרכז לקורסים (2015) בע"מ, ח.פ. 515237428 (בצו פתיחת הליכים) (להלן: "יעדים")
2. א.ל. יעדים ישראל בע"מ ח.פ. 516189958 (בצו פתיחת הליכים) (להלן: "א.ל.")
3. מ.א. לוח יעדים 2017 בע"מ ח.פ. 515745438 (בצו פתיחת הליכים) (להלן: "מ.א.")
4. מרדכי מוטי אברג'יל ת.ז. 032841629 (בצו פתיחת הליכים) (להלן: "אברג'יל")

כולם ע"י הנאמן עו"ד אלעד עפארי

(להלן: "קבוצת יעדים" ו- "הנאמן" בהתאמה)

מצד אחד;

לבין

דאבל די (א.כ.) יזמות עסקית בע"מ, ח.פ. 515391035
באמצעות מנהלה ומורשה החתימה מטעמה מר דני כדורי

(להלן: "דאבל די")

נדלן נעים בע"מ ח.פ. 514365329 (לשעבר כדורי שיווק ביצים בע"מ)
באמצעות מנהלה ומורשה החתימה מטעמה מר דני כדורי

(להלן: "כדורי")

מצד שני;

הואיל ולטובת דאבל די רשומות שתי הערות אזהרה על זכויות הבעלות של חברת מדיה ליין בע"מ בחלקים בלתי מסוימים (במושע) ממקרקעין הידועים כחלקה 25 בגוש 3643 בראשון לציון (להלן: "הערות האזהרה", ו"הקרקע בראשון" בהתאמה), כאשר הערות האזהרה רשומות ביחס לחלקים המהווים שני מגרשים רעיוניים בשטח של שני דונם יחד (להלן: "המגרשים"), וזאת להבטחת חוב של יעדים לדאבל די בסך של 1.5 מ"ש"ח;

והואיל ודאבל די רכשה ביום 10.6.2021 מא.ל. זכויות במקרקעין של כ- 420 מ"ר בחלקה 40 בגוש 3693 (להלן: "הקרקע ברחובות") אשר רכישתן דווחה לרשויות המס תמורת סך של 924,000 ₪ כאשר התשלום בפועל שהועבר לא.ל. עמד ע"ס של 556,807 ₪ בלבד ויתרת התמורה בסך של 367,193 ₪ שולמה בדרך של קיזוז (להלן: "הקיזוז");

והואיל וביום 3.7.2022 ניתן צו פתיחת הליכים ע"י ביהמ"ש המחוזי- מרכז (להלן: "בית המשפט") כנגד יעדים וחברות קשורות, והנאמן מונה לתפקידו;

והואיל ולגבי הקרקע ברחובות, מתנהל הליך בבית המשפט בשל טענתו של ה"ה יוסף שמעון עקיבא ת.ז. 053383915 כי לטובתו נרשם משכון על הקרקע ברחובות ואף מונה כונס נכסים מטעמו למימוש הקרקע ברחובות;

והואיל ובהתאם לבקשתו של מרדכי אברג'יל, מסכימה כדורי לאפשר ליעדים לשווק מקרקעין שבבעלותה בראשון לציון (להלן: "הקרקעות של כדורי") אשר יהוו אחד המקורות למימושו של הסדר נושים כולל לקבוצת יעדים;

והואיל והצדדים באו ביניהם בדברים במטרה להגיע להסכמה כוללת;

והואיל והסכם זה מותנה באישור הסדר נושים לקבוצת יעדים על ידי בית המשפט (להלן: "אישור בית המשפט");

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

גוף פיננסי מפותח
דאבל די (א.כ.) יזמות עסקית בע"מ
ח.פ. 515391035

נדלן נעים בע"מ
514365329

1. ביטול הערות האזהרה ומכירת המגרשים

1.1. בכפוף ולאחר קבלת אישור בית המשפט יוסרו הערות האזהרה הרשומות לטובת דאבל די על הקרקע בראשון והנאמן ימכור את המגרשים (במלואם או בחלקים) לצדדי ג' ו/או ישלים את ההתקשרות עם רוכשים קיימים אשר ביקשו לרכוש מיעדים את המגרשים ו/או את חלקם. לשם ביצוע האמור, דאבל די יחתמו על כל המסמכים הנדרשים לשם מחיקת הערות האזהרה הרשומות לטובתה על הקרקע בראשון, וכן מסכימים מראש כי עם אישור בית המשפט תיחתם פסיקתה המורה על מחיקת הערות האזהרה על הקרקע בראשון, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכויות דאבל די מכח הסכם זה לעיל ולהלן.

1.2. מאושר לדאבל די חוב מובטח מכח הערת האזהרה בסך של 1.5 משי"ח כולל מע"מ ועל כן מכל תמורה נטו (לאחר ניכוי הוצאות המימוש) שתתקבל בידי הנאמן בגין מכירת הקרקע בראשון לצדדים שלישיים יועבר לדאבל די שיעור של 75%, וזאת עד לכיסוי החוב כלפי דאבל די בסך סופי של 1.5 משי"ח כולל מע"מ.

2. הקרקע ברחובות

2.1. בכפוף לאישור בית המשפט להסדר הנושים, דאבל די תוותר על זכויותיה בקרקע ברחובות ובתמורה לכך תהא זכאית לקבל את מלוא הסכום ששילמה עבור הקרקע, לרבות על דרך הקיזוז. מכל תמורה נטו (לאחר ניכוי הוצאות המימוש) שתתקבל בידי הנאמן בגין מכירת הקרקע ברחובות לצדדים שלישיים יועבר לדאבל די שיעור של 75%, וזאת עד לכיסוי החוב כלפי דאבל די בסך של 556,807 ₪ כולל מע"מ. סכום נוסף של 367,193 ₪ ששולם ע"י דאבל די בדרך של קיזוז יוכר כחוב רגיל.

2.2. דאבל די תוכל להגיש לאחר מכן דיווח על ביטול העסקה למיסוי מקרקעין. ככל ויידרש שיתוף פעולה של א.ל יעדים, הנאמן ישתף פעולה בעניין זה.

3. שיווק הקרקעות של כדורי

3.1. כדורי תחתום עם יעדים על הסכם לשיווק הקרקעות של כדורי בשטח כולל של 4 דונם, כמפורט בהסכם השיווק המצ"ב ומסומן בנספח 1 והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

4. ויתור טענות

4.1. כפוף לאישורו של הסכם זה על ידי בית המשפט, הצדדים מוותרים זה כלפי זה על כל טענה ו/או זכות בנוגע לכלל העסקאות, ההלוואות וההתקשרויות שנערכו בין הצדדים, לרבות ההסכמים, ההסכמים הנוספים וההלוואות ובנוגע לחוב, למעט התחייבויות הצדדים על פי הסכם זה.

5. אישור בית המשפט

5.1. תוקפו של הסכם זה לרבות הסכם השיווק המצורף לו מותנה באישורו על ידי בית המשפט. הנאמן יגיש את ההסכם לאישור בית המשפט בתוך 45 ימים מחתימתו על ידי דאבל די וכדורי ויוסיף את חתימתו על ההסכם מייד לאחר אישורו על ידי בית המשפט, ככל שיאושר.

5.2. ככל שבית המשפט לא יאשר את ההסכם, בהחלטה סופית, יהיה הסכם זה בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, הוא לא יחייב את הצדדים באופן כלשהו, וכל טענות הצדדים תהיינה שמורות במלואן.

ובזאת באנו על החתום:

גוף פיננסי מפקח
דאבל די (א.כ.) יזמות עסקית בע"מ
515391035-9
דאבל די (א.כ.) יזמות עסקית בע"מ

קבוצת יעדים
ע"י הנאמן עו"ד אלעד עפארי

נדלן נעים בע"מ
514365329

נדלן נעים בע"מ
514365329

נדלן נעים בע"מ ח.פ. 514365329

אני הח"מ עו"ד דוד בסידן מאשר כי הסכם זה נחתם ע"י הגורמים המוסמכים בחברת דאבל די (א.כ.) יזמות
עסקית בע"מ ובחברת נדלן נעים בע"מ



הסכם שיווק בלעדי

מיום 5 בחודש 6, 2023

בין

יעדים – המרכז לקורסים (2015) בע"מ, ח.פ. 515237428 (בצו פתיחת הליכים)

ע"י הנאמן עו"ד אלעד עפארי

(להלן: "יעדים" ו- "הנאמן" בהתאמה)

מצד אחד;

לבין

נדלן נעים בע"מ ח.פ. 514365329 (לשעבר כדורי שיווק ביצים בע"מ)

באמצעות מנהלה ומורשה החתימה מטעמה מר דני כדורי

(להלן: "כדורי")

מצד שני;

והואיל וכדורי הנה המחזיקה החוקית ובעלת הזכויות המלאות והחוקיות בנכס מקרקעין בשטח של 4,140 מ"ר הידוע לחלקה 104 בגוש 3643 (להלן: "הזכויות") נסחי טאבו מצורף ומסומן **כנספח 1**.

והואיל וביום 3.7.2022 ניתן צו פתיחת הליכים ע"י ביהמ"ש המחוזי- מרכז בתיק חדל"ת 5319-05-22 (להלן: "בית המשפט") כנגד יעדים וחברות קשורות, והנאמן מונה לתפקידו;

והואיל ובהתאם לדין ודברים שהתנהל בין יעדים לבין כדורי, במעורבות מר מרדכי אברגיל, בעל המניות ביעדים, אשר מסייע לנאמן בהליך חדלות הפירעון של יעדים ואשר מחזיק ברישיון תיווך מספר 312108421, הסכימה כדורי לאפשר ליעדים לשווק באופן בלעדי 4 דונם מתוך הזכויות (להלן: "המקרקעין") לשם מכירתם, בחלקים (במושע), לצדדים שלישיים, כאשר דמי השיווק יהוו את אחד המקורות למימושו של הסדר נושים כולל לקבוצת יעדים;

והואיל והסכם זה מותנה באישור הסכם זה במסגרת אישור הסדר נושים לקבוצת יעדים על ידי בית המשפט המחוזי מרכז (להלן: "אישור בית המשפט");

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כדורי מעמידה בזה זכות בלעדית לשיווק של המקרקעין ע"י יעדים (באמצעות מר מרדכי אברגיל) לצדדי ג', אשר תעמוד בתוקפה עד חלוף 36 חודשים ממועד אישור בית המשפט להסכם זה, (להלן: "תקופת השיווק").
2. מובהר כי יעדים אינה רוכשת את המקרקעין וכי בית המשפט נדרש לאשר את שיווק המקרקעין בלבד וכי ההתקשרות בהסכם מכר תיעשה במישרין בין כדורי לבין רוכשים פוטנציאליים אשר יופנו אל כדורי על ידי יעדים, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.
3. בתקופת השיווק כדורי לא תהיה רשאית למכור את המקרקעין ו/או חלקים מהמקרקעין בעצמה ו/או באמצעות צד ג', אלא באמצעות יעדים בלבד. למען הסדר הטוב, במקרקעין מותקנת אנטנה של חברת פי.אייץ.איי נטרווקס (2015) שותפות מוגבלת, ממנה זכאי כדורי לתשלום דמי שכירות. דמי השכירות שמתקבלים מ- פי.אייץ.איי נטרווקס (2015) שותפות מוגבלת אינם כלולים במסגרת השיווק וכדורי ימשיך להיות זכאי לקבלת התשלום מחברת פי.אייץ.איי נטרווקס (2015) שותפות מוגבלת.
4. בתקופת השיווק תהיה יעדים רשאית לשווק את המקרקעין ו/או את חלקם לכל רוכש פוטנציאלי לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלא ישווקו על ידי יעדים זכויות במקרקעין בשטח (במושע) הנופל מ-100 מ"ר

נדלן נעים בע"מ
514365329

ופריסת התשלום של התמורה תהיה בטווח הזמנים של 36 חודשים ממועד אישור הסכם זה על-ידי בית המשפט.

5. יעדים תפעל בשקידה ראויה כדי לשווק את המקרקעין בתקופת השיווק. ככל שבתום תקופת השיווק, לא תושלם מכירת מלוא שטח המקרקעין, אלא רק חלקים במקרקעין, לא יהיה בכך כדי להוות כל הפרה מצידה של יעדים, אשר אינה מתחייבת להשלים את מכירת מלוא שטח המקרקעין עד תום תקופת השיווק. יעדים תמסור לכדורי עדכונים, מעת לעת, בדבר מאמצי שי אקרקעין לצדדי ג'.

6. כלל הוצאות השיווק ובכלל זה הוצאות פרסום, העסקו בדים, שכירות משרדים וכו' יחולו על יעדים בלבד.

7. בתהליך השיווק יוצגו הנתונים ו/או המסמכים הבאים בפני כל אחד מהרוכשים הפוטנציאליים:

- 7.1. יומלץ לרוכש הפוטנציאלי להסתייע בשרותיו של עורך דין;
- 7.2. תועבר לרוכש הפוטנציאלי חוות דעת שמאית באשר להערכת שווי הנכס. יובהר לרוכש הפוטנציאלי כי מדובר בקרקע חקלאית שלא אושרה כל תב"ע בעניינה;
- 7.3. יוצע לרוכש הפוטנציאלי לקבל שמאות של גורם מטעמו;
- 7.4. יועבר לרוכש הפוטנציאלי עותק מטיטוט הסכם המכר מטעם כדורי המצ"ב ומסומן **בנספח 2**.
- 7.5. יובהר לרוכש הפוטנציאלי כי הערת אזהרה לטובתו תירשם לאחר תשלום של 30% מהתמורה עבור הזכויות הנרכשות על ידו.
- 7.6. יובהר לרוכש הפוטנציאלי כי הכספים שישולמו על ידו לאחר חתימת הסכם המכר יוחזקו בנאמנות כהגדרתו בהמשך ההסכם, עד לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש.
- 7.7. יובהר לרוכש הפוטנציאלי כי לא יידרש לשלם עמלת שיווק או תיווך עבור ההתקשרות בהסכם המכר עם כדורי;
- 7.8. שכר טרחת עו"ד עבור הטיפול בהסכם ההתקשרות עם הרוכש יעמוד על סך 2000 ₪ בתוספת מע"מ, אשר ישולם על-ידי הרוכש;
8. ככל שרוכש פוטנציאלי יבקש להתקדם ולרכוש מגרש מכדורי מתוך המקרקעין, יעדים תחתים אותו על טופס שיווק ותפנה אותו לחתום על הסכם מכר מול כדורי בנוסח המצורף להסכם זה (**נספח 2**) וזאת בתוך 14 יום. כל שינוי בנוסח הסכם מכר דורש אישור מראש של יעדים. הימנעות של כדורי מלחתום על הסכם המכר עם רוכש פוטנציאלי אשר יופנה אליה על ידי יעדים בחלוף 14 יום תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
9. יעדים תהיה זכאית לעמלת שיווק עבור כל הסכם אשר נחתם בין כדורי לבין רוכש פוטנציאלי אשר יעדים הפנתה אל כדורי במהלך תקופת השיווק (להלן: "עמלת השיווק").
10. בגין עמלת השיווק תומצא חשבונית מס לידי כדורי בהתאם לדין. עמלת השיווק תחושב כהפרש שבין התמורה הנקובה בהסכם המכר אשר יחתם בין כדורי לבין רוכש פוטנציאלי לבין הסכום המינימלי, אשר מוגדר להלן:
 - 10.1. ביחס להסכמי מכר אשר יחתמו במהלך 18 החודשים הראשונים ממועד אישור הסכם זה, יעמוד הסכום המינימלי על 950 ₪ למ"ר, בתוספת מע"מ.
 - 10.2. ביחס להסכמי מכר אשר יחתמו בחלוף 18 חודשים ממועד אישור הסכם זה יגדל הסכום המינימלי ב- 10 ₪ למ"ר מדי חודש. להמחשה, בחודש ה- 19 יעמוד הסכום המינימלי על 960 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ, בחודש ה- 20 יעמוד הסכום המינימלי על 970 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ, וכן הלאה.

נדן נעים בע"מ
514365329

11. להבטחת תשלום עמלת השיווק מוסכם כי כלל התשלומים מכח הסכמי המכר של צדדי ג' יועברו לחשבון ייעודי של הנאמן (להלן: "חשבון הנאמנות") ומחשבון הנאמנות יועבר 75% מהכספים שיצטברו לידי כדורי וזאת עד לתשלום מלוא התמורה לכדורי בהתאם להסכמי המכר. ההתחשבנות תיערך ביחס לכל הסכם מכר בנפרד. במידה ומדובר בהסכם מכר שהתמורה משולמת בתשלומים, אזי ההתחשבנות תיערך לאחר התשלום האחרון של הרוכש. למרות האמור לעיל, תשלום המיסים שיחול על כדורי, ישולם מהתשלום הראשון, כפי שפורט לעיל.

12. ככל וההסכם עם אחד הרוכשים יבוטל בשל הפרת ההסכם על-ידי הרוכש כדורי תודיע ליעדים באמצעות הנאמן על ביטול ההסכם ועל הסכום שיש להשיב לרוכש אם בכלל. סכום ההשבה לרוכש, ככל והתמורה טרם הועברה לכדורי, תבוצע מחשבון הנאמנות. בנוסף, ככל והתמורה טרם הועברה לידי כדורי, מחצית סכום הפיצוי המוסכם בהתאם להסכם המכר תעבור גם היא לידי כדורי והמחצית הנוספת תיוותר בידי יעדים כתשלום עבור מאמצי השיווק שלה.

13. ככל שהתמורה של הרוכשים בהתאם להסכמי המכר תבוצע בתשלומים, מוסכם כי לכדורי לא תהיה חשיפה מול אגף מס ערך מוסף ומיסוי מקרקעין והצדדים יגבשו מתווה מוסכם אשר יבטיח שהמס הנדרש ישולם מהתשלום הראשון שיתקבל מהרוכש.

14. מבין כל הקרקעות שיעדים תשווק, הקרקע של כדורי תשווק לאחר מכירת הקרקעות של יעדים ושל חברת "מדיה ליין".

15. תוקפו של הסכם זה לרבות הסכם השיווק המצורף לו מותנה באישורו על ידי בית המשפט. הנאמן יגיש את ההסכם לאישור בית המשפט בתוך 45 ימים מחתימתו על ידי כדורי ויוסיף את חתימתו על ההסכם מיד לאחר אישורו על ידי בית המשפט, ככל שיאושר.

16. ככל שבית המשפט לא יאשר את ההסכם, בהחלטה סופית, יהיה הסכם זה בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, הוא לא יחייב את הצדדים באופן כלשהו, וכל טענות הצדדים תהיינה שמורות במלואן.

ובזאת באנו על החתום:

נדל"ן נעים בע"מ
514365329

קבוצת יעדים
ע"י הנאמן עו"ד אלעד עפארי



339879

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 104



הנכס נוצר ע"י שטר:	16326/2016	מיום:	07/04/2016	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ראשון לציון מ. א. גן רווה	21,828.00				

המספרים הישנים של החלקה

3643/23

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16326/2016/17	07/04/2016	חלוקה	גבע מרים	ת.ז.	0304805
		החלק בנכס			
		5405 / 27026			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16326/2016/17	07/04/2016	חלוקה	נכסים בעיר הגדולה בע"מ	חברה	513915744
		החלק בנכס			
		5406 / 27026			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16326/2016/17	07/04/2016	חלוקה	טהורי (שלומי) שלמה	ת.ז.	059753038
		החלק בנכס			
		405 / 27026			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34712/2016/2	31/07/2016	מכר	עוזי עמיר	ת.ז.	025488479
		החלק בנכס			
		533 / 27026			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34712/2016/2	31/07/2016	מכר	עוזי משה	ת.ז.	023889819
		החלק בנכס			
		534 / 27026			



339879

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 104

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34712/2016/2	31/07/2016	מכר	עוזי יפעת בתיה	ת.ז.	022528020
				החלק בנס	
					533 / 27026
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47343/2016/1	27/10/2016	מכר	ספיר (ש.ד.י.) נכסים והשקעות בע"מ	חברה	514924570
				החלק בנס	
					1000 / 13513
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9012/2018/1	22/02/2018	מכר	אס. לב אחזקות (2015) בע"מ	חברה	515349132
				החלק בנס	
					500 / 13513
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9012/2018/1	22/02/2018	מכר	ע. עמבר מרכז העסקים הישראלי בע"מ	חברה	512668328
				החלק בנס	
					200 / 13513
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31213/2018/1	08/07/2018	מכר	אס. לב אחזקות (2015) בע"מ	חברה	515349132
				החלק בנס	
					2000 / 27026
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31213/2018/1	08/07/2018	מכר	ע. עמבר מרכז העסקים הישראלי בע"מ	חברה	512668328
				החלק בנס	
					1000 / 27026
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31213/2018/1	08/07/2018	מכר	הינדי לילי	ת.ז.	029414950
				החלק בנס	
					500 / 27026



339879

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3643 חלקה: 104

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31213/2018/2	08/07/2018	עודף	עזר יחזקאל	ת.ז.	04977664
				החלק בנס	
					1405 / 27026

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20885/2019/1	05/05/2019	מכר ללא תמורה	הינדי לילי	ת.ז.	029414950
				החלק בנס	
					250 / 13513

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50644/2021/1	30/08/2021	מכר	לנד פור יו - ר סטיט נדל"ן בע"מ	חברה	512777236
				החלק בנס	
					5405 / 27026

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
60583/2021/1	26/10/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בוטבול מייקל	ת.ז.	322909508
		הערות: תיאור הנכס: קרקע החלק במקרקעין: 136/5405			
		לנד פור יו - ר סטיט נדל"ן בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
67620/2021/1	28/11/2021	הערת אזהרה סעיף 126	דוידוב אוקסנה	ת.ז.	307514885
		הערות: קרקע, החלק במקרקעין: 136/5405			
		לנד פור יו - ר סטיט נדל"ן בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
71325/2021/1	14/12/2021	הערת אזהרה סעיף 126	כדורי שיווק ביצים בע"מ	חברה	514365329
		הערות: תיאור הנכס: קרקע החלק במקרקעין: 5133/27026			
		לנד פור יו - ר סטיט נדל"ן בע"מ			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001