



חדל"ת	בית המשפט המחוזי תל-אביב-יפו
<u>החוק</u> ;	בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018
<u>התקנות</u> ;	ובעניין: תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019
<u>הפקודה</u> ;	ובעניין: פקודת השותפויות [נוסח חדש], תשל"ה-1975
<u>"המבקשים" ו/או "קבוצת הרוכשים";</u>	ובעניין: לירז רגב ת.ז. 022816714 מדרך מנחם בגין 7 רמת גן קומה 36. ו-123 אח' בהתאם לרשימה <u>נספח "1"</u> ע"י ב"כ עוה"ד משה אביקס (מ.ר. 28661) ו/או עו"ד יוסף וקנין (מ.ר. 32212) ו/או שרה עטיה ממשרד עורכי הדין אביקס, וקנין דרך מנחם בגין 7, רמת - גן 5268102 טלפון: 03-6114459; פקסימיליה: 03-6129996 דוא"ל: office@av-law.co.il
	נגד: 1. כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת (מספר שותפות 540324027)
	2. ישראל ב"ק נדל"ן בע"מ (ח.פ. 516716909)
	3. ת.א. חכם ניהול בע"מ (ח.פ. 516546447)
	4. הייווי קפיטל החזקות חכם בע"מ (ח.פ. 516714722) המשיבות 1-4 מרח' המסגר 35, תל אביב 6721407 טלפון: 077-9105354 דוא"ל: info@hacham.co.il
	5. ש. פריאנטה השקעות בע"מ (ח.פ. 513647354) משדה משה 15 7935500
<u>המשיבות ו/או קבוצת חכם</u>	6. חכם כלכלה בע"מ לשעבר חכם ייעוץ מוניציפלי בע"מ (ח.פ. 514923846)
	מרחוב בר כוכבא 16 בני - ברק 5126107 טלפון: 077-9105354
<u>הממונה</u> ;	ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי - מחוז תל - אביב רח' השלושה 3 ת.ד. 9040, תל אביב 61090 טל': 073-3923333; פקס: 02-6462502

בקשה דחופה למתן צו לפתיחת הליכים

בית המשפט הנכבד יתבקש בזאת ליתן צו לפתיחת הליכים בעניינן של המשיבות בהתאם להוראות סעיף 18 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון").

יצוין כי מדובר באשכול חברות המונה שישה תאגידיים (חמש חברות ושותפות מוגבלת אחת) כאשר המעשים החמורים שיתוארו בהמשך הבקשה בוצעו במאוחד על ידי כל המשיבים, בעלי השליטה

בהם ונושאי משרה שונים.

בד בבד עם הגשת בקשה זו מוגשת בקשה דחופה למינוי נאמן זמני לתאגידים.

בשל העובדה שמדובר באשכול אחד ולא ניתן להפריד בין התאגידים השונים, כפי שיורחב בהמשך הבקשה, ובשל הצורך הדחוף במינוי נאמן זמני ובכדי למנוע תקלות בניתוב התיקים וקבלת ההחלטות הדחופות, מוגשת הבקשה בשלב הראשון בתיק אחד עבור כלל התאגידים. במידה ובית המשפט הנכבד יסבור לאחר מינוי הנאמן הזמני שיש צורך פרוצדוראלי או אחר בפתיחת תיק נפרד לכל אחד מהתאגידים והגשת בקשה לאיחוד התיקים הדבר יבוצע על ידי המבקשים באופן מיידי.

עניינה של בקשה זו במקרה חריג ויוצא דופן בהיקפו, בו ככול שידוע למבקשים, ישנם כ - 300 משקיעים פרטיים!!! וכמובן מספר מוסדות פיננסים שמצבם כנראה טוב יותר, אשר איבדו באחת את השקעתם כולה או חלקה. בכדי לסבר את אוזנו של בית המשפט המדובר לדעת המבקשים בחובות של מאות מיליוני ₪ שנעלמו בדרך לא דרך.

מדובר במקרה קשה של אשכול חברות שנקלע למצב של חדלות פירעון חמור עם חובות של עשרות מיליוני שקלים כלפי המבקשים, כאשר למיטב ידיעת המבקשים חובות רבים נוספים לצדדים שלישיים הנאמדים במאות מיליוני ש"ח.

המשיבות סגרו בהפתעה את משרדיהן, פיטרו את כלל עובדי הקבוצה למעט עובדת אחת, עו"ד סיוון גרינהאוז שהיתה עובדת הקבוצה ושימשה כנאמנת עבור הרוכשים, עזבה בהפתעה את הקבוצה מבלי לעדכן את המבקשים ומתכחשת לתפקידה כנאמנת ולאחריות שבצידו, נותני השירותים החיוניים להתקדמות הפרוייקט (מהנדסים, אדריכלים, יועצים ועוד) הפסיקו ליתן שירות שכן אינם מקבלים שכר ואין מי שעובד מולם. במצב דברים שכזה, הנושים עומדים בפני שוקת שבורה, אינם זוכים למענה כל שהוא פרט לאמירה כי בימים הקרובים תוגש לבית המשפט בקשה להסדר ו/או לפתיחת צו הליכים, על ידי הקבוצה בקשה שמסיבות נפסדות בוששה מלהגיע.

עשרות מיליוני שקלים שהופקדו אצל המבקשות לטובת קידום הפרוייקט והיו אמורים לשמש את הפרוייקט הוברחו על ידי המשיבות לפרוייקטים אחרים שלהם ולצרכיהם האישיים, כאשר ההתייחסות של המשיבות באמצעות בא כוחן לשאלה "איפה הכסף?" הינה:

"אני לא יכול לרפא את העבר...מה שקרה בעבר "מת" ונמצא בקבר"¹

דחיפותה של הבקשה הינה בשל מספר טעמים:

ראשית, הודאת החברה בדבר היותה בחדלות פירעון - במספר פניות ופגישות בשבועות האחרונים בין באי כוח המבקשים לבא כוח המשיבות ציין האחרון כי בכוונת החברה להגיש בקשה לפתיחת הליכים ו/או בקשה לפי חלק י'. בקשה זו בוששה מלהגיע לדעת המבקשים בשל נסיבות נפסדות שעוד יפורטו ויתבררו בהמשך. **משמע אין חולק כי החברה הינה חדלת פירעון לחלוטין אף לשיטתה.**

שנית, הסכנה המידית להברחת נכסים על ידי המשיבים בימים האחרונים החלו נפוצות שמועות ולפיהן המשיבות מממשות נכסים פורעות חובות "לוחצים" תוך העדפת נושים (ואף שמועות שההסכמים הכתובים אינם משקפים את ההסכמות המלאות והאמיתיות על המשמעות שבדבר).

¹ דברי ב"כ המשיבות בפגישת עדכון למבקשים בזום מיום 10.12.2025

כן החלו מגיעות השמועות על גיבוש הסכמות משמעותיות בדבר מימוש נכסים נוספים ומהותיים של החברה והכל במחשכים ותוך חשד כבד (שלא לומר ודאי) כי כספי המימוש יוברחו.

בשל הדחיפות והסכנה המידית כמפורט לעיל, מוגשת בקשה זו בהתאם לנתונים אותם הצליחו המבקשים לקבץ, בקשה זו נתמכת בתצהירו של אחד המבקשים.

עתידות:

מיד לאחר הגשת בקשה זו יגישו צדדים שונים ובעלי עניין, בקשות שונות להליכי הסדר, הכוללות הצעות יצירתיות ובקשות כינוס שונות אף הן על ידי בעלי עניין.

המכנה המשותף של הבקשות שיוגשו (או מרביתן) הן חוסר ניקיון הכפיים של מגישי בקשות אלו אשר כבשו בקשותיהם משך חודשים נמנעו מלהגישן וחיכו לשעת הכושר בה יוכלו לבלום בקשה זו באמצעות הבקשות שיגישו. אין ליתן יד לכך שיצא חוטא נשכר.

בחודשים האחרונים המשיבות עושות כל שלאל ידן בכדי לאיים (בכתב ובעל פה) בעצמם ובאמצעות שלוחים מטעמם על הנושים ובהם המבקשים. המשיבות עסוקות בלדאוג לבעלי השליטה ולנושאי משרה שונים בדרכים חמורות ומגוונות במקום לדאוג למאות הנושים של הקבוצה.

המשיבות עושות כל שלאל ידן "לצופף שורות", למדר את המבקשים מכל מידע למרות תחינות לקבלת מידע, בעל פה ובכתב הן של המבקשים והן של באי כוחם.

פרק א: קריסת "קבוצת חכם" והותרת הרוכשים בפני שוקת שבורה

1. בקשה זו מגוללת פרשה חמורה של קריסה כלכלית, התנהלות רשלנית (ואנדיקציות ראשונות מעלות שהמדובר אף מעבר לכך) חשש כבד להברחת נכסים ושימוש שלא כדין בכספי נאמנות בהיקפי עתק בין היתר במסגרת פרויקט נדל"ן המכונה "ישראל ב"ק" בתל אביב (להלן: "הפרויקט").

בקצרה נציין שמדובר בפרויקט לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 2,276 מ"ר המצויים בגוש 7109 חלקות 244,248,250-252,254 שכיום בנויים עליהם מבני תעשיה שונים, ביצוע השבחה בין היתר באמצעות תיקון תב"ע, תכנון ובניית פרויקט בהיקף של כ- 10,190 מ"ר מגורים וכ- 600 מ"ר מסחר.

המבקשים בבקשה זנן רכשו כ- 65% מהזכויות בפרויקט ויתרת הזכויות מצויה ברובה אצל המשיבות ובחלקה אצל צדדים שלישיים נוספים.

2. המבקשים הינם קבוצה של כ- 124 רוכשים, אשר התקשרו עם המשיבות במערכת הסכמית סבוכה לרכישת זכויות במקרקעין, לניהול ולבנייה עצמית (קבוצת רכישה). המבקשים שילמו ממיטב כספם סכומי עתק, המסתכמים בעשרות מיליוני שקלים, הן עבור רכיב הקרקע והן עבור "דמי ניהול" ו"דמי שיווק" "הוצאות משפטיות" למשיבה 3, חברת הניהול.

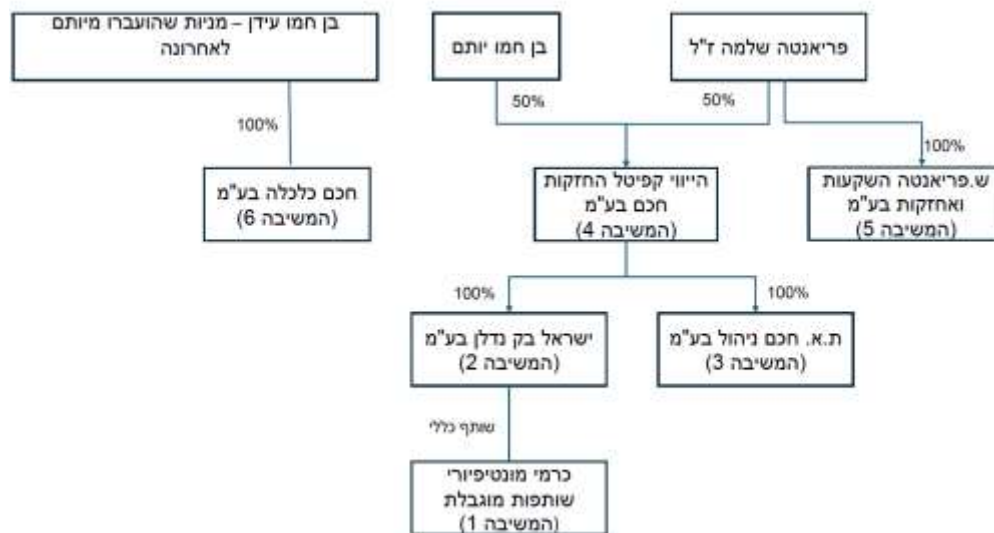
3. דא עקא, כיום ניצבים המבקשים בפני שוקת שבורה. הפרויקט מצוי בקיפאון מוחלט; כספי הניהול ששולמו מראש, כ - 40,000,000 ש"ח (ארבעים מיליון ₪) נעלמו מקופת חברת הניהול ללא כל הסבר מניח את הדעת וללא התקדמות תואמת בפרויקט; זכויותיהם הקנייניות של חלק מהמבקשים (כ - 60 רוכשים) במקרקעין שועבדו בשעבוד שוטף וקבוע לטובת הגוף המממן ("אקסטרה") מבלי שהונפקו להם מכתבי החרגה כמתחייב.
4. המשיבות, המציגות עצמן כ"קבוצת חכם", חדלות פירעון הלכה למעשה. הן אינן מסוגלות לעמוד בהתחייבויותיהן כלפי המבקשים, אינן מסוגלות להשלים את הפרויקט, ואינן מסוגלות להשיב את הכספים שנטלו. יתרה מכך, התנהלותן מעלה חשש כבד לערבוב נכסים בין החברות והפרויקטים השונים בקבוצה, ולשימוש בכספי הפרויקט הספציפי ישראל ב"ק לטובת "בורות תקציביים" בפרויקטים אחרים של הקבוצה ובעניינים הפרטיים של בעלי השליטה.
5. בנסיבות אלה, אין מנוס ממתן צו דחוף לפתיחת הליכים ומינוי נאמן בעל סמכויות חקירה נרחבות, אשר יתחקה אחר נתיב הכסף, יבחן את אחריות נושאי המשרה, יבדוק את התנהלות הגוף המממן ("אקסטרה") אשר אפשר את יצירת המחדל תוך עצימת עיניים או רשלנות רבתי ואת מעמד הבטוחות ותוקפן.

פרק ב: הצדדים לבקשה

6. **המבקשים** - הם רוכשי זכויות במקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקות 244, 248, 250, 251, 252 ו-254 בתל אביב (להלן: "**המקרקעין**"). המבקשים התקשרו במערכת הסכמים משולבת שנועדה להקמת פרויקט מגורים ותעסוקה. להלן יצורפו נסחי הטאבו הרלוונטיים ובכדי להציג את התמונה המלאה יצורפו נסחי הטאבו הנוספים שמהווים חלק מאותה תכנית. נסחי טאבו של גוש 7109 חלקות 241-246, 248, 250-252, 254 רצ"ב **כנספח "2"**.
7. **המשיבים** - כהקדמה לתיאור המשיבים השונים, נקדים ונציין כי המשיבים בכובעיהם השונים הם אותם אנשים ואותם גופים הפועלים בערבוב (מכוון) הם למעשה כל השחקנים על המגרש היינו, הם הגורמים שפועלים בשם השותפות, הם השותף הכללי בשותפות, הם חברת הניהול, הם הדירקטוריון, שנותן הוראות לחברת הניהול, הם שיקבלו את ההלוואות וששעבדו קרקע לא להם. בעלי החברות והשחקנים הראשיים העומדים בראש הפרמידה הינם שלמה פריאנטה ז"ל ומר יותם בן חמו.
8. **המשיבה 1 (השותפות)** - "כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת", היא הגוף המשפטי שמכר את הזכויות למבקשים. נסח שותפות כרמי מונטיפיורי רצ"ב **כנספח "3"**.
9. **המשיבה 2 (השותף הכללי)** - "ישראל ב"ק נדל"ן בע"מ", היא השותף הכללי המנהל את השותפות, ומי שחתום על ההסכמים בשמה.

10. הדירקטורים הרשומים של החברה הם מר פריאנטה שלמה ז"ל (נפטר ביום 16.11.25) ומר בן חמו יותם.
נסח חברת ישראל ב"ק רצ"ב **כנספח "4"**.
11. **המשיבה 3 (חברת הניהול)** - ת.א. חכם ניהול בע"מ, היא החברה שהתקשרה עם המבקשים ב"הסכם ניהול" וגבתה מהם סכומי עתק (כ - 40 מיליון ₪) עבור ניהול הפרויקט, שיווקו וקידומו התכנוני.
12. הדירקטורים הרשומים של החברה הם מר פריאנטה שלמה ז"ל ומר בן חמו יותם.
נסח חברת ת.א. חכם ניהול בע"מ רצ"ב **כנספח "5"**.
13. **המשיבה 4** - "הייווי קפיטל החזקות חכם בע"מ", היא חברת האם (100%) של המשיבה 2.
נסח חברת הייווי קפיטל החזקות חכם בע"מ רצ"ב **כנספח "6"**.
14. **המשיבה 5** - ש. פריאנטה השקעות בע"מ, הינה חברה בבעלות שלמה פריאנטה ז"ל ששימשה כחלק מ"דירקטוריון המקרקעין והיזום" כהגדרתו בהסכם למתן שירותי ניהול (נספח "11" לבקשה זו).
נסח חברת ש. פריאנטה השקעות בע"מ רצ"ב **כנספח "7"**.
15. **המשיבה 6** - "חכם כלכלה בע"מ" לשעבר "חכם יעוץ מוניציפלי בע"מ", היא חברה שהייתה בבעלותו של יותם בן חמו וביום 6.4.25 הועברה/הוברחה לידי מר עידו בן חמו (כנראה שקיימת קרבה משפחתית אך טיבה אינה ידועה למבקשים) ואולם מספר הטלפון המופיע אצל המשיבה 6 הוא אותו מסר טלפון של חברות הקבוצה והאתר האינטרנט אליו מפנה המשיבה 6 הוא אתר של שאר חברות הקבוצה. ששימשה כחלק מ"דירקטוריון המקרקעין והיזום" כהגדרתו בהסכם למתן שירותי ניהול (נספח "11" לבקשה זו).
נסח חברת חכם כלכלה בע"מ רצ"ב **כנספח "8"**.
16. להשלמת התמונה נציין כי "בראש הפרמידה" עמדו שני אנשים: מר שלמה פריאנטה ז"ל ומר יותם בן חמו. למבקשים טענות קשות וחמורות כלפי עזבונו של מר פריאנטה וכלפי מר בן חמו. בשל דחיפות מתן הסעדים המבוקשים בבקשה זו, קוצר הזמן והחשש מהמשך הברחת הנכסים והפגיעה במבקשים ובנושים, טענות אלו יוצגו בהמשכו של הליך בבקשות מתאימות.
17. **אשכול חברות** - עיון במערכת ההסכמים עליה יורחב בסעיפים הבאים וכן בנסחי רשם החברות ורשם השותפויות מעלה כי כל המשיבות נשלטות ומנוהלות על ידי אותם גורמים (מר יותם בן חמו והמנוח שלמה פריאנטה) חולקות את אותה כתובת (המסגר 35 ת"א) והן פועלות כ"יחידה כלכלית אחת" תחת המותג "קבוצת חכם".

18. להלן יוצג "עץ חברות" הרלוונטי לבקשה דנן ואולם יובהר כי להבנת המבקשים ישנן עוד חברות רבות ופרוייקטים רבים בבעלות ובקשר ישיר למשיבות, כיוון שבקשה זו מוגשת בדחיפות ובהיעדר מידע מספיק מוצג בשלב זה רק עץ החברות המתאר את יחסי הגומלין בין המשיבות למותר לציין כי המבקשים שומרים על זכותם לעדכן את הבקשה עם קבלת מידע נוסף. יצוין כי למיטב ידיעתם של המבקשים ישנם ענפים נוספים הכוללים עוד חברות רבות שכולן מצויות במצב של חדלות פירעון בדומה לזה המתואר בבקשה. כלל החומר המוגש והמוצג הוא פרי עמל המבקשים לאיסוף המידע ויתכן כי חסרים פרטים מהותיים שמטבע הדברים אינם בידיעת המבקשים.



פרק ג: המערכת ההסכמית

19. ההתקשרות בין הצדדים עוגנה במספר הסכמים שנחתמו בד בבד והמהווים עסקה אחת כוללת. **נדגיש**, כי לא ניתן היה לחתום רק על חלק מההסכמים (לדוגמא רכישת קרקע מהשותפות) ללא חתימת שאר ההסכמים.

19.1. **הסכם מכר** לרכישת חלקים בלתי מסוימים במקרקעין (מושע) מהשותפות. ההסכם מסדיר מכירת זכויות במקרקעין (במושע) בין השותפות המוגבלת והרוכשים. השותפות המוגבלת רכשה את הזכויות ממשפחת סגל אך טרם השלימה את רישום הבעלות על שמה, ולכן העסקה מבוססת על המחאת זכויות חוזיות ורישום הערות אזהרה. התמורה הופקדה בנאמנות עד להתקיימות תנאים מתלים הכוללים רישום הערת אזהרה או בעלות, ולפחות אצל חלק מהמבקשים גם קבלת מכתב החרגה. משנרשמה הערת אזהרה שוחררו הכספים למוכרת. העתק דוגמת הסכם המכר רצ"ב **כנספת "9"**.

19.2. **הסכם שיתוף** מסדיר את היחסים בין הרוכשים לבין עצמם ובין המארגנים, לצורך בנייה עצמית.

הסכם זה מסדיר שיתוף פעולה בין בעלי הזכויות במקרקעין להקמת פרויקט מעורב למגורים ותעסוקה בשיטת "בנייה עצמית". במסגרת ההסכם מינו הצדדים את חברת "ת.א. חכם ניהול בע"מ" לניהול הפרויקט תוך הענקת סמכויות ביצועיות נרחבות. המימון יתבצע באמצעות בנק מלווה, כאשר כל שותף מחויב להעמיד הון עצמי או ליטול הלוואה ולשעבד את חלקו לטובת הבנק. חלוקת היחידות תבוצע בהגרלה בין השותפים, על בסיס טבלת ניקוד שתיערך על ידי שמאי מוסמך לקביעת שווי יחסי. הניהול השוטף מסור לחברת הניהול, כאשר החלטותיה מחייבות את השותפים, למעט במקרים של החלטת אסיפה כללית ברוב מיוחד של 60%. לאחר סיום הבנייה וקבלת טופס 4, יירשם הפרויקט כבית משותף והיחידות ייוחזרו לשותפים בהתאם לטבלת האיוון השמאי ותשלומי האיוון. העתק דוגמת הסכם השיתוף רצ"ב **כנספח "10"**.

19.3. **הסכם ניהול** מול המשיבה 3, במסגרתו שולמו לה דמי ניהול ושיווק מראש בסכום אסטרונומי של כ - 40 מיליון ₪!!! סכום שנעלם ואינו נותר ממנו שקל אחד. הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים למתן שירותי ניהול עבור הפרויקט. הפרויקט מחולק לשני שלבים עיקריים: שלב א' הכולל את רכישת הקרקע והתכנון עד לקבלת תנאים להיתר בנייה, ושלב ב' הכולל את הביצוע והמכירה. חברת הניהול מונתה כזרוע הביצועית הבלעדית לשלב א', ותחומי אחריותה כוללים ניהול תקציב, התקשרות עם נותני שירותים (אדריכלים, שמאים, עורכי דין), קידום הליכי תכנון, וטיפול מול רשויות המס והמע"מ. התמורה לחברת הניהול מורכבת מסכום השקעה בסיסי, דמי שיווק בשיעור 6% ושכר טרחה עבור שירותים משפטיים. ההסכם נכנס לתוקף רטרואקטיבית מינואר 2023 וצפוי להסתיים עם השלמת תנאי ההיתר לשלב א'. לדירקטוריון המקרקעין שמורה הזכות לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 90 יום. עם סיום שלב א', תינתן לחברת הניהול הזדמנות להציע הצעה לניהול שלב ב'. העתק דוגמת הסכם הניהול רצ"ב **כנספח "11"**.

19.4. **מסמך הסכמות מסחריות** - מסמך גובר המכיל התחייבויות שונות ומגוונות כגון "מחיר סגור" לעלויות, חיוב המשיבות לעמוד בלוחות זמנים ותנאים נוספים. מדובר במסמכים פרטניים שניתן בגרסאות שונות לרוכשים שונים.

פרק ד: חדלות הפירעון וההתנהלות הפסולה

היעלמות כספי הניהול בסכום אסטרונומי של כ - 40 מיליון ₪!!! ("הקופה הריקה")

20. על פי הסכמי הניהול, שילמו המבקשים למשיבה 3 סכומי עתק, המסתכמים בלא פחות מכ - 40 מיליון ₪!!! נקדים את המאוחר ונאמר כבר כעת כי כספים אלו, שרק בחלקם הקטן נעשה שימוש לטובת הפרויקט, פשוט "נעלמו".

21. כספים אלו נועדו, על פי טיבם וטבעם, לשמש בנאמנות לקידום הפרויקט בלבד (תכנון, יועצים, אגרות וכד') **והם היו מיועדים להיות מנוהלים על ידי חברת הניהול בחשבון ייעודי לפרויקט זה בלבד**. מדובר במחויבות בסיסית שמצאה ביטוי מפורש גם בהסכם השיתוף.

22. כך לדוגמה בסעיף ההגדרות של הסכם השיתוף נקבע שדמי הניהול יופקדו בחשבון ייעודי שימשם לטובת הפרויקט.

"חשבון הבנק" -
חשבון בנק שייפתח בבנק מסחרי בישראל ושינוהל על ידי החברה המנהלת עבור השותפים לשם נשיאה בעלויות ההקמה וזאת עד פתיחת חשבון הפרויקט כהגדרתו לחלן ; כמובחר לעיל, דמי הניהול המשולמים מראש על פי הסכם הניהול יופקדו בחשבון הבנק וישמשו לכיסוי עלויות ההקמה שעד לחתימת הסכם הליווי ופתיחת חשבון הפרויקט, למעט היטל ההשבחה ולמעט תשלומי אגרות בניה ודמי הקמה לעירייה ו/או לתאגיד המים, שיחולמו על ידי השותפים על פי דרישת חברת הניהול.

23. הדברים מופיעים בסעיפים נוספים ולדוגמה בסעיף 11.3 להסכם השיתוף.

11.3. כל תשלום ותשלום שעל כל צד לשלם לפי הסכם זה, ייעשה בהמחאה ערוכה לפקודת החברה המנהלת ו/או ע"י הפקדה בחשבון הבנק. החברה המנהלת תנהל את חשבון הבנק אשר בו יופקדו כל הסכומים אשר ייגבו מהצדדים כאמור לעיל, ואשר ממנו ישולמו כל התשלומים בקשר לפרויקט.

24. בפועל, הפרויקט עדיין לא הגיע לסיומו של שלב א' והוא רחוק מכך. עדיין לא הוגשה תב"ע להפקדה, לא התקבל היתר בנייה, לא בוצעו עבודות משמעותיות ובעלי המקצוע (אדריכל, יועצים מהותיים וכד') שהיו אמורים לקבל כספים מתוך הקופה עדכנו את המבקשים כי לא קיבלו את התשלום בגין שלב א' ובגין כך אף הפסיקו את עבודתם, ולמרות כל האמור - **קופת חברת הניהול ריקה**.

25. במכתב שנשלח על ידי ב"כ המבקשים עו"ד צבי חוברס לעו"ד אמיר ארז (ב"כ המשיבות) ביום **24.12.2025** נכתב :

"על פניו ברור... כי הפרויקט ומנהליו... לא היו רשאים וממילא גם לא נדרשו לעשות שימוש בכל הכסף ששולם... ומצב בו קופתה של חברת הניהול ריקה הוא מצב שדורש תשובות".

למותר לציין כי תשובות להיכן נעלם הכסף לא ניתנו על ידי המשיבות ובא כוחם.

העתק מכתב ב"כ המבקשים מיום 24.12.2025 רצ"ב **כנספת "12"**.

26. קיים חשש ממשי כי כספי המבקשים הוברחו לטובת כיסוי חובות של פרויקטים אחרים בקבוצת חכם ו/או לכיסם של בעלי השליטה, תוך ביצוע העדפת נושים אסורה וערוב נכסים אסור.

מחדל מכתבי ההחרגה והשעבוד לטובת "אקסטרה"

27. המשיבה 1 (השותפות) והמשיבות 5 ו-6 נטלו מימון בסכום של עשרות מיליוני שקלים מחברת "אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ" (להלן: "אקסטרה"). להבטחת המימון, נרשמו משכנתאות מדרגה ראשונה על מלוא זכויות השותפות במקרקעין, האחת בסכום של 33,500,000 ₪ והשנייה ללא הגבלה בסכום. נסחי הטאבו מצורפים לבקשה זו כנספח "2" לעיל.

לשם הנוחות בלבד רצ"ב הקטע הרלוונטי מתוך הנסח בנוגע לשתי המשכנתאות:

משכנתאות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49651/2024/2	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
שם הלוח					
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
דרגה		סכום		החלק בנכס	
	ראשונה		33,500,000 ₪		בשלמות
הערות:		יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
63511/2024/3	28/11/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069

28. על פי הדיון, הפסיקה וההסכמים, היה על המשיבות להבטיח כי זכויותיהם של רוכשים ששילמו את מלוא התמורה יוחרגו מהשעבוד הרובץ לטובת אקסטרה (באמצעות מכתב החרגה).

29. **בפועל, התברר כי לכשני שליש מחברי הקבוצה לא הונפקו מכתבי החרגה, למרות ששילמו את מלוא התמורה!**

30. להשלמת התמונה ובכדי להבין את הדברים נבקש להציג בליווי אסמכתאות מקרה אחד לדוגמא המייצג כמובן מקרים נוספים :

30.1. ביום 3.9.2023 התקשר מר הראל עוז במערכת ההסכמים וביום 11.12.2023 נרשמה הערת אזהרה בגוש 7109 חלקה 251 לטובת עו"ד גרינהאוז בנאמנות עבור מר הראל עוז שהינו אחד המבקשים.

העתק אישור פעולת רישום הערת אזהרה מיום 11.12.2023 רצ"ב **כנספח "13"**.

30.2. יודגש כי **באותו מועד עדיין לא נרשם שיעבוד כלשהו לטובת אקסטרה**.

30.3. ביום 17.7.2024 שלחו המשיבות עדכון למר הראל עוז (ושאר הרוכשים) ובמסגרתו עדכנו כי תירשם משכנתא על שם אקסטרה ואולם בד בבד עדכנו כי יימסרו מכתבי החרגה (סעיף 7).

3. כמו כן, לצורך קידום הפרוייקט מוכרת הקרקע כרמי מונטיפיורי חתמה לאחרונה על הסכמי מימון להשלמת התמורה בעבור הקרקע.
4. לשם קבלת כספי המימון, על המוכרת לרשום משכנתה מדרגה ראשונה לטובת חברת המימון.
5. לצורך מהלך זה ושמירה על זכויותכם, שכרה המוכרת משרד עורכי דין חיצוני ובלתי תלוי - עורכי הדין בן יאיר - וגנר - רוניק (BYWR).
6. מכתב למייל זה שותף המשרד, עוה"ד אורן בן יאיר.
7. לאור קיום הערות אזהרה בנאמנותי לטובתכם, החברה תפעל למחיקת הערות האזהרה אלו ולאחר רישום המשכנתא לעיל, ירשמו בשנית הערות אזהרה על שמכם **במישרין** (קרי, לא בנאמנות) ובצירוף מכתבי החרגה.

העתק מכתב המשיבות מיום 17.7.2024 רצ"ב **כנספח "14"**.

30.4. בפועל נמחקה הערת האזהרה הראשונה (שקדמה לרישום המשכנתא לטובת אקסטרה) וביום 12.9.2024 (לאחר רישום המשכנתא) נרשמה הערת אזהרה חדשה על שם הראל עוז, ואולם **עד היום למרות פניות רבות טרם הומצא מכתב ההחרגה**.

31. במכתב התראה חריף שנשלח ביום **20.1.2026** לעו"ד סיון גרינהאוז (ששימשה כנאמנה וכב"כ החברה), הובהר לה על ידי ב"כ המבקשים כי נוצרה סיטואציה בה נרשם שיעבוד על זכויות חברי הקבוצה להבטחת חוב של קבוצת חכם, ללא ידיעתם וללא הסכמתם.

32. במענה ששלחה עו"ד גרינהאוז התנערה היא מאחרייתה תוך שהיא מנסה להרחיק עצמה מאחריית על ידי טיעונים שמוטב ולא היו נכתבים על ידה כגון :

"...אני הייתי עורכת דין שכירה בחברה (וכך גם מוגדרת בהסכם המכר כ"ב"כ המוכרת "ולא כעוה"ד של הקבוצה) וכל מעשי נעשו בהנחיית הגורמים המוסמכים בחברה"

היינו עורכת דין המשמשת כנאמנת מאשרת בכתב כי קיבלה הנחיות מבעלי עניין ואשר יש ופעולות אלו שנעשו על ידה, לכאורה, פגעו בנאמנות ובמבקשים.

33. המבקשים סבורים כי קיימת גם לעורכת הדין גרינהאוז אחריות משמעותית בהקשר לאמור בבקשה זו, התראה לפי כללי לשכת עורכי הדין אף נשלחה אליה בעניין ואולם אין זה מעניינה של הבקשה דנן. יחד אם זאת אין כל ספק שהמשיבות שלקחו הלוואה לצרכיהן הפרטיים ושיעבדו לשם כך את זכויות המבקשים ללא ידיעתם נושאות באחריות רבתי למחדל זה. העתק פניית ב"כ המבקשים מיום 25.1.2026 רצ"ב **כנספח "15"**.

העתק תשובת עו"ד גרינהאוז מיום 26.1.2026 רצ"ב **כנספח "16"**.

34. נאמן נוסף שהיה מעורב בחלק מעסקאות אלו של המבקשים הינו עו"ד אורן בן יאיר. גם בעניין זה קיימות טענות רבות ומשמעותיות למבקשים בנוגע לכך שכספיהם לא הובטחו כנדרש למרות כתב הנאמנות וכתב ההוראות לנאמן. למרבה הצער עו"ד בן יאיר לא השיב לפניית ב"כ המבקשים. מיד לאחר מינוי בעל התפקיד על ידי בית המשפט הנכבד יפעלו המבקשים אף למיצוי טענותיהם בעניין זה.

העתק מכתב מהמשיבות מיום 17.7.2024 בעניין הנאמנות של עו"ד בן יאיר שאליו מצורף כתב הנאמנות רצ"ב **כנספח "17"**.

35. בנוסף פניות שבוצעו על ידי ב"כ המבקשים עו"ד צבי חוברס ישירות לקרן "אקסטרה" בנוגע למכתבי ההחרגה לא נענו עד לערב הגשת בקשה זו קרי ליום 28.1.2026 ואף בתגובה זו לא ניתן מענה פרטני למבוקש. העתק פניית ב"כ המבקשים מיום 11.1.26 רצ"ב **כנספח "18"**.

העתק תשובת עו"ד לדרמן מיום 28.1.26 רצ"ב **כנספח "19"**.

36. למרבה הצער אף פגישה שהתקיימה בין נציגות המבקשים וב"כ לאקסטרה לא הועילה וכל בקשות המבקשים לקבלת מידע נדחו ולא נענו.

37. **בהקשר לקרן אקסטרה נבקש לציין כי סוגיה קריטית הדורשת את בדיקת הנאמן היא אחריותה של חברת "אקסטרה" למצב שנוצר ולנזקים שנגרמו למבקשים, תוקף הביטחונות שלה ביחס לזכויות המבקשים, להיכן הועברו הכספים שהעמידה כנגד השעבוד המקפח שניתן לה ומה מצבת הביטחונות הנוספת המצויה בידה (כגון: ערבויות אישיות, שעבוד על נכסים / חברות / קרקעות / פרויקטים נוספים וכו').**

38. אקסטרה, כ - "מוסד פיננסי" ונושה מקצועי, חבה חובת זהירות מוגברת כלפי צדדים שלישיים (הרוכשים), במיוחד כאשר לטובת חלק מהרוכשים היו רשומות הערות אזהרה בטרם רישום המשכנתא לטובתה וחלק (אלו שקנו לאחר רישום אקסטרה) העבירו את הכספים ישירות לחשבון יעודי של אקסטרה הייתה בו זכות חתימה (אחת משתיים) וזאת בנוסף לרוכשים שהעבירו בהנחיית החברה את הכספים לחשבון אחר ורישומם הופיע בהערות האזהרה.

39. רישום שעבוד גורף על קרקע שנמכרה בחלקה לרוכשים בגין הלוואה שניתנה למשיבות וקבלת כספים מהרוכשים על חשבון אותה הלוואה, מבלי להבטיח מנגנון אוטומטי של החרגה, עולה כדי קיפוח, ניצול, חוסר תום לב, רשלנות ואף מעבר לכך.

40. בשלב זה, ובכדי שלא להסיט את הקשב מהדבר הדחוף והמיידי הנדרש - מינוי בעל תפקיד, בחרו המבקשים שלא להרחיב בטענות אלו ולנקוט בלשון זהירה, ואולם, הם שומרים על זכויותיהם בכל הקשור לאקסטרה כאמור. לאחר מינוי בעל תפקיד על ידי בית המשפט הנכבד וככול שהדבר יידרש, תוגשנה הבקשות המתאימות לעניין זה.

הודאה בחדלות פירעון

41. בפגישה שנערכה ביום 18.12.2025 בין נציגות הרוכשים לבין ב"כ המשיבות, עו"ד אמיר ארז, הציג עו"ד ארז מצג לפיו קבוצת חכם מתעתדת למכור את פעילותה, אך לטענתו כיוון שהפרייקט דגן (ישראל ב"ק) "אינו כלכלי" עברה, הוצע כי המבקשים "ייקחו על עצמם את החוב לאקסטרה" כתנאי להמשך הפרויקט.

42. הצעה זו מהווה הודאה ברורה בכך שהמשיבות אינן מסוגלות לפרוע את החוב לאקסטרה ואינן מסוגלות להשלים את הפרויקט ממקורותיהן.

43. כך בהודעת דוא"ל מיום 25.1.2026 חזר עו"ד אמיר ארז ב"כ המשיבות ואיים!!! על המבקשות כי אם לא ייענו להצעות כאלו ואחרות שיחייבו אותם להוציא כספים נוספים בכדי "להציל" חלק מהשקעתם היינו השקעה של 14 מיליון ₪ הפרוייקט יקרוס. מדובר בהתנהלות עזת פנים וחסרת בושה המבהירה בלשון ברורה כי המשיבות מצויות בחדלות פירעון.

"כמו כן, עדכון שהעביר לי ב"כ יובלים לימד כי חרף הצעה הוגנת שהועברה על ידי יובלים, מרשיך מסיבותיהם בחרו כלל לא להתייחס אליה, כפי שלא התייחסו באופן ענייני בעבר להצעות כי ירכשו את מלוא זכויות מרשיי בפרויקט בגובה החוב לגוף המימון.

התנהלות מרשיך הינה תמוהה במיוחד, לשון המעטה, שכן פעולותיהם לא זו בלבד שאינן מקדמות את הפרויקט, אלא הן יובילו, הלכה למעשה, לכך שהפרויקט לא ייצא לפועל, כאשר לא למותר לציין כי במקרה זה כספי מרשיך יירדו לטימיון, ומידת

**אחריות לא מבוטלת לכך תגולגל לפתחם, אשר בוחרים חלף קיום
דיון ענייני בפתרונות העסקיים שהוצעו, בפשטות שלא
להתייחס, מטעמים שאינם ממך העניין."**

העתק הודעת דוא"ל מיום 25.1.2026 רצ"ב כנספח "20".

44. גם איומים אלו ודרישת החברה התמוהה כי המבקשים ירכשו את חובותיה של הקבוצה שאם לא כן כספם ירד לטמיון מהווים הודאה חד משמעית בכך שהחברה מצויה במצב של חדלות פירעון.

45. בנוסף מר יותם בן חמו בעל השליטה במשיבות הודה בעצמו כי הקבוצה חדלת פירעון וביחס לאקסטרה כתב לאחת מנציגות המבקשים: "נגמר הזמן" ו"הם חמים על העסקה ומעוניינים לקחת אותה במחיר נמוך בגלל המשבר של החברה".

46. לאחר שאמרנו את אלו וכהשלמה על אשר כבר נפתח בפתיח לבקשה זו הרי שהנתונים הבאים מובילים למסקנה אחת ולפיה החברה חדלת פירעון:

46.1. המשיבות הצהירו באמצעות ב"כ כי הן חדלות פירעון ובכוונתן להגיש לבית המשפט בקשה להסדר ו/או לצו פתיחת הליכים (בקשה שלא הגיעה בשל הרצון להשלים פעולות נפסדות).

46.2. המשיבות סגרו את משרדיהן.

46.3. המשיבות פיטרו את מרבית עובדיהן (כפי שנודע למבקשות נותרה עובדת אחת בלבד).

46.4. נותני השירותים, מהנדסים, אדריכלים, יועצים ועוד עדכנו כי אינם מקבלים את שכרם, שאין מי שעובד מולם והשם עצרו את מתן השירותים עד שתתברר התמונה.

46.5. חשבונות הבנק של המשיבות ריקים לחלוטין - כך על פי הצהרותיהן. דבר המלמד על העלמותם של עשרות מיליוני ₪.

46.6. בפגישה משותפת של ב"כ המבקשים, נציגות המבקשים, ב"כ קבוצת חכם ואקסטרה הדברים נאמרו מפורשות ולפיהן החברה בחדלות פירעון.

46.7. המשיבות מפנות גורמים שונים להתקשר עם המבקשים תוך שההצעות הן שהמבקשים שהינם רוכשים פרטיים ירכשו חוב של כ - 14 מיליון ₪ ואולי אף יותר כתנאי להמשך הפרוייקט.

47. זוהי חדלות פירעון מובהקת, הן בפן העובדתי מעשי, הן במבחן התזרימי והן במבחן המאזני.

גניבה של כספי השכירות

48. כאמור לעיל, כיום בנויים על הפרוייקט מוסכים, מבנה תעשייתי המושכר לחברת אירועים ומכון לשטיפת רכבים וכן מותקן עליו שלט חוצות גדול הפונה לנתיבי איילון והשכירות החודשית שמתקבלת עומדת על כ- 100,000 ₪ בחודש, וזאת על פי הצהרת ב"כ המשיבות עו"ד אמיר ארז.
49. המשיבות גובות את דמי השכירות ועושות בו שימוש מבלי להעביר למבקשים את חלקם ואף מבלי לעדכן אודות הגבייה, היקפה ולהיכן מועברים הכספים.
50. שמועות שהגיעו למבקשים מצביעים על מספר פעולות המשרתות את בעלי השליטה ו/או מי מטעמם ושירותים שונים אותם היה עליהם לשלם מכיסם הפרטי, אותם הם משלמים מכספים אלו.
51. **מדובר כמובן בהברחת נכסים פסולה.**

הסתרת מידע

52. המבקשים שהשקיעו את מיטב כספם בפרוייקט, ונזכיר כי מדובר בסכום עצום של כ- 90 מיליון ₪. ניסו בכל דרך לקבל מידע "איפה הכסף?".
53. המשיבים התחמקו פעם אחר פעם ממתן מידע כלשהו כאשר בחלק גדול מהפעמים כלל לא טרחו להגיב ואף לא ענו לטלפון ובאותם מקרים בודדים בהם ניתן היה לתקשר איתם מסרו תשובות מקוממות.
54. כך לדוגמה כאשר נשאל ב"כ המשיבות היכן מצויים אותם עשרות מיליונים שנגבו מחברי הקבוצה, הציג הוא את הדברים בפגישת זום מיום 10.12.2025 בצורה הבאה:
- "אני לא יכול לרפא את העבר... מה שקרה בעבר "מת" ונמצא בקבר".**
55. יצוין כי כל הניסיונות לקבל מידע מעו"ד סיוון גרינהאוז שהייתה ב"כ המשיבות ושימשה אף כנאמנת עבור הקבוצה נענו בהתחמקות **"אני לא עובדת יותר בקבוצת חכם - תפנו אליהם".**
56. בקשות לקבלת מידע בעניין הסכם המימון עם אקסטרה - נדחו ולא נענו. נציין כי המספרים שנזרקו באוויר על ידי המשיבות בנוגע לחוב לאקסטרה היו שונים ומגוונים. פעם נטען שמדובר ב- 20 מליון, פעם ב- 24.2 מליון וכן על זה הדרך. נציין כי עובדה זו כשלעצמה מעידה על הניסיון הנפסד להעמיס על המבקשים חובות לא להם.
57. בקשות לקבלת מידע בדבר מכתבי ההחרגה החסרים - נדחו ולא נענו.

58. גם בקשות לקבל את המסמכים הנדרשים לרישום בטאבו המצויים במשרדי חברת חכם על מנת לבצע רישום עצמי נדחו ולא נענו.

59. המבקשים מצויים "באפילה" של ממש והמשיבות שהיו מחוייבות לעשות כל שלא ידם בכדי לכל הפחות להסיר את העננה ולספק מידע, מחמירות אותו בהתנהגותם ובמעשיהן וחוסמות כל דרך לקבלת המידע.

60. בשלב זה, בחרו המבקשים שלא להרחיב בטענות אלו ולנקוט בלשון זהירה, ואולם הם שומרים על זכויותיהם בהקשר זה.

פרק ה: הצורך הדחוף בביצוע חקירות ומניעת הברחת נכסים

61. המקרה דנן אינו מצריך רק "כינוס נכסים" פסיבי, אלא חקירה אקטיבית בהתאם לסעיף 281 לחוק שתבוצע בהקדם בכדי למנוע את המשך הברחת הנכסים.

62. הכספים ששולמו על ידי המבקשים (כספי ניהול ושיווק) היו אמורים להיות מוחזקים בנאמנות או בחשבון סגור (ליווי). היעלמותם מחייבת בדיקה פורנזית.

63. כזכור מדובר בסכומים משמעותיים של כ- 40,000,000 ₪ ששילמו המבקשים ועקבותיהם נעלמו. בנוסף, קיימים כספים נוספים שהופקדו בהנחיית החברה על חשבון רכיב הקרקע לחשבון אחר ולא לחשבון ייעודי וגם כספים אלו נעלמו כלא היו.

64. יש להסמיק את הנאמן להתחקות אחר נכסי החברה שהוברחו, ולבצע "עקיבה" אחר הכספים שהועברו לחברות קשורות ו/או לבעלי השליטה ו/או למי מטעמם ו/או לנושים "לוחצים" שונים כהעדפת נושים ועוד.

65. מדובר בפעולה דחופה ביותר שתאפשר לאתר את הכספים ולהשיבם. קיים חשש ממשי שככל והחקירה לא תבוצע בהקדם נגיע למצב בו נסגור את דלת האורווה לאחר שהסוסים כבר ברחו.

66. באופן דומה גם בנוגע לכספי השכירות, ככל שלא ימונה נאמן שיוכל "לתפוס" כספים אלו המשיבות ימשיכו להבריח את הכספים ולהשתמש בהם לצרכיהם האישיים, כפי שהם עושים בתקופה האחרונה.

פרק ו: סוף דבר

67. המשיבות נמצאות בחדלות פירעון כהגדרתה בסעיף 2 לחוק. סך חובותיהן (לרוכשים, לגופים מממנים ולרשויות) עולה לאין שיעור על נכסיהן.

68. אי-הפקת מכתבי החרגה, בשילוב עם אי-יכולת להשיב את כספי הניהול שנעלמו והמשך לקיחת כספי השירות שלא כדין, מהווים ראיה חלוטה לחדלות פירעון ולהברחת נכסים.

69. המשיבות הודו בכך שאין באפשרותן לפרוע את חובותיהן והם הציעו פעם אחר פעם הצעות למבקשים לוותר על חלק מזכויותיהם בכדי "להציל" משהו מהשקעתם.

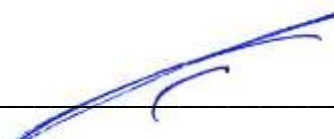
70. **"עירוב נכסים", ראיית המשיבות כ"יחידה כלכלית אחת" והרמת מסך** - המשיבות פעלו בערבוביה מוחלטת. כולן נוהלו על ידי אותם אורגנים, מאותו משרד, תוך זרימת כספים ביניהן ללא הפרדה ראויה, בנסיבות אלה, יש להתייחס לכלל החברות כגוף אחד לצורך הליכי חדלות הפירעון, על מנת למנוע מצב בו חברת הניהול "מרוקנת" והשותפות נותרת עם הקרקע המשועבדת.

פרק ז' - הסעדים המבוקשים

71. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן **צו לפתיחת הליכים** כנגד המשיבות.

מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.


יוסף קנין, עו"ד


משה אביקם, עו"ד ורו"ח

באי כוח המבקשים

ת צ ה י ר

אני הח"מ, **לירז רגב ת.ז. 022816714**, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתצהיר תמיכה בבקשה למתן צו פתיחת הליכים ובבקשה למינוי נאמן זמני (להלן: **"הבקשות"**).

2. אני אחת מ- **124** נושים של המשיבות/קבוצת חכם שבכותרת, שעניין בבקשות נשוא תצהיר זה.

3. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על מתן צו לפתיחת הליכים כנגד המשיבות וכן על מתן צו למינוי נאמן זמני לצורך שמירה על נכסי המשיבות ומניעת הברחת נכסים ומתן צווים לאיסור דיס פוזיציה כנגד המשיבות, בעלי השליטה ונושאי השליטה בהן.

4. **עניינן של הבקשות נשוא תצהירי זה במקרה חריג ויוצא דופן בהיקפו, בו ככול שידוע לי, ישנם כ- 300 משקיעים פרטיים!!! וכמובן מספר מוסדות פיננסים שמצבם כנראה טוב יותר, אשר איבדו באחת את השקעתם כולה או חלקה. בכדי לסבר את אוזנו של בית המשפט המדובר, לדעתי, בחובות של מאות מיליוני ₪ שנעלמו בדרך לא דרך.**

5. מדובר במקרה קשה של אשכול חברות שנקלע למצב של חדלות פירעון חמור עם חובות של עשרות מיליוני שקלים כלפיי וכלפיי יתר המבקשים, כאשר למיטב ידיעתי, חובות רבים נוספים לצדדים שלישיים הנאמדים במאות מיליוני ש"ח.

6. המשיבות סגרו בהפתעה את משרדיהן, פיטרו את כלל עובדי הקבוצה למעט עובדת אחת, עו"ד סיוון גרינהאוז שהייתה עובדת הקבוצה ושימשה כנאמנת עבור הרוכשים, עזבה בהפתעה את הקבוצה מבלי לעדכן אותי (ואת יתר המבקשים) ומתכחשת לתפקידה כנאמנת ולאחריות שבצידו, נותני השירותים החיוניים להתקדמות הפרוייקט (מהנדסים, אדריכלים, יועצים ועוד) הפסיקו ליתן שירות שכן אינם מקבלים שכר ואין מי שעובד מולם. במצב דברים שכזה, אני והנושים עומדים בפני שוקת שבורה, אני אל זוכה למענה כל שהוא פרט לאמירה כי בימים הקרובים תוגש לבית המשפט בקשה להסדר ואו לפתיחת צו הליכים, על ידי הקבוצה בקשה שמסיבות נפסדות בוששה מלהגיע.

7. **עשרות מיליוני שקלים** שהופקדו אצל המבקשות לטובת קידום הפרוייקט והיו אמורים לשמש את הפרוייקט הוברחו על ידי המשיבות לפרוייקטים אחרים שלהם ולצרכיהם האישיים, כאשר ההתייחסות של המשיבות באמצעות בא כוחן לשאלה "איפה הכסף?" הינה:

"אני לא יכול לרפא את העבר...מה שקרה בעבר"מת" ונמצא בקבר"¹

8. דחיפותן של הבקשות נשוא התצהיר דנן, בשל מספר טעמים:

¹ דברי ב"כ המשיבות בפגישת עדכון למבקשים בזום מיום 10.12.2025

9. ראשית, הודאת החברה בדבר היותה בחדלות פירעון - במספר פניות ופגישות בשבועות האחרונים בין באי כוחי לבא כוח המשיבות ציין האחרון כי בכוונת החברה להגיש בקשה לפתיחת הליכים ו/או בקשה לפי חלק י'. בקשה זו בוששה מלהגיע, לדעתי בשל נסיבות נפסדות שעוד יפורטו ויתבררו בהמשך. משמע אין חולק כי החברה הינה חדלת פירעון לחלוטין אף לשיטתה.

10. שנית, הסכנה המיידית להברחת נכסים על ידי המשיבים. בימים האחרונים החלו נפוצות שמועות ולפיהן המשיבות מממשות נכסים, פורעות חובות "לוחצים", תוך העדפת נושים (ואף שמועות שההסכמים הכתובים אינם משקפים את ההסכמות המלאות והאמיתיות על המשמעות שבדבר). כן החלו מגיעות השמועות על גיבוש הסכמות משמעותיות בדבר מימוש נכסים נוספים ומהותיים של החברה והכל במחשכים ותוך חשד כבד (שלא לומר ודאי) כי כספי המימוש יוברחו.

11. בשל הדחיפות והסכנה המיידית כמפורט לעיל, מוגשת הבקשה נשוא תצהירי, בהתאם לנתונים אותם הצלחתי לקבץ.

עיתדות:

12. מיד לאחר הגשת הבקשה, יגישו צדדים שונים ובעלי עניין, בקשות שונות להליכי הסדר, הכוללות הצעות יצירתיות ובקשות כינוס שונות אף הן על ידי בעלי עניין.

13. המכנה המשותף של הבקשות שיוגשו (או מרביתן) הן חוסר ניקיון הכפיים של מגישי בקשות אלו אשר כבשו בקשותיהם משך חודשים נמנעו מלהגישן וחיכו לשעת הכושר בה יוכלו לבלום בקשה זו באמצעות הבקשות שיגישו. אין ליתן יד לכך שיצא חוטא נשכר.

14. בחודשים האחרונים המשיבות עושות כל שלא ידן בכדי לאיים (בכתב ובעל פה) בעצמם ובאמצעות שלוחים מטעמם על הנושים ובהם המבקשים. המשיבות עסוקות לדאוג לבעלי השליטה ולנושאי משרה שונים בדרכים חמורות ומגוונות במקום לדאוג למאות הנושים של הקבוצה.

15. המשיבות עושות כל שלא ידן "לצופף שורות", למדר אותנו מכל מידע למרות תחינות לקבלת מידע, בעל פה ובכתב הן של המבקשים והן של באי כוחם.

פרק א: קריסת "קבוצת חכם" והותרת הרוכשים בפני שוקת שבורה

16. הבקשות נשוא תצהירי זה, מגוללת פרשה חמורה של קריסה כלכלית, התנהלות רשלנית (ואנדיקציות ראשונות מעלות שהמדובר אף מעבר לכך) חשש כבד להברחת נכסים ושימוש שלא כדין בכספי נאמנות בהיקפי עתק בין היתר במסגרת פרויקט נדל"ן המכונה "ישראל ב"ק" בתל אביב (להלן: "הפרויקט").

17. בקצרה אציין שמדובר בפרויקט לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 2,276 מ"ר המצויים בגוש 7109 חלקות 244,248,250-252,254 שכיום בנויים עליהם מבני תעשייה שונים, ביצוע השבחה בין היתר באמצעות תיקון תב"ע, תכנון ובניית פרויקט בהיקף של כ- 10,190 מ"ר מגורים וכ- 600 מ"ר מסחר.

18. **אני ויתר המבקשים בבקשה רכשנו כ- 65% מהזכויות בפרויקט** ויתרת הזכויות מצויה ברובה אצל המשיבות ובחלקה אצל צדדים שלישיים נוספים.

19. אני יחד עם המבקשים מהווים קבוצה של כ- 124 רוכשים, שהתקשרה עם המשיבות במערכת הסכמית סבוכה לרכישת זכויות במקרקעין, לניהול ולבנייה עצמית (קבוצת רכישה). אנו שילמנו ממיטב כספנו סכומי עתק, המסתכמים בעשרות מיליוני שקלים, הן עבור רכיב הקרקע והן עבור "דמי ניהול" ו"דמי שיווק" הוצאות משפטיות" למשיבה 3, חברת הניהול.

20. דא עקא, כיום אני ויתר חברי הקבוצה ניצבים בפני שוקת שבורה. הפרויקט מצוי בקיפאון מוחלט; כספי הניהול ששולמו מראש, כ- 40,000,000 ש"ח (ארבעים מיליון ₪) נעלמו מקופת חברת הניהול ללא כל הסבר מניח את הדעת וללא התקדמות תואמת בפרויקט; זכויותי הקנייניות (ושל כ- 60 רוכשים) במקרקעין שועבדו בשעבוד שוטף וקבוע לטובת הגוף המממן ("אקסטרה") מבלי שהונפקו לנו מכתבי החרגה כמתחייב.

21. המשיבות, המציגות עצמן כ"קבוצת חכם", חדלות פירעון הלכה למעשה. הן אינן מסוגלות לעמוד בהתחייבויותיהן כלפינו, אינן מסוגלות להשלים את הפרויקט, ואינן מסוגלות להשיב את הכספים שנטלו. יתרה מכך, התנהלותן מעלה חשש כבד לערוב נכסים בין החברות והפרוייקטים השונים בקבוצה, ולשימוש בכספי הפרויקט הספציפי ישראל ב"ק לטובת "בורות תקציביים" בפרויקטים אחרים של הקבוצה ובעניינים הפרטיים של בעלי השליטה.

22. בנסיבות אלה, אין מנוס ממתן צו דחוף לפתיחת הליכים ומינוי נאמן בעל סמכויות חקירה נרחבות, אשר יתחקה אחר נתיב הכסף, יבחן את אחריות נושאי המשרה, יבדוק את התנהלות הגוף המממן ("אקסטרה") אשר אפשר את יצירת המחדל תוך עצימת עיניים או רשלנות רבתי ואת מעמד הבטוחות ותוקפן.

פרק ב: הצדדים לבקשה

23. **המבקשים** - רוכשי זכויות במקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקות 244, 248, 250, 251, 252 ו-254 בתל אביב (להלן: "**המקרקעין**"). אני חלק מהמבקשים אשר התקשרו במערכת הסכמים משולבת שנועדה להקמת פרויקט מגורים ותעסוקה. להלן יצורפו נסחי הטאבו הרלוונטיים ובכדי להציג את התמונה המלאה יצורפו נסחי הטאבו הנוספים שמהווים חלק מאותה תכנית.

נסחי טאבו של גוש 7109 חלקות 254, 252-250, 248, 246-241 רצ"ב **כנספח "2"**.

24. **המשיבים** - כהקדמה לתיאור המשיבים השונים, אקדים ואציין כי המשיבים בכובעיהם השונים הם אותם אנשים ואותם גופים הפועלים בערוב (מכוון) הם למעשה כל השחקנים על המגרש היינו, הם הגורמים שפועלים בשם השותפות, הם השותף הכללי בשותפות, הם חברת הניהול, הם הדירקטוריון, שנותן הוראות לחברת הניהול, הם שיקבלו את ההלוואות וששעבדו קרקע לא להם. בעלי החברות והשחקנים הראשיים העומדים בראש הפרמידה הינם שלמה פריאנטה ז"ל ומר יותם בן חמו.

25. **המשיבה 1 (השותפות)** - "כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת", היא הגוף המשפטי שמכר את הזכויות מבקשים.

נסח שותפות כרמי מונטיפיורי רצ"ב **כנספח "3"**.

26. **המשיבה 2 (השותף הכללי)** - "ישראל ב"ק נדל"ן בע"מ", היא השותף הכללי המנהל את השותפות, ומי שחתום על ההסכמים בשמה.

27. הדירקטורים הרשומים של החברה הם מר פריאנטה שלמה ז"ל (נפטר ביום 16.11.25) ומר בן חמו יותם.

נסח חברת ישראל ב"ק רצ"ב **כנספח "4"**.

28. **המשיבה 3 (חברת הניהול)** - "ת.א. חכם ניהול בע"מ", היא החברה שהתקשרה עם המבקשים ב"הסכם ניהול" וגבתה מהם סכומי עתק (כ - 40 מיליון ₪) עבור ניהול הפרויקט, שיוקו וקידומו התכנוני.

29. הדירקטורים הרשומים של החברה הם מר פריאנטה שלמה ז"ל ומר בן חמו יותם.

נסח חברת ת.א. חכם ניהול בע"מ רצ"ב **כנספח "5"**.

30. **המשיבה 4** - "הייווי קפיטל החזקות חכם בע"מ", היא חברת האם (100%) של המשיבה 2.

נסח חברת הייווי קפיטל החזקות חכם בע"מ רצ"ב **כנספח "6"**.

31. **המשיבה 5** - "ש. פריאנטה השקעות בע"מ", הינה חברה בבעלות שלמה פריאנטה ז"ל ששימשה כחלק מ"דירקטוריון המקרקעין והיזום" כהגדרתו בהסכם למתן שירותי ניהול (נספח "11" לתצהיר).

נסח חברת ש. פריאנטה השקעות בע"מ רצ"ב **כנספח "7"**.

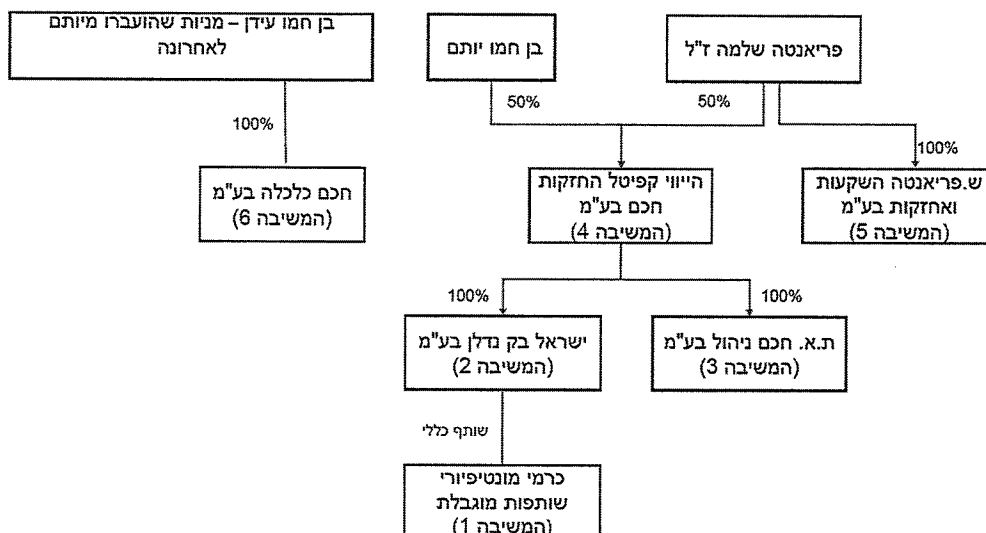
32. **המשיבה 6** - "חכם כלכלה בע"מ" לשעבר "יחמכ ייעוץ מוניציפלי בע"מ", היא חברה שהייתה בבעלותו של יותם בן חמו וביום 6.4.25 הועברה/הוברחה לידי מר עידו בן חמו (כנראה שקיימת קרבה משפחתית אך טיבה אינה ידועה לי) ואולם מספר הטלפון המופיע אצל המשיבה 6 הוא אותו מסר טלפון של חברות הקבוצה והאתר האינטרנט אליו מפנה המשיבה 6 הוא אתר של שאר חברות הקבוצה. ששימשה כחלק מ"דירקטוריון המקרקעין והיזום" כהגדרתו בהסכם למתן שירותי ניהול (נספח "11" לתצהיר).

נסח חברת חכם כלכלה בע"מ רצ"ב **כנספח "8"**.

33. להשלמת התמונה אציין כי "בראש הפרמידה" עמדו שני אנשים: מר שלמה פריאנטה ז"ל ומר יותם בן חמו. למבקשים טענות קשות וחמורות כלפי עזבונו של מר פריאנטה וכלפי מר בן חמו. בשל דחיפות מתן הסעדים המבוקשים בבקשה זו, קוצר הזמן והחשש מהמשך הברחת הנכסים והפגיעה במבקשים ובנושים, טענות אלו יוצגו בהמשכו של הליך בבקשות מתאימות.

34. **אשכול חברות** - עיון במערכת ההסכמים עליה יורחב בסעיפים הבאים וכן בנסחי רשם החברות ורשם השותפויות מעלה כי כל המשיבות נשלטות ומנוהלות על ידי אותם גורמים (מר יותם בן חמו והמנוח שלמה פריאנטה) חולקות את אותה כתובת (המסגר 35 ת"א) והן פועלות כ"יחידה כלכלית אחת" תחת המותג "קבוצת חכם".

35. להלן יוצג "עץ חברות" הרלוונטי לבקשה נשוא תצהירי, ואולם יובהר כי להבנתי ישנן עוד חברות רבות ופרויקטים רבים בבעלות ובקשר ישיר למשיבות, כיוון שהבקשה מוגשת בדחיפות ובהיעדר מידע מספיק מוצג בשלב זה רק עץ החברות המתאר את יחסי הגומלים בין המשיבות למותר לציין כי אני שומרת על זכותי לעדכן את הבקשה עם קבלת מידע נוסף. יצוין כי למיטב ידיעתי ישנם ענפים נוספים הכוללים עוד חברות רבות שכולן מצויות במצב של חדלות פירעון בדומה לזה המתואר בבקשה נשוא תצהירי. כלל החומר המוגש והמוצג הוא פרי עמלי ועמל יתר המתבקשים לאיסוף המידע ויתכן כי חסרים פרטים מהותיים שמטבע הדברים אינם בידיעתי.



פרק ג: המערכת ההסכמית

36. ההתקשרות בין הצדדים עוגנה במספר הסכמים שנחתמו בד בבד והמהווים עסקה אחת כוללת. **נדגיש**, כי לא ניתן היה לחתום רק על חלק מההסכמים (לדוגמא רכישת קרקע מהשותפות) ללא חתימת שאר ההסכמים.

36.1. **הסכם מכר** לרכישת חלקים בלתי מסוימים במקרקעין (מושע) מהשותפות.

ההסכם מסדיר מכירת זכויות במקרקעין (במושע) בין השותפות המוגבלת והרוכשים השותפות המוגבלת רכשה את הזכויות ממשפחת סגל אך טרם השלימה את רישום הבעלות על שמה, ולכן העסקה מבוססת על המחאת זכויות חוזיות ורישום הערות אזהרה. התמורה הופקדה בנאמנות עד להתקיימות תנאים מתלים הכוללים רישום

הערת אזהרה או בעלות, ולפחות אצל חלק מהמבקשים גם קבלת מכתב החרגה. משנרשמה הערת אזהרה שוחררו הכספים למוכרת.

העתק דוגמת הסכם המכר רצ"ב כנספח "9".

36.2. **הסכם שיתוף** מסדיר את היחסים בין הרוכשים לבין עצמם ובינם לבין המארגנים, לצורך בנייה עצמית.

הסכם זה מסדיר שיתוף פעולה בין בעלי הזכויות במקרקעין להקמת פרויקט מעורב למגורים ותעסוקה בשיטת "בנייה עצמית". במסגרת ההסכם מינו הצדדים את חברת י"ת.א. חכם ניהול בע"מ לניהול הפרויקט תוך הענקת סמכויות ביצועיות נרחבות. המימון יתבצע באמצעות בנק מלווה, כאשר כל שותף מחויב להעמיד הון עצמי או ליטול הלוואה ולשעבד את חלקו לטובת הבנק. חלוקת היחידות תבוצע בהגרלה בין השותפים, על בסיס טבלת ניקוד שתיערך על ידי שמאי מוסמך לקביעת שווי יחסי. הניהול השוטף מסור לחברת הניהול, כאשר החלטותיה מחייבות את השותפים, למעט במקרים של החלטת אסיפה כללית ברוב מיוחד של 60%. לאחר סיום הבנייה וקבלת טופס 4, יירשם הפרויקט כבית משותף והיחידות ייוחדו לשותפים בהתאם לטבלת האיזון השמאי ותשלומי האיזון.

העתק דוגמת הסכם השיתוף רצ"ב כנספח "10".

36.3. **הסכם ניהול** מול המשיבה 3, במסגרתו שולמו לה דמי ניהול ושיווק מראש בסכום אסטרונומי של כ- 40 מיליון ₪!!! סכום שנעלם ואיננו ולא נותר ממנו שקל אחד.

הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים למתן שירותי ניהול עבור הפרויקט. הפרויקט מחולק לשני שלבים עיקריים: שלב א' הכולל את רכישת הקרקע והתכנון עד לקבלת תנאים להיתר בנייה, ושלב ב' הכולל את הביצוע והמכירה. חברת הניהול מונתה כזרוע הביצועית הבלעדית לשלב א', ותחומי אחריותה כוללים ניהול תקציב, התקשרות עם גורמי שירותים (אדריכלים, שמאים, עורכי דין), קידום הליכי תכנון, וטיפול מול רשויות המס והמע"מ. התמורה לחברת הניהול מורכבת מסכום השקעה בסיסי, דמי שיווק בשיעור 6% ושכר טרחה עבור שירותים משפטיים. ההסכם נכנס לתוקף רטרואקטיבית מינואר 2023 וצפוי להסתיים עם השלמת תנאי ההיתר לשלב א'. לדירקטוריון המקרקעין שמורה הזכות לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 90 יום. עם סיום שלב א', תינתן לחברת הניהול הזדמנות להציע הצעה לניהול שלב ב'.

העתק דוגמת הסכם הניהול רצ"ב כנספח "11".

מסמך הסכמות מסחריות - מסמך גובר המכיל התחייבויות שונות ומגוונות כגון "מחיר סגור" לעלויות, חיוב המשיבות לעמוד בלוחות זמנים ותנאים נוספים. מדובר במסמכים פרטניים שניתן בגרסאות שונות לרוכשים שונים.

פרק ד: חדלות הפירעון וההתנהלות הפסולה

היעלמות כספי הניהול בסכום אסטרונומי של כ - 40 מיליון ₪!!! ("הקופה הריקה")

37. על פי הסכמי הניהול, שילמתי, אני והמבקשים, למשיבה 3 סכומי עתק, המסתכמים בלא פחות מכ - 40 מיליון ₪!!! אקדים את המאוחר ונאמר כבר כעת כי כספים אלו, שרק בחלקם הקטן נעשה שימוש לטובת הפרויקט, פשוט "נעלמו".

38. כספים אלו נועדו, על פי טיבם וטבעם, לשמש בנאמנות לקידום הפרויקט בלבד (תכנון, יועצים, אגרות וכד') והם היו מיועדים להיות מנוהלים על ידי חברת הניהול בחשבון ייעודי לפרויקט זה בלבד. מדובר במחויבות בסיסית שמצאה ביטוי מפורש גם בהסכם השיתוף.

39. כך לדוגמה בסעיף ההגדרות של הסכם השיתוף נקבע שדמי הניהול יופקדו בחשבון ייעודי שימש לטובת הפרויקט.

"חשבון הבנק" -
חשבון בנק שייפתח בבנק מסחרי בישראל ושינוהל על ידי החברה המנהלת עבור השותפים לשם נשיאה בעלויות ההקמה וזאת עד פתיחת חשבון הפרויקט כהגדרתו להלן; כמובהר לעיל, דמי הניהול המשולמים מראש על פי הסכם הניהול יופקדו בחשבון הבנק וישמשו לכיסוי עלויות ההקמה שעד לחתימת הסכם הליווי ופתיחת חשבון הפרויקט, למעט היטל ההשכחה ולמעט תשלומי אגרות בניה ודמי הקמה לעירייה ו/או לתאגיד המים, שישולמו על ידי השותפים על פי דרישת חברת הניהול.

40. הדברים מופיעים בסעיפים נוספים ולדוגמה בסעיף 11.3 להסכם השיתוף.

11.3. כל תשלום ותשלום שעל כל צד לשלם לפי הסכם זה, ייעשה בהמחאה ערוכה לפקודת החברה המנהלת ו/או ע"י הפקדה בחשבון הבנק. החברה המנהלת תנהל את חשבון הבנק אשר בו יופקדו כל הסכומים אשר ייגבו מהצדדים כאמור לעיל, ואשר ממנו ישולמו כל התשלומים בקשר לפרויקט.

41. בפועל, הפרויקט עדיין לא הגיע לסיומו של שלב א' והוא רחוק מכך. עדיין לא הוגשה תב"ע להפקדה, לא התקבל היתר בנייה, לא בוצעו עבודות משמעותיות ובעלי המקצוע (אדריכל, יועצים מהותיים וכד') שהיו אמורים לקבל כספים מתוך הקופה, עדכנו אותי כי לא קיבלו את התשלום בגין שלב א' ובגין כך אף הפסיקו את עבודתם, ולמרות כל האמור - קופת חברת הניהול ריקה.

42. במכתב שנשלח על ידי ב"כ המבקשים עו"ד צבי חוברס לעו"ד אמיר ארז (ב"כ המשיבות) ביום 24.12.2025 נכתב:

"על פניו ברור... כי הפרויקט ומנהליו... לא היו רשאים וממילא גם לא נדרשו לעשות שימוש בכל הכסף ששולם... ומצב בו קופתה של חברת הניהול ריקה הוא מצב שדורש תשובות"

43. למותר לציין כי תשובות להיכן נעלם הכסף לא ניתנו על ידי המשיבות ובא כוחם.

העתק מכתב ב"כ המבקשים מיום 24.12.2025 רצ"ב כנספח "12".

44. קיים חשש ממשי כי כספיי וכספי המבקשים הוברחו לטובת כיסוי חובות של פרויקטים אחרים בקבוצת חכם ואו לכיסם של בעלי השליטה, תוך ביצוע העדפת נושים אסורה וערוב נכסים אסור.

מחדל מכתבי ההחרגה והשעבוד לטובת "אקסטרה"

45. המשיבה 1 (השותפות) והמשיבות 5 ו- 6 נטלו מימון בסכום של עשרות מיליוני שקלים מחברת "אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ" (להלן: "אקסטרה"). להבטחת המימון, נרשמו משכנתאות מדרגה ראשונה על מלוא זכויות השותפות במקרקעין, האחת בסכום של 33,500,000 ₪ והשנייה ללא הגבלה בסכום.

46. נסחי הטאבו מצורפים לבקשה זו כנספח "2" לעיל.

47. לשם הנוחות בלבד רצ"ב הקטע הרלוונטי מתוך הנסח בנוגע לשתי המשכנתאות:

משכנתאות						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
49651/2024/2	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069	
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027	
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354	
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846	
		דרגה	סכום		החלק בנס	
		ראשונה	33,500,000 ₪		בשלמות	
		הערות:	יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254			
			על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
63511/2024/3	28/11/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069	
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027	
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354	
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846	
		דרגה	סכום		החלק בנס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות	
		הערות:	יחד עם גוש 7109 חלקות 244,248,250,251			
			על כל הבעלים			

48. על פי הדין, הפסיקה וההסכמים, היה על המשיבות להבטיח כי זכויותיהם של רוכשים ששילמו את מלוא התמורה יוחרגו מהשעבוד הרובץ לטובת אקסטרה (באמצעות מכתב החרגה).

49. בפועל, התברר כי לכשני שלישי מחברי הקבוצה לא הונפקו מכתבי החרגה, למרות ששילמו את מלוא התמורה!

50. להשלמת התמונה ובכדי להבין את הדברים אבקש להציג בליווי אסמכתאות מקרה אחד לדוגמא המייצג כמובן מקרים נוספים:

50.1. ביום 3.9.2023 התקשר מר הראל עוז במערכת ההסכמים וביום 11.12.2023 נרשמה הערת אזהרה בגוש 7109 חלקה 251 לטובת עו"ד גרינהאוז בנאמנות עבור מר הראל עוז שהינו אחד המבקשים.

העתק אישור פעולת רישום הערת אזהרה מיום 11.12.2023 רצ"ב כנספח "13".

50.2. יודגש כי באותו מועד עדיין לא נרשם שיעבוד כלשהו לטובת אקסטרה.

50.3. ביום 17.7.2024 שלחו המשיבות עדכון למר הראל עוז (ושאר הרוכשים) ובמסגרתו עדכנו כי תירשם משכנתא על שם אקסטרה ואולם בד בבד עדכנו כי יימסרו מכתבי החרגה (סעיף 7).

3. כמו כן, לצורך קידום הפרוייקט מוכרת הקרקע כרמי מונטיפיורי חתמה לאחרונה על הסכמי מימון להשלמת התמורה בעבור הקרקע.
4. לשם קבלת כספי המימון, על המוכרת לרשום משכנתה מדרגה ראשונה לטובת חברת המימון.
5. לצורך מהלך זה ושמירה על זכויותיכם, שכרה המוכרת משרד עורכי דין חיצוניי ובלתי תלוי - עורכי הדין בן יאיר – וגנר – רוזניק (BYWR).
6. מכתב למייל זה שותף המשרד, עוה"ד אורן בן יאיר.
7. לאור קיום הערות אזהרה בנאמנותי לטובתכם, החברה תפעל למחיקת הערות האזהרה אלו ולאחר רישום המשכנתא לעיל, ירשמו בשנית הערות אזהרה על שמכם **במישרין** (קרי, לא בנאמנות) ובצירוף מכתבי החרגה.

העתק מכתב המשיבות מיום 17.7.2024 רצ"ב כנספח "14".

50.4. בפועל נמחקה הערת האזהרה הראשונה (שקדמה לרישום המשכנתא לטובת אקסטרה) וביום 12.9.2024 (לאחר רישום המשכנתא) נרשמה הערת אזהרה חדשה על שם הראל עוז, ואולם **עד היום למרות פניות רבות טרם הומצא מכתב ההחרגה**.

51. במכתב התראה חריף שנשלח ביום 20.1.2026 לעו"ד סיון גרינהאוז (ששימשה כנאמנה וכב"כ החברה), הובהר לה על ידי ב"כ המבקשים כי נוצרה סיטואציה בה נרשם שיעבוד על זכויות חברי הקבוצה להבטחת חוב של קבוצת חכם, ללא ידיעתם וללא הסכמתם.

52. במענה ששלחה עו"ד גרינהאוז התנערה היא מאחריותה תוך שהיא מנסה להרחיק עצמה מאחריות על ידי טיעונים שמוטב ולא היו נכתבים על ידה כגון:

"...אני הייתי עורכת דין שכירה בחברה (וכך גם מוגדרת בהסכם המכר כ"ב"כ המוכרת "ולא כעוה"ד של הקבוצה) וכל מעשי נעשו בהנחיית הגורמים המוסמכים בחברה"

53. היינו עורכת דין המשמשת כנאמנת מאשרת בכתב כי קיבלה הנחיות מבעלי עניין ואשר יש ופעולות אלו שנעשו על ידה, לכאורה, פגעו בנאמנות ובמבקשים.

54. אני סבורה (וכך גם שאר המבקשים) כי קיימת גם לעורכת הדין גרינהאוז אחריות משמעותית בהקשר לאמור בבקשה זו, התראה לפי כללי לשכת עורכי הדין אף נשלחה אליה בעניין ואולם אין זה מעניינה של הבקשה נשוא תצהירי. יחד אם זאת אין כל ספק שהמשיבות שלקחו הלוואה לצרכיהן הפרטיים ושיעבדו לשם כך את זכויות המבקשים ללא ידיעתם נושאות באחריות רבתי למחדל זה.

העתק פניית ב"כ המבקשים מיום 25.1.2026 רצ"ב **כנספח "15"**.

העתק תשובת עו"ד גרינהאוז מיום 26.1.2026 רצ"ב **כנספח "16"**.

55. נאמן נוסף שהיה מעורב בחלק מעסקאות אלו של המבקשים הינו עו"ד אורן בן יאיר. גם בעניין זה קיימות טענות רבות ומשמעותיות למבקשים בנוגע לכך שכספיהם לא הובטחו כנדרש למרות כתב הנאמנות וכתב ההוראות לנאמן. למרבה הצער עו"ד בן יאיר לא השיב לפניית ב"כ המבקשים. מיד לאחר מינוי בעל התפקיד על ידי בית המשפט הנכבד אפעל עם המבקשים אף למיצוי טענותינו בעניין זה.

העתק מכתב מהמשיבות מיום 17.7.2024 בעניין הנאמנות של עו"ד בן יאיר שאליו מצורף כתב הנאמנות רצ"ב **כנספח "17"**.

56. בנוסף פניות שבוצעו על ידי ב"כ המבקשים עו"ד צבי חוברס ישירות לקרן "אקסטרה" בנוגע למכתבי ההחרגה לא נענו עד לערב הגשת בקשה זו קרי ליום 28.1.2026 ואף בתגובה זו לא ניתן מענה פרטני למבוקש.

העתק פניית ב"כ המבקשים מיום 11.1.26 רצ"ב **כנספח "18"**.

העתק תשובת עו"ד לדרמן מיום 28.1.26 רצ"ב **כנספח "19"**.

57. למרבה הצער אף פגישה שהתקיימה בין נציגות המבקשים וב"כ לאקסטרה לא הועילה וכל בקשות המבקשים לקבלת מידע נדחו ולא נענו.

58. בהקשר לקרן אקסטרה אבקש לציין כי סוגיה קריטית הדורשת את בדיקת הנאמן היא אחריותה של חברת "אקסטרה" למצב שנוצר ולנזקים שנגרמו למבקשים, תוקף הביטחונות שלה ביחס לזכויות המבקשים, להיכן הועברו הכספים שהעמידה כנגד השעבוד המקפח שניתן לה ומה מצבת הביטחונות הנוספת המצויה בידה (כגון: ערבויות אישיות, שעבוד על נכסים / חברות / קרקעות / פרויקטים נוספים וכו').

59. אקסטרה, כ - "מוסד פיננסי" ונושה מקצועי, חבה חובת זהירות מוגברת כלפי צדדים שלישיים (הרוכשים), במיוחד כאשר לטובת חלק מהרוכשים היו רשומות הערות אזהרה בטרם רישום המשכנתא לטובתה וחלק (אלו שקנו לאחר רישום אקסטרה) העבירו את הכספים ישירות לחשבון ייעודי של אקסטרה הייתה בו זכות חתימה (אחת משתיים) וזאת בנוסף לרוכשים שהעבירו בהנחיית החברה את הכספים לחשבון אחר ורישומם הופיע בהערות האזהרה.

60. רישום שעבוד גורף על קרקע שנמכרה בחלקה לרוכשים בגין הלוואה שניתנה למשיבות וקבלת כספים מהרוכשים על חשבון אותה ההלוואה, מבלי להבטיח מנגנון אוטומטי של החרגה, עולה כדי קיפוח, ניצול, חוסר תום לב, רשלנות ואף מעבר לכך.

61. בשלב זה, ובכדי שלא להסיט את הקשב מהדבר הדחוף והמיידי הנדרש - מינוי בעל תפקיד, בחרתי שלא להרחיב בטענות אלו ולנקוט בלשון זהירה, ואולם, אני שומרת על זכויותי בכל הקשור לאקסטרה כאמור. לאחר מינוי בעל תפקיד על ידי בית המשפט הנכבד וככול שהדבר ידרש, תוגשנה הבקשות המתאימות לעניין זה.

הודאה בחדלות פירעון

62. בפגישה שנערכה ביום 18.12.2025 בין נציגות הרוכשים לבין ב"כ המשיבות, עו"ד אמיר ארז, הציג עו"ד ארז מצג לפיו קבוצת חכם מתעתדת למכור את פעילותה, אך לטענתו כיוון שהפריקט דנן (ישראל ב"ק) "אינו כלכלי" עברה, הוצע כי המבקשים "ייקחו על עצמם את החוב לאקסטרה" כתנאי להמשך הפריקט.

63. הצעה זו מהווה הודאה ברורה בכך שהמשיבות אינן מסוגלות לפרוע את החוב לאקסטרה ואינן מסוגלות להשלים את הפריקט ממקורותיהן.

64. כך בהודעת דוא"ל מיום 25.1.2026 חזר עו"ד אמיר ארז ב"כ המשיבות ואיים!!! עלי ועל המבקשים כי אם לא נענה להצעות כאלו ואחרות שיחייבו אותנו להוציא כספים נוספים בכדי "להציל" חלק מהשקעתם, היינו השקעה של 14 מיליון ₪, הפריקט יקרוס. מדובר בהתנהלות עזת פנים וחסרת בוש המבהירה בלשון ברורה כי המשיבות מצויות בחדלות פירעון.

"כמו כן, עדכון שהעביר לי ב"כ יובלים לימד כי חרף הצעה הוגנת שהועברה על ידי יובלים, מרשיך מסיבותיהם בחרו כלל לא להתייחס אליה, כפי שלא התייחסו באופן ענייני בעבר להצעות כי ירכשו את מלוא זכויות מרשיי בפריקט בגובה החוב לגוף המימון.

התנהלות מרשיך הינה תמוהה במיוחד, לשון המעטה, שכן פעולותיהם לא זו בלבד שאינן מקדמות את הפריקט, אלא הן יובילו, הלכה למעשה, לכך שהפריקט לא ייצא לפועל, כאשר לא מותר לציין כי במקרה זה כספי מרשיך יירדו לטימיון, ומידת אחריות לא מבוטלת לכך תגולגל לפתחם, אשר בוחרים חלק קיום דיון ענייני בפתרונות העסקיים שהוצעו, בפשטות שלא

להתייחס, מטעמים שאינם ממן העניין."

העתק הודעת דוא"ל מיום 25.1.2026 רצ"ב כנספח "20".

65. גם איומים אלו ודרישת החברה התמוהה כי המבקשים ירכשו את חובותיה של הקבוצה שאם לא כן כספם ירד לטמיון מהווים הודאה חד משמעית בכך שהחברה מצויה במצב של חדלות פירעון.

66. בנוסף מר יותם בן חמו בעל השליטה במשיבות הודה בעצמו כי הקבוצה חדלת פירעון וביחס לאקסטרה כתב לי: "נגמר הזמן" ו"הם חמים על העסקה ומעוניינים לקחת אותה במחיר נמוך בגלל המשבר של החברה".

67. לאחר שאמרנו את אלו וכהשלמה על אשר כבר נפתח בפתח לבקשה נשוא התצהיר, הרי שהנתונים הבאים מובילים למסקנה אחת ולפיה החברה חדלת פירעון:

67.1. המשיבות הצהירו באמצעות ב"כ כי הן חדלות פירעון ובכוונתן להגיש לבית המשפט בקשה להסדר ואו לצו פתיחת הליכים (בקשה שלא הגיעה בשל הרצון להשלים פעולות נפסדות).

67.2. המשיבות סגרו את משרדיהן.

67.3. המשיבות פיטרו את מרבית עובדיהן (כפי שנודע למבקשות נותרה עובדת אחת בלבד).

67.4. נותני השירותים, מהנדסים, אדריכלים, יועצים ועוד עדכנו כי אינם מקבלים את שכרם, שאין מי שעובד מולם והשם עצרו את מתן השירותים עד שתתברר התמונה.

67.5. חשבונות הבנק של המשיבות ריקים לחלוטין - כך על פי הצהרותיהן. דבר המלמד על העלמותם של עשרות מיליוני ₪.

67.6. בפגישה משותפת של ב"כ המבקשים, נציגות המבקשים, ב"כ קבוצת חכם ואקסטרה הדברים נאמרו מפורשות ולפיהן החברה בחדלות פירעון.

67.7. המשיבות מפנות גורמים שונים להתקשר עם המבקשים תוך שההצעות הן שהמבקשים שהינם רוכשים פרטיים ירכשו חוב של כ - 14 מיליון ₪ ואולי אף יותר כתנאי להמשך הפרוייקט.

68. זוהי חדלות פירעון מובהקת, הן בפן העובדתי מעשי, הן במבחן התזרימי והן במבחן המאזני.

גניבה של כספי השכירות

69. כאמור לעיל, כיום בנויים על הפרוייקט מוסכים, מבנה תעשייתי המושכר לחברת אירועים ומכון לשטיפת רכבים וכן מותקן עליו שלט חוצות גדול הפונה לנתיבי איילון והשכירות החדושת שמתקבלת עומדת על כ- 100,000 ₪ בחודש, וזאת על פי הצהרת ב"כ המשיבות עו"ד אמיר ארז.

70. המשיבות גובות את דמי השכירות ועושות בו שימוש מבלי להעביר לי ולמבקשים את חלקם ואף מבלי לעדכן אודות הגבייה, היקפה ולהיכן מועברים הכספים.

71. שמועות שהגיעו לאוזניי מצביעות על מספר פעולות המשרתות את בעלי השליטה ואו מי מטעמם ושירותים שונים אותם היה עליהם לשלם מכיסם הפרטי, אותם הם משלמים מכספים אלו.

72. מדובר כמובן בהברחת נכסים פסולה.

הסתרת מידע

73. אני והמבקשים שהשקענו את מיטב כספנו בפרויקט, ואזכיר כי מדובר בסכום עצום של כ- 90 מיליון ₪. ניסנו בכל דרך לקבל מידע "איפה הכסף?".

74. המשיבים התחמקו פעם אחר פעם ממתן מידע כלשהו כאשר בחלק גדול מהפעמים כלל לא טרחו להגיב ואף לא ענו לטלפון ובאותם מקרים בודדים בהם ניתן היה לתקשר איתם מסרו תשובות מקוממות.

75. כך לדוגמה כאשר נשאל ב"כ המשיבות היכן מצויים אותם עשרות מיליונים שנגבו מחברי הקבוצה, הציג הוא את הדברים בפגישת זום מיום 10.12.2025 בצורה הבאה:

"אני לא יכול לרפא את העבר...מה שקרה בעבר "מת" ונמצא בקבר".

76. יצוין כי כל הניסיונות לקבל מידע מעו"ד סיוון גרינהאוז שהייתה ב"כ המשיבות ושימשה אף כנאמנת עבור הקבוצה נענו בהתחמקות "אני לא עובדת יותר בקבוצת חכם - תפנו אליהם".

77. בקשות לקבלת מידע בעניין הסכם המימון עם אקסטרה - נדחו ולא נענו. אציין כי המספרים שנוזקו באוויר על ידי המשיבות בנוגע לחוב לאקסטרה היו שונים ומגוונים. פעם נטען שמדובר ב- 20 מליון, פעם ב- 24.2 מליון וכן על זה הדרך. נציין כי עובדה זו כשלעצמה מעידה על הניסיון הנפסד להעמיס עליי ועל המבקשים חובות לא לנו.

78. בקשות לקבלת מידע בדבר מכתבי ההחרגה החסרים - נדחו ולא נענו.

79. גם בקשות לקבל את המסמכים הנדרשים לרישום בטאבו המצויים במשרדי חברת חכם על מנת לבצע רישום עצמי נדחו ולא נענו.

80. אני מצויה מצוים "באפילה" של ממש והמשיבות שהיו מחויבות לעשות כל שלא ידם בכדי לכל הפחות להסיר את העננה ולספק מידע, מחמירות אותו בהתנהגותם ובמעשיהן וחוסמות כל דרך לקבלת המידע.

81. בשלב זה, בחרתי שלא להרחיב בטענות אלו ולנקוט בלשון זהירה, ואולם אני שומרת על זכויותיי בהקשר זה.

פרק ה: הצורך הדחוף בביצוע חקירות ומניעת הברחת נכסים

82. המקרה דנן אינו מצריך רק "כינוס נכסים" פסיבי, אלא חקירה אקטיבית בהתאם לסעיף 281 לחוק שתבוצע בהקדם בכדי למנוע את המשך הברחת הנכסים.

83. הכספים ששולמו על ידי ועל ידי יתר המבקשים (כספי ניהול ושיווק) היו אמורים להיות מוחזקים בנאמנות או בחשבון סגור (ליווי). היעלמותם מחייבת בדיקה פורנוית.

84. כזכור מדובר בסכומים משמעותיים של כ- 40,000,000 ₪ ששילמו המבקשים ועקבותיהם נעלמו. בנוסף, קיימים כספים נוספים שהופקדו בהנחיית החברה על חשבון רכיב הקרקע לחשבון אחר ולא לחשבון ייעודי וגם כספים אלו נעלמו כלא היו.

85. יש להסמיק את הנאמן להתחקות אחר נכסי החברה שהוברחו, ולבצע "עקיבה" אחר הכספים שהועברו לחברות קשורות ו/או לבעלי השליטה ו/או למי מטעמם ו/או לנושים "לוחצים" שונים כהעדפת נושים ועוד.

86. מדובר בפעולה דחופה ביותר שתאפשר לאתר את הכספים ולהשיבם. קיים חשש ממשי שככל והחקירה לא תבוצע בהקדם נגיע למצב בו נסגור את דלת האורווה לאחר שהסוסים כבר ברחו.

87. באופן דומה גם בנוגע לכספי השכירות, ככל שלא ימונה נאמן שיוכל "לתפוס" כספים אלו המשיבות ימשיכו להברית את הכספים ולהשתמש בהם לצרכיהם האישיים, כפי שהם עושים בתקופה האחרונה.

פרק ו: סוף דבר

88. המשיבות נמצאות בתדלות פירעון כהגדרתה בסעיף 2 לחוק. סך חובותיהן (לרוכשים, לגופים מממנים ולרשויות) עולה לאין שיעור על נכסיהן.

89. אי-הפקת מכתבי החרגה, בשילוב עם אי-יכולת להשיב את כספי הניהול שנעלמו והמשך לקיחת כספי השירות שלא כדין, מהווים ראיה חלוטה לחדלות פירעון ולהברחת נכסים.

90. המשיבות הודו בכך שאין באפשרותן לפרוע את חובותיהן והם הציעו פעם אחר פעם הצעות לי וליתר המבקשים לוותר על חלק מזכויותינו בכדי "להציל" משהו מהשקעתם.

91. "עירוב נכסים", **ראיית המשיבות כ"יחידה כלכלית אחת" והרמת מסך** - המשיבות פעלו בערבוביה מוחלטת. כולן נוהלו על ידי אותם אורגנים, מאותו משרד, תוך זרימת כספים ביניהן ללא הפרדה ראויה, בנסיבות אלה, יש להתייחס לכלל החברות כגוף אחד לצורך הליכי חדלות הפירעון, על מנת למנוע מצב בו חברת הניהול "מרוקנת" והשותפות נותרת עם הקרקע המשועבדת.

פרק ז': הסעדים המבוקשים בבקשה נשוא תצהיר זה

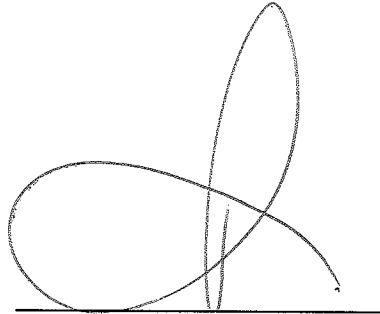
92. ליתן צו לפתיחת הליכים כנגד המשיבות, ולקבוע כי הן חדלות פירעון.

93. למנות נאמן זמני לאלתר, בעל מומחיות בתחום הנדל"ן והחקירות הכלכליות.

94. להקנות לנאמן סמכויות נרחבות לתפוס את כל נכסי המשיבות, מסמכיהן, שרתיהן ומחשביהן.

95. לאור כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן את הסעדים כמבוקש בבקשה זו.

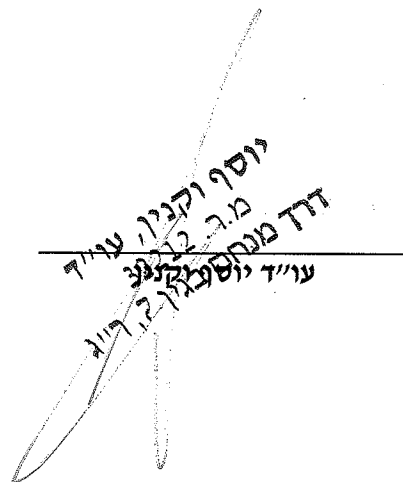
96. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



לירז רגב

אישור

אני הח"מ, עו"ד יוסף וקנין מאשר כי ביום 29.1.2026 חתמה גב' לירז רגב ת.ז. 022816714 על תצהיר זה, ולאחר שהזהרתי כי עליה להצהיר את האמת בלבד וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה.



יוסף וקנין עו"ד
מ.ר. 2272
דוד מנחם יוסף
עו"ד יוסף וקנין ת.ז. 7102

תוכן המסמכים (הנספחים)

34	רשימת מבקשים עמודים 34 עד 36	נספח 1
38	נסחי טאבו של גוש 7109 חלקות 241-246 248 250-252 254 עמודים 38 עד 72	נספח 2
74	נסח שותפות כרמי מונטיפיורי עמודים 74 עד 78	נספח 3
80	נסח חברת ישראל ב"ק עמודים 80 עד 82	נספח 4
84	נסח חברת ת.א חכם ניהול בע"מ עמודים 84 עד 87	נספח 5
89	נסח חברת הייווי קפיטל החזקות חכם בע"מ עמודים 89 עד 91	נספח 6
93	נסח חברת ש. פריאנטה השקעות בע"מ עמודים 93 עד 100	נספח 7
102	נסח חברת חכם כלכלה בע"מ עמודים 102 עד 108	נספח 8
110	העתק דוגמת הסכם המכר עמודים 110 עד 159	נספח 9
161	העתק דוגמת הסכם השיתוף עמודים 161 עד 217	נספח 10
219	העתק דוגמת הסכם הניהול עמודים 219 עד 225	נספח 11
227	העתק מכתב ב"כ המבקשים מיום 24.12.2025 עמודים 227 עד 230	נספח 12
232	העתק אישור פעולת רישום הערת אזהרה מיום 11.12.2023 עמודים 232 עד 232	נספח 13
234	העתק מכתב המשיבות מיום 17.7.2024 עמודים 234 עד 235	נספח 14
237	העתק פניית ב"כ המבקשים מיום 25.1.2026 עמודים 237 עד 239	נספח 15
241	העתק תשובת עו"ד גרינהאוז מיום 26.1.2026 עמודים 241 עד 241	נספח 16
243	העתק מכתב מהמשיבות מיום 17.7.2024 בעניין הנאמנות של עו"ד בן יאיר שאליו מצורף ... כתב הנאמנות עמודים 243 עד 246	נספח 17
248	העתק פניית ב"כ המבקשים מיום 11.1.2026 עמודים 248 עד 249	נספח 18
251	העתק תשובת עו"ד לדרמן מיום 28.1.26 עמודים 251 עד 253	נספח 19
255	העתק הודעת דוא"ל מיום 20.1.2026 עמודים 255 עד 256	נספח 20

נספח 1

רשימת מבקשים

עמודים 34 עד 36

רשימת המבקשים

מס' סידורי	שם משפחה	שם פרטי	ת.ז./ח.פ.
1	אביתר	יואב	300843182
2	אבן עזרא	יובל אסף	22536015
3	אהרונסון	יעל	24431413
4	אהרונסון	יאיר	57817348
5	אוחנה	מאיה	12005682
6	אושה	זיו	302751193
7	אטיאס	איתמר	43378116
8	אטיאס יגודין	ויקטוריה	304373061
9	אינוויטק הנדסה	פי סי בי בע"מ	514351063
10	איתן	רן	31802960
11	איתן	ענבר	32143554
12	איתן אבגי	מוריה אסתר	203554258
13	איתן אשכנזי	אבירן	312467624
14	אלישע	דוד	59065003
15	אלרט	אלון	31421035
16	אלרט	ליאת נחמה	40613739
17	ארבוזובה	קארין	314007394
18	בוף	אלי יוסף	327009288
19	בוף	יהודה	336346028
20	ביטון	גבריאל יעקב	12397030
21	בן שושן	הלל	21695085
22	בן שלום	פיי	11332509
23	בנעים	שירז	324080217
24	ברודצקי	עליזה	51049492
25	ברודצקי	מיכאל	8756249
26	ברקוביץ	זיו	25153164
27	גונן	שחר	316123496
28	גור לביא	בועז	57490716
29	דהן	אשר	25690603
30	דהן מגן	מאיה	16691172
31	דואן	ברוך	58066085
32	דואן	גל	207951930
33	די גי בי או	גיא בר-אור	515345411
34	הורביץ	שלמה	214087231
35	הייק	טל	60515426
36	נשיא	רועי	33837162
37	הלל	גדי	24396921
38	הלל רייך	סיגל	27261056
39	וולר	משה	57211419
40	וולר	אורית לילי	57458218
41	ופניארסקי	אנדרי	307536391
42	חבר	רונית אנה	29504016
43	חי	אלי	59240507
44	חיים	בר	205684426
45	חיים פייגין	מיכל	313591521
46	חמישה	אברהם	22688576

206628844	ניב	חמישה	47
211899703	נאור	חמישה	48
206409351	שניר	טל	49
204174643	הראל עוז	ידגר	50
27106988	דורון	יום טוב	51
25393174	שי	כהן	52
33271552	ליאת	כהן	53
61214052	ארזי	כהן	54
28882157	רז	לביא	55
33315599	שלי	לביא	56
28628006	אהוד	לביא	57
22000996	אלעד	להב	58
50306125	אבישי	לוי	59
29477767	שמעון	לוי פאור	60
25328154	רויטל רבקה	לוי פאור	61
515944692	איציק	מ.פ.י ניהול בע"מ	62
28032357	אברהם	מוטולה	63
58237231	יצחק	מוצרי	64
206910432	אייל	מוצרי	65
59612697	יהודה	מוצרי	66
55011704	רון פנחס	מרגולין	67
24161358	דני	מרון	68
24816738	סיגל	מרון	69
318867454	מיכל ליזה	משה	70
325172385	אמלי יעל	משה	71
316601566	אורטל אנה מרי	שמיע	72
56806961	שלמה מרדכי	נחמני	73
59177972	יוסף	נחמני	74
34952028	ליאת	רוזן	75
316030444	נעמה אלכס	סאסי	76
206201972	איתמר אהוד	בורשטיין	77
27345842	עופר	סבן	78
27805050	ליאורה	סגל	79
309728756	דוד	סנדקה	80
16371601	פסח	ספקטור	81
204391098	מתן	עובדיה	82
38570032	אסף	פורת	83
32374670	אפרת	פורת דניאל	84
207422197	רותם נועה	פיניש	85
209321579	בניה	פיניש	86
53627600	רחלי	פנדו	87
24470437	אהוד	אליאס	88
33410838	שירלי	פנסטר	89
37364148	עודד	פנסטר	90
22275044	אסנת	פרסקי	91

53472874	ציפורה	אלרון	92
62910070	סמי	לביא	93
56380249	עופר בריש	צוקרמן	94
58216326	אורנה יעל	צוקרמן פרנקו	95
34829036	ענת	ציון	96
32176158	צור	ציון	97
36634541	ליאת	ציון	98
39571773	עמית	ציון	99
13352182	דוד	קופרמן	100
27897123	עידית	קופרמן	101
33414418	שגית	קליינר	102
32231011	אלירן-רן	קליינר	103
315462127	אופק	ראובני	104
206627408	דניאל	בהן	105
22816714	לירז	רגב	106
22778708	אילן	רגב	107
33673773	זיוה	רובינשטיין	108
342809530	בני	רובינשטיין	109
59255596	טל	רפאלי	110
22214498	שרון	רפאלי	111
22234561	סיגל	רפאלי	112
56613235	אייל	רפאלי	113
32017287	שרית	רצבי	114
23071889	אילן	שדה	115
50756964	רינה	שחר	116
43830447	משה	שחר	117
514335991	משרד עו"ד	שטילמן-רוט	118
16458382	אניס	שיינרמן	119
207479312	טל	שכנוביץ	120
23905037	משה	שכנוביץ	121
208596908	מתן ששון	אגזן	122
311203863	גיא נתן	שליש	123
513300913	שרותי עריכת דין (רן)	זבולון שלישי	124

נספח 2

נסחי טאבו של גוש 7109 חלקות

241-246 248 250-252 254

עמודים 38 עד 72



405847

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 241

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	364	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6010/1969	25/06/1969	מכר	עזוז יצחק	ת.ז.	858334
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47184/1994	07/12/1994	מכר	עזוז יצחק	ת.ז.	858334
				החלק בנכס	
				1 / 2	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30940/2019/1	12/06/2019	הערת אזהרה	ביתא ילין מור 4 בע"מ	חברה	516004702
		הערות: תיאור הנכס: מקרקעין			
		על כל הבעלים			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



405848

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 242

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	230	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11715/1977/2	31/07/1977	מכר	עזוז יצחק	ת.ז.	858334
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47184/1994	07/12/1994	מכר	עזוז יצחק	ת.ז.	858334
				החלק בנכס	
				1 / 2	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30959/2019/1	12/06/2019	הערת אזהרה	ביתא ילין מור 4 בע"מ	חברה	516004702
		הערות: תיאור הנכס מקרקעין			
		על כל הבעלים			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



405849

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 243

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין		
עיריית תל אביב - יפו	226	מירי		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36097/2006/1	27/09/2006	צוואה	גרושקה רונן	ת.ז.	056165343
				החלק בנכס	
					1 / 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36097/2006/1	27/09/2006	צוואה	גרושקה עדי	ת.ז.	058404302
				החלק בנכס	
					1 / 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36097/2006/1	27/09/2006	צוואה	עומר (גרושקה) רינת	ת.ז.	029472990
				החלק בנכס	
					1 / 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
61918/2019/3	16/12/2019	צוואה	פילר הניה	ת.ז.	009698994
				החלק בנכס	
					1 / 4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55169/2025/1	19/10/2025	ירוושה	יובל יבלונסקי עופר	ת.ז.	028732352
				החלק בנכס	
					1 / 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55169/2025/1	19/10/2025	ירוושה	יבלונסקי רונית	ת.ז.	022400212
				החלק בנכס	
					1 / 8

סוף נתונים

09/12/2025
י"ט כסלו תשפ"ו
שעה: 19:52

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



405849

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 243

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

405852

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 244

תיאור הנכס					
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין			
עיריית תל אביב - יפו	464	מירי			

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
63511/2024/1	28/11/2024	מכר	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
49651/2024/1	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069	
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027	
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354	
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846	
		דרגה	סכום	החלק בנכס		
		ראשונה	33,500,000 ₪	בשלמות		
		הערות:	יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254			
		על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
63511/2024/3	28/11/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
			דרגה	סכום	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	
		הערות: יחד עם גוש 7109 חלקות 244,248,250,251			

405852 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 244

על כל הבעלים

הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49777/2024/1	11/09/2024	הערת אזהרה	מוצרי יצחק	ת.ז.	058237231
			מוצרי אייל	ת.ז.	206910432
			מוצרי יהודה	ת.ז.	059612697
			הערות: החלק במקרקעין: 11/464		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49777/2024/2	11/09/2024	הערת אזהרה	גור לביא בועז	ת.ז	057490716
		הערות: החלק במקרקעין: 12/460			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49777/2024/3	11/09/2024	הערת אזהרה	שכנוביץ משה	ת.ז.	023905037
			אגזן מתן ששון	ת.ז.	208596908
			שכנוביץ טל	ת.ז.	207479312
			הערות: החלק במקרקעין: 18/464		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49777/2024/4	11/09/2024	הערת אזהרה	חמישה אברהם	ת.ז.	022688576
			חמישה ניב	ת.ז.	206628844
			חמישה נאור	ת.ז.	211899703
		הערות:		החלק במקרקעין: 18/464	
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49777/2024/5	11/09/2024	הערת אזהרה	חי אלי	ז.ת.	059240507
		הערות: החלק במקרקעין: 18/464			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49923/2024/1	11/09/2024	הערת אזהרה	אביתר יואב	ת.ז.	300843182
		הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 13/464			
			על כל הבעלים		



405852

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 244

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49923/2024/2	11/09/2024	הערת אזהרה	סגל ליאורה	ת.ז.	027805050
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 13/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49923/2024/3	11/09/2024	הערת אזהרה	פיניש רותם נועה	ת.ז.	207422197
			פיניש בניה	ת.ז.	209321579
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 14/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49923/2024/4	11/09/2024	הערת אזהרה	סאסי נעמה אלכס	ת.ז.	316030444
			בורנשטיין איתמר אהוד	ת.ז.	206201972
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 15/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49923/2024/5	11/09/2024	הערת אזהרה	בוף אלי יוסף	ת.ז.	327009288
			בוף יהודה	ת.ז.	336346028
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 12/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50284/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה	זבולון שליש - שירותי עריכת דין	חברה	513300913
הערות: החלק במקרקעין: 17/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50284/2024/2	12/09/2024	הערת אזהרה	שליש גיא נתן	ת.ז.	311203863
הערות: החלק במקרקעין: 9/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18845/2025/1	27/03/2025	הערת אזהרה	מגן דהן מאיה	ת.ז.	016691172
על כל הבעלים					



405852

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 244

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19271/2025/1	30/03/2025	הערת אזהרה	בנעים שירז	ז.ת.	324080217
הערות: החלק במקרקעין: 6/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28982/2025/1	20/05/2025	הערת אזהרה	כהן ליאת	ז.ת.	033271552
			כהן שי	ז.ת.	025393174
הערות: החלק במקרקעין: 13/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30995/2025/1	29/05/2025	הערת אזהרה	רובינשטיין זיוה	ז.ת.	033673773
			רובינשטיין בני	ז.ת.	342809530
הערות: החלק במקרקעין: 13/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33113/2025/1	11/06/2025	הערת אזהרה	זבולון שליש - שירותי עריכת דין	חברה	513300913
הערות: החלק במקרקעין: 5/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
33113/2025/2	11/06/2025	הערת אזהרה	שליש גיא נתן	ז.ת.	311203863
הערות: החלק במקרקעין: 7/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37860/2025/1	09/07/2025	הערת אזהרה	אלישע דוד	ז.ת.	059065003
הערות: החלק במקרקעין: 35/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42798/2025/1	31/07/2025	הערת אזהרה	ספקטור פסח	ז.ת.	016371601
הערות: החלק במקרקעין: 7/464					
על כל הבעלים					



405852

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 244

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44418/2025/1	10/08/2025	הערת אזהרה	סנדקה דוד	ת.ז.	309728756
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46391/2025/1	19/08/2025	הערת אזהרה	ברק אור	ת.ז.	208953919
		הערות:	החלק במקרקעין 10/464		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51268/2025/1	14/09/2025	הערת אזהרה	צור דורון אברהם	ת.ז.	058084971
		הערות:	חלק במקרקעין 18/464		
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



405853

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 245

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	עיריית תל אביב - יפו
	180	מירי	

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20779/2016/1	19/05/2016	מכר	עדה פרופרטיס גרופ בע"מ	חברה	514631282
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20779/2016/2	19/05/2016	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4356/2023/1	18/01/2023	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	שם הלווה		מס' זיהוי
			נחימובסקי אריק פנחס	ת.ז.	069919322
			נחימובסקי אורנה	ת.ז.	318140324
			עדה פרופרטיס גרופ בע"מ	חברה	514631282
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



405854

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 246

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	182	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1697/1965	28/02/1965	מכר	נחאיסי יצחק	ת.ז.	540668
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22219/2011/1	09/06/2011	ירושה	נחאיסי נוציה	ת.ז.	076560739
				החלק בנכס	
				1 / 2	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

405818 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 248

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	עיריית תל אביב - יפו
	460	מירי	

הערות רשם המקרקעין

אנגלית עד 11/6/46

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23497/2025/1	23/04/2025	מכר	אבן עזרא יובל אסף	ת.ז.	022536015
				החלק בנכס	
				22 / 460	
51337/2025/1	14/09/2025	מכר	להב אלעד	ת.ז.	022000996
				החלק בנכס	
				17 / 460	
51385/2025/1	15/09/2025	מכר	רפאלי טל	ת.ז.	059255596
				החלק בנכס	
				17 / 920	
51385/2025/1	15/09/2025	מכר	רפאלי שרון	ת.ז.	022214498
				החלק בנכס	
				17 / 920	
51533/2025/1	15/09/2025	מכר	טל שניר	ת.ז.	206409351
				החלק בנכס	
				17 / 460	
63547/2025/1	23/11/2025	תיקון טעות סופר	פרסקי אסנת	ת.ז.	022275044
				החלק בנכס	
				45 / 460	



405818

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 248

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
63547/2025/1	23/11/2025	תיקון טעות סופר	אלרון צפורה	ת.ז.	053472874
				החלק בנס	
					15 / 460

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
63547/2025/1	23/11/2025	תיקון טעות סופר	לביא סמי	ת.ז.	062910070
				החלק בנס	
					15 / 460

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
65212/2025/1	01/12/2025	מכר	רפאלי סיגל	ת.ז.	022234561
				החלק בנס	
					17 / 920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
65212/2025/1	01/12/2025	מכר	רפאלי איל	ת.ז.	056613235
				החלק בנס	
					17 / 920

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
65212/2025/2	01/12/2025	עודף	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
				החלק בנס	
					59 / 92

405818 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 248

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי		
49651/2024/2	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069		
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי		
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027		
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354		
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846		
		דרגה	סכום	החלק בנכס			
		ראשונה	33,500,000 ₪	בשלמות			
		הערות:		יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254			
		על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
63511/2024/3	28/11/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	
		הערות:		יחד עם גוש 7109 חלקות 244,248,250,251	
		על כל הבעלים			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50022/2024/1	11/09/2024	הערת אזהרה	הייק טל	ת.ז.	060515426
		הערות: החלק במקרקעין : 2/460			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50022/2024/2	11/09/2024	הערת אזהרה	חיים פייגין מיכל	ת.ז.	313591521



405818

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 248

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			חיים בר	ז.ת.	205684426
הערות: החלק במקרקעין: 4/460					
על הבעלות של: אבן עזרא יובל אסף					
כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50022/2024/3	11/09/2024	הערת אזהרה	דואן גל	ת.ז.	207951930
			דואן ברוך	ת.ז.	058066085
		הערות: החלק במקרקעין: 18/460			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50022/2024/4	11/09/2024	הערת אזהרה	כהן ליאת	ת.ז.	033271552
			כהן שי	ת.ז.	025393174
		הערות: החלק במקרקעין: 9/460			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50383/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה	ברק אור	ת.ז.	208953919
		הערות: החלק במקרקעין: 10/460			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50383/2024/3	12/09/2024	הערת אזהרה	רפאלי סיגל	ז.ת.	022234561
			רפאלי איל	ז.ת.	056613235
		הערות: החלק במקרקעין: 17/460			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57263/2024/1	29/10/2024	הערת אזהרה	אלרט אלון	ת.ז.	031421035
			אלרט ליאת נחמה	ת.ז.	040613739
		הערות: חלק במקרקעין 17/460			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			

405818 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 248

על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	
---------------	--	---------------------------------	--

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57263/2024/2	29/10/2024	הערת אזהרה	ארבוזובה קרינה	ת.ז.	314007394
		הערות: חלק במקרקעין 15/460			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
62390/2024/1	25/11/2024	תיקון טעות סופר	אייש גילה	ת.ז.	022150734	
			אייש בן-ימין	ת.ז.	053992483	
			מהות פעולה מקורית		בתנאי שטר מקורי	
			הערת אזהרה	57290/2024/1		
		הערות: החלק במקרקעין: 9/460				
		שטרי תיקון: 62390/2024				
		על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף		
				כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
60185/2024/1	12/11/2024	תיקון טעות סופר	חבר רונית אנה	ת.ז.	029504016
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			הערת אזהרה	59095/2024/1	
		הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין 22/460:			
שטרי תיקון:		60185/2024			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
60970/2024/1	17/11/2024	הערת אזהרה	דניאל פורת אפרת	ת.ז.	032374670
			פורת אסף	ת.ז.	038570032
		הערות:		החלק במקרקעין: 40/460	
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
65589/2024/1	09/12/2024	הערת אזהרה	צוקרמן פרנקו אורנה יעל	ת.ז.	058216326
			צוקרמן עופר בריש	ת.ז.	056380249
		הערות: החלק במקרקעין: 20/460			



405818

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 248

על הבעלות של:	אבן עזרא יובל אסף
	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
65905/2024/1	10/12/2024	הערת אזהרה	שחר רינה	ת.ז.	050756964
			שחר משה	ת.ז.	043830447
		הערות: החלק במקרקעין : 20/460			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
67224/2024/1	17/12/2024	הערת אזהרה	אבגי איתן מוריה אסתר	ת.ז.	203554258
			אשכנזי איתן אבירן	ת.ז.	312467624
		הערות: החלק במקרקעין : 8/460			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
69254/2024/1	26/12/2024	תיקון טעות סופר	צור דורון אברהם	ת.ז.	058084971
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			הערת אזהרה		68284/2024/1
		הערות: תיאור הנכס: בחלק במקרקעין 22/460			
		שטרי תיקון: 69254/2024			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
68770/2024/1	24/12/2024	הערת אזהרה	ציון ענת	ת.ז.	034829036	
			ציון צור	ת.ז.	032176158	
			הערות: החלק במקרקעין 9/460			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף				
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
69084/2024/1	25/12/2024	הערת אזהרה	לביא רז	ת.ז.	028882157
		הערות: החלק במקרקעין: 13/460			
על הבעלות של:		אבן עזרא יובל אסף			
		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			



405818

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 248

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
880/2025/1	05/01/2025	הערת אזהרה	ברק אור	ת.ז.	208953919
הערות: החלק במקרקעין: 2/460					
על הבעלות של: אבן עזרא יובל אסף					
כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3507/2025/1	16/01/2025	הערת אזהרה	פנסטר שירלי	ת.ז.	033410838
			פנסטר עודד	ת.ז.	037364148
הערות: החלק במקרקעין: 15/460					
על הבעלות של: אבן עזרא יובל אסף					
כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8350/2025/1	06/02/2025	הערת אזהרה	ציון ליאת	ת.ז.	036634541
			ציון עמית	ת.ז.	039571773
הערות: החלק במקרקעין: 15/460					
על הבעלות של: אבן עזרא יובל אסף					
כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22579/2025/1	20/04/2025	הערת אזהרה	שטילמן רוט חברת עורכי דין	חברה	514335991
הערות: החלק במקרקעין: 17/460					
על הבעלות של: אבן עזרא יובל אסף					
כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23497/2025/3	23/04/2025	הערה	מס רכישה תל אביב		
הערות: הערה לפי סעיף 16 (ז) (1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה					
על הבעלות של: אבן עזרא יובל אסף					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35715/2025/1	30/06/2025	הערת אזהרה	שחר רינה	ת.ז.	050756964
			שחר משה	ת.ז.	043830447
הערות: החלק במקרקעין: 2/460					
על הבעלות של: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					



405818

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 248

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42796/2025/1	31/07/2025	הערת אזהרה	ארבוזבה קרינה	ת.ז.	314007394
הערות: החלק במקרקעין 3/460					
על הבעלות של: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51385/2025/3	15/09/2025	הערה	מס רכישה תל אביב		
הערות: הערה לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה					
על הבעלות של: רפאלי טל					
רפאלי שרון					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55128/2025/3	19/10/2025	הערה	מס רכישה תל אביב		
הערות: הערה לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה					
על הבעלות של: לביא סמי					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



405808

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 250

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	
עיריית תל אביב - יפו	362	מירי	

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28042/2025/1	15/05/2025	מכר	בצלאל אבי ניב	ת.ז.	200546638
				החלק בנכס	
					13 / 724

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28042/2025/1	15/05/2025	מכר	בצלאל אורון	ת.ז.	305757288
				החלק בנכס	
					13 / 724

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30441/2025/1	27/05/2025	מכר	בצלאל סיגלית	ת.ז.	022667232
				החלק בנכס	
					9 / 362

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30773/2025/1	28/05/2025	מכר	בצלאל ירון	ת.ז.	022038194
				החלק בנכס	
					13 / 724

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30773/2025/1	28/05/2025	מכר	בצלאל סיגלית	ת.ז.	022667232
				החלק בנכס	
					13 / 724

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30773/2025/2	28/05/2025	עודף	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
				החלק בנכס	
					327 / 362



405808

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 250

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49651/2024/3	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
שם הלוואה					
סוג זיהוי					
מס' זיהוי					
כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					
ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ					
חכם כלכלה בע"מ					
דרגה					
סכום					
החלק בנכס					
ראשונה					
הערות: יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
63511/2024/3	28/11/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
שם הלוואה					
סוג זיהוי					
מס' זיהוי					
כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					
ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ					
חכם כלכלה בע"מ					
דרגה					
סכום					
החלק בנכס					
ראשונה					
הערות: יחד עם גוש 7109 חלקות 244,248,250,251					
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50030/2024/3	11/09/2024	הערת אזהרה	סבן עופר	ת.ז.	027345842
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 38/362					
על הבעלות של: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50030/2024/5	11/09/2024	הערת אזהרה	מרגולין רון פנחס	ת.ז.	055011704
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 9/362					



405808

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 250

על הבעלות של:					כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת
---------------	--	--	--	--	---------------------------------

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50175/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה	אושה זיו	ת.ז.	302751193
		הערות:	תיאור הנכס: החלק במקרקעין 5/362		
על הבעלות של:	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50175/2024/2	12/09/2024	הערת אזהרה	ברקוביץ זיו	ת.ז.	025153164
		הערות:	תיאור הנכס: החלק במקרקעין 4/362		
על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50175/2024/3	12/09/2024	הערת אזהרה	קופרמן דוד	ת.ז.	013352182
			קופרמן עדית	ת.ז.	027897123
		הערות:		תיאור הנכס: בחלק במקרקעין 10/362	
על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50175/2024/4	12/09/2024	הערת אזהרה	רצבי שרית	ת.ז.	032017287
		הערות:	תיאור הנכס: החלק במקרקעין 18/362		
על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50175/2024/5	12/09/2024	הערת אזהרה	וולר משה	ת.ז.	57211419
			וולר אורית לילי	ת.ז.	57458218
		הערות:		תיאור הנכס: החלק במקרקעין 14/362	
על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50416/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה	חיים פייגין מיכל	ת.ז.	313591521
			חיים בר	ת.ז.	205684426
		הערות:		החלק במקרקעין: 13/362	
על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50416/2024/2	12/09/2024	הערת אזהרה	מרון דני	ת.ז.	024161358
			מרון סיגל	ת.ז.	024816738



405808

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 250

הערות: החלק במקרקעין: 4/362		
על הבעלות של:	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50416/2024/3	12/09/2024	הערת אזהרה	הלל גדי	ת.ז.	024396921
			רייך הלל סיגל	ת.ז.	027261056
		הערות: החלק במקרקעין: 10/362			
על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50416/2024/4	12/09/2024	הערת אזהרה	רובינשטיין זיוה	ת.ז.	033673773
			רובינשטיין בני	ת.ז.	342809530
		הערות: החלק במקרקעין: 9/362			
על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50416/2024/5	12/09/2024	הערת אזהרה	שיינרמן אניס	ת.ז.	016458382
		הערות: החלק במקרקעין: 4/362			
על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50678/2024/1	15/09/2024	הערת אזהרה	איתן רן	ת.ז.	031802960
			איתן ענבר	ת.ז.	032143554
		הערות: החלק במקרקעין: 15/362			
על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50678/2024/2	15/09/2024	הערת אזהרה	נשיא רועי	ת.ז.	033837162
		הערות: החלק במקרקעין: 4/362			
על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50678/2024/3	15/09/2024	הערת אזהרה	בן שלום פיי	ת.ז.	011332509
		הערות: החלק במקרקעין: 9/362			
על הבעלות של:		כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50678/2024/4	15/09/2024	הערת אזהרה	הייק טל	ת.ז.	060515426



405808

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 250

הערות: החלק במקרקעין: 3/362	
על הבעלות של: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50678/2024/5	15/09/2024	הערת אזהרה	אוחנה מאיה	ת.ז.	012005682
הערות: החלק במקרקעין: 4/362					
על הבעלות של: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50794/2024/1	16/09/2024	הערת אזהרה	פנדו רחל	ת.ז.	053627600
			אליאס אהוד	ת.ז.	024470437
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין 9/362					
על הבעלות של: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
53441/2024/1	29/09/2024	תיקון טעות סופר	די.ג'י.בי.או ייעוץ 2015 בע"מ	חברה	515345411
מהות פעולה מקורית					
			הערת אזהרה	בתנאי שטר מקורי	53379/2024/1
הערות: החלק 9/362					
שטרי תיקון: 53441/2024					
על הבעלות של: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
56756/2024/1	27/10/2024	תיקון טעות סופר	שדה אילן	ת.ז.	023071889
מהות פעולה מקורית					
			הערת אזהרה	בתנאי שטר מקורי	56627/2024/1
הערות: 8/362					
שטרי תיקון: 56756/2024					
על הבעלות של: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
65652/2024/1	09/12/2024	הערת אזהרה	די.ג'י.בי.או ייעוץ 2015 בע"מ	חברה	515345411
על הבעלות של: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50102/2025/1	08/09/2025	הערת אזהרה	מרגולין רון פנחס	ת.ז.	055011704
הערות: החלק במקרקעין: 2/362					

09/12/2025
י"ט כסלו תשפ"ו
שעה: 19:00

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



405808

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 250

על הבעלות של: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



405835

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 251

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	מס' זיהוי
עיריית תל אביב - יפו	460	מירי	540324027

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
63511/2024/2	28/11/2024	מכר	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49651/2024/4	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
			דרגה	סכום	החלק בנכס
			ראשונה	33,500,000 ₪	בשלמות
			הערות:	יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254	
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
63511/2024/3	28/11/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
הערות:		יחד עם גוש 7109	חלקות 244,248,250,251		



405835

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 251

על כל הבעלים

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49751/2024/1	10/09/2024	הערת אזהרה	גונן שחר	ז.ת.	316123496
הערות: החלק במקרקעין 9/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49751/2024/2	10/09/2024	הערת אזהרה	קליינר שגית	ז.ת.	033414418
			קליינר אלירן-רן	ז.ת.	032231011
הערות: החלק במקרקעין 12/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49751/2024/3	10/09/2024	הערת אזהרה	שמיע אורטל אנה מארי	ז.ת.	316601566
			משה מיכל-ליזה	ז.ת.	318867454
			משה אמלי יעל	ז.ת.	325172385
הערות: החלק במקרקעין 15/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49751/2024/4	10/09/2024	הערת אזהרה	בן שושן הלל	ז.ת.	021695085
הערות: החלק במקרקעין 16/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49751/2024/5	10/09/2024	הערת אזהרה	ביטון גבריאל יעקב	ז.ת.	012397030
הערות: החלק במקרקעין 15/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50135/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה	לביא שלי	ז.ת.	033315599
			לביא אהוד	ז.ת.	028628006
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 9/460					
על כל הבעלים					

405835 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 251

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50135/2024/2	12/09/2024	הערת אזהרה	נחמני שלמה מרדכי	ת.ז.	056806961
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 9/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50135/2024/3	12/09/2024	הערת אזהרה	רוזן ליאת	ת.ז.	034952028
			נחמני יוסף	ת.ז.	059177972
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 9/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50135/2024/4	12/09/2024	הערת אזהרה	עובדיה מתן	ת.ז.	204391098
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 16/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50135/2024/5	12/09/2024	הערת אזהרה	מ.פ.י. ניהול בע"מ	חברה	515944692
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 18/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50276/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה	יום טוב דורון	ת.ז.	027106988
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 20/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50276/2024/2	12/09/2024	הערת אזהרה	מוטולה אברהם	ת.ז.	028032357
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 11/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50276/2024/3	12/09/2024	הערת אזהרה	רגב לירז	ת.ז.	022816714
			רגב אילן	ת.ז.	022778708
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 20/460					
על כל הבעלים					

405835 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 251

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50276/2024/4	12/09/2024	הערת אזהרה	ידגר הראל עוז	ז.ת.	204174643
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין 12/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50276/2024/5	12/09/2024	הערת אזהרה	כהן דניאל	ז.ת.	206627408
			ראובני אופק	ז.ת.	315462127
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין 9/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50972/2024/1	16/09/2024	הערת אזהרה	כהן ארזי	ז.ת.	061214052
הערות: החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50972/2024/2	16/09/2024	הערת אזהרה	ברודצקי עליזה	ז.ת.	051049492
			ברודצקי מיכאל	ז.ת.	008756249
הערות: החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50972/2024/3	16/09/2024	הערת אזהרה	יגודין אטיאס ויקטוריה	ז.ת.	304373061
			אטיאס איתמר	ז.ת.	043378116
הערות: החלק במקרקעין: 8/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50972/2024/4	16/09/2024	הערת אזהרה	דהן אשר	ז.ת.	025690603
הערות: החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50972/2024/5	16/09/2024	הערת אזהרה	לוי פאור רויטל (רבקה)	ז.ת.	025328154
			לוי פאור שמעון	ז.ת.	029477767
הערות: החלק במקרקעין: 13/460					
על כל הבעלים					



405835

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 251

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51050/2024/1	16/09/2024	הערת אזהרה	ופניארסקי אנדרי	ת.ז.	307536391
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 4/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51050/2024/2	16/09/2024	הערת אזהרה	אינוויטק הנדסה פי סי בי בע"מ	חברה	514351063
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51050/2024/3	16/09/2024	הערת אזהרה	לוי אבישי	ת.ז.	050306125
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51050/2024/4	16/09/2024	הערת אזהרה	הורביץ שלמה	ת.ז.	214087231
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 14/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51050/2024/5	16/09/2024	הערת אזהרה	אהרונסון יאיר	ת.ז.	057817348
			אהרונסון יעל	ת.ז.	024431413
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28350/2025/1	18/05/2025	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח תל אביב		
סכום					
		66,711 ₪			
הערות: תיק 540324027 מתאריך 18/05/2025					
על כל הבעלים					
החלק בנכס בשלמות					

סוף נתונים

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

09/12/2025
י"ט כסלו תשפ"ו
שעה: 19:39

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



405835

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 251

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

405856 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 252

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	
עיריית תל אביב - יפו	398	מירי	

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18491/2023/2	23/03/2023	עודף	חברת נתיבי אילון בעמ	חברה	510536352
				החלק בנכס	
					152 / 199

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
61545/2024/1	19/11/2024	מכר	חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
				החלק בנכס	
					47 / 398

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
61545/2024/1	19/11/2024	מכר	ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
				החלק בנכס	
					47 / 398

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49651/2024/5	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
				שם הלווה	
				כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	540324027
				ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	513647354
				חכם כלכלה בע"מ	514923846
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	33,500,000 ₪		564 / 2388
		הערות: יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254			
		על הבעלות של: חכם כלכלה בע"מ			
		ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ			

405856 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 252

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
61545/2024/2	19/11/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
שם הלוח					
כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת					
ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ					
חכם כלכלה בע"מ					
דרגה					
סכום					
החלק בנכס					
ראשונה					
ללא הגבלת סכום					
564 / 2388					
על הבעלות של:					
חכם כלכלה בע"מ					
ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13680/1971/1	15/11/1971	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 1763 מיום 1/10/71 על חלק מחלקה זו תאריך שטר מקורי 17/11/71		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58673/2024/1	05/11/2024	הערת אזהרה	פרסקי אסנת	ת.ז.	022275044
אלרון צפורה					
לביא סמי					
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין 75/94					
על הבעלות של:					
חכם כלכלה בע"מ					
ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

405857 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 254

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	
עיריית תל אביב - יפו	798	מירי	

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1313/2024/2	08/01/2024	עודף	עיריית תל-אביב יפו		
				החלק בנכס	
				751 / 1000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
61545/2024/3	19/11/2024	מכר	חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
				החלק בנכס	
				249 / 2000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
61545/2024/3	19/11/2024	מכר	ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
				החלק בנכס	
				249 / 2000	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49651/2024/6	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	33,500,000 ₪	249 / 1000	
		הערות:	יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254		
		על הבעלות של:	חכם כלכלה בע"מ		
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ		

405857

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 254

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
61545/2024/4	19/11/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		249 / 1000
על הבעלות של:		חכם כלכלה בע"מ			
		ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח 3

נסח שותפות כרמי מונטיפיורי

עמודים 74 עד 78

חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 12 ₪ בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"
או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי שותפות

פרטי שותפות

תאריך רישום: 08/01/2023

מספר שותפות: 540324027 סטאטוס משפטי: פעילה

שם שותפות: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת

סוג שותפות: ישראלית סיווג שותפות: מוגבלת

כתובת התאגיד: המסגר 35 תל אביב - יפו מיקוד: 6721407

תחום עיסוק: רכישת קרקע בגוש 7109 חלקות 244,248,250,251 ברחוב ישראל ב"ק 41-37 וברחוב שץ גגה גרשון 48, בתל אביב לצורך השבחה וקידום פרויקט על שטחה כמפורט בתקנות השותפות

שותפים

1. מס' זיהוי: 514708080 סוג זיהוי: חברה שם: אגס יזמות וייעוץ בע"מ
כתובת: מגדל המים 2 כפר פינס מיקוד: 3792000
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 339272.00 שקל חדש
2. מס' זיהוי: 66649989 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: אהרונב רון
כתובת: דיק 10 תל אביב - יפו מיקוד: 6683924
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 339272.00 שקל חדש
3. מס' זיהוי: 321172421 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: בורשטיין יוליה
כתובת: שמורת נחל בשור 41 נתניה מיקוד: 4207818
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 339272.00 שקל חדש
4. מס' זיהוי: 28016848 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: בקסי לימור
כתובת: ההתיישבות 18 ראשון לציון מיקוד: 7583170
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 1187452.00 שקל חדש
5. מס' זיהוי: 51100717 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: שמיר אברהם רמי
כתובת: חפץ ישה 14 תל אביב - יפו מיקוד: 6967221
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 339272.00 שקל חדש



6. מס' זיהוי: 22285258 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: ינקו מנחם ראובן
כתובת: בארי 29 הרצליה מיקוד: 4645629
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 932998.00 שקל חדש
7. מס' זיהוי: 23625189 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: בצלאל רונן
כתובת: אריק לביא 6 רעננה מיקוד: 4334506
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 339272.00 שקל חדש
8. מס' זיהוי: 14366330 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: ברגרבסט אילון הלנה אילנית
כתובת: ארבל 7 כפר סבא מיקוד: 4437011
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 339272.00 שקל חדש
9. מס' זיהוי: 32841603 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: סיטיאון אריק
כתובת: דרך הים 8 גני תקווה מיקוד: 5591230
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 593786.00 שקל חדש
10. מס' זיהוי: 26620591 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: פרזון טל
כתובת: רימון 328 צור הדסה מיקוד: 9987500
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 848180.00 שקל חדש
11. מס' זיהוי: 304475197 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: פסמן מיכאל
כתובת: הכנסת הגדולה 24 אופקים מיקוד: 8756712
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 339272.00 שקל חדש
12. מס' זיהוי: 24597338 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: הראל זיו
כתובת: מגידו 0 מגידו מיקוד: 1923000
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 1696360.00 שקל חדש
13. מס' זיהוי: 24210072 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: עמיתי שלומית
כתובת: שד יצחק רבין 9 מודיעין-מכבים-רעות מיקוד: 7173707
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 254454.00 שקל חדש
14. מס' זיהוי: 23688187 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: שנידר ברוש לימור
כתובת: נחשונים 0 נחשונים מיקוד: 7319000
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 1017816.00 שקל חדש

תאריך מינוי: 05/01/2023



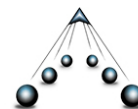
אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשור

15. מס' זיהוי: 24121048 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: לוז עמיר
כתובת: יד מרדכי 0 יד מרדכי מיקוד: 7914500
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 254454.00 שקל חדש
16. מס' זיהוי: 308360809 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: רגב אביטל
כתובת: חולתה 0 חולתה מיקוד: 1211000
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 254454.00 שקל חדש
17. מס' זיהוי: 316646611 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: ברטנב אנה
כתובת: דרך אבא הלל 43 רמת גן מיקוד: 5253216
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 254454.00 שקל חדש
18. מס' זיהוי: 515396745 סוג זיהוי: חברה שם: החברה לפיתוח עמק איילון בע"מ
כתובת: הכרם 5 שדה משה מיקוד: 7935500
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 08/01/2023
סכומי השקעה: 21205.00 שקל חדש
19. מס' זיהוי: 515464196 סוג זיהוי: חברה שם: סוריקטה ד.ר.מ. ייעוץ בע"מ
כתובת: הבוצר 81 משגב דב מיקוד: 7686700
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 1781178.00 שקל חדש
20. מס' זיהוי: 515854362 סוג זיהוי: חברה שם: א. טדנר השקעות בע"מ
כתובת: עפרה חזה 9 בת ים מיקוד: 5959259
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 1017816.00 שקל חדש
21. מס' זיהוי: 22606776 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: ויסטרייך סיגל
כתובת: גורדון 4 קריית יערים מיקוד: 9083800
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 1272270.00 שקל חדש
22. מס' זיהוי: 302055132 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: ויסטרייך דניאל
כתובת: יצחק 4 קריית יערים מיקוד: 9083800
סוג שותף: שותף מוגבל
תאריך מינוי: 05/01/2023
סכומי השקעה: 1272270.00 שקל חדש
23. מס' זיהוי: 56682818 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: יצחקי יורם
כתובת: כפר הס 0 כפר הס מיקוד: 4069200
סוג שותף: שותף מוגבל
סכומי השקעה: 508908.00 שקל חדש

תאריך מינוי: 05/01/2023



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשום



24.	מס' זיהוי: 50590165 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: ברוק שרונה שרה יונה	כתובת: בר כוכבא 15 תל אביב - יפו מיקוד: 6342619	סוג שותף: שותף מוגבל	תאריך מינוי: 05/01/2023
	סכומי השקעה: 1526724.00 שקל חדש			
25.	מס' זיהוי: 516716909 סוג זיהוי: חברה שם: ישראל ב"ק נדלן בע"מ	כתובת: המסגר 35 תל אביב - יפו מיקוד: 6721407	סוג שותף: שותף כללי	תאריך מינוי: 08/01/2023
26.	מס' זיהוי: 207295148 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: דגן אופק	כתובת: בן-נן יוחאי 3 חולון מיקוד: 5839603	סוג שותף: שותף מוגבל	תאריך מינוי: 05/01/2023
	סכומי השקעה: 339272.00 שקל חדש			
27.	מס' זיהוי: 43139351 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: בן-נן גייקובס כלנית	כתובת: החרצית 10 חולון מיקוד: 5845710	סוג שותף: שותף מוגבל	תאריך מינוי: 05/01/2023
	סכומי השקעה: 339272.00 שקל חדש			
28.	מס' זיהוי: 201545530 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: גנות גילעד-מיכאל	כתובת: חרובים 53 קריית ים מיקוד: 2907953	סוג שותף: שותף מוגבל	תאריך מינוי: 05/01/2023
	סכומי השקעה: 339272.00 שקל חדש			
29.	מס' זיהוי: 10411619 סוג זיהוי: אזרח ישראלי שם: אוליאן שושנה	כתובת: הרימון 3 חולון מיקוד: 5834933	סוג שותף: שותף מוגבל	תאריך מינוי: 05/01/2023
	סכומי השקעה: 1017816.00 שקל חדש			

אגרות שנתיות

אגרה לשנה הנוכחית:	יטרת חוב:	1333.00 ש"ח
שנת חיוב: 2025	יטרת חוב:	1771.00 ש"ח
	סה"כ חוב:	3104.00 ש"ח

אין שינויי סטאטוס

אין שינויים בתקנון

תמצית זו הוכנה מתוך המידע המצוי במאגר מרשם השותפויות נכון ליום 28/01/2026 שעה 11:54



נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשת התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין. לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד (לדרכי העיון: taagidim.justice.gov.il). יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה אצלה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

בנוסף, הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה (כדוגמת הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, רשות האכיפה והגביה, מערכת בתי המשפט ועוד) והוא נרשם על פי הדין החל ומשוקף בנסח כשירות לציבור. כמו כן הנסח עשוי לכלול מידע פומבי נוסף שהתקבל מרשויות מדינה נוספות (כגון: רשות הפטנטים, בנק ישראל ועוד). המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת.



נספח 4

נסח חברת ישראל ב"ק

עמודים 80 עד 82

חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 12 ₪ בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"
או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

מספר חברה: 516716909 סטאטוס משפטי: פעילה
חברה מפרת חוק
שם חברה: ישראל ב"ק נדלן בע"מ
שם חברה באנגלית: ISRAEL BAK REAL ESTATE LTD
סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית
כתובת התאגיד: המסגר 35 תל אביב - יפו מיקוד: 6721407
עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון - איתור, רכישה והשבחה של נכסי נדל"ן וכן כל עיסוק חוקי אחר
לא הוגשו דוחות שנתיים

הרכב הון

סוג מניה: רגילות סוג מניה: 1 ערך נקוב: 100,000
כמות מניות: 100,000 הון רשום: 100,000
מטבע: שקל חדש הון מוקצה: 6,000

בעלי מניות

שם: הייווי קפיטל החזקות חכם בע"מ מס' זיהוי: 516714722
סוג זיהוי: חברה תאריך מינוי: 04/12/2022
כתובת: המסגר 35 תל אביב - יפו מיקוד: 6721407
מחזיק ב: 6,000 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

- שם: פריאנטה שלמה מס' זיהוי: 59667964
סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 04/12/2022
כתובת: מיכאל (נאמן) 26 תל אביב - יפו מיקוד: 6958107
- שם: בן חמו יותם מס' זיהוי: 301487344
סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 04/12/2022
כתובת: המעיין 3 רמת גן מיקוד: 5250466



בעלי תפקידים בחברה

שם: **בן חמו יותם**
סוג תפקיד: **מנכ"ל**
כתובת: **המעין 3 רמת גן מיקוד: 5250466**
מס' זיהוי: **301487344**
סוג זיהוי: **אזרח ישראלי**
תאריך מינוי: **04/12/2022**

אגרות שנתיות

אגרה לשנה הנוכחית: **יטרת חוב: 1338.00 ש"ח**
שנת חיוב: **2025** יטרת חוב: **1777.00 ש"ח**
סה"כ חוב: 3115.00 ש"ח

מגבלות

סוג מגבלה: **חברה מפרת חוק**
מגבלה מתאריך: **13/04/2025**

אין ברשם החברות נתונים של שעבודים לחברה זו

אין שינויים בתקנון

אין שינויי סטאטוס

תמצית זו הוכנה מתוך המידע המצוי במאגר מרשם החברות נכון ליום 28/01/2026 שעה 10:08

פרופיל חברה מורחב - מידע על החברה ממקורות נוספים

המידע בפרופיל החברה המורחב כולל מידע שהתקבל מרשויות מדינה ורשויות ציבוריות שונות. מידע זה ניתן כשירות לציבור והוא עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת

לא נמצא מידע נוסף לחברה זו



נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין. לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד (לדרכי העיון: taagidim.justice.gov.il). יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה אצלה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

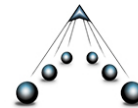
בנוסף, הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה (כדוגמת הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, רשות האכיפה והגביה, מערכת בתי המשפט ועוד) והוא נרשם על פי הדין החל ומשוקף בנסח כשירות לציבור. כמו כן הנסח עשוי לכלול מידע פומבי נוסף שהתקבל מרשויות מדינה נוספות (כגון: רשות הפטנטים, בנק ישראל ועוד). המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת.



נספח 5

נסח חברת ת.א חכם ניהול בע"מ

עמודים 84 עד 87



חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 12 ₪ בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"
או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

מספר חברה: 516546447 סטאטוס משפטי: פעילה
שם חברה: ת.א. חכם ניהול בע"מ
שם חברה באנגלית: T.A. MANAGEMENT HACHAM LTD
סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית
אחריות בעלי מניות: מוגבלת
כתובת התאגיד: המסגר 35 תל אביב - יפו מיקוד: 6721407
עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון - ניהול והחזקת נכסי נדל"ן וכן כל עיסוק חוקי אחר
דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2025
נרשם בתאריך: 08/07/2025

הרכב הון

סוג מניה: רגילות סוג מניות: 100,000
ערך נקוב: 1 הון רשום: 100,000
מטבע: שקל חדש הון מוקצה: 10,000

בעלי מניות

שם: הייווי קפיטל החזקות חכם בע"מ מס' זיהוי: 516714722
סוג זיהוי: חברה תאריך מינוי: 03/09/2023
כתובת: המסגר 35 תל אביב - יפו מיקוד: 6721407
מחזיק ב: 10,000 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

- שם: פריאנטה שלמה מס' זיהוי: 59667964
סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 25/01/2022
כתובת: מיכאל (נאמן) 26 תל אביב - יפו מיקוד: 6958107
- שם: בן חמו יותם מס' זיהוי: 301487344
סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 25/01/2022
כתובת: המעיין 3 רמת גן מיקוד: 5250466

בעלי תפקידים בחברה

שם: בן חמו יותם מס' זיהוי: 301487344
סוג תפקיד: מנכ"ל
כתובת: המעיין 3 רמת גן מיקוד: 5250466

סוג זיהוי: אזרח ישראלי
תאריך מינוי: 25/01/2022



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשומ

אגרות שנתיות

אגרה לשנה הנוכחית: יתרת חוב: 1338.00 ש"ח
שנת חיוב: 2025 יתרת חוב: 1777.00 ש"ח
סה"כ חוב: 3115.00 ש"ח

שעבודים פעילים

בשעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשעבוד.
בשעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשעבוד מציינת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

מס' שעבוד: 1 תאריך רישום: 22/02/2023 תאריך יצירה: 14/02/2023

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 22/02/2023 מהות השעבוד: קבוע (ספציפי)
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.
קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 22/02/2023 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על דמי השכירות וכל הזכויות האחרות המגיעים ו/או שיגיעו לממשכן מאת ברייב מיתוג בע"מ בגין השכרת הנכס הידוע כמשרד עפי חוזה מיום 28.11.22 ועפי כל חוזה אחר שיתקנו יאריכו יחליפו או יבוא אחריו בעתיד.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 22/02/2023 מס' בנק/תאגיד: 12
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 2 תאריך רישום: 30/04/2024 תאריך יצירה: 31/01/2024

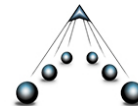
פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 30/04/2024 מהות השעבוד: קבוע (ספציפי)
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.
קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.





הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 30/04/2024 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: שעבוד שוטף על כל השטרות של אחרים מכל מין וסוג שהוא שבבעלות הממשכן או שלממשכן יש או תהיה זכות בהם או לגביהם או שהממשכן זכאי להורות על מכירתן הנמצאים ושימצאו מדי פעם בפעם כדי הבנק או הזכויות בגינם.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 30/04/2024 מס' בנק/תאגיד: 12
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 3 תאריך רישום: 09/10/2025 תאריך יצירה: 09/10/2025

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 09/10/2025 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.
קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.

תיאור התנאים: אגרת חוב

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 09/10/2025 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: כערוכה לקיומן ולתשלומם המלא, הסופי והמוחלט של ההתחייבויות והסכומים המובטחים ממשכנים בזה הממשכנים לטובת המלווה:
שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הממשכנים מכוח ההסכם השכירות מיום 2.12.2024 שנחתם בין הממשכנים לבין מעבדת אולימפוס בע"מ ח.פ.
517006623 בקשר עם המקרקעין הידועים כמבלי לגרוע את זכויות הממשכנים לקבל מאת הבעלים הרשום את ולהירשם כבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7077 חלק מחלקה 50 המסגר 33-35 בקומה 7 בבניין SKY TOWER, תל אביב (להלן: "המקרקעין"), והכל בהתאם להוראות הסכם השכירות, כפי שיעודכן ו/או יוחלף מעת לעת. (כל הזכויות, ההסכמים, הכספים והנכסים כאמור הנ"ל יקראו להלן, יחד ולחוד: "הנכסים המשועבדים").

והכל בהתאם להוראות אגרת החוב.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 09/10/2025 מס' בנק/תאגיד: 511715872
שם המלווה/נאמן: אוהד שרותי אנרגיה בע"מ

אין שינויים בתקנון

אין שינויי סטאטוס



תמצית זו הוכנה מתוך המידע המצוי במאגר מרשם החברות נכון ליום 28/01/2026 שעה 10:34

פרופיל חברה מורחב - מידע על החברה ממקורות נוספים

המידע בפרופיל החברה המורחב כולל מידע שהתקבל מרשויות מדינה ורשויות ציבוריות שונות. מידע זה ניתן כשירות לציבור והוא עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת

לא נמצא מידע נוסף לחברה זו

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין. לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד (לדרכי העיון: taagidim.justice.gov.il). יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה אצלה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

בנוסף, הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה (כדוגמת הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, רשות האכיפה והגביה, מערכת בתי המשפט ועוד) והוא נרשם על פי הדין החל ומשוקף בנסח כשירות לציבור. כמו כן הנסח עשוי לכלול מידע פומבי נוסף שהתקבל מרשויות מדינה נוספות (כגון: רשות הפטנטים, בנק ישראל ועוד). המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת.



נספח 6

נסח חברת הייווי קפיטל החזקות
חכם בע"מ

עמודים 89 עד 91

חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 12 ₪ בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"
או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

מספר חברה: 516714722 סטאטוס משפטי: פעילה תאריך רישום: 29/11/2022

חברה מפרת חוק תאריך הכרזה/התראה: 21/04/2024

שם חברה: הייווי קפיטל החזקות חכם בע"מ

שם חברה באנגלית: HIGHWAY CAPITAL HACHAM HOLDINGS LTD

סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית אחריות בעלי מניות: מוגבלת

כתובת התאגיד: המסגר 35 תל אביב - יפו מיקוד: 6721407

עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון - החזקת חברות ניהול נכסים, מימון חברות בנות לצרכי רכישת נדל"ן וכל עיסוק חוקי אחר

לא הוגשו דוחות שנתיים

הרכב הון

סוג מניה: רגילות סוג מניה: 100,000 ערך נקוב: 1 מטבע: שקל חדש
כמות מניות: 100,000 הון רשום: 100,000 הון מוקצה: 10,000

בעלי מניות

1. שם: פריאנטה שלמה מס' זיהוי: 59667964
סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 29/11/2022
כתובת: מיכאל (נאמן) 26 תל אביב - יפו מיקוד: 6958107
מחזיק ב: 5,000 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

2. שם: בן חמו יותם מס' זיהוי: 301487344
סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 29/11/2022
כתובת: המעיין 3 רמת גן מיקוד: 5250466
מחזיק ב: 5,000 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

1. שם: פריאנטה שלמה מס' זיהוי: 59667964
סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 29/11/2022
כתובת: מיכאל (נאמן) 26 תל אביב - יפו מיקוד: 6958107

2. שם: בן חמו יותם מס' זיהוי: 301487344
סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 29/11/2022
כתובת: המעיין 3 רמת גן מיקוד: 5250466



בעלי תפקידים בחברה

שם: בן חמו יותם
סוג תפקיד: מנכ"ל
כתובת: המעיין 3 רמת גן מיקוד: 5250466
מס' זיהוי: 301487344
סוג זיהוי: אזרח ישראלי
תאריך מינוי: 29/11/2022

אגרות שנתיות

אגרה לשנה הנוכחית: יתרת חוב: 1338.00 ש"ח
1. שנת חיוב: 2023 יתרת חוב: 1777.00 ש"ח
2. שנת חיוב: 2024 יתרת חוב: 1777.00 ש"ח
3. שנת חיוב: 2025 יתרת חוב: 1777.00 ש"ח
סה"כ חוב: 6669.00 ש"ח

מגבלות

סוג מגבלה: חברה מפרת חוק
מגבלה מתאריך: 21/04/2024

אין ברשם החברות נתונים של שעבודים לחברה זו

אין שינויים בתקנון

אין שינויי סטאטוס

תמצית זו הוכנה מתוך המידע המצוי במאגר מרשם החברות נכון ליום 28/01/2026 שעה 10:53

פרופיל חברה מורחב - מידע על החברה ממקורות נוספים

המידע בפרופיל החברה המורחב כולל מידע שהתקבל מרשויות מדינה ורשויות ציבוריות שונות. מידע זה ניתן כשירות לציבור והוא עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת

לא נמצא מידע נוסף לחברה זו



נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין. לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד (לדרכי העיון: taagidim.justice.gov.il). יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה אצלה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

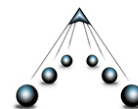
בנוסף, הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה (כדוגמת הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, רשות האכיפה והגביה, מערכת בתי המשפט ועוד) והוא נרשם על פי הדין החל ומשוקף בנסח כשירות לציבור. כמו כן הנסח עשוי לכלול מידע פומבי נוסף שהתקבל מרשויות מדינה נוספות (כגון: רשות הפטנטים, בנק ישראל ועוד). המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת.



נספח 7

נסח חברת ש. פריאנטה השקעות
בע"מ

עמודים 93 עד 100



חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 12 ₪ בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"
או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

מספר חברה: 513647354 סטאטוס משפטי: פעילה
שם חברה: ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ
סוג חברה: ישראלית **סיווג חברה:** חברה פרטית
כתובת התאגיד: 15 שדה משה **מיקוד:** 7935500
עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון
דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2023
נרשם בתאריך: 20/03/2023
תאריך רישום: 01/02/2005
אחריות בעלי מניות: מוגבלת

הרכב הון

סוג מניה: רגילות **ערך נקוב:** 1
כמות מניות: 200,000 **הון רשום:** 200,000
מטבע: שקל חדש **הון מוקצה:** 100

בעלי מניות

שם: פריאנטה שלמה **מס' זיהוי:** 59667964
סוג זיהוי: אזרח ישראלי **תאריך מינוי:** 01/02/2005
כתובת: מיכאל (נאמן) 26 תל אביב - יפו **מיקוד:** 6958107
מחזיק ב: 100 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

שם: פריאנטה שלמה **מס' זיהוי:** 59667964
סוג זיהוי: אזרח ישראלי **תאריך מינוי:** 01/02/2005
כתובת: מיכאל (נאמן) 26 תל אביב - יפו **מיקוד:** 6958107

בעלי תפקידים בחברה

שם: פריאנטה שלמה **מס' זיהוי:** 59667964 **סוג זיהוי:** אזרח ישראלי
סוג תפקיד: מנכ"ל
כתובת: מיכאל (נאמן) 18 תל אביב - יפו **מיקוד:** 6958103

אגרות שנתיות

אגרה לשנה הנוכחית: יתרת חוב: 1338.00 ש"ח
שנת חיוב: 2025 **יתרת חוב:** 1777.00 ש"ח
סה"כ חוב: 3115.00 ש"ח



שעבודים פעילים

בשעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשעבוד.
בשעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשעבוד מציינת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

תאריך יצירה: 06/05/2012

תאריך רישום: 09/05/2012

מס' שעבוד: 1

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 09/05/2012
דרגת השעבוד: --
מהות השעבוד: הסכם
הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 09/05/2012 סוג הנכס: כלי רכב
תיאור הנכס: מרצדס מ.ר. 3250376 ייצור 2012
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 09/05/2012 מס' בנק/תאגיד: 512869777
שם המלווה/נאמן: כלמוביל פתרונות מימון בע"מ

תאריך יצירה: 14/07/2016

תאריך רישום: 15/08/2016

מס' שעבוד: 5

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 15/08/2016
דרגת השעבוד: --
מהות השעבוד: אגרת חוב
הסכום המובטח: 2475316.00 שקל חדש

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 15/08/2016 סוג הנכס: זכויות מקרקעין

תיאור הנכס: החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה במקרקעין הידועים כחלקה 370 בגוש 7110, חלקות 361, 373, 376 ו-411 בגוש 6110 וחלקה מס' 367 בגוש 7110 (אשר סומנו ברישומי המינהל כמגרש A לפי תב"ע תא/2676/א) וחלקה 416 בגוש 6110, המצויים בדרך מנחם בגין 150-152, תל אביב, קומה 12 משרד 1A (להלן: "המקרקעין").

החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיה וטובות ההנאה הקיימות לחברה הסכם לביצוע בניה הסכם בנייה שנחתם בינו ו/או בין מי מטעמו לבין הקבלן עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ, ח.פ. 511145468, שנבחר לצורך הקמת הפרויקט על המקרקעין.

החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשעבוד ראשון בדרגה את זכויותיה וטובות ההנאה שיש לה בקשר עם הסכם השיתוף שנחתם בינה לבין יתר הבעלים הרשומים במקרקעין ואלה הזכאים להירשם כבעלים במקרקעין.

החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשעבוד בדרגה ראשונה את כל זכויותיה וטובות ההנאה שיש לה בחשבונות בנק שמספרם 619255/07 ו-619257/03 בסניף כנר רבין (מס' 816) בבנק לאומי לישראל בע"מ.

החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשעבוד בדרגה ראשונה את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה ו/או זכויות ששורשרו אליה או הומחו לה מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין קרד"ן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 520041005 לבין רשות מקרקעי ישראל (לשעבר: מינהל מקרקעי ישראל) מיום 9.6.2010 ותוספת שלו מיום 14.10.13 וכן כל תוספת אחרת המאריכה את תוקפו של הסכם הפיתוח או כל הסכם פיתוח חלופי שייחתם תחתיו.

החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשעבוד בדרגה ראשונה את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה ו/או ששורשרו אליו או הומחו לו לפי הסכם שנחתם בין קרד"ן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 520041005 ובין עיריית תל אביב-יפו מיום 1.5.2011.

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 15/08/2016 מס' בנק/תאגיד: 520018078

שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

תאריך יצירה: 08/08/2019

תאריך רישום: 15/08/2019

מס' שעבוד: 6

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי

תאריך רישום: 15/08/2019

הסכום המובטח: 1500000.00 שקל חדש

דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 15/08/2019 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה ביחידה מס' A1, המצויה בקומה 12, במקרקעין הידועים כחלקה 370 בגוש 7110, חלקות 361, 373, 376 ו-411 בגוש 6110 וחלקה מס' 367 בגוש 7110 (אשר סומנו ברישומי המינהל כמגרש A לפי תב"ע תא/2676/א) וחלקה 416 בגוש 6110, המצויים בדרך מנחם בגין 150-152, תל-אביב (להלן: "המקרקעין"). החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשיעבוד ראשון בדרגה את זכויותיה וטובות ההנאה שיש לה בקשר עם הסכם השיתוף שנחתם בינה לבין יתר הבעלים הרשומים במקרקעין ואלה הזכאים להירשם כבעלים במקרקעין. החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשיעבוד בדרגה ראשונה את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה ו/או זכויות ששורשרו אליה או הומחו לה מכוח הסכם פיתוח/חכירה שנחתם בין קרד"ן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 520041005 לבין רשות מקרקעי ישראל וכן כל תוספת אחרת המאריכה את תוקפו של הסכם הפיתוח/חכירה או כל הסכם פיתוח/חכירה חלופי שייחתם תחתיו. החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשיעבוד בדרגה ראשונה את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה ו/או ששורשרו אליה או הומחו לה לפי הסכם שנחתם בין קרד"ן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 520041005 לבין עיריית תל אביב-יפו מיום 1.5.2011.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 15/08/2019 מס' בנק/תאגיד: 10-800
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, מרכזי תל אביב

תאריך יצירה: 08/08/2019

תאריך רישום: 27/08/2019

מס' שעבוד: 7

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 27/08/2019 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: 1500000.00 שקל חדש

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 27/08/2019 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה ביחידה מס' A1, המצויה בקומה 12, במקרקעין הידועים כחלקה 370 בגוש 7110, חלקות 361, 373, 376 ו-411 בגוש 6110 וחלקה מס' 367 בגוש 7110 (אשר סומנו ברישומי המינהל כמגרש A לפי תב"ע תא/2676/א) וחלקה 416 בגוש 6110, המצויים בדרך מנחם בגין 150-152, תל-אביב (להלן: "המקרקעין").

החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשיעבוד ראשון בדרגה את זכויותיה וטובות ההנאה שיש לה בקשר עם הסכם השיתוף שנחתם בינה לבין יתר הבעלים הרשומים במקרקעין ואלה הזכאים להירשם כבעלים במקרקעין.

החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשיעבוד בדרגה ראשונה את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה ו/או זכויות ששורשרו אליה או הומחו לה מכוח הסכם פיתוח/חכירה שנחתם בין קרד"ן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 520041005 לבין רשות מקרקעי ישראל וכן כל תוספת אחרת המאריכה את תוקפו של הסכם הפיתוח/חכירה או כל הסכם פיתוח/חכירה חלופי שייחתם תחתיו.

החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשיעבוד בדרגה ראשונה את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה ו/או ששורשרו אליה או הומחו לה לפי הסכם שנחתם בין קרד"ן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 520041005 לבין עיריית תל אביב-יפו מיום 1.5.2011.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 27/08/2019 מס' בנק/תאגיד: 10-800
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, מרכזי תל אביב

תאריך יצירה: 18/04/2021

תאריך רישום: 14/06/2021

מס' שעבוד: 8

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 14/06/2021 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: 1600000.00 שקל חדש

תנאים מיוחדים

אין לשעבד או להשכיר או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 14/06/2021 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: "משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות לפי הסכם שיתוף משנת 2012 הסכם מיום 7.3.21 אישור זכויות מיום 4.3.21 לגבי הנכס הידוע כיחידה C בשטח של כ-112 מ"ר ברוטו המצויה בקומה ה-12 של הבנין הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 418 ו-419 (לשעבר (חלקות 379 ו-382) בגוש 6110 המצויים בדרך מנחם בגין 156 בתל אביב פרויקט רסיטל H-TOWER על כל הצמוד ו/או שיוצמד (להלן הנכסים הממושכנים) ועל כל זכויות הממושכנים כמפורט בשטר המשכון לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לממושכנים כלפי צד שלישי וכל זכויות הממושכנים לקבלת פטור הנחה הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עיסקה בו ולקיצוז הפסדים מכל סוג שהוא (מבטיח חן)



מלווה/נאמן

תאריך רישום: 14/06/2021 מס' בנק/תאגיד: 10-666
שם המלווה/נאמן: **בנק לאומי לישראל בעמ, עסקים הבורסה רמת גן**

תאריך יצירה: 20/08/2024

תאריך רישום: 09/09/2024

מס' שעבוד: 12

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 09/09/2024 מהות השעבוד: **שיעבוד צף/ספציפי**
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: **ללא הגבלה**

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.
קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנקס ללא הסכמת בעל השעבוד.

תיאור התנאים: אין למשכן ו/או לשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהן, באיזה אופן שהוא, לרבות בשעבוד שוטף, בזכויות שיהיו קודמות, שוות או נחותות לזכויות הניתנות לצדדי המימון לפי אגרת החוב, בלי צדדי המימון לכך מראש בכתב, פרט לשעבודים שיווצרו כמפורט ובתנאים שנקבעו בהסכם המימון.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 09/09/2024 סוג הנכס: **אחר**

תיאור הנכס: כבטוחה נמשכת להבטחת התשלום והסילוק המלא והמדויק של כל החיובים המובטחים, משעבדת בזאת הממשכנת (או, לפי העניין, ממחה בהמחאה על דרך השעבוד), לטובת נאמן הבטוחות (בנאמנות עבור צדדי המימון), בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה ויחידה: (א) את כל זכויות הממשכנת על פי הסכם המכר מיום 26.1.2023 בין הממשכנת ו-חכמ ייעוץ מוניציפלי בע"מ לבין אהרון סגל, ת.ז. 003411196, אייל סגל, ת.ז. 024844862, אסנת בן צבי, ת.ז. 028927176 ו-ענת סגל, ת.ז. 034449868 (במקובץ, "המוכרים"), כפי שיתוקן מעת לעת (אך מבלי לגרוע מהוראות מסמכי המימון בעניין זה), על פיו רוכשות הממשכנת וחכמ את הבעלות במקרקעין הידועים כחלק מוגדר ומסויים בחלקה 252 בגוש 7109, וכחלק מוגדר ומסויים בחלקה 254 בגוש 7109, על כל הבנוי עליהם וכל המחובר עליהם בחיבור של קבע ("המקרקעין"), וכל יתר רכיבי הממכר כהגדרתו באותו הסכם, לרבות כל זכות הנובעת מביטול או הפרה של ההסכם האמור; וכן (ב) כל זכות אחרת הנוגעת מזכויות הממשכנת במקרקעין, ובכלל זה כל הזכויות בגין כל פוליסת ביטוח המתייחסת לאיזו מהזכויות הנזכרות לעיל וכל זכות לפטור מכל מס הנוגע לאיזו מהזכויות הנזכרות לעיל; (להלן: "זכויות הממשכנת המשועבדות").
למניעת ספק מוצהר בזאת, כי הנכסים המשועבדים כוללים גם כל זכויות של הממשכנת, בין על פי כל חוק ובין אחרת, הנובעות מזכויות הממשכנת המשועבדות, כולן או חלקן, ולרבות כל זכות לפיצוי ו/או לשיפוי שתהיה לממשכנת בשל אובדן הנכסים המשועבדים, הניזקם או הפקעתם, וכל אלה, ביחד עם זכויות הממשכנת המשועבדות, יכוננו באגרת חוב זו "הנכסים המשועבדים".

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 09/09/2024 מס' בנק/תאגיד: 516154069
שם המלווה/נאמן: **אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ**



19/11/2024

אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשומ

תאריך רישום: 19/11/2024

מס' שעבוד: 13

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 19/11/2024 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.
קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.

תיאור התנאים: אין להעביר או לשעבד בכל דרגה ללא הסכמת בעל המשכנתא

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 19/11/2024 סוג הנכס: זכויות מקרקעין
תיאור הנכס: כל זכויות החברה הממשכנת במקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקה 252, בשיעור של 47/398
נכס שהוא זכות לגבי מקרקעין שאינה רשומה בפנקסי מרשם המקרקעין כמשמעותם בסעיף 123 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
גוש\חלקה: בגוש: 7109 חלקה: 252

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 19/11/2024 מס' בנק/תאגיד: 516154069
שם המלווה/נאמן: אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ

מס' שעבוד: 14 תאריך רישום: 19/11/2024 תאריך יצירה: 19/11/2024

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 19/11/2024 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.
קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.

תיאור התנאים: אין להעביר או לשעבד ללא הסכמת בעל המשכנתא

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 19/11/2024 סוג הנכס: זכויות מקרקעין
תיאור הנכס: כל זכויות החברה הממשכנת במקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקה 254 בשיעור של 249/2000
נכס שהוא זכות לגבי מקרקעין שאינה רשומה בפנקסי מרשם המקרקעין כמשמעותם בסעיף 123 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
גוש\חלקה: בגוש: 7109 חלקה: 254

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 19/11/2024 מס' בנק/תאגיד: 516154069
שם המלווה/נאמן: אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ

אין שינויים בתקנון

אין שינויי סטאטוס



תמצית זו הוכנה מתוך המידע המצוי במאגר מרשם החברות נכון ליום 28/01/2026 שעה 11:15

פרופיל חברה מורחב - מידע על החברה ממקורות נוספים

המידע בפרופיל החברה המורחב כולל מידע שהתקבל מרשויות מדינה ורשויות ציבוריות שונות. מידע זה ניתן כשירות לציבור והוא עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת

לא נמצא מידע נוסף לחברה זו

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין. לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד (לדרכי העיון: taagidim.justice.gov.il). יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה אצלה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

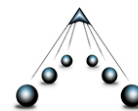
בנוסף, הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה (כדוגמת הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, רשות האכיפה והגביה, מערכת בתי המשפט ועוד) והוא נרשם על פי הדין החל ומשוקף בנסח כשירות לציבור. כמו כן הנסח עשוי לכלול מידע פומבי נוסף שהתקבל מרשויות מדינה נוספות (כגון: רשות הפטנטים, בנק ישראל ועוד). המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת.



נספח 8

נסח חברת חכס כלכלה בע"מ

עמודים 102 עד 108



חשוב לנו לשתף אותך שאפשר להפיק נסח חברה/שותפות בעלות של 12 ₪ בלבד
באתר "רשות התאגידים-רשם החברות" בכניסה לשירות "הפקת נסח"
או באמצעות הקישור: https://www.gov.il/he/service/company_extract

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

מספר חברה: 514923846 **סטטוס משפטי:** פעילה **תאריך רישום:** 10/06/2013

שם חברה: חכם כלכלה בע"מ **סוג חברה:** ישראלית **סיווג חברה:** חברה פרטית

כתובת התאגיד: בר כוכבא 16 בני ברק **מיקוד:** 5126107 **עיקרי מטרות התאגיד:** לעסוק בכל עיסוק חוקי

דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2023 **נרשם בתאריך:** 12/09/2023

אחריות בעלי מניות: מוגבלת

הרכב הון

סוג מניה: רגילות **ערך נקוב:** 1 **מטבע:** שקל חדש

כמות מניות: 32,000 **הון רשום:** 32,000 **הון מוקצה:** 120

בעלי מניות

שם: בן חמו עידו **מס' זיהוי:** 209504166

סוג זיהוי: אזרח ישראלי **תאריך מינוי:** 06/04/2025

כתובת: המעיין 3 רמת גן **מחזיק ב:** 120 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

שם: בן חמו עידו **מס' זיהוי:** 209504166

סוג זיהוי: אזרח ישראלי **תאריך מינוי:** 01/07/2025

כתובת: התאנה 33 קריית גת

אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתית

שיעבודים פעילים

בשיעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשיעבוד.
בשיעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשיעבוד מציינת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

תאריך יצירה: 29/12/2016

תאריך רישום: 11/01/2017

מס' שיעבוד: 1

פרטים כלליים לשיעבוד

מהות השיעבוד: אגרת חוב

תאריך רישום: 11/01/2017



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשום

הסכום המובטח: **ללא הגבלה**

דרגת השעבוד: --

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: **11/01/2017** סוג הנכס: **פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך**

תיאור הנכס: שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה הלווה בנכס הידוע כיחידה מס 2-141 בקומה 26 בשטח של 99 מ"ר ומרפסת בשטח של 3.5 מ"ר בכיוונים דרום מערב וכל הצמוד לה בבנין הנבנה על המקרקעין הידועים כגוש 6196 חלקות 124 190 לפי התב"ע ב\מק\3071 הנמצא ברחובות בר כוכבא במערב וכנסת ממזרח באיזור התעשייה הצפוני בבני ברק על פי הסכם מיום 14 באוגוסט 2016 לרכישת המקרקעין הידועים כגוש 6196 חלקות 124 190 שנחתם על ידי החברה הלווה יחד עם אסף עובדיה שירותים פיננסיים בע"מ 515148542 וולדר זוריק 307125138 עם נקבאת השקעות בע"מ 514365119 והסכם שיתוף מיום 14 באוגוסט 2016 בין הממשכן ויתר שותפיו בקשר למקרקעין לרבות כל הסכם שיבוא במקומם ואו בנוסף להן (להלן "ההסכם") בקשר למקרקעין או כל הסכם אחר שיבוא במקומם לרבות זכויות ודמי הביטוח תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: **11/01/2017** מס' בנק/תאגיד: **520000118**

שם המלווה/נאמן: **בנק הפועלים בע"מ**

תאריך יצירה: **13/05/2020**

תאריך רישום: **20/05/2020**

מס' שעבוד: **2**

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: **שעבוד צף/ספציפי**

תאריך רישום: **20/05/2020**

הסכום המובטח: **660000.00 שקל חדש**

דרגת השעבוד: **דרגה ראשונה**

תנאים מיוחדים

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 20/05/2020 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה ביחידה מס' 5A, המצויה בקומה 6, במקרקעין הידועים כחלקה 370 בגוש 7110, חלקות 373, 361, 376 ו-411 בגוש 6110 וחלקה מס' 367 בגוש 7110 (אשר סומנו ברישומי המינהל כמגרש A לפי תב"ע תא/2676/א) וחלקה 416 בגוש 6110, המצויים בדרך מנחם בגין 150-152, תל-אביב (להלן: "המקרקעין"). החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשעבוד ראשון בדרגה את זכויותיה וטובות ההנאה שיש לה בקשר עם הסכם השיתוף שנחתם בינה לבין יתר הבעלים הרשומים במקרקעין ואלה הזכאים להירשם כבעלים במקרקעין. החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשיעבוד בדרגה ראשונה את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה ו/או זכויות ששורשרו אליה או הומחו לה מכוח הסכם פיתוח/חכירה שנחתם בין קרד"ן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 520041005 לבין רשות מקרקעי ישראל וכן כל תוספת אחרת המאריכה את תוקפו של הסכם הפיתוח/חכירה או כל הסכם פיתוח/חכירה חלופי שייחתם תחתיו. החברה ממשכנת בזאת לטובת הבנק בשיעבוד בדרגה ראשונה את כל הזכויות חוזיות ואחרות שיש לה ו/או ששורשרו אליה או הומחו לה לפי הסכם שנחתם בין קרד"ן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 520041005 לבין עיריית תל אביב-יפו מיום 1.5.2011.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 20/05/2020 מס' בנק/תאגיד: 10-890

שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, סניף 890

תאריך יצירה: 18/04/2021

תאריך רישום: 14/06/2021

מס' שעבוד: 3

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי

תאריך רישום: 14/06/2021

הסכום המובטח: 1600000.00 שקל חדש

דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

תנאים מיוחדים

אין לשעבד או להשכיר או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 14/06/2021 סוג הנכס: אחר

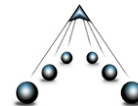
תיאור הנכס: "משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות לפי הסכם שיתוף משנת 2012, הסכם מכר מיום 7.3.21 אישור זכויות מיום 4.3.21 לגבי הנכס הידוע כיחידה C בשטח של כ-112 מ"ר ברוטו המצויה בקומה ה-12 של הבנין הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקות 418 ו-419 (לשעבר חלקות 379 ו-382) בגוש 6110 המצויים בדרך מנחם בגין 156 בתל אביב פרויקט רסיטל H-TOWER על כל הצמוד ו/או שיוצמד (להלן הנכסים הממושכנים) ועל כל זכויות הממשכנים כמפורט בשר המשכון לרבות כל המחבר אל הנכסים הממושכנים ושיחבור אליהם בעתיד ואתכל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לממשכנים כלפי צד שלישי וכל זכויות הממשכנים לקבלת פטור הנחה הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עיסקה בו ולקיצוז הפסדים מכל סוג שהוא (מבטיח חן)

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 14/06/2021 מס' בנק/תאגיד: 10-666

שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, עסקים הבורסה רמת גן





תאריך יצירה: 20/08/2024

תאריך רישום: 09/09/2024

מס' שעבוד: 8

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי

תאריך רישום: 09/09/2024

הסכום המובטח: ללא הגבלה

דרגת השעבוד: --

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.
קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.

תיאור התנאים: אין למשכן ו/או לשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהן, באיזה אופן שהוא, לרבות בשעבוד שוטף, בזכויות שיהיו קודמות, שוות או נחותות לזכויות הניתנות לצדדי המימון לפי אגרת החוב, בלי צדדי המימון לכך מראש בכתב, פרט לשעבודים שיווצרו כמפורט ובתנאים שנקבעו בהסכם המימון.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 09/09/2024 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: כבטוחה נמשכת להבטחת התשלום והסילוק המלא והמדויק של כל החיובים המובטחים, משעבדת בזאת הממשכנת (או, לפי העניין, ממחה בהמחאה על דרך השעבוד), לטובת נאמן הבטוחות (בנאמנות עבור צדדי המימון), בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה ויחידה: (א) את כל זכויות הממשכנת על פי הסכם המכר מיום 26.1.2023 בין הממשכנת ו-ש. פיראנטה השקעות בע"מ לבין אהרון סגל, ת.ז. 003411196, אייל סגל, ת.ז. 024844862, אסנת בן צבי, ת.ז. 028927176 ו-ענת סגל, ת.ז. 034449868 (במקובץ, "המוכרים"), כפי שיתוקן מעת לעת (אך מבלי לגרוע מהוראות מסמכי המימון בעניין זה), על פיו רוכשות הממשכנת וחכמ את הבעלות במקרקעין הידועים כחלק מוגדר ומסויים בחלקה 252 בגוש 7109, וכחלק מוגדר ומסויים בחלקה 254 בגוש 7109, על כל הבנוי עליהם וכל המחובר עליהם בחיבור של קבע ("המקרקעין"), וכל יתר רכיבי הממכר כהגדרתו באותו הסכם, לרבות כל זכות הנובעת מביטול או הפרה של ההסכם האמור; וכן (ב) כל זכות אחרת הנוגעת מזכויות הממשכנת במקרקעין, ובכלל זה כל הזכויות בגין כל פוליסת ביטוח המתייחסת לאיזו מהזכויות הנזכרות לעיל וכל זכות לפטור מכל מס הנוגע לאיזו מהזכויות הנזכרות לעיל; (להלן: "זכויות הממשכנת המשועבדות").
למניעת ספק מוצהר בזאת, כי הנכסים המשועבדים כוללים גם כל זכויות של הממשכנת, בין על פי כל חוק ובין אחרת, הנובעות מזכויות הממשכנת המשועבדות, כולן או חלקן, ולרבות כל זכות לפיצוי ו/או לשיפוי שתהיה לממשכנת בשל אובדן הנכסים המשועבדים, הניזקם או הפקעתם, וכל אלה, ביחד עם זכויות הממשכנת המשועבדות, יכונן באגרת חוב זו "הנכסים המשועבדים".

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 09/09/2024 מס' בנק/תאגיד: 516154069

שם המלווה/נאמן: אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ

תאריך יצירה: 19/11/2024

תאריך רישום: 19/11/2024

מס' שעבוד: 9

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי

תאריך רישום: 19/11/2024

הסכום המובטח: ללא הגבלה

דרגת השעבוד: --

תנאים מיוחדים



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשומ

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.
קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.

תיאור התנאים: אין לשעבד בשעבוד בכל דרגה ללא הסכמת בעל המשכנתא

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 19/11/2024 סוג הנכס: זכויות מקרקעין
תיאור הנכס: כל זכויות החברה הממשכנת במקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקה 252, בשיעור 47/398 נכס שהוא זכות לגבי מקרקעין שאינה רשומה בפנקסי מרשם המקרקעין כמשמעותם בסעיף 123 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
גוש\חלקה: בגוש: 7109 חלקה: 252

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 19/11/2024 מס' בנק/תאגיד: 516154069
שם המלווה/נאמן: אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ

מס' שעבוד: 10 תאריך רישום: 19/11/2024 תאריך יצירה: 19/11/2024

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 19/11/2024 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.
קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.

תיאור התנאים: אין להעביר או לשעבד בכל דרגה ללא הסכמת בעל המשכנתא

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 19/11/2024 סוג הנכס: זכויות מקרקעין
תיאור הנכס: כל זכויות החברה הממשכנת במקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקה 254, בשיעור של 249/2000 נכס שהוא זכות לגבי מקרקעין שאינה רשומה בפנקסי מרשם המקרקעין כמשמעותם בסעיף 123 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
גוש\חלקה: בגוש: 7109 חלקה: 254

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 19/11/2024 מס' בנק/תאגיד: 516154069
שם המלווה/נאמן: אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ

מס' שעבוד: 11 תאריך רישום: 22/12/2024 תאריך יצירה: 22/12/2024

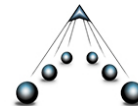
פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 22/12/2024 מהות השעבוד: קבוע (ספציפי)
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.





הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 22/12/2024 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על פקדונות כספיים הקיימים
בחשבון 13338 המתנהל בסניף 532 (שאול המלך) ע"ס 7,000 ש"ח מספר עסקה
3570001 לרבות פירותיו.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 22/12/2024 מס' בנק/תאגיד: 12
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 12 תאריך רישום: 07/01/2026 תאריך יצירה: 07/01/2026

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 07/01/2026 מהות השעבוד: קבוע (ספציפי)
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: ללא הגבלה

תנאים מיוחדים

קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 07/01/2026 סוג הנכס: פקדונות כספיים/ כספים/ ניירות ערך
תיאור הנכס: שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על פיקדון כספי הקיים בבנק הפועלים בסניף 532 חשבון
13338 ע"ס 30,000 ש"ח מס' עסקה 3632501 לרבות פירותיו.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 07/01/2026 מס' בנק/תאגיד: 12
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

שמות קודמים

1. תאריך השינוי: 25/01/2016 תאריך החלטה: 04/01/2016

שם קודם בעברית: חכ"מ חיסכון כלכלי מקיף בע"מ

2. תאריך השינוי: 25/08/2024 תאריך החלטה: 22/08/2024

שם קודם בעברית: חכמ ייעוץ מוניציפאלי בע"מ

שינויים בחברה

שינוי שם

1. תאריך רישום: 25/01/2016 תאריך החלטה: 04/01/2016

2. תאריך רישום: 25/08/2024 תאריך החלטה: 22/08/2024



תמצית זו הוכנה מתוך המידע המצוי במאגר מרשם החברות נכון ליום 28/01/2026 שעה 11:27

פרופיל חברה מורחב - מידע על החברה ממקורות נוספים

המידע בפרופיל החברה המורחב כולל מידע שהתקבל מרשויות מדינה ורשויות ציבוריות שונות. מידע זה ניתן כשירות לציבור והוא עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת

לא נמצא מידע נוסף לחברה זו

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין. לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד (לדרכי העיון: taagidim.justice.gov.il). יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה אצלה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

בנוסף, הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה (כדוגמת הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, רשות האכיפה והגביה, מערכת בתי המשפט ועוד) והוא נרשם על פי הדין החל ומשוקף בנסח כשירות לציבור. כמו כן הנסח עשוי לכלול מידע פומבי נוסף שהתקבל מרשויות מדינה נוספות (כגון: רשות הפטנטים, בנק ישראל ועוד). המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל הרשות הציבורית או רשות המדינה המוסמכת.



נספח 9

העתק דוגמת הסכם המכר

עמודים 110 עד 159

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל אביב בתאריך 17.11.2024

בין:

כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת מס' 540324027
באמצעות מנהלי השותף הכללי ומורשי החתימה בו -
מר יותם בן חמו ומר שלמה פריאנטה
מרח' המסגר 35 תל אביב.

מצד אחד:

(להלן: "המוכרת")

לבין:

1. אפרת דניאל פורת ת.ז. 032374670
2. אסף פורת ת.ז. 038570032
מרח' זאב 29 הרצליה
דוא"ל efrat.dp@gmail.com
נייד: 054-4222928
(להלן: "הקונה")

מצד שני:

והמוכרת הינה הזכאית להירשם כבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 244, 248, 250 ו-251 בגוש 7109 המצויים ברח' ישראל ב"ק 41-37 ושץ גגה גרשון 48 בתל אביב (להלן יחדיו: "המקרקעין"), על כל הבנוי עליהם והמחובר אליהם בחיבור של קבע וזאת ע"פ הסכם מיום 26.01.23 בין המוכרת לבין ח"ה אהרון סגל ת.ז. 003411196, אייל סגל ת.ז. 024844862, אסנת בן צבי ת.ז. 028927176 ו- ענת סגל-שלו ת.ז. 034449868 (להלן: "הסכם הרכישה") (להלן יחדיו: "משפחת סגל");

הואיל

נסחי רישום של המקרקעין מלשכת רישום המקרקעין מצורף כנספח א'.

העמוד הראשון והעמוד האחרון של הסכם הרכישה מצורף כנספח ב' להסכם זה.

ובד בבד להסכם הרכישה נחתם הסכם בין ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ, ח.פ. 513647354 ו- חכמ ייעוץ מוניציפלי בע"מ, ח.פ. 514923846 מצד אחד (להלן יחדיו: "הרוכשות של החלקות הסמוכות"), לבין משפחת סגל מצד שני, לפיו רכשו הרוכשות של החלקות הסמוכות ממשפחת סגל את מלוא זכויותיהם במקרקעין הידועים כ- 94 מ"ר (94/398 חלקים) בחלקה 252 בגוש 7109, וכן 199 מ"ר (199/798 חלקים) בחלקה 254 בגוש 7109, המצויים בסמיכות למקרקעין ברח' ישראל ב"ק 43 ושץ גגה גרשון 50 בתל אביב (להלן: "המקרקעין הסמוכים") והרוכשות הנוספות זכאיות להירשם כבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין הסמוכים.

והואיל

ובכוונת המוכרת לפעול בשיתוף פעולה עם הרוכשות של החלקות הסמוכות לשם הקמת פרויקט על המקרקעין ועל המקרקעין הסמוכים (להלן יחדיו: "מקרקעי הפרויקט") בייעוד מגורים ו/או תעסוקה ו/או כל ייעוד אחר על פי התוכניות החלות ו/או שתחולנה על מקרקעי הפרויקט לרבות הסדרת תכנונם, השבחתם, בניית הפרויקט עליהם, לרבות מימוש זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות שיאושרו בקשר אל מקרקעי הפרויקט, והכל על-מנת לממש ולנצל את מלוא הפוטנציאל התכנוני והכלכלי הטמון במקרקעי הפרויקט ובפרויקט, לרבות באמצעות איחוד וחלוקת חלקות והתקשרות בהסכמים נוספים עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים נוספים והתקשרות בעסקאות קומבינציה ו/או הסכמים למתן שירותי בניה וכיו"ב (להלן: "הפרויקט").

והואיל

ועל פי הסכם הרכישה, אין כל מניעה משפטית ו/או חוקית ו/או אחרת מצד המוכרת להתקשרות בהסכם זה ולמכירת הממכר, כהגדרתו להלן, לקונה.

והואיל

בד בבד עם חתימת הסכם זה יחתום הקונה על הסכם שיתוף בנוסח המצורף כנספח ג' להסכם זה,

והואיל

כרמי מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

עליו תחתום גם המוכרת, יתר בעלי הזכויות הקיימים ו/או העתידיים במקרקעין, הרוכשות של החלקות הסמוכות וכל יתר בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין הסמוכים, הקיימים היום ואלו שיהיו בעתיד, לפיו ייקבעו הוראות ודרכי פעולה להשבחת מקרקעי הפרויקט במטרה לממש את מטרות הפרויקט כאמור לעיל (להלן: "**הסכם השיתוף**").

והמוכרת מעוניינת למכור ולהעביר לקונה את מלוא זכויותיה בממכר (כהגדרתו להלן) כשהזכויות בממכר נקיות וחופשיות מהגדרת מונח זה להלן, וזאת תמורת תשלום מלוא התמורה למוכרת ומילוי יתר התחייבויות הקונה, והקונה מעוניין לרכוש ולקבל מהמוכרת את מלוא זכויותיה בממכר כשהן נקיות וחופשיות, הכל בהתאם להוראות הסכם זה להלן;

והואיל

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 לכותרות הסעיפים לא תהיה משמעות כלשהיא לצרכי פרוש ההסכם והן ניתנות לנוחיות הקורא בלבד.
- 1.3 כל הוראות ההסכם המתייחסות לנאמן ו/או לעוה"ד כהגדרתם להלן תיחשבנה כהוראות לטובת צד שלישי, כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973, כשהצד השלישי הינו הנאמן ו/או עוה"ד לפי העניין.
- 1.4 כל הנספחים המפורטים להלן, המצורפים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - נספח א'** - נסחי רישום של המקרקעין.
 - נספח ב'** - עמוד ראשון ועמוד אחרון של הסכם הרכישה. ככל שהרוכש מעוניין לעיין בהסכם הרכישה במלואו, על נספחיו רשאי יהיה לעשות כן במשרדי המוכרת ברח' המסגר 35 בת"א בתיאום מראש עם ב"כ המוכרת.
 - נספח ג'** - הסכם השיתוף.
 - נספח ד'** - תעודת רישום שותפות של המוכרת, פרוטוקול אסיפה כללית של המוכרת ופרוטוקול דירקטוריון של השותף הכללי.
 - נספח ה'** - תעודת התאגדות של הקונה והעתק פרוטוקול דירקטוריון של הקונה.

2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים ולביטויים המוגדרים להלן הפירוש והמשמעות הרשומים לצידם:

"הממכר" - (א) סך של 40 / 460 מזכויותיה של המוכרת בחלקה 248 בגוש 7109 (להלן: "**החלקה**") המהווים 8.694 % מהזכויות בחלקה (במושעא), 2.2908 % מהזכויות במקרקעין ו- 1.9616 % מהזכויות במקרקעי הפרויקט. זכויות הבניה הקיימות והעתידיות המשויכות לחלק הנ"ל בחלקה וכן כל השירותים הנלווים, כהגדרתם בהסכם זה, לצורך עסקת המכר.

"השותף הכללי" - חברת ישראל ב"ק נדל"ן בע"מ, ח.פ. 516716909, המכהנת כשותף הכללי במוכרת על פי ובהתאם למסמכי היסוד של המוכרת.

"נקי וחופשי" או "נקיות וחופשיות" - נקי וחופשי מכל עיקול ו/או צו משפטי ו/או מנהלי, הערה מכל מין וסוג, זכות קדימה, ו/או כל זכות אחרת לטובת צד שלישי, למעט: (א) הערות ו/או זכויות שיירשמו לטובת הקונה ו/או בעטיו; (ב) הסכם השיתוף וההערות שיירשמו מכוחו, ככל שיירשמו, כמפורט בהסכם השיתוף (ג) משכנתה לטובת אקסטרה קרדיט בע"מ.

"ב"כ המוכרת" - עוה"ד סיון גרינהאוז (לעיל ולהלן גם: "**עוה"ד**").

קרמין מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

3. הצהרות והתחייבויות המוכרת

המוכרת מצהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

- 3.1 כי רכשה את המקרקעין, לרבות את החלקה וכי הינה הזכאית הבלעדית להירשם כבעלים של המקרקעין ושל החלקה, וכן קיבלה את החזקה המלאה והבלעדית בחלקה.
- 3.2 כי הממכר יימסר לקונה במועד המסירה בחזקה משפטית בלבד כך שזכות החזקה בפועל בממכר תיוותר בידי "מנהל הפרויקט" כהגדרתו בהסכם השיתוף כחלק מתחזוקת וניהול מקרקעי הפרויקט, וכי במועד מסירת החזקה המשפטית כאמור, יהיה הממכר במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהוא "AS IS" והכל כשהממכר "נקי וחופשי" כהגדרת מונח זה לעיל.
- 3.3 כי המוכרת תפעל באמצעות "מנהל הפרויקט" כהגדרתו בהסכם השיתוף, לרישום זכות הבעלות של הקונה בממכר, ובכלל זאת תהיה רשאית לפעול, כחלק מביצוע הפרויקט בשת"פ עם "מנהל הפרויקט" כמתואר בהסכם השיתוף, לשם ביצוע הליכי איחוד וחלוקה של המקרקעין ו/או מקרקעי הפרויקט, ובכלל זה לרישום הבעלות על שם הקונה בחלק היחסי של החלקה החדשה שתיווצר, ככל שתיווצר.
- 3.4 כי המוכרת לא התחייבה בכל התחייבות הנוגדת את התחייבויותיה על פי הסכם זה ובכלל זה לא התחייבה להקנות לצד שלישי כלשהו זכויות כלשהן בממכר, בכפוף להסכם השיתוף.
- 3.5 כי אין כל מניעה, משפטית או אחרת, להתקשרותה עם הקונה בהסכם זה ולמכירת זכויותיה בממכר לקונה ולקיום מלוא התחייבויותיה על פי הסכם זה.
- 3.6 כי המוכרת הינה שותפות מוגבלת שהתאגדה כדין בישראל, וכל ההחלטות הנדרשות על פי מסמכי ההתאגדות שלה לשם התקשרותה בהסכם זה נתקבלו במוסדותיה כדין והחותמים מטעמה על הסכם זה רשאים לחתום בשמה ולחייבה בחתימתם.
- 3.7 העתק תעודת רישום שותפות של המוכרת, פרוטוקול אסיפה כללית של המוכרת ופרוטוקול דירקטוריון של השותף הכללי מצורפים ומסומנים יחדיו כנספח ה'.

4. הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 4.1 כי יש בידו האמצעים הכספיים כדי למלא את מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, וידוע לקונה כי אין באפשרותו למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו בממכר על פי הסכם זה, ואי קבלת משכנתא ו/או הלואה לשם מימון הרכישה, לא תפטור אותו מלשלם את מלוא התמורה כאמור בהסכם זה ובמועדים הנקובים בהסכם זה.
- 4.2 כי בדק ו/או ניתנה לו האפשרות לבדוק בעצמו ובאמצעות מומחים ואנשי מקצוע מטעמו את הממכר וסביבתו, מבחינה תכנונית, משפטית, רישומית, פיזית ומכל בחינה אחרת ונוספת, ואת זכויות המוכרת בו, וכי בדק את אפשרויות הבניה הקיימות במקרקעין ובחלקה, וכי עיין ו/או ניתנה לו אפשרות לעיין בכל מסמכי תוכניות בנין עיר שחלות על הממכר, וקיבל ובדק ו/או ניתנה לו אפשרות לבדוק כל מידע רלבנטי לממכר ולמקרקעין בוועדה המקומית ו/או בעירייה ו/או בכל רשות רלבנטית אחרת, וכי ניתנה לא אפשרות לעיין בהסכם הרכישה ו/או הסכם השיתוף ובעקבות הבדיקות האמורות, ובכפוף לנכונות הצהרות המוכרת המפורטות במפורש בהסכם זה, ומבלי לגרוע מהבדיקות העצמאיות של הקונה, מצא את הממכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו וכי ידוע לו כי הממכר נמכר לו במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהוא (As Is) במועד חתימת הסכם זה, והוא מוותר מפורשות בזאת כלפי המוכרת על כל טענה בקשר עם הממכר, למעט ביחס לפגמים ו/או אי התאמות נסתרים שהיו ידועים למוכרת במועד החתימה על הסכם זה, ולא היו ידועים לקונה, ולא הובאו לידיעת הקונה במסגרת הסכם זה, ולמעט הצהרות, פעולות וההתחייבויות מפורשות שנטלה על עצמה המוכרת בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות התחייבותה לפעול לרישום הבעלות בממכר ע"ש הקונה לאחר השלמת עסקת הרכישה על פי הסכם הרכישה כמפורט לעיל ולהלן.
- 4.3 כי לא נפתחו כנגדו הליכי פשיטת רגל ו/או הוצאה לפועל וכי אין לקונה כל מגבלה ו/או מניעות מכל מין ו/או סוג שהוא לחתום על הסכם זה ולמלא אחר כל התחייבויותיו על פיו והתקשרותו עם המוכרת בהסכם זה.

רמי מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

זה.

4.4 כי ככל שהקונה הוא תאגיד, כי הוא התאגד כדין בישראל, וכל ההחלטות הנדרשות על פי מסמכי ההתאגדות של הקונה להתקשרותו בהסכם זה נתקבלו במוסדותיו כדין והחותמים מטעמו על הסכם זה רשאים לחתום בשמו ולחייבו בחתימתם.

4.5 כי קרא את הסכם השיתוף על כל נספחיו בעיון רב, והוסברו לו הוראותיו שהובנו על ידו במלואן וברורות וידועות לו כל הזכויות והחובות הנובעות מהסכם השיתוף, וכי הובהר לקונה שהחל ממועד מסירת החזקה בממכר ועד למועד רישום הפרויקט כבית המשותף הוא יהא כפוף להסכם השיתוף לרבות כל הזכויות והחובות בגינו. לצורך האמור יחתם על ידי הקונה במעמד חתימת הסכם זה הסכם השיתוף בנוסח המצ"ב כנספח ג', על כל נספחיו, וחתימתו של הקונה על הסכם השיתוף תהווה קבלה מלאה של הוראות הסכם השיתוף.

4.6 כי הבין והינו מסכים בזאת כי גם לאחר תשלום מלוא התמורה תימסר לו חזקה משפטית בממכר בלבד, ואף לאחר המועד הנ"ל יוחזק וינהל הממכר בפועל על ידי "מנהל הפרויקט" כאמור בהסכם השיתוף.

4.7 כי יחתום על כל מסמך שיידרש עבור הבנק המממן בקשר עם מימון הפרויקט, כמתואר בהסכם השיתוף.

4.8 הצהרות הקונה כמפורט לעיל מהוות תנאי יסודי להסכם אשר הפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5. התמורה

5.1 בתמורה לרכישת מלוא זכויות המוכרת בממכר, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של 1,493,416 ש"ח (מיליון וארבע מאות תשעים ושלושה אלף ארבע מאות ושישה עשר שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כשיעורו בדין במועד ביצוע כל תשלום (להלן: "התמורה").

5.2 תשלום מלוא התמורה, יבוצע כדלהלן:

5.2.1 סך של 1,194,734 ש"ח בתוספת מע"מ, ישולם למוכרת במועד חתימת הסכם זה ע"י הקונה (להלן: "התשלום הראשון") בהמחאה בנקאית לפקודת המוכרת.

ההמחאה הבנקאית המהווה את התשלום הראשון (להלן: "המחאת התשלום הראשון") תופקד בידי עוה"ד בנאמנות אצל סיון גרינהאוז (להלן: "הנאמן") והצדדים נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת לנאמן להעביר למוכרת את התשלום הראשון מיד לאחר שתירשם לטובת הקונה הערת אזהרה על זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות הבעלות של משפחת סגל או על זכויות הבעלות של המוכרת בחלק מהחלקה המהווה את הממכר (דהיינו: 40 / 460 חלקים מהחלקה) (להלן: "הערת האזהרה").

לצורך רישום הערת האזהרה לטובת כאמור, יחתמו הצדדים להסכם זה בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה (ביחס לחלקו היחסי של הקונה בחלקה המהווה את הממכר) המצ"ב (להלן: "הבקשה לרישום הערת האזהרה"). המוכרת תחתום בעצמה על הבקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה ותגיש באמצעות ב"כ המוכרת את הבקשה לרישום הערת האזהרה לטובת הקונה על זכויות הקונה בממכר לאחר חתימתה וזאת תוך 15 ימים ממועד חתימת הסכם זה. מיד לאחר רישום הערת האזהרה על זכויות הקונה בממכר כאמור, יעביר הנאמן את המחאת התשלום הראשון לידי המוכרת.

למען הסר ספק מובהר, כי רישום הערת האזהרה לטובת הקונה כאמור יעשה אך ורק בכפוף לכך שהקונה הפקיד אצל ב"כ המוכרת את מסמכי המחיקה כהגדרתם להלן, חתומים ומאומתים כדין.

5.2.2 סך של 112,006 ש"ח מההווים 7.5% מסכום התמורה, ללא מע"מ (להלן: "התשלום השני") ישולם על ידי הקונה בחלוף 55 ימים ממועד חתימת הסכם זה, וזאת באמצעות המחאה בנקאית לפקודת רשות המיסים כתשלום מקדמת מס שבח בהתאם לסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 (להלן בהתאמה: "החוק" - "מקדמת מס השבח"). המחאת מקדמת מס השבח תימסר בתאריך הנ"ל לב"כ המוכרת אשר ישלם באמצעותה את סכום מקדמת מס השבח

כרמי מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

במועד הקבוע בדין, באמצעות שוברי תשלום.

מוסכם, כי סכום המע"מ בגין התשלום השני ישולם בד בבד עם התשלום השני וזאת בהמחאה בנקאית לפקודת המוכרת. ככל שעד למועד ביצוע התשלום השני נרשמה הערת האזהרה לטובת הקונה אזי יהיה הנאמן רשאי להעביר למוכרת את המחאת המע"מ בגין התשלום השני כאמור באופן מידי, וככל שטרם נרשמה הערת האזהרה לטובת הקונה עד למועד ביצוע התשלום השני, אזי יהיה הנאמן רשאי להעביר את ההמחאה הנ"ל למוכרת אך ורק לאחר רישום הערת האזהרה לטובת הקונה.

חרף האמור לעיל, מובהר כי למוכרת תהא האפשרות לפנות למנהל אגף מיסוי מקרקעין בבקשה להפחית מקדמת מס השבח לפי הוראות סעיף 15(ה) לחוק, לרבות להפחיתו עד לסכום 0 (אפס) וככל שבקשת המוכרת להפחתת מקדמת מס השבח תאושר עד למועד לביצוע התשלום השני כמפורט בסעיף זה, יופחת סכום מקדמת מס השבח לסכום שאושר על ידי רשויות מיסוי מקרקעין, והקונה ישלם את הסכום המופחת לרשויות המס בהתאם לשובר מקדמה מופחת שימציא לו ב"כ המוכרת. היה ותופחת המקדמה לסכום 0 (אפס) אזי לא תחול על הקונה חובת תשלום מקדמת מס שבח וסכום מקדמת מס השבח ישולם ישירות למוכר. לא אושרה ההפחתה כלל עד המועד האמור, ישלם הקונה את המקדמה בהתאם לסך הקבוע לעיל ובהתאם לחוק כאמור.

תשלום מקדמת מס השבח, ששולם לרשויות מיסוי מקרקעין בפועל ייחשב כתשלום על חשבון התמורה לכל דבר וענין.

5.2.3 יתרת התמורה בסך השווה לתמורה כנקוב בסעיף 5.1 לעיל ובהפחתת הסכומים ששילם הקונה ע"ח התמורה כמפורט בסעיפים 5.2.1-5.2.2 לעיל (דהיינו סך של 186,676 ₪), בתוספת מע"מ כדין, ישולמו על ידי הקונה לנאמן בהמחאה בנקאית לפקודת המוכרת וזאת עד ליום 5.1.25 (להלן: "יתרת התמורה") וזאת כנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר וכנגד מסירת מסמכי העברה כהגדרתם בסעיף 6.2 להלן, והכל בהתאם להוראות הסכם הנאמנות.

5.3 לכל סכומי תשלומי התמורה (וכל תשלום אחר) שעל הקונה לשלם למוכרת או לנאמן, לפי הוראות הסכם זה ולפי העניין, יתווסף מע"מ על ידי הקונה בנוסף לסכומים הנקובים בהסכם. לאחר ביצוע כל תשלום כאמור, ולא יאוחר מהמועד החוקי לכך, תמציא המוכרת לקונה חשבונית מס ערוכה כדין בסכום של אותו התשלום בתוספת המע"מ בגינו.

5.4 כל תשלומי התמורה יתבצעו באמצעות שיקים בנקאיים של בנקים מסחריים בישראל על שם המוכרת.

5.5 להסרת ספק מובהר, כי ביצוע תשלום כלשהו מתשלומי התמורה לידי הנאמן, לרבות התשלום האחרון, כמוהו כמילוי התחייבות הקונים לביצוע אותו תשלום על פי הסכם זה לכל דבר וענין.

6. מסירת החזקה

6.1 המוכרת מתחייבת כי תמסור את החזקה המשפטית בממכר לקונה בתאריך 30.1.25 כנגד ובמעמד תשלום מלוא התמורה למוכרת, או לנאמן, לפי העניין בהתאם להוראות הסכם זה, כשהממכר פנוי מכל אדם ו/או חפץ (להלן: "מועד מסירת החזקה").

6.2 במועד מסירת החזקה וכנגד ובמעמד תשלום מלוא התמורה למוכרת, או לנאמן, לפי העניין, תמציא המוכרת לקונה את המסמכים המקוריים הבאים:

(1) יפוי הכוח להעברת זכויות כמפורט בסעיף 8.1 להלן.

(2) 3 עותקים של שטרי מכר להעברת הממכר ע"ש הקונה, חתומים על ידי המוכרת ומאומתים כדין. שטרי המכר יחתמו במועד חתימת הסכם זה ויופקדו בידי הנאמנות של הנאמן, אשר יעבירו לקונה כנגד תשלום מלוא התמורה.

(3) אישור ממנהל מס שבח המאפשר את העברת הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "אישור מס שבח"). מובהר, כי "אישור מס שבח מקדמה" המאפשר את העברת

כ"ר יחסי מוגשלות
התמורה מוגבלת
540324027
ח.פ. 540324027

הזכויות בממכר ע"ש הקונה מהווה לעניין זה את אישור מס השבח לכל דבר ועניין.

(4) אישור העדר חובות מאת עיריית תל אביב-יפו כולל אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה המאפשר את העברת ורישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה (לעיל ולהלן: "**אישור העירייה**").

(5) כל מסמכי המחיקה כהגדרתם בסעיף 8.2 להלן בנוסח מקורי.

(6) מכתב החרגה בגין התמורה מחברת המימון.

(המסמכים והאישורים בסעיף זה יקראו לעיל ולהלן: "**מסמכי העברה**").

6.3 למרות האמור לעיל, היה ובמועד שבו תשולם למוכרת יתרת התמורה, לא יהיה בידי המוכרת את אישור העירייה ו/או את אישור מס השבח (כהגדרתם לעיל) אזי מועד תשלום יתרת התמורה לא יידחה והקונה יפקיד סך של 5,000 ש"ח מתוך התשלום האחרון (להלן: "**סכום הפיקדון להבטחת אישור העירייה**") בידי הנאמן בהמחאה בנקאית לפקודת המוכרת, וכן סכום נוסף של 5,000 ש"ח (להלן: "**סכום הפיקדון להבטחת אישור מס השבח**") בידי הנאמן בהמחאה בנקאית לפקודת המוכרת וזאת להבטחת המצאת אישור העירייה ולהבטחת המצאת אישור מס השבח. במקרה כאמור, תמסור המוכרת לקונה כנגד ביצוע התשלום האחרון את החזקה המשפטית בממכר, וכן את כל יתר מסמכי העברה.

6.4 הנאמן יהיה רשאי להעביר לידי המוכרת את סכום הפיקדון להבטחת אישור העירייה רק לאחר המצאת אישור העירייה לידי הקונה וכן יהיה רשאי להעביר למוכרת את סכום הפיקדון להבטחת אישור מס השבח רק לאחר המצאת אישור מס השבח לקונה.

6.5 הצדדים פוטרם ומשחררים בזאת את הנאמן מכל אחריות לכל נזק ו/או חסרון כיס מכל מין וסוג שהוא שייגרם למי מהם, אם ייגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל על ידי הנאמן, למעט אם הנאמן יפעל בזדון בניגוד להוראות הסכם זה.

7. תשלומים ומיסים

7.1 מס שבח / הכנסה - מס שבח מקרקעין או מס הכנסה (לפי העניין) בגין מכירת הממכר על ידי המוכרת לקונה במסגרת עסקה זו, יחול וישולם על ידי המוכרת.

מקדמת מס השבח (ככל שתחול חובת תשלום מקדמה), תשולם בהתאם למפורט לעיל.

7.2 מס רכישה - הקונה יישא במס הרכישה שיחול בגין רכישת הממכר, עפ"י שיעור המס שיחול על העסקה בהתאם להחלטת רשויות המיסוי. מובהר, כי הדיווח והצהרה מטעם הקונה לרשויות מיסוי מקרקעין ייעשו על ידי ב"כ המוכרת.

7.3 תשלומים שוטפים - מיסים שוטפים, תשלומי חובה שוטפים וארנונה עירונית, עבור התקופה שעד ליום מסירת החזקה בממכר, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה, וממועד מסירת החזקה בממכר ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו בהתאם למפורט בהסכם השיתוף.

7.4 היטלי ואגרות פיתוח (בין אם בגין רכיב הקרקע ובין אם בגין רכיב הבניה) וכל התשלומים בקשר לפיתוח, מכל מין וסוג שהוא, בגין הממכר ו/או לסביבתו לרבות, אך לא רק: ביוב, תיעול, ניקוז, צנרת מים, כבישים, מדרכות וכו', לרבות תשלומים שנדרשו ע"י העירייה ו/או תאגיד המים והביוב, בגין ו/או בקשר לפיתוח הממכר והשטח הסובב אותו (להלן: "**תשלומי הפיתוח**"), שהחויב בגינם נוצר לפני יום חתימת הסכם זה ותשלומם נדרש על ידי הרשויות כתנאי להוצאת אישור העירייה, יחולו על המוכרת. כל תשלומי הפיתוח שמועד החיוב בגינם נוצר לאחר יום חתימת הסכם זה וכן תשלומי הפיתוח שתשלומם לא נדרש על ידי הרשויות כתנאי להוצאת אישור העירייה, יחולו וישולמו ע"י הקונה לרבות כמפורט בהסכם השיתוף.

7.5 היטל השבחה - היטלי השבחה בגין הממכר בגין תוכניות בנין עיר ו/או הקלות ו/או שימושים חורגים שאושרו עד ליום חתימת הסכם זה יחולו וישולמו ע"י המוכרת, ואילו היטלי השבחה בגין הממכר בגין תוכניות בנין עיר ו/או הקלות ו/או שימושים חורגים שאושרו ממועד חתימת זה ואילך יחולו על הקונה וישולמו ע"י הקונה, לרבות כמפורט בהסכם השיתוף.

8. ייפוי כוח ומסמכים

כרמי מונטימיר
שותפות מוגבלת
540324027 ח.פ.

מנור גל
שותפות מוגבלת
540324027 ח.פ.

8.1 במועד חתימת הסכם זה ע"י המוכרת, תחתום המוכרת על ייפוי כוח בלתי חוזר המאפשר את העברת הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רשות ו/או גוף (להלן: **"ייפוי הכוח להעברת זכויות"**). ייפוי הכוח להעברת הזכויות יוחזק בנאמנות בידי הנאמן ויימסר ע"י הנאמן לקונה כנגד ובמעמד תשלום מלוא התמורה למוכרת.

8.2 הקונה ימציא למוכרת במעמד חתימת ההסכם את המסמכים הבאים:

(א) ייפוי כוח בלתי חוזר המסמך את ב"כ המוכרת למחוק את הערת האזהרה (וכל רישום אחר) שתירשם לטובת הקונה על הממכר ו/או בגין הממכר, וכל שעבוד ו/או רישום אחר שיירשם לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או בכל מרשם אחר.

(ב) בקשה למחיקת הערת האזהרה, חתומה ע"י הקונה ומאומתת כדין.

(כל המסמכים לעיל יקראו ביחד לעיל ולהלן: **"מסמכי המחיקה"**).

מסמכי המחיקה יופקדו בידי ב"כ המוכרת, ויוחזרו לקונה מיד לאחר תשלום מלוא התמורה.

8.3 המוכרת תהיה רשאית לעשות שימוש במסמכי המחיקה למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה במקרה של ביטול ההסכם ורק בחלוף 14 ימים לאחר שנשלחה לקונה התראה ודרישה בכתב לתיקון וההפרה לא תוקנה על ידי הקונה בתוך המועד האמור ובכפוף להפקדת מלוא הכספים ששולמו ע"י הקונה עד לאותו מועד בידי הנאמן בנאמנות בניכוי סכום הפיצוי המוסכם (כהגדרתו להלן) והצדדים נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות לנאמן להעביר לקונה את מלוא הסכום מיד לאחר מחיקת הערת האזהרה, וכל יתר הרישומים שנרשמו לטובת הקונה.

9. רישום

9.1 בכפוף ולאחר תשלום מלוא התמורה למוכרת באמצעות הנאמן וקיום יתר התחייבויות הקונה על פי הוראות הסכם זה במלואם ובמועדם ולהמצאת אישור מס הרכישה למוכרת מיד לאחר קבלתו בידי הקונה, תהיה המוכרת אחראית לרישום הבעלות של הקונה בממכר כשהממכר "נקי וחופשי", (כהגדרת מונח זה בסעיף 2 לעיל) ובהתאם להוראות הסכם הנאמנות, דהיינו: רישום בעלות במושע בחלק היחסי בחלקה המהווה את הממכר, בכפוף לרישומים שיירשמו בעטיו של הקונה ו/או לבקשתו.

9.2 מובהר להסרת ספק, כי מועד קבלת אישור העירייה ו/או אישור מס השבח אינו תלוי במלואו במוכרת אלא גם בצדדים שלישיים, לרבות עיריית ת"א ומנהל מיסוי מקרקעין, והקונה לא יבוא אל המוכרת בכל טענה ו/או דרישה בעניין עיכובים שאינם נעוצים בה בקבלת אישור העירייה ו/או אישור מס השבח.

9.3 הצדדים יתייצבו לאלתר ובכל עת ואף לאחר מועד מסירת החזקה המשפטית בממכר ויחתמו על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות והטפסים מכל מין וסוג שהוא, שיתחייבו ו/או ידרשו בכתב ע"י עוה"ד לצורך ביצועו היעיל של הסכם זה, ויפיעו בפני כל גוף ו/או מוסד ו/או משרד ו/או רשות לשם כך ולשם רישום הבעלות בממכר ע"י הקונה מבלי לגרוע מזכותו של הקונה לעשות שימוש בייפוי הכוח לצורך העברת הממכר ע"י הקונה וכל פעולה נוספת הנקובה בייפוי הכוח.

10. הפרות

10.1 איחור בתשלום תשלום כלשהו מתשלומי התמורה העולה על 7 ימי עסקים ייחשב להפרה יסודית של הסכם זה, וכן איחור במסירת החזקה המשפטית העולה על 7 ימי עסקים ייחשב להפרה יסודית של הסכם זה. כמו כן, כל הפרה אחרת של הסכם זה שלא תתקן בתוך 30 ימים מיום שתתקבל התראה בכתב אצל הצד המפר - תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה.

10.2 במקרה של הפרה יסודית של הוראה מהוראות הסכם זה ע"י מי מהצדדים, יהיה זכאי הצד הנפגע לבטל הסכם זה ובלבד שניתנה תחילה לצד המפר התראה בכתב לתיקון ההפרה, וזה לא תיקנה בתוך 14 ימים מיום שקיבל את ההתראה האמורה לידיו.

10.3 במקרה של ביטול הסכם זה כדין ע"י מי מהצדדים, עקב הפרה יסודית של הוראה מהוראות הסכם זה ע"י הצד שכנגד, יהיה זכאי הצד הנפגע לפיצוי מוסכם בסך השווה ל- 10% מהתמורה, וזאת כפיצוי מוסכם ומנוגד מראש ולא שיהא צורך בהוכחת גרימת נזק (להלן: **"הפיצוי המוסכם"**) ומבלי לגרוע מכל סעד

אחר לרבות פיצוי נוסף בגין נזקים ו/או הפסדים ו/או הוצאות גדולים יותר מן הפיצוי המוסכם הנזכר לעיל.

10.4 הצדדים מאשרים, כי הפיצוי המוסכם נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים המסתברים שייגרמו לצד הנפגע עקב ההפרה והם מבטאים יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש כתוצאה מסתברת של ההפרה.

10.5 בכל מקרה בו צד להסכם לא ישלם ו/או יפרע ו/או ישיב למשנהו תשלום מן התשלומים אשר עליו לשלם לצד השני לפי הקבוע בהסכם זה, במלואם ובמועד, אזי מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרים העומדים לזכותו על פי דין ו/או הסכם זה, תתווסף לכל סכום כזה שבפיגור ריבית בשיעור של 1% לחודש בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (להלן: "הפרשי פיגור בתשלום") וזאת החל מהיום השמיני לפיגור ועד לסילוקו המלא בפועל של התשלום שבפיגור.

10.6 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.1 לעיל, איחור בתשלום כלשהו מתשלומי התמורה (כולו או חלקו), העולה על 7 ימי עסקים, יזכה את המוכרת בריבית פיגורים, על הסכום שבפיגור, בשיעור של 1% לחודש בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, וזאת מהיום הראשון לאיחור ועד למועד התשלום בפועל לידי המוכרת וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות המוכרת על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין. למען הסר ספק, במקרה של איחור כאמור, יידחו גם חיובי המוכרת בהתאמה.

11. כללי

11.1 הקונה מצהיר שידוע לו כי עוה"ד מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא חוזה זה, כי עוה"ד אינם מייצגים את הקונה, וכי הקונה רשאי וזכאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עורך דין אחר.

11.2 כן מצהיר הקונה, כי ניתנה לו אפשרות לקבל כל ייעוץ משפטי בטרם התקשר בחוזה זה.

11.3 זכויות והתחייבויות הקונה על פי הסכם זה אינן ניתנות להעברה ו/או הסבה ו/או המחאה בטרם שולמה למוכרת מלוא התמורה - בין במישרין ובין בעקיפין, אלא בהסכמת המוכרת מראש ובכתב והקונה לא יהיה רשאי למכור את הממכר (כולו או חלקו) לצד ג', ו/או להעביר כל זכות מזכויותיו ו/או התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לצד ג' בטרם תשלום מלוא התמורה למוכרת.

11.4 הקונה לא יהיה רשאי לקזז או לעכב איזה מתשלומי התמורה או מהסכומים והתשלומים שהוא חב בהם על פי הסכם זה כנגד כל חיוב/חוב הנטענים על ידו.

11.5 מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את יחסי הצדדים והוא מסכם ומגבש במלואו כל הסכמה בין הצדדים ועם חתימתו אין ולא יהיה כל תוקף לכל פרסום ו/או שילוט ו/או מודעה ו/או הסכם ו/או הסכמה אחרים שנעשו קודם לחתימת הסכם זה בין הצדדים (אם וככל שנעשו).

11.6 לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גריעה ו/או הארכה ו/או ויתור בקשר לכל דבר ו/או ענין הקשור ו/או הכרוך בהסכם זה, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים.

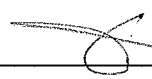
11.7 לא השתמש או השתהה צד להסכם זה מלהשתמש בזכות מהזכויות המוקנות לו על פיו, לא יראו בכך ויתור על זכות מזכויותיו, אלא אם ויתר על זכות מסוימת במפורש ובכתב.

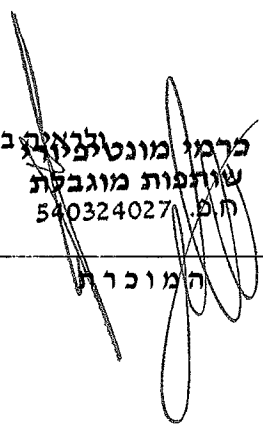
11.8 סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בכל הנוגע להסכם זה וכל הנובע ממנו הינה בבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל אביב יפו בלבד. למען הסר ספק, מובהר כי על הסכם זה וכל הנובע ממנו יחול הדין הישראלי בלבד.

11.9 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט במבוא להסכם זה, למעט אם הודיע צד למשנהו על שינוייה וכל הודעה שתשלח מישראל על ידי צד אחד למשנהו לפי הכתובת הנ"ל או לכתובת אחרת שהודעה בגינה נשלחה כאמור בסעיף זה, תחשב כאילו נתקבלה תוך 3 ימי עסקים מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום או עם מסירתה אם נמסרה ביד, ובלבד שיש אישור לקבלתה בכתב ואם נשלחה בדואר אלקטרוני בתוך 48 שעות ממועד משלוח הדואר האלקטרוני ובלבד שהתקבל אישור בדבר קבלת הדואר האלקטרוני. הודעות בכתב עפ"י הסכם זה יכול שתישלחנה גם בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני ו/או בדואר רגיל, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

כרמי מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

ברמז מונטרס
שירות מוגבל
חש. 540324027

דב.ל. 
הקונה


המוכרת

18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



307797 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 250

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	362	מיר'

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/3	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אהרן	ת.ז.	003411196 החלק בנכס 1 / 2
28642/2020/3	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אייל	ת.ז.	024844862 החלק בנכס 1 / 6
28642/2020/3	30/06/2020	מכר ללא תמורה	בן צבי אסנת	ת.ז.	028927176 החלק בנכס 1 / 6
28642/2020/3	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל-שלו ענת	ת.ז.	034449868 החלק בנכס 1 / 6

23.10

כרמל מונטיפיורי
שופטת מוגבלת
ח.פ. 540324027

18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



307797 מס' מס

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 250

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49651/2024/3	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
		דרגה ראשונה	סכום 33,500,000 ₪		החלק בנכס בשלמות
		הערות:	יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254		
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6594/2023/1	29/01/2023	הערת אזהרה סעיף 126	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50030/2024/1	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בצלילי ירון	ת.ז.	022038194
			בצלילי סגלית	ת.ז.	022667232
		הערות:	תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 13/362		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50030/2024/2	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בצלילי סגלית	ת.ז.	022667232
		הערות:	תיאור הנכס: בחלק במקרקעין: 9/362		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50030/2024/3	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	סבן עופר	ת.ז.	027345842
		הערות:	תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 38/362		
על כל הבעלים					

18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



307797 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 250

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50030/2024/4	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בצללי אורון	ת.ז.	305757288
		הערות:	בצללי אבי ניב	ת.ז.	200546638
תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 13/362					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50030/2024/5	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	מרגולין רון פנחס	ת.ז.	055011704
		הערות:	תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 9/362		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50175/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	אושה זיו	ת.ז.	302751193
		הערות:	תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 5/362		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50175/2024/2	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	ברקוביץ זיו	ת.ז.	025153164
		הערות:	תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 4/362		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50175/2024/3	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	קופרמן דוד	ת.ז.	013352182
		הערות:	קופרמן עדית	ת.ז.	027897123
תיאור הנכס: בחלק במקרקעין: 10/362					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50175/2024/4	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	רצבי שרית	ת.ז.	032017287
		הערות:	תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 18/362		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50175/2024/5	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	וולר משה	ת.ז.	57211419
		הערות:	וולר אורית לילי	ת.ז.	57458218
תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 14/362					
על כל הבעלים					

18/09/2024 תאריך
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



307797 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 250

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50416/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	חיים פייגין מיכל	ת.ז.	313591521
			חיים בר	ת.ז.	205684426
הערות: החלק במקרקעין: 13/362					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50416/2024/2	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	מרון דני	ת.ז.	024161358
			מרון סיגל	ת.ז.	024816738
הערות: החלק במקרקעין: 4/362					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50416/2024/3	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	הלל גדי	ת.ז.	024396921
			רייך הלל סיגל	ת.ז.	027261056
הערות: החלק במקרקעין: 10/362					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50416/2024/4	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	רובינשטיין זיוה	ת.ז.	033673773
			רובינשטיין בני	ת.ז.	342809530
הערות: החלק במקרקעין: 9/362					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50416/2024/5	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	שיינרמן אניס	ת.ז.	016458382
הערות: החלק במקרקעין: 4/362					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50678/2024/1	15/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	איתן רן	ת.ז.	031802960
			איתן ענבר	ת.ז.	032143554
הערות: החלק במקרקעין: 15/362					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50678/2024/2	15/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	נשיא רועי	ת.ז.	033837162
הערות: החלק במקרקעין: 4/362					

18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



307797 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 250

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50678/2024/3	15/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בן שלום פיי	ת.ז.	011332509
הערות: החלק במקרקעין: 9/362					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50678/2024/4	15/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	הייק טל	ת.ז.	060515426
הערות: החלק במקרקעין: 3/362					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50678/2024/5	15/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	אוחנה מאיה	ת.ז.	012005682
הערות: החלק במקרקעין: 4/362					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50794/2024/1	16/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	פנדו רחל	ת.ז.	053627600
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 9/362					
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

תאריך

השירות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



307798 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 251

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	460	מיר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13458/1976	16/09/1976	מכר	סגל אהרון	ת.ז.	מס' זיהוי 341119 החלק בנכס 1 / 2
12797/2015/5	19/03/2015	צוואה	סגל איל	ת.ז.	מס' זיהוי 024844862 החלק בנכס 1 / 6
12797/2015/5	19/03/2015	צוואה	בן צבי אסנת	ת.ז.	מס' זיהוי 028927176 החלק בנכס 1 / 6
12797/2015/5	19/03/2015	צוואה	סגל-שלו ענת	ת.ז.	מס' זיהוי 034449868 החלק בנכס 1 / 6

תאריך
18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

הרשות לרישום והסד"ר מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

נכח מס' 307798

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 251

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49651/2024/4	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
		דרגה ראשונה	סכום 33,500,000 ₪		
		הערות:	יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254		
			על כל הבעלים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6594/2023/1	29/01/2023	הערת אזהרה סעיף 126	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			על כל הבעלים		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49751/2024/1	10/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	גון שחר	ת.ז.	316123496
		הערות:	החלק במקרקעין 9/460		
			על כל הבעלים		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49751/2024/2	10/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	קליינר שגית	ת.ז.	033414418
			קליינר אלי-רן	ת.ז.	032231011
		הערות:	החלק במקרקעין 12/460		
			על כל הבעלים		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49751/2024/3	10/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	שמיע אורטל אנה מארי	ת.ז.	316601566
			משה מיכל-ליזה	ת.ז.	318867454
			משה אמלי יעל	ת.ז.	325172385
		הערות:	החלק במקרקעין 15/460		
			על כל הבעלים		

18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



307798 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 251

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49751/2024/4	10/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בן שושן הל	ת.ז.	021695085
הערות: החלק במקרקעין 16/460 על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49751/2024/5	10/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	ביטון גבריאל יעקב	ת.ז.	012397030
הערות: החלק במקרקעין 15/460 על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50135/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	לביא שלי	ת.ז.	033315599
			לביא אהוד	ת.ז.	028628006
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 9/460 על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50135/2024/2	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	נחמני שלמה מרדכי	ת.ז.	056806961
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 9/460 על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50135/2024/3	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	רוזן ליאת	ת.ז.	034952028
			נחמני יוסף	ת.ז.	059177972
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 9/460 על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50135/2024/4	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	עובדיה מתן	ת.ז.	204391098
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 16/460 על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50135/2024/5	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	מ.פ. ניהול בע"מ	חברה	515944692
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 18/460 על כל הבעלים					

18/09/2024 תאריך
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



307798 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 251

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50276/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	יום טוב דורון	ת.ז.	027106988
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין 20/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50276/2024/2	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	מוטולה אברהם	ת.ז.	028032357
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין 11/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50276/2024/3	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	רגב לירז	ת.ז.	022816714
			רגב אילן	ת.ז.	022778708
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין 20/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50276/2024/4	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	דגור הראל עוז	ת.ז.	204174643
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין 12/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50276/2024/5	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	כהן דניאל	ת.ז.	206627408
			ראובני אופק	ת.ז.	315462127
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין 9/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50972/2024/1	16/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	כהן ארזי	ת.ז.	061214052
הערות: החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50972/2024/2	16/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	ברודצקי עליזה	ת.ז.	051049492
			ברודצקי מיכאל	ת.ז.	008756249
הערות: החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

18/09/2024 תאריך
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



307798 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 251

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50972/2024/3	16/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	יגודין אטיאס ויקטוריה	ת.ז.	304373061
		הערות:	אטיאס איתמר	ת.ז.	043378116
החלק במקרקעין: 8/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50972/2024/4	16/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	דהן אשר	ת.ז.	025690603
		הערות:			
החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50972/2024/5	16/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	לוי פאור רויטל (רבקה)	ת.ז.	025328154
		הערות:	לוי פאור שמעון	ת.ז.	029477767
החלק במקרקעין: 13/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51050/2024/1	16/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	פניאסקי אנדרי	ת.ז.	307536391
		הערות:	תיאור הנכס:		
החלק במקרקעין: 4/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51050/2024/2	16/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	אינוויטק הנדסה פי סי בי בע"מ	חברה	514351063
		הערות:	תיאור הנכס:		
החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51050/2024/3	16/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	לוי אבישי	ת.ז.	050306125
		הערות:	תיאור הנכס:		
החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51050/2024/4	16/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	הורביץ שלמה	ת.ז.	214087231
		הערות:	תיאור הנכס:		
החלק במקרקעין: 14/460					
על כל הבעלים					

תאריך
18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28
נסח מס' 307798

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 251

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51050/2024/5	16/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	אהרונסון יאיר	ת.ז.	057817348
			אהרונסון יעל	ת.ז.	024431413
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 10/460 על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

תאריך

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' 307802

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 244

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	464	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/1	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אהרן	ת.ז.	003411196 החלק בנכס 1 / 2
28642/2020/1	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אייל	ת.ז.	024844862 החלק בנכס 1 / 6
28642/2020/1	30/06/2020	מכר ללא תמורה	בן צבי אסנת	ת.ז.	028927176 החלק בנכס 1 / 6
28642/2020/1	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל-שלו ענת	ת.ז.	034449868 החלק בנכס 1 / 6

18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



307802 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 244

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49651/2024/1	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
		דרגה ראשונה	סכום		החלק בנכס בשלמות
		הערות:	יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254		
			על כל הבעלים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6594/2023/1	29/01/2023	הערת אזהרה סעיף 126	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49777/2024/1	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	מוצרי יצחק	ת.ז.	058237231
			מוצרי אייל	ת.ז.	206910432
			מוצרי יהודה	ת.ז.	059612697
		הערות:	החלק במקרקעין: 11/464		
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49777/2024/2	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	גור לביא בועז	ת.ז.	057490716
		הערות:	החלק במקרקעין: 12/460		
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49777/2024/3	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	שכנוביץ משה	ת.ז.	023905037
			אגזן מתן ששון	ת.ז.	208596908
			שכנוביץ טל	ת.ז.	207479312
		הערות:	החלק במקרקעין: 18/464		

18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



307802 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 244

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49777/2024/4	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	חמישה אברהם	ת.ז.	022688576
			חמישה נב	ת.ז.	206628844
			חמישה נאור	ת.ז.	211899703
הערות: החלק במקרקעין: 18/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49777/2024/5	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	חי אלי	ת.ז.	059240507
הערות: החלק במקרקעין: 18/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49923/2024/1	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	אביתר יואב	ת.ז.	300843182
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 13/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49923/2024/2	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	סגל ליאורה	ת.ז.	027805050
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 13/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49923/2024/3	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	פיניש רותם נועה	ת.ז.	207422197
			פיניש בניה	ת.ז.	209321579
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 14/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49923/2024/4	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	סאסי נעמה אלכס	ת.ז.	316030444
			בורנשטיין איתמר אהוד	ת.ז.	206201972
הערות: תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 15/464					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49923/2024/5	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	בוף אלי יוסף	ת.ז.	327009288

תאריך
18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28
נסח מס' 307802

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 244

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
		הערות:	בן יהודה תיאור הנכס: החלק במקרקעין: 12/460 על כל הבעלים	ת.ז.	336346028

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50284/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: החלק במקרקעין: 17/464 על כל הבעלים	זבולון שליש - שירותי עריכת חברה דין		513300913

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50284/2024/2	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126 הערות: החלק במקרקעין: 9/464 על כל הבעלים	שליש גיא נתן	ת.ז.	311203863

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



307804 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 248

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	460	מיר'
הערות רשם המקרקעין		
אנגלית עד 11/6/46		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/2	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אהרן	ת.ז.	003411196
החלק בנכס 1 / 2					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/2	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אייל	ת.ז.	024844862
החלק בנכס 1 / 6					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/2	30/06/2020	מכר ללא תמורה	בן צבי אסנת	ת.ז.	028927176
החלק בנכס 1 / 6					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/2	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל-שלו ענת	ת.ז.	034449868
החלק בנכס 1 / 6					

תאריך
18/09/2024
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נכח מס' 307804

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 248

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49651/2024/2	10/09/2024	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			ש. פריאנטה השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513647354
			חכם כלכלה בע"מ	חברה	514923846
		דרגה ראשונה	סכום 33,500,000 ₪		החלק בנכס בשלמות
		הערות:	יחד עם 7109/244,248,250,251,252,254		
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6594/2023/1	29/01/2023	הערת אזהרה סעיף 126	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50022/2024/1	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	הייק טל	ת.ז.	060515426
		הערות:	החלק במקרקעין: 2/460		
על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50022/2024/2	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	חיים פייגין מיכל	ת.ז.	313591521
		הערות:	חיים בר	ת.ז.	205684426
		החלק במקרקעין: 4/460			
על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50022/2024/3	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	דואן גל	ת.ז.	207951930
		הערות:	דואן ברוך	ת.ז.	058066085
		החלק במקרקעין: 18/460			
על כל הבעלים					

18/09/2024 תאריך
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



307804 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 248

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50022/2024/4	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	כהן ליאת	ת.ז.	033271552
		הערות:	כהן שי	ת.ז.	025393174
החלק במקרקעין: 9/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50022/2024/5	11/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	אבן עזרא יובל אסף	ת.ז.	022536015
		הערות:			
החלק במקרקעין: 22/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50383/2024/1	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	ברק אור	ת.ז.	208953919
		הערות:			
החלק במקרקעין: 10/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50383/2024/2	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	טל שניר	ת.ז.	206409351
		הערות:			
החלק במקרקעין: 17/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50383/2024/3	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	רפאלי סיגל	ת.ז.	022234561
		הערות:	רפאלי איל	ת.ז.	056613235
החלק במקרקעין: 17/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50383/2024/4	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	רפאלי טל	ת.ז.	059255596
		הערות:	רפאלי שרון	ת.ז.	022214498
החלק במקרקעין: 17/460					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50383/2024/5	12/09/2024	הערת אזהרה סעיף 126	להב אלעד	ת.ז.	022000996
		הערות:			
החלק במקרקעין: 17/460					
על כל הבעלים					

18/09/2024 תאריך
ט"ו אלול תשפ"ד
שעה: 11:28

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

307804 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 248

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

הסכם שיתוף

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____ בחודש 11 2023

- בין -

הצדדים המנויים ברשימת השותפים המופיעה בשולי הסכם זה כנספח א', בינם לבין עצמם

כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "השותפים" ו/או "הצדדים" ו/או "המשתתפים" ובלשון יחיד יכונה כל אחד מהם "השותף" או "הצד" או "המשתתף";

והצדדים הינם בעלי הזכויות הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות של חלקים בלתי מסוימים במקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקות 244, 248, 250, 251, 252 ו- 254 המצויים ברח' ישראל ב"ק ושץ גגה גרשון בתל אביב (להלן: "המקרקעין") הכלולים בתחומי תוכנית בניין עיר תא/5000 הקובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מפורטות, והמייצגת את המקרקעין לאזור מעורב של תעסוקה ומגורים (להלן: "התכנית").

והואיל וכל אחד מהשותפים הינו בעל זכויות במקרקעין בחלקים ובאחוזים המצוינים ליד שמו בנספח א', כאשר מובהר שהמקרקעין מיועדים על פי התכנית למגורים ו/או תעסוקה ו/או משולב.

והואיל וברצון הצדדים לשתף פעולה לשם קידומה ואישורה של תכנית מפורטת במקרקעין הנגזרת מהוראות התכנית (להלן: "התב"ע המפורטת") כאשר במסגרת שיתוף הפעולה יפעלו הצדדים כך שניתן יהיה לאחר אישור התב"ע המפורטת להוציא היתרי בניה ולקדם את בניית הפרויקט במגרשים שיוקצו להם במקרקעין באופן מהיר ומיטבי.

והואיל והצדדים מעוניינים להגדיר ולקבוע את זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות בכל הנוגע לקידום התב"ע המפורטת ולהקמתו של הפרויקט (כהגדרתו להלן) במשותף, בשיטה של בניה עצמית, לרבות תכנון, מימון, פיקוח על ביצוע, התקשרות עם קבלנים, יועצים ו/או מומחים לביצוע, השימוש ביחידותיו, ייחוד היחידות לשותפים ורישומן בבית משותף בהתאם לכל דין, חלוקת הוצאות הפרויקט בין השותפים, האופן, הכללים והתנאים של ניהול הפרויקט לאחר הקמתו, השימוש ביחידות, השימוש ברכוש המשותף וכל עניין אחר הדרוש להשלמת הקמת הפרויקט וניהולו, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו.

והואיל וברצון הצדדים להעלות על הכתב את ההסכמות אליהן הגיעו בנוגע למקרקעין, הכל כמפורט בהסכם שיתוף זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין השותפים, כדלקמן:

1. מבוא ונספחים:

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
- 1.2. הצדדים מאשרים כי קראו את ההסכם והוסברו להם כל הוראותיו, וכן כי הבינו את ההסכם וברורות להם ההתחייבויות וההגבלות שנטלו ו/או ייטלו על עצמם בהסכם זה או מכוח הסכם זה וכי הם מעוניינים לשתף פעולה ביניהם בהתאם להסכם זה וליטול על עצמם את כל ההתחייבויות הנובעות מכך.
- 1.3. הצדדים מתקשרים בינם לבין עצמם בהסכם שיתוף זה לצורך ביצוע כל הפעולות המנויות להלן:
 - 1.3.1. תכנון, רישוי ובנייה עצמית של הפרויקט, לרבות התקשרות עם הבנק המממן, התקשרות עם יועצים וביצוע הפעולות הנדרשות להוצאת היתר בנייה להקמת הפרויקט, וכל עניין אחר הדרוש להוצאתו לפועל של הפרויקט, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.
 - 1.3.2. הקמת הפרויקט, פיקוח על בנייתו וכל עניין אחר הדרוש להשלמת הפרויקט, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.
 - 1.3.3. לאחר גמר בניית הפרויקט - ייחוד שטחי הפרויקט למשתתפים, הכל כמפורט בהוראות הסכם זה להלן.
 - 1.3.4. רישום הפרויקט בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, לרבות הכנה ורישום של תקנון בית משותף שיסדיר את מערכת היחסים הכוללת בין הצדדים ביחס לפרויקט.
- 1.4. הצדדים מאשרים כי ידוע להם שיתכן ובעלי זכויות במקרקעין סמוכים (חלקות 241, 242, 243, 245 ו- 246 בגוש 7109) (להלן: "המקרקעין הסמוכים") יצטרפו להסכם שיתוף זה ועם חתימתם על הסכם זה יתפכו

כרמי מונטימורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

בעלי הזכויות הנ"ל לחלק מקבוצת חשיתוף לכל דבר ועניין ויחולו עליהם כל הוראות הסכם שיתוף זה, על כל הזכויות ועל כל ההתחייבויות הכלולות בו. במקרה כאמור לעיל, הצדדים מתחייבים לחתום, לדרישת החברה המנהלת ו/או עוה"ד (כהגדרת מונחים אלו להלן), על הסכם שיתוף מתוקן שבו ייכללו המקרקעין הסמוכים בתחומי המקרקעין, בתוספת ההתאמות ו/או התוספות שיתחייבו כפועל יוצא מן האמור, כפי שייקבע וינוסח על ידי היועצים המשפטיים.

בד בבד לחתימתם על הסכם זה יחתמו השותפים על ייפוי כוח לחברה המנהלת, המסמך אותה, בין היתר, לחתום בשמם ובמקומם על הסכם שיתוף מתוקן עם בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים שיכלול את עיקרי הסכם זה בהתאמות ובשינויים נדרשים. השותפים מתחייבים כי לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה המנהלת ובלבד שלא תיפגענה אילו מזכויותיהם על פי הסכם זה.

1.5. ככל שבמסגרת התביעה המפורטת יחולקו המקרקעין למספר מגרשים ספציפיים, אזי במידת הצורך, בעלי הזכויות בכל מגרש ספציפי, מתחייבים לחתום, לדרישת החברה המנהלת ו/או עוה"ד (כהגדרת מונחים אלו להלן), על הסכם שיתוף מתוקן של הוראות הסכם זה בהתאמות ותוספות שיתחייבו כפי שייקבע וינוסח על ידי החברה המנהלת ו/או עוה"ד, וזאת בהתאמה למגרש שיוקצה לשותפים בו.

1.6. כל אחד מהצדדים מאשר כי אין מניעה מכל מין וסוג שהוא לחתקשרותו בהסכם זה ו/או לקיום אלו מהתחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן, וכי הינו בעל היכולת והאמצעים לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, וידוע לו שאי עמידה בהתחייבויות יכולה לגרום נזק לאחרים.

2. הגדרות ונספחים:

למונחים הבאים בהסכם זה תהא שמורה המשמעות המפורטת בצידם:

"הפרויקט" - תכנון, רישויו, וחקמתו של פרויקט במקרקעין ביעודים המאושרים בהתאם לתוכנית וכפי שיאושרו בתביעה ובחיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלו להלן), וזאת בדרך של בניה עצמית שיכלול בין היתר - מרפסות, שטחי גינון ומעברים, שטחי אחסנה, לובי כניסה ולוביים קומתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדר-אשפה, מערכות ומתקני חשמל ומים, מערכת מיזוג אויר, מחסנים, חניות, שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) וכיו"ב, אשר ייבנו בכפוף ובהתאם להיתר הבניה.

יובהר, כי התיאור הנ"ל הינו תיאור כללי וראשוני בלבד, והוא נתון לשינויים וכפוף לתכנון מפורט שיבוצע על ידי האדריכל, כהגדרתו להלן, לרבות בהתאם לדרישות ולאישורי הרשויות המוסמכות ולמתן היתרי בניה כדן, וזאת מבלי שתהא למי מהמשתתפים טענה ו/או דרישה בעניין זה.

"היועצים" - יועצים ו/או מתכננים ו/או ספקי שירותים שונים ו/או בעלי מקצוע אשר יתקשרו עם המשתתפים באמצעות חברת הניהול לשם מתן שירותים בקשר עם הפרויקט, לרבות האדריכל, חשמאי, מהנדסים, יועצים הנדסיים, רואי חשבון ומנהלי כספים, מתכנני ערים, שרטטים, עורכי דין וכיו"ב.

"האדריכל" - משרד האדריכלים מן שנער ו/או כל אדריכל ו/או משרד אדריכלים אחר אשר ייבחר על ידי חברת הניהול ואשר יהיה אמון על אישור התביעה המפורטת, תכנון הפרויקט וכל האישורים וההיתרים הנדרשים ממוסדות התכנון הרלבנטיים, לצורך הקמת הפרויקט.

"השמאי" - השמאי שיבחר על ידי החברה המנהלת ויאשר על ידי הבנק המממן, ואשר עמו יתקשרו השותפים.

"היתר הבניה" - היתר/י בניה שיינתן/נו בהתאם לבקשה/ות להיתר/י בניה אשר יוגשו/ו על ידי השותפים לאישור בניית הפרויקט בהתאם לתביעה כהגדרתה להלן ודרישת הרשויות הרלוונטיות.

"התביעה" - התכנית כהגדרתה לעיל, התביעה המפורטת כהגדרתה לעיל, וכן כל תכנית בנין עיר ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.

"חברת הניהול" ו/או
"החברה המנהלת" ו/או
"מנהל הפרויקט" -

חברת ת.א. חכם ניהול בע"מ, ח.פ. 516546447.

"הנאמן" ו/או "עוה"ד" - עוה"ד מתן נחמני מרח' תמסגר 35 תל אביב ו/או עוה"ד שיומנה על ידו בהתאם לכתב הוראות לנאמן המצב כנספח י'.

"עלויות ההקמה" -

מכלול העלויות הכרוכות בתכנון והקמת הפרויקט, לרבות עלויות היועצים, דמי הניהול לחברת הניהול, אגרות בנייה, היטלי בנייה והיטלי פיתוח, היטלי השבחה, עלויות הכרוכות בשיפוי הועדה המקומית עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (ככל שיידרש), תשלומים לקבלן/ים המבצעים על פי הסכמי הבניה שיחתמו עמו/ם, שכ"ט עוה"ד, תשלום למפקח בניה שימונה על ידי החברה המנהלת, עלויות רישום צו בית משותף, וכל עלות נוספת הדרושה לדעת חברת הניהול לצורך הקמת הפרויקט ורישום היחידות בו על שם השותפים בהתאם להוראות הסכם זה.

"דמי הניהול" -

דמי הניהול שישלם כל שותף לחברת הניהול עבור שירותי הפיקוח והניהול שיינתנו על ידיה במסגרת הפרויקט, כמפורט בהסכם הניהול. מובהר, כי דמי הניהול עבור כל משותף משולמים מראש על ידי המשתתפים על פי הסכם הניהול ואלו כוללים את כל עלויות ההקמה עד לשלב הליווי הבנקאי של הבנק המממן, לרבות אך לא רק - עלויות יועצים, עלויות תכנון, שכ"ט עוה"ד וכיו"ב אך למעט היטל השבחה וכן למעט - אגרות בניה ודמי הקמה לעירייה ו/או לתאגיד המים ככל ששוברים בגינם יתקבלו בטרם חתימת הסכם ליווי עם הבנק המממן ופתיחת חשבון הפרויקט. להסרת ספק, דמי הניהול כאמור אינם כוללים את עלויות ההקמה (כולם או חלקם) בתקופה שלאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק המממן ואלו ישולמו על ידי השותפים (מחשבון הפרויקט או מהון עצמי כמפורט בהסכם זה להלן וכפי שישוכם במסגרת הסכם הליווי), לרבות אך לא רק - שכ"ט יועצים, עלויות שישולמו לקבלן/ים, עלויות רישום בית משותף, שכ"ט עוה"ד (לרבות בגין מכירת יחידות/זכויות בפרויקט על ידי מי מהשותפים), וכיו"ב.

"חשבון הבנק" -

חשבון בנק שייפתח בבנק מסחרי בישראל ושינוהל על ידי החברה המנהלת עבור השותפים לשם נשיאה בעלויות ההקמה וזאת עד פתיחת חשבון הפרויקט כהגדרתו להלן, כמובהר לעיל, דמי הניהול המשולמים מראש על פי הסכם הניהול יופקדו בחשבון הבנק וישמשו לכיסוי עלויות ההקמה שעד לחתימת הסכם הליווי ופתיחת חשבון הפרויקט, למעט היטל השבחה ולמעט תשלומי אגרות בניה ודמי הקמה לעירייה ו/או לתאגיד המים, שישולמו על ידי השותפים על פי דרישת חברת הניהול.

"חשבון הבניה" או "חשבון הפרויקט" -

חשבון בנק אשר ייפתח בבנק המממן על ידי חברת הניהול ועל שם חברת הניהול עבור השותפים לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על הקבוצה לשם הקמת הפרויקט החל ממועד חתימת הסכם הליווי ופתיחת חשבון הפרויקט, לרבות התשלום לכל היועצים לרבות עוה"ד, תשלום כל האגרות וההיטלים הדרושים, תשלומים לקבלן וכיו"ב תשלום ומימון כל עלויות ההקמה וכל הדרוש לצורך השלמת הקמת הפרויקט.

"אחוזי ההשתתפות" -

חישוב ב-% של חלקו של כל אחד מהצדדים במקרקעין וכתוצאה מכך אף בנשיאתו בעלויות ההקמה.

עד למועד חלוקת היחידות כמפורט בהסכם זה להלן יהיה חישוב חלקו של כל שותף כאמור אך ורק על-פי חלקו במקרקעין כמפורט בנספח החלוקה (נספח א' להסכם זה).

לאחר חלוקת היחידות בין השותפים בהתאם להוראות הסכם זה יעודכן אחוז ההשתתפות של כ"א מהשותפים בהתאם לחלקה היחסי של יחידתו בפרויקט על פי קביעת השמאי כמפורט בהסכם זה להלן, או במקרה שבו יהיה שותף בעל זכויות ביחידה מסוימת במשותף עם שותפים אחרים (יחידה משותפת) אזי יחושב אחוז ההשתתפות על פי שיעור חלקו היחסי ביחידה המשותפת כאמור.

מובהר, כי כל צד מחויב בביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, לרבות נשיאה בעלויות ההקמה בהתאם לאחוזי ההשתתפות.

"הבנק המממן" או "הבנק המלווה" -

תאגיד בנקאי ישראלי ו/או חברת ביטוח ישראלית ו/או קרן בעלת ניסיון במימון

פרויקטים ו/או כל גוף פיננסי אחר שיבחר על ידי חברת הניהול, ואשר עמו יתקשרו המשתתפים באמצעות חברת הניהול לשם מתן ליווי פיננסי לפרויקט ומתן אשראי לכלל המשתתפים לצורך הקמת הפרויקט, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 10 להלן.

"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

3. נספחים:

הנספחים המצורפים להסכם זה הינם חלק בלתי נפרד הימנו. ואלו נספחי ההסכם:

נספח "א" - טבלת חלוקה הכוללת את פרטי הצדדים, פירוט חלקיהם במקרקעי הפרויקט ואחוזי ההשתתפות (עד לשלב חלוקת היחידות).

נספח "ב" - נסחי רישום של מקרקעי הפרויקט מלשכת רישום המקרקעין;

נספח "ג" - תשריט ראשוני/רעיוני של הפרויקט;

נספח "ד" - הסכם שירותים משפטיים;

נספח "ה" - יפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד;

נספח "ו" - יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לחברה המנהלת;

נספח "ז" - הסכם ניהול עם החברה המנהלת;

נספח "ח" - תעודת התאגדות של השותף ופרוטוקול מאומת כדין המאשר את התקשרותו בהסכם שיתוף זה (ככל שרלוונטי);

נספח "ט" - טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת עוה"ד.

נספח "י" - כתב הוראות לנאמן.

4. הצהרות הצדדים:

כל אחד מהצדדים להסכם זה מצהיר בזאת, כדלקמן:

4.1. כי קרא הסכם זה על נספחיו, כי הסכם זה והוראותיו הוסברו לו וכל אלו ברורים ונהירים לו, לרבות כל זכויותיו וכל התחייבויותיו הכלולות בו ואין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כלפי מי מהמשתתפים האחרים ו/או חברת הניהול ו/או כל גורם אחר בדבר אי הבנת הוראות הסכם זה על נספחיו ומחויבויותיו על פיו, לרבות בדבר אי ידיעה ו/או אי התאמה.

4.2. כי ידוע לו שעניינו של הסכם זה בבנייתו המשותפת של הפרויקט, בדרך של בניה עצמית, וכי אין מדובר, בשום פנים ואופן, בעסקת רכישה, בין אם של יחידה גמורה או יחידה "על הנייר" וכי אף גורם לא הבטיח או התחייב למכור לו יחידה גמורה או יחידה "על הנייר"; כי ברורים לו האחריות, הסיכונים והסיכויים הנלווים לעסקה המשותפת, והם יחולו עליו בלבד, וכי ידוע לו שלא חלות על העסקה כאמור הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1971 והוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1971 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומם ו/או בנוסף להם.

4.3. כי הינם בעלי היכולת הכלכלית לעמוד בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, וכי הובהר להם שלאור התחייבויות הצדדים יחד ולחוד, יינקטו סנקציות חמורות בגין אי עמידה בתשלומים השונים במועדם ו/או באי מילוי התחייבויות עד כדי מכירת חלקו של המפר במקרקעין ו/או בפרויקט, לאחרים, כאשר לצורך זה אף מופקדים יפויי כוח בלתי-חוזרים בידי עוה"ד בנוסח המצורף נספח ה'. כן מצהיר כל שותף כי יש בידיו את ההון העצמי הדרוש לשם השלמת התחייבויותיו הכספיות בקשר עם הפרויקט, לרבות לשם תשלום מלוא עלויות החקמה, וכן תשלום כל המיסים הנלווים שיחולו עליו, ככל שיחולו, כדוגמת מס רכישה, מס שבח, מע"מ שירותי בניה, אגרות, היטל השבחה והיטלי פיתוח. להסרת ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מכך שדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול על פי הסכם הניהול כוללים את כל תשלומי עלויות החקמה שעד לשלב הליווי הבנקאי, למעט היטל השבחה ולמעט אגרות בניה ודמי הקמה המשולמים לעירייה ו/או לתאגיד המים העירוני.

4.4. כי ידוע לו שהפרויקט הינו פרויקט בבניה עצמית ומשכך מועדי הביצוע של הפרויקט אינם ידועים מראש ועשויים להשתנות בהתאם לדרישות גורמי התכנון והרשויות. כמו כן ידוע לו כי תכנון הפרויקט, וכפועל יוצא גם תחשיבי ואומדני עלות הקמת הפרויקט והתכנון שהוצגו לשותף, ככל שהוצגו, הינם ראשוניים

ואינם סופיים, ומהווים הערכה ראשונית בלבד וניתנים לשינוי על פי דרישת הרשויות ו/או על פי הנחיות היועצים ו/או על פי החלטת חברת הניהול ו/או התיקרויות וכיו"ב. כל שותף מצהיר בזאת שנושא התכנון נהיר וברור לו, והוא מוותר בזאת על כל טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא בנושא זה, לרבות שינוי בעלויות תכנון והקמת הפרויקט, וזאת הן כלפי השותפים האחרים הן כלפי חברת הניהול ו/או כל מי מטעמם של הנ"ל.

מצורף **בנספח ג'** להסכם תשריט ראשוני / תכנית העמדה ראשונית של הפרויקט (להלן: "**התשריט**"), כאשר כל אחד מהשותפים מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שהתשריט הינו רעיוני בלבד של תכנון הפרויקט וחלוקת השטחים, כמו גם פריסת היחידות בבניין והפרויקט עשוי לחשתנות כתוצאה מאילוצים תכנוניים ו/או מדרישות הרשויות ו/או עקב החלטות החברה המנהלת ו/או הנחיות היועצים, וכי אין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, לרבות תביעה לביטול הסכם זה, בשל שינויים, ככל שיחולו כאמור.

4.5 כל אחד מהשותפים מתחייב בזאת כי זכויותיו במקרקעין תהיינה נקיות בכל עת למעט שעבודים אשר ירשמו לטובת הבנק המממן במסגרת הליווי הפיננסי כמפורט בהוראות הסכם זה. אם יוטל על זכות מזכויותיו במקרקעין של מי מהשותפים שעבוד, עיקול או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו פירוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין, יהיה אחראי אותו שותף להסירם ו/או לבטלם תוך 30 יום מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית. לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ייחשב הדבר להפרת תנאי עיקרי של הסכם זה.

4.6 הצדדים מסכימים כי עוה"ד יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה נגין הסכם זה על המקרקעין ובדבר הצורך בהסכמת עוה"ד באשר לכל העברת זכויות במקרקעין לרבות מכר, הערת אזהרה לטובת צד ג' וכל רישום אחר בלשכת רישום המקרקעין, הכל כמפורט בסעיף 16.3 להלן.

4.7 כי אין כל מניעה מכל מין וסוג שהוא להתקשרותו בהסכם זה ו/או לקיום אילו מהתחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.

4.8 מקום בו השותף הוא תאגיד (מכל מין וסוג), אזי השותף מצהיר כי לא התקבלה כל החלטה לפירוקו; כי התקבלה כדין במוסדות השותף החלטה המאשרת את התקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו. להסכם יצורפו תעודות התאגדות מקורית ופרוטוקול המאשר את התקשרות השותף בהסכם זה והמסמך את מורשה החתימה מטעמו לחתום על הסכם זה, נספחיו וכל מסמך אחר שיידרש לצורך קיום הסכם זה וההסכמים הקשורים לו, והכל בנוסח המצורף **בנספח ח'**.

5. נשיאה בעלויות ההקמה וחלוקת היחידות:

5.1 עד לחלוקת היחידות בפרויקט, החלק של כ"א מהשותפים בעלויות ההקמה, יהיה בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין ביחס לחלקם במקרקעין של יתר השותפים החתומים ו/או אשר יחתמו על הסכם שיתוף זה כאשר מובהר שאין באמור כדי לגרוע מכך שדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול על פי הסכם הניהול כוללים את כל תשלומי עלויות ההקמה שעד לשלב הליווי הבנקאי, למעט היטל השבחה ולמעט אגרות בניה ודמי הקמה המשולמים לעירייה ו/או לתאגיד המים העירוני. לאחר חלוקת היחידות בפרויקט, יהיה החלק של כל אחד מהשותפים בעלויות ההקמה, בהתאם לחלק היחסי של יחידתו בפרויקט (או על פי שיעור חלקו היחסי ביחידה במקרה של יחידה משותפת). הכל כמפורט להלן.

5.2 כל משתתף מתחייב לשאת לפי חלקו היחסי כאמור בכל עלויות ההקמה, על כל הנובע מכך, לרבות תכנון הפרויקט, תשלום ליועצים, למומחים, למפקח בניה שימונה על ידי החברה המנהלת, תשלום האגרות וההיטלים, וכל יתר ההוצאות אשר יידרשו עד להשלמת הפרויקט.

5.3 מוסכם ומובהר בזאת, כי החלוקה ליחידות תתבסס על חלקיהם של המשתתפים במקרקעין, בהתאם לתכנון של הפרויקט וחלוקתו ליחידות כפי שייקבע על ידי האדריכל, תוך יישום הנחיות והוראות החברה המנהלת.

5.4 לאחר קבלת החלטת ועדה מקומית לאשר את היתר הבניה לפרויקט בתנאים, יערוך השמאי טבלה מפורטת במסגרתה יציין את מספרה של כל יחידה, ייעודה, שטחה (כולל ממ"ד/ממ"ק), שטחי מרפסות ושטחי גינה (ככל שרלוונטי), שטח חניה, מחסנים, הכיוונים אליה היא פונה, הקומה בה היא ממוקמת, הצמודותיה וכיו"ב כל פרט רלוונטי המשפיע על שוויה של היחידה. הטבלה הנ"ל תכלול ניקוד לכל יחידה, שיהווה את שיעור האחוזים לכל יחידה ויחידה בפרויקט, בהתאם לשווי היחידה ביחס לשווי כלל היחידות בפרויקט (להלן: "**טבלת הניקוד השמאי**").

- 5.5 להסרת ספק מובהר, כי חשמי יהיה בעל הסמכות הבלעדית לקביעת הצמדות ליחידות השונות, לרבות שטחי חניה, מחסנים וכיו"ב. בחתימתם על הסכם זה מאשרים הצדדים את הסכמתם לאופן זה של עריכת טבלת הניקוד השמאי ולא תשמענה כל טענות ביחס אליה.
- 5.6 חלוקת היחידות בין השותפים תיערך בהתאם למנגנון של הגרלה, כאשר מובהר בזאת שהשותפים שיהיו זכאים להשתתף בהגרלה הם אך רק מי מבין השותפים שעד לערב יום ההגרלה יהיו זכאים לקבלת יחידה שלמה (לכל הפחות) ביעוד הרלוונטי שלגביו תיערך הגרלה כאמור (מגורים/תעסוקה/מסחר) וזאת אף אם רכשו חלקים במקרקעין לאחר הכנת טבלת הניקוד השמאי. להסרת ספק מובהר, כי הזכאות לקבלת יחידה שלמה תוקנה לשותפים שערב יום ההגרלה מחזיקים בחלק מסוים במקרקעין באחוזים (%) בסך השווה או העולה על אחוז (%) חלקה של יחידה שלמה בפרויקט מתוך סך הפרויקט, כפי שייקבע על ידי השמאי בטבלת הניקוד השמאי.
- שותפים שעד לערב יום ההגרלה אינם זכאים לקבלת יחידה שלמה באיזה מיעודיו השונים של הפרויקט על פי חלקם היחסי בפרויקט כמפורט בנספח א', לא יהיו זכאים להשתתף בהגרלה, וזכויותיהם ביחידה כלשהי (זכויות חלקיות כאמור במושע - קרי, יחידה משותפת) תיקבענה על ידי השמאי בהסתמך על הניקוד השמאי ובהתאם לו תוך היוועצות החברה המנהלת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על ההגרלה יחולו ההוראות שלהלן:
- 5.6.1 תוך 45 יום לכל המאוחר אך לא לפני 30 יום ממועד השלמת טבלת הניקוד השמאי תיערכנה מספר הגרלות רצופות בפקוח החברה המנהלת ורואה החשבון, שבה ישתתפו השותפים הזכאים ו/או מי מטעמם ועו"ד, לצורך קביעת חלוקתן של היחידות בין השותפים השונים. על מועדן של ההגרלות תימסר הודעה לשותפים, על-ידי החברה המנהלת וזאת 30 ימים לפחות לפי מועדה.
- 5.6.2 כל הגרלה תתבצע ביחס לכל סוג של יחידה בנפרד. דהיינו: תבוצענה הגרלות נפרדות ביחס ליחידות המגורים, יחידות התעסוקה ויחידות המסחר.
- 5.6.3 לפני כל הגרלה יגישו השותפים הזכאים לשמאי ולחברה המנהלת בקשות להשתתף בהגרלה - כל מי מבין הבעלים המעוניין ביחידה (או במספר יחידות ככל שרלוונטי) מן הסוג העומד להגרלה.
- 5.6.4 זכאי יהיה להגיש בקשת השתתפות בהגרלה מסוימת, רק מי ששיעור חלקו במקרקעין כאמור בטבלת הבעלויות המצ"ב בנספח א' להסכם זה, מקנה לו את הזכות לקבלת היחידה בה הוא מעוניין - בשלמותה - עפ"י טבלת הניקוד השמאי (להלן: "שותף זכאי"). דהיינו: שותפים זכאים הינם אך ורק השותפים הזכאים לקבלת יחידה שלמה בפרויקט לכל הפחות.
- 5.6.5 ניתן להגיש לשמאי מספר בקשות להשתתפות בהגרלות שונות - בתנאי שהמבקש הינו בעל חלקים במקרקעין המאפשרים את הדבר. ואולם, היה ובהגרלה מסוימת שבה השתתף אותו שותף זכאי, עלה שמו בהגרלה ואותו שותף זכאי בחר יחידה באופן שלאחר בחירתו הנ"ל יתרת זכויותיו בפרויקט ככל שקיימות (לפי שיעור חלקו במקרקעין כאמור) אינן מעניקות לו זכות ליחידה שלמה נוספת, אזי הוא לא ישתתף בהגרלה נוספת ועל יתרת זכויותיו (ככל שקיימות) יחול האמור בסעיף 5.6.8 להלן.
- 5.6.6 בכל הגרלה ישתתפו רק מי שביקשו יחידה או יחידות מן הסוג המוגרל באותה הגרלה, ובלבד, כאמור לעיל, שאותו שותף הינו "שותף זכאי" לבחירת יחידה שלמה ו/או מסי יחידות שלמות מאותו הסוג.
- 5.6.7 סדר ההגרלות יהיה לפי החלטת השמאי.
- 5.6.8 לאחר שלא יוותרו עוד שותפים זכאים (דהיינו: לאחר שכל השותפים הזכאים מיצו את זכויותיהם בקשר עם בחירת יחידות בשלמותן), אזי תופסקנה ההגרלות ויחידות שונות בפרויקט יחולקו על ידי השמאי תוך היוועצות החברה המנהלת, בין כל הצדדים שונותו בידיהם חלקים במקרקעין, וזאת בהסתמך על טבלת הניקוד השמאי ובהתאם לה. להסרת ספק, יחידות אלו זו תהיינה יחידות משותפות בין אותם שותפים כך שההוצאות הכרוכות בבנייתה ישולמו ע"י כל אחד מהשותפים ביחידה עפ"י חלקו היחסי בה, וביום שתימכר בהתאם למפורט בסעיף 5.8 להלן, תחולק התמורה ביניהם עפ"י חלקם היחסי ביחידה.
- 5.6.9 בתום תהליך ההגרלה, יערוך השמאי את טבלת הניקוד השמאי מחדש, כך שתתווסף בטבלה עמודה נוספת הכוללת את שם השותף לו הוקצתה היחידה ו/או החלק היחסי שיש לכל שותף ביחידה מסוימת במקרה של יחידה משותפת. ממועד זה ואילך יהיה שיעור ההשתתפות של כל שותף בעלויות החקמה, על פי חלקה היחסי של יחידתו בפרויקט (ו/או על פי שיעור חלקו היחסי

ביחידה במקרה של יחידה משותפת).

5.6.10 להסרת ספק מוסכם כי השמאי יכריע בכל דבר וענין בקביעת שווי היחידות, עריכת טבלת הניקוד השמאי וכיו"ב, והכל עפ"י שיקול דעתו המקצועי והבלעדי והחלטתו תהיה סופית ומחייבת. להסרת ספק מובהר, כי השמאי יהיה רשאי להיוועץ עם החברה המנהלת בטרם קבלת החלטותיו.

5.7 לאחר חלוקת היחידות יגדל/יקטן אחוז ההשתתפות בעלויות החקמה של כל אחד מהצדדים להסכם זה, לפי הניקוד השמאי של יחידתו של כל שותף ביחס לשווי יתר היחידות בפרויקט, כפי שייקבע על ידי השמאי בטבלת הניקוד השמאי כאמור, כקביעה סופית ומחייבת (להלן: "האיזון השמאי") וכל משתתף מתחייב לשלם מיד על פי דרישת החברה המנהלת את סכום ההפרש הכספי כתוצאה משינוי חלקו היחסי, אם יהיה הפרש כזה. באם האיזון השמאי כאמור, יצריך תשלומי מס כלשהם, לרבות מס שבת, מס רכישה ו/או כל מס או חיטל אחר, ישולמו תשלומים אלו על ידי כל צד, כפי חלקו ובמועד הקבוע לכך על פי כל דין. כל משתתף מצהיר בחתימתו על הסכם זה כי ידוע לו שסעיף זה הינו מעיקריו של ההסכם.

5.8 מובהר בזאת כי רק לאחר אישור התבי"ע המפורטת, סיום בניית הפרויקט, קבלת אישור אכלוס סופי מהרשויות לפרויקט (דהיינו: טופס 4 ו/או תעודת גמר) ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של אותו משתתף, יהא רשאי המשתתף שהינו זכאי לקבלת יחידה בשלמות, לנחוג ביחידתו מנהג בעלים ולהחזיק ביחידתו בחזקה ייחודית.

5.9 מאידך מובהר, כי שותפים שאינם זכאים ליחיד במלואה, לא יהיו זכאים בשום מקרה לקבלת חזקה ביחידה שבה הם בעלי זכויות, והחברה המנהלת תמכור את היחידה לצדדים שלישיים (ו/או למי מבין השותפים ככל שיהיו מעוניינים בכך) במחיר שלא יפחת ממחיר השוק של היחידה באותה העת, כפי שייקבע על ידי השמאי (כשהמועד הקובע לקביעת השווי לא יעלה על 180 ימים ממועד המכירה בפועל). עם קבלת התמורות בגין מכירת היחידה כאמור תעביר החברה המנהלת לשותפים בעלי הזכויות באותה היחידה את חלקם היחסי בתמורה, בניכוי עלויות הבניה (לפי דוחות המעקב של השמאי) לרבות ניכוי עלויות שיווק כפי שתיקבענה על ידי החברה המנהלת ועלויות שכ"ט עורך דין בגין המכירה כמפורט בנספח ד' להסכם זה. בכל מקרה שבו לא יעלה בידי החברה המנהלת למכור את היחידה בתנאים האמורים לעיל אזי יעדכן השמאי את חוות דעתו לעניין שווי השוק של היחידה וחברת הניהול תמכור את היחידה תוך 180 ימים מאותו מועד, ויחולו כל ההוראות האמורות לעיל בהתאמה וכך בחוזר חלילה עד למכירת היחידה.

5.10 בניית הפרויקט תיעשה בהתאם למפרט טכני כפי שייקבע על ידי החברה המנהלת, בעצה אחת עם היועצים.

5.11 ידוע לכל אחד מהשותפים כי תנאי להמשך השתתפותו בפרויקט לאחר קבלת החלטת הוועדה בתנאים, כי יעמיד את כל המידע ו/או המסמכים שיידרשו ממנו על ידי הבנק המלווה וכי יעמוד בכל דרישות הבנק המלווה לשם קבלת מסגרת אשראי כמפורט בסעיף 10 להלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היה ולא יעמוד שותף כלשהו בתנאים ובדרישות של הבנק המלווה, אזי הוא יחויב במכירת חלקו בפרויקט או לחילופין להעמיד את חלקו בעלויות ההקמה שהחל מאותו שלב מהונו העצמי, הכל בהתאם למפורט בסעיף 10.4 להלן. בהקשר זה מצהיר כל אחד מהשותפים, כי למיטב ידיעתו הוא עומד בקריטריונים המקובלים בבנקים מסחריים לצורך קבלת אשראי כספי למימון חלקו בפרויקט.

6. אסיפה כללית:

6.1 האסיפה הכללית הינה אסיפת כל השותפים והיא תתכנס במידת האפשר מדי 12 חודשים לצורך דיון וקבלת החלטות בכל נושא עקרוני הקשור לביצוע הסכם זה. מובהר, כי האסיפה הכללית רשאית לדון מחדש בהחלטות החברה המנהלת, לשנותן ו/או לבטלן, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע בהחלטות של החברה המנהלת שכבר בוצעו, בחלקן ו/או בשלמותן.

6.2 באסיפה כללית שתתכנס עד לשלב הליווי הבנקאי יהווה קוורום חוקי - שותפים שלהם לפחות 51% מהזכויות במקרקעין. באסיפה כללית שתתכנס לאחר שלב חלוקת היחידות לשותפים יהווה קוורום חוקי - שותפים שלהם לפחות 51% מהזכויות בפרויקט (על פי טבלת האיזון השמאי). אם כעבור חצי שעה ממועד כינוס האסיפה הכללית לא נוכח קוורום חוקי כפי שנקבע לעיל, תדחה האסיפה בשבוע בדיוק ובאותו מועד תהיה האסיפה הכללית חוקית בכל מספר של נוכחים, וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל הצדדים להסכם זה.

6.3 קבלת החלטות באסיפה הכללית תהא ברוב קולות כאשר לכל שותף כוח הצבעה בהתאם לאחוז השתתפותו (דהיינו: עד לחלוקת היחידות על פי החלק היחסי במקרקעין ולאחר חלוקת היחידות על פי החלק היחסי בטבלת האיזון השמאי). על אף האמור, החלטה המתקבלת בניגוד לדעתה של החברה המנהלת תחייב רוב מיוחד של 75% מכוח הצבעת השותפים.

- 6.4. הצדדים יהיו רשאים לייפות בכתב את כוחו של גורם כלשהו, לרבות מי מהשותפים האחרים, להצביע בשמם.
- 6.5. לבעלים של 50% מהזכויות (או יותר) שיבקשו זאת ו/או לעוה"ד, תהא זכות לכנס את האסיפה הכללית בהודעה בכתב בת 7 ימי עסקים מראש, תוך פירוט העניין שיובא על סדר יומה של האסיפה. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תינתן על ידי עוה"ד בכתב (בדואר אלקטרוני או בדואר רשום) לכל אחד מהצדדים על פי הפרטים שנמסרו על ידו במעמד החתימה על הסכם זה או לכתובת אחרת עליה הודיע בכתב אותו צד לעוה"ד. לא זומנה אסיפה כללית תוך 12 חודשים מהמועד בו כונסה האסיפה הכללית הקודמת, יהא כל שותף רשאי לדרוש מעוה"ד לכנס אסיפה כזו ועל עוה"ד יהיה לכנסה תוך 14 ימים מיום שנדרש לעשות כן. מובהר, כי ניתן יהיה לקיים אסיפה כללית גם באופן מקוון בדרך ובאופן שלחלין:
- 6.6.1. החברה המנהלת תעביר אל הצדדים הודעת דוא"ל בה יפורטו נוסח החלטות העומדות על הפרק להצבעת האסיפה הכללית וכן המועד והשעה שעד אליהם על כל אחד מהצדדים להצביע בחלטות שעל הפרק (אשר לא יפחת מפרק זמן של 7 ימים ממועד שליחת הודעת הדוא"ל).
- 6.6.2. כל אחד מהצדדים להסכם זה ימסור את החלטתו בדוא"ל עד לא יאוחר מהמועד והשעה אשר ייקבעו על ידי החברה המנהלת כאמור. צד אשר לא העביר את החלטתו בהודעת דוא"ל בתוך המועד והשעה שנקבעו במסגרתה, ייחשב כצד שלא השתתף באסיפה הכללית ולא הצביע בה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 6.2 לעיל.
- 6.6.3. יראו בהחלטה של האסיפה הכללית אשר התקבלה באמצעות דוא"ל באופן המפורט לעיל כהחלטה מחייבת לכל דבר ועניין.
- 6.7. צד אשר לא שילם תשלום כלשהו אשר נדרש ממנו ו/או לא חתם על מסמך כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא קיים חיוב כלשהו מחיוביו שלפי הסכם זה, לא יהא זכאי לזמן אסיפה כללית.
- 6.8. מובהר, כי לאחר אישורה של התביעה המפורטת והשלמת טבלת האיוון השמאי המחלקת את היחידות השונות בפרויקט בין השותפים כאמור לעיל, ייכונן מספר אסיפות כלליות. קרי, אסיפה כללית עבור כל בניין ספציפי. על האסיפות הכלליות הנ"ל יחולו הוראות סעיף 6 זה לעיל.

7. החברה המנהלת:

- 7.1. בשל מורכבות הפרויקט והצורך בגוף שיספק שירותי בקרה וייעוץ בקשר עם עניינים שונים הקשורים בפרויקט, ממנים הצדדים בזאת את החברה המנהלת למתן שירותי ניהול בפרויקט. החברה המנהלת תספק את כל השירותים הניהוליים לפרויקט לרבות שירותי מנהלה, כספים, ליווי ההתקשרויות מול קבלנים וספקים, ליווי התכנון, ליווי תהליך הבניה, ליווי תהליך הכנת המפרטים והמכרז לביצוע, ביצוע פיקוח על עבודת הקבלנים, ליווי בנקאי לרבות התקשרות עם הבנק המממן, ותיאום כל הקשור להסכם זה ולפרויקט, הכל כמפורט בהסכם למתן שירותים המצ"ב להסכם זה **בנספח ז'** (להלן: "**הסכם הניהול**").
- 7.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מהוראות הסכם הניהול, מובהר לעניין סמכויות החברה המנהלת, כי:
- 7.2.1. לחברה המנהלת תהיינה כל הסמכויות בקשר עם ניהול ההקמה והפיקוח של הפרויקט ובכלל זה פיקוח על התכנון והבניה, וכן תהיינה לה כל הסמכויות לבצע את כל הדרוש לשם הוצאה לפועל של הסכם זה ולנקוט כל פעולה שתידרש לצורך כך.
- 7.2.2. מוצהר ומוסכם בזאת, כי כל החלטות החברה המנהלת בכל נושא שהוא תחייב לכל דבר ועניין את כל השותפים בפרויקט וללא יוצא מן הכלל וכל פעולה מפעולותיה בכל הנוגע לכל הוראה מהוראות הסכם זה, לרבות ההסכמים והמסמכים שיחתמו ע"י החברה המנהלת לביצוע הסכם זה והקמת הפרויקט וכל הקשור בו, אישור הוצאות הנדרשות והתשלומים שיש לשלם, חתימה על כל מסמך חדרוש לצורך הוצאת היתר בניה ו/או חתימה על כל מסמך אחר בשם השותפים הנדרש לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט, התקשרות עם בנקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע, ספקים, נותני שירותים, מינוי רואה חשבון, יועצים שונים, שמאי ובורר, וכל גורם אחר הנדרש לשם קידום והקמת הפרויקט, כולל מכירת או העברת חלקו של שותף שלא עמד בהתחייבויותיו עפ"י הוראות הסכם זה ו/או מכירת חלקו של שותף שאינו זכאי לקבלת יחידה בשלמות כמפורט בסעיף 5.9 לעיל, כל אלה יחייבו את השותפים ללא תנאי וסייג וללא זכות ערעור כלשהי, וכל אחד מהשותפים מאשר מראש פעולות אלו של החברה המנהלת וכן כל פעולה אחרת שלה לצורך ביצוע הסכם זה והקמת הפרויקט.
- 7.2.3. החברה המנהלת תתקשר בהסכמים מול אנשי מקצוע ושירותים לרבות מתכננים, יועצים קבלנים

קבלני משנה וספקים.

7.2.4 החברה המנהלת תוודא ביצוע, באמצעות מנהל כספים / שמאי מלווה אשר ימונה ע"י החברה המנהלת, של הסכומים הדרושים לשם מימון עלויות הבנייה והנלוות ועל מועד תשלומם לפי קצב התקדמות התכנון והבנייה ובהתאם להסכמים שיחתמו מול היועצים והספקים השונים ולוודא קיום הוראה זו ע"י כל השותפים.

7.2.5 החברה המנהלת תהיה רשאית לקבל החלטות בקשר עם מכירה או העברה של זכויות שותף שהסכם זה בוטל לגביו עקב הפרתו על ידו.

7.2.6 החברה המנהלת תהיה רשאית לנהל מו"מ על הסכם מימון ומסמכי מימון וחתימה עם בנק מממן למתן ליווי פיננסי למימוש היתר הבניה שיינתן לשותפים, על כל מסמכי ההתקשרות להעמדת מימון ו/או פתיחת מסגרות אשראי לכל השותפים, וזאת מבלי לגרוע מחובת כל אחד מהשותפים לחתום על כל מסמך כאמור בעצמו ולספק לבנק המממן כל מידע שיידרש לצורך אישורו כלוה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה המנהלת תפתח את חשבון הבנק, באמצעותו יתנהלו כל הפעולות הכספיות הנדרשות להקמת הפרויקט (וזאת עד למועד פתיחתו של חשבון הפרויקט כמוגדר לעיל). בנוסף, לחברה המנהלת תהא סמכות להוציא ערבויות בנקאיות מחשבון הבנק בהתאם לצורך. כמו כן תפתח החברה המנהלת את חשבון הפרויקט בבנק המממן לצורך ליווי הפרויקט בכפוף להנחיות הבנק המממן.

7.2.7 החברה המנהלת תפקח על רישום הפרויקט בבית משותף לרבות חתימה על הבקשות למיניהן ותשריטים, ייחוד הערות אזהרה וביטולן, קביעת הרכוש המשותף, הצמדת שטחים ליחידות, רישום תקנון מוסכם וחתימה על כל שאר המסמכים הדרושים או שיידרשו בכל הקשור לרישום הפרויקט בבית משותף אחד או כמספר בתים משותפים.

7.2.8 החברה המנהלת תהיה רשאית לפעול ככל הדרוש לשם הוצאה לפועל של הסכם זה ולנקוט כל פעולה שתידרש לצורך כך. בכל מקום בו נאמר כי לחברה המנהלת הסמכות לפקח על ביצוע פעולה כלשהי, משמעו, גם ליתן הוראות בקשר לכך ולחתום על המסמכים הדרושים לצורך ביצוע ההוראה.

7.3 מקום בו התקבלה החלטה של החברה המנהלת, לא יחיה רשאי מי מהשותפים להתנגד או לפעול כנגד ההחלטה ומימושה בכל דרך והסמכות היחידה לכך תהא מסורה לאסיפה הכללית ואם וככל שהתקבלה החלטה לעשות כן בהתאם לזכויות ההצבעה בה.

7.4 כל אחד מהשותפים מסמך בזאת את החברה המנהלת לחתום בשמו על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע הסכם זה ו/או לשם יישום סמכויותיה ו/או החלטותיה של החברה המנהלת, לרבות הסכם הקבלנות, הסכם ליווי מול הבנק המממן, הסכמים עם יועצים, תוכניות, בקשות, חוזים ותשריטים, התחייבויות לרשויות השונות ובכלל זה לוועדה המקומית לתכנון ובניה וכיו"ב לרבות לצורך ביצוע מכירה כמפורט בסעיף 5.9 לעיל ו/או מכירה כפויה כמפורט בסעיפים 10.4 ו/או 17.5 להסכם זה, ולצורך כך כל שותף מתחייב להמציא למשרדו של עוה"ד, במעמד חתימת הסכם זה, ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת החברה המנהלת בנוסח המצ"ב **כנספח ו'**, אשר מסמך את החברה המנהלת לפעול בשם השותפים לצורך ביצוע הפרויקט ובכלל זאת להוציא לפועל את מלוא החלטותיה כאמור לעיל (להלן: **"ייפוי הכוח לחברה המנהלת"**). ייפוי הכוח לחברה המנהלת יוחזק על ידי עוה"ד בנאמנות עבור החברה המנהלת ויימסר לחברה המנהלת בכל עת שבו תידרש החברה המנהלת לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל לשם מימוש סמכויותיה.

8. עוה"ד:

8.1 השותפים ממנים בזאת את עוה"ד בכל הקשור להסכם זה ולביצוע הפרויקט. היקף השירותים המשפטיים ותמורת השירותים שיינתנו על ידי עוה"ד מפורטים בנספח השירותים המשפטיים המצ"ב **כנספח ד'** להסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר, כי דמי הניהול ששולמו מראש על ידי המשתתפים לחברה המנהלת, כמפורט בהסכם הניהול (נספח ז' להסכם זה) כוללים את כל עלויות ההקמה שעד לשלב הליווי הבנקאי ובכלל זאת את כל עלויות שכר טרחת עוה"ד שעד לשלב הליווי הבנקאי, וזאת למעט מכירת ו/או העברת זכויות של מי מהשותפים בפרויקט אשר יבוצעו עוד בטרם חתימת הסכם המימון ושלב הליווי הבנקאי, ובמקרה כאמור ישלם כל משתתף לעוה"ד שכ"ט בגובה 1% משווי החלק הנמכר/המועבר בתוספת מע"מ כדין. פרט לאמור לעיל לא ייגבו תשלומים נוספים על ידי עוה"ד עבור השירותים המשפטיים שיינתנו עד

לשלב הליווי הבנקאי. לאחר שלב הליווי הבנקאי ישולם על ידי השותפים עבור השירותים המשפטיים של עוה"ד שכ"ט בהתאם לאמור בהסכם השירותים המשפטיים.

8.2. השותפים מתחייבים לחתום במעמד החתימה על הסכם זה, על הסכם שכר טרחה / שירותים משפטיים בנוסח המצ"ב **כנספה ד'** להסכם זה וכן על יפוי הכוח הבלתי חוזר לעוה"ד בנוסח המצ"ב **כנספה ה'**.

8.3. הפעולות שיידרשו עוה"ד לבצע במסגרת השירותים המשפטיים תהיינה בהתאם לאמור בהסכם השירותים המשפטיים ובהסכם זה, ושכר טרחתו וכן הוצאותיו כפי שתהיינה מעת לעת, ישולמו על ידי השותפים בהתאם להוראות הסכם שכר הטרחה במלואם ובמועד.

8.4. למען הסר ספק, מובהר בזה כי שכר טרחת עוה"ד של הפרויקט לא כולל פעולות שאינן מפורטות בהסכם שכר הטרחה, לרבות פעולות שתידרשנה בקשר עם הפרת הסכם זה על ידי מי מהשותפים.

9. ביטוח:

הביטוחים הנדרשים בפרויקט יכוסו בפוליסת ביטוח של חברת ביטוח בישראל, על פי חוות דעת שתקבל החברה המנהלת מיועץ ביטוח מוסמך ועל פי דרישות חברת הביטוח. עלויות הביטוח ייחשבו כחלק מעלויות ההקמה לכל דבר ועניין. בהסכם עם קבלן שיבחר לביצוע הבניה תוטל על הקבלן החובה לערוך ביטוחים בתיאום עם חוות-דעת יועץ הביטוח ועל פי המלצותיו.

10. מימון הפרויקט:

10.1. בחתימת הסכם זה השותפים מסמיכים את החברה המנהלת או מי שהחברה המנהלת תסמיק לשם כך לנהל משא ומתן הבנק המממן לצורך קבלת הלוואות ו/או הסכם ליווי ואשראים לצורך הקמת הפרויקט (לעיל ולהלן: "**הסכם המימון**"). השותפים מסמיכים את החברה המנהלת לחתום בשםם על הסכם המימון בתנאים עליהם יסוכמו בין הבנק המממן והחברה המנהלת.

10.2. ידוע לשותפים כי המסגרות שיקבעו על ידי הבנק המממן תהיינה בהתאם לדו"ח "0" שינפיק המפקח מטעם הבנק, אשר עתיד לכלול גם, בין היתר, עלויות בלתי צפויות המגדילות את המסגרות ובהתאם את שיעור ההון העצמי שידרוש הבנק המממן.

10.3. ידוע לשותפים כי הבנק המממן עשוי לדרוש משותף המאוגד, כתנאי להענקת מסגרת אשראי לאותו שותף, העמדת ערבויות, לרבות ערבויות אישיות של בעלי מניותיו ו/או של בעלי השליטה בו ו/או אחרים.

10.4. מובהר כי אישור כל אחד מחברי הקבוצה על ידי הבנק המממן הינו מעיקרי הסכם זה ותנאי יסודי שלו, על כל המשתמע מכך. אשר על כן, שותף אשר לא יאושר על ידי הבנק המממן יחויב למכור את זכויותיו בפרויקט בתוך פרק זמן קצר שיועמד לו על ידי החברה המנהלת לפי שיקול דעתו הבלעדי ולחילופין יעמיד אותו שותף את אחוז השתתפותו בפרויקט באופן מלא מהון עצמי ויפקיד את מלוא הסכום האמור בהתאם לדוח "0" בחשבון הבנק שינוהל על ידי החברה המנהלת כאמור לעיל, ובמידה ולא יעשה כן יימכרו זכויותיו על ידי החברה המנהלת, כמפורט בהוראות סעיף 17.5 להלן.

10.5. כל אחד מהשותפים מתחייב בזאת לחתום על כל המסמכים הנדרשים ע"י הבנק המממן לצורך קבלת מימון מחבנק המממן לרבות הסכם המימון, כתבי התחייבות לרישום משכנתה, אגרות חוב, שטרי משכון ושאר המסמכים הנדרשים וזאת תוך 5 ימי עסקים מיום שנדרש לעשות כן על ידי החברה המנהלת - גם אם אין בכוונתו ליטול מהבנק המממן מימון לשם ביצוע תשלומיו שלפי הסכם זה. לאחר החתימה על כל המסמכים שיידרשו ע"י הבנק המממן, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי (אך לא חייב) לקבל הלוואה במסגרת האשראי שיוקצב לו כאמור לעיל. אם יבחר מי מהצדדים ליטול מימון כאמור מבנק או גורם פיננסי אחר שאינו הבנק המממן, הוא מתחייב שלא למשכן ו/או לשעבד את חלקו במקרקעין ו/או זכויותיו שלפי הסכם זה לטובת אותו בנק או גורם פיננסי אחר.

10.6. כל שותף מודע לכך כי חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן, לרבות ומבלי לגרוע חתימת בן/בת הזוג של מי מהשותפים ככל שתידרש על ידי הבנק המממן, ועריכת פוליסת ביטוח חיים באמצעות הבנק המממן ו/או באמצעות חברת ביטוח פרטית בסכומים ובתנאים שיאושרו על ידי הבנק המממן הינה הכרחית לשם קבלת מימון מלווה לפרויקט. לפיכך, שותף אשר יימנע מלחתום על מסמך כלשהו, אפילו לא נזקק הוא לליווי הבנק המממן, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה ויחולו לגביו הוראות סעיף 17.5 להלן.

10.7. כל השותפים מסכימים במפורש ומודעים לכך כי הסכם המימון יכלול, בין היתר הוראה לפיה זכויות השותפים במקרקעין ובפרויקט ישועבדו בשעבוד ו/או משכנתה ו/או משכון מדרגה ראשונה ללא הגבלה

בסכום לטובת הבנק המממן להבטחת האשראי שיוקצה לחקמת הפרויקט (להלן: "המשכנתה הכללית"). לשם ביצוע רישום המשכנתה הכללית, מסמיכים השותפים את החברה המנהלת ו/או עוה"ד לחתום בשם על כל המסמכים הנדרשים לשם כך.

10.8. מבלי לפגוע בהתחייבויות השותפים המפורטות לעיל, כל אחד מהשותפים מסמיך בזאת את החברה המנהלת, לחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן לרבות על הסכם ליווי, משכנתאות, שטרות ו/או בקשות לרישום משכנתה ו/או תנאים מיוחדים וכיו"ב ולממש בשמו ועבורו את כל הזכויות על פי ההסכם עם הבנק המממן, לרבות ומבלי למעט – לבקש ולקבל במקומו מהבנק המממן הלוואות ו/או אשראים, וכן למשוך במקומו כספים מחשבונו בבנק המממן לחשבון הפרויקט, על חשבון האשראים כאמור, ובאופן כללי, לממש כל זכות הנתונה לו על פי ההסכם הנ"ל. כל אחד מהשותפים מתחייב בזאת שלא לתת לבנק המממן הוראה הנוגדת הוראה שתיתן כאמור על ידי החברה המנהלת.

10.9. עלויות הבניה ישולמו באמצעות ההלוואות שייטלו השותפים מהבנק המממן על פי הסכם המימון ו/או מתוך מסגרת האשראי שתועמד לכל צד על ידי הבנק המממן, אלא אם יודיע מראש ובכתב אותו צד על רצונו לשלם את חלקו מחוץ עצמי.

10.10. מובהר, כי החברה המנהלת תפעל ככל הניתן כי אחריותו של כל אחד מהשותפים כלפי הבנק המממן תהיה מוגבלת לזכויות וההתחייבויות המוקנות ליחידה (הרעיונית) של אותו שותף או חלקים מיחידה (רעיונית) במקרה של יחידה משותפת כאמור לעיל ולפי העניין, וללא ערבות הדדית.

10.11. מובהר, כי אין בהסכמת החברה המנהלת לחתום בשמו ובמקומו של מי מהשותפים על המסמכים ו/או לבצע את הפעולות כמפורט לעיל כדי לפטור שותף להסכם זה מההתחייבותו לחתום ו/או לבצע את הפעולות הנ"ל בעצמו.

10.12. כל אחד מהשותפים יהיה אחראי לפרוץ את ההלוואה שתועמד לו כאמור לעיל בהתאם לתנאיה, לרבות כל סכום אשר נמשך לפי הוראות סעיף 10.9 לעיל, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, הוצאות וכל סכום אחר, שייזקף על ידי הבנק המממן לחובתו, במועדים ובתנאים שייקבעו לכך בהסכם ההלוואה הפרטני של אותו שותף עם הבנק המממן ובכפוף להוראות הסכם המימון.

10.13. בחתימתם על הסכם זה נותנים השותפים הוראה בלתי חוזרת לבנק המממן, להעביר לחברה המנהלת ו/או לעוה"ד ו/או למנהל הכספים כל מידע ו/או נתון הדרוש לשם פיקוח על פירעון ההלוואה על ידי מי מהשותפים.

10.14. הסכם המימון יכלול הוראה לפיה בסיום הבנייה, קבלת טופס אכלוס ומסירת החזקה ביחידות שיבנו, הבנק המממן ימציא מכתב חריגה לשותף אשר לא נטל הלוואה מהבנק המממן או לא עשה שימוש במסגרת האשראי אשר הועמדה לו, לפיו תוחרג היחידה של אותו שותף מתחולת המשכנתה הכללית, וזאת ובלבד שאותו שותף שילם את מלוא אחוז השתתפותו בפרויקט. להסרת ספק מובהר, כי האמור בס"ק זה יחול אך ורק כלפי שותפים הזכאים לקבלת יחידה בשלמות. לא יונפק על ידי הבנק המממן מכתב חריגה ביחס לזכויותיו של שותף ביחידה משותפת, אלא אם כל השותפים שהינם בעלי זכויות ביחידה המשותפת כאמור, לא נטלו הלוואה מהבנק המממן או לא עשו שימוש במסגרת האשראי אשר הועמדה להם ושילמו כולם את מלוא אחוז השתתפותם בפרויקט.

10.15. עם רישום הפרויקט כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין תיוחדנה המשכנתאות ליחידות הספציפיות של השותפים אשר נטלו הלוואה מהבנק המממן.

11. התחייבויות תשלום:

11.1. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת לשלם לפי אחוז השתתפותו בפרויקט כמפורט בנספח החלוקה המצ"ב בנספח א' להסכם זה (בכפוף לעדכון חלקו על פי האיוון חשמאי כמפורט בסעיף 5.7 לעיל), בהתאם למועדים אשר יפורטו בדרישת התשלום, את כל חלקו היחסי בסכום עלויות ההקמה ו/או כל יתר התשלומים שידרשו ממנו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בכל המתייחס לתכנון הפרויקט, הקמתו, השלמתו, רישומו כבית משותף ורישום היחידות שבו ע"ש כ"א מהצדדים. למען הסר ספק, תנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידה לכל צד, הינו פירעון כל דרישות התשלום לרבות שכ"ט היועצים המשפטיים שלפי הסכם זה. כן מובהר להסרת כל ספק, כי שותפים אשר שילמו דמי ניהול מראש על פי הסכם הניהול, לא יידרשו לתשלומי עלויות ההקמה נוספות עובר לשלב הליווי הבנקאי וחתימת הסכם המימון ועלויות אלו כלולות בדמי הניהול הנ"ל, אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה.

11.2. לכל שותף ברורה החשיבות המרבית בקיום קפדני של התחייבויותיו לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע

מכלליות האמור, ביצוע התשלומים הנ"ל במלואם, במועדם וכסדרם על-מנת לאפשר ביצוע רצוף של הפרויקט. לפיכך, כל צד מתחייב בזה שלא לעכב תשלום כלשהו שנדרש ממנו כמפורט בסעיף 11.1 לעיל, תהא טענתו אשר תהא. כל צד מוותר בזה על זכות הקיזוז כנגד כל סכום הנתבע על ידו, כמו גם על הזכות לנכות ממנו תשלום כלשהוא בו נשא אותו צד. וזיתור זה יהיה תקף אף אם תהיה למי מהצדדים טענה, דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד החברה המנהלת ו/או כנגד צד אחר להסכם זה ו/או כנגד כל צד אחר כלשהו.

11.3 כל תשלום ותשלום שעל כל צד לשלם לפי הסכם זה, ייעשה בהמחאה ערוכה לפקודת החברה המנהלת ו/או ע"י הפקדה בחשבון הבנק. החברה המנהלת תנהל את חשבון הבנק אשר בו יופקדו כל הסכומים אשר ייגבו מהצדדים כאמור לעיל, ואשר ממנו ישולמו כל התשלומים בקשר לפרויקט.

11.4 במידה וצד להסכם זה לא יעביר את התשלומים במועדים שייקבעו, וככל שבאותו מועד כבר יוקם חשבון הפרויקט, אזי בחתימתם על הסכם זה מאשרים השותפים לתת הוראה לבנק המממן למשוך כספים מחשבון החלואה של אותו צד (או מתוך מסגרת האשראי שהועמדה על ידי הבנק המממן לאותו צד) ולחפיק את הכספים בחשבון הפרויקט.

11.5 איחר צד בתשלום או בחלק ממנו כפי שיידרש ע"י החברה המנהלת, הוא יחויב בגין סכום התשלום שבפיגור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנתית בשיעור של 15% בחישוב שנתי, בגין תקופת הפיגור החל מהיום הראשון וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לשותפים על הסכם זה. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת כי שיעור הפיצויים הנ"ל הינו סביר בהתחשב בנזקים העשויים להיגרם כתוצאה מהאיתור בתשלום.

11.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל אחד מהצדדים להסכם זה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שאם לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה הוא עלול לגרום נזק לכל הצדדים האחרים המסתמכים על התשלומים שכל צד התחייב לשלם, הן במסגרת מימון התכנון והרישוי (קרי, עד למועד ההתקשרות בהסכם המימון), והן בגין מימון עלויות הבניה.

11.7 אם צד לא ישלם במועד תשלום כלשהו החל עליו על פי הסכם זה (להלן: "הצד המפר"), יהיה כל אחד מהשותפים רשאי, אך לא חייב, לאחר מתן התראה על כך לצד השני של 14 ימים מראש, לשלם תשלום זה על חשבון הצד המפר, והוא, הצד המפר, מתחייב להחזיר לצד המשלם תשלום זה מיד עם דרישה ראשונה בצירוף ריבית כמפורט לעיל, ממועד התשלום ועד לחזרתו בפועל לצד המשלם. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל סעד לו זכאי הצד האחר, כלפי הצד המפר, על פי הסכם זה ו/או על פי הדין.

11.8 עם השלמת הפרויקט תערוך חברת הניהול, באמצעות מנהל כספים ו/או כל יועץ אחר אשר תיידרש לו, דו"ח הוצאות והכנסות כוללות של הפרויקט, של התשלומים אותם ביצע כל אחד מהשותפים ושל התחייבויותיהם של השותפים שטרם בוצעו (באם אלו קיימות) (להלן: "הדו"ח הסופי"). בדו"ח הסופי ייקבעו התשלומים שהיה על כל אחד מהשותפים לשלם על פי הסכם זה, לעומת התשלומים אשר שולמו בפועל על ידי כל אחד מהם. החברה המנהלת תשלח את הדו"ח הסופי לכל השותפים. כל שותף מתחייב לשלם את החוב המגיע ממנו, אם מגיע, בהתאם לדו"ח הסופי, וזאת בתוך 14 יום ממועד משלוח הדו"ח הסופי. בדו"ח הסופי לא ייכללו חיובים וזיכויים שיבוצעו כתוצאה משינויים ביחידות שסוכמו בין הקבלן לבין מי מהשותפים על פי הסכם הבניה.

11.9 היה ועל פי הדו"ח הסופי תישאר יתרה בחשבון הפרויקט, תשמש יתרה זו או חלקה, לאחר גביית החובות של הצדדים לפי קביעת החברה המנהלת, לכיסוי עלות התיקונים במסגרת תקופת הבדק, וחיתרה תוחזר לצדדים על פי הדו"ח הסופי רק עם תום תקופת הבדק. היה ולא תיוותר יתרה בחשבון הפרויקט, תהיה מוסמכת החברה המנהלת לדרוש מכל צד, כתנאי למסירת החזקה ביחידה המיועדת לו, הפקדת התחייבות אישית ו/או ערבות בנקאית ו/או המחאות אישיות לצורך כיסוי עלות התיקונים במסגרת תקופת הבדק.

12. התקשרות מול קבלן ובניית הפרויקט:

12.1 החברה המנהלת תנהל מ"מ עם קבלנים ותבחר בקבלן/קבלנים מבצע/ים לפרויקט, הקבלנים יידרשו להיות קבלנים בעלי הסיווג הקבלני הנדרש על פי דין וכן בעלי מוניטין וניסיון מוכח במיזמים בסדר הגודל של הפרויקט. החברה המנהלת תחתום בשםם ובמקומם של השותפים על ההסכם עם הקבלן/ים המבצע/ים אשר נבחרו על ידה כאמור. ההסכם אשר יחתם או נתתם על ידי החברה המנהלת עם הקבלן יחייב את השותפים כיתר תנאי הסכם זה.

12.2 מוסכם בזאת על ידי השותפים, כי היחידות בפרויקט ייבנו בהתאם למפרט טכני אשר ייקבע בשיתוף האדריכל, היועצים ובכפוף לאישור החברה המנהלת.

12.3. אף אחד מהצדדים לא יהיה רשאי לבצע כל עבודות פנים בתוך יחידתו אלא לאחר מסירת היחידה לידיו לאחר קבלת אישור אכלוס לשטחים הציבוריים.

12.4. בכל מקרה מוסכם כי בכל עבודות הפנים שתבוצענה ביחידות לא יבצעו כל שינויים אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים (ובכלל זה קירות הגובלים עם השטחים המשותפים), או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של היחידה ו/או המחייבים שינויים בקונסטרוקציה של היחידה ו/או הפרויקט ו/או שינויים הנוגעים להזזת קווי תשתית כגון מים, ניקוז, ביוב, חשמל, שינויים ברכוש המשותף (לרבות שינוי במבנה, צורה או צבע) או כל שינויים או תיקונים ביחידה הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הפרויקט או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם והתחייבות זאת תיכלל במסגרת תקנון הבית המשותף אשר ירשם במועד רישום הבית המשותף. כל אחד מהשותפים אשר יחפוף לבצע עבודות פנים מתחייב להגיש לחברה המנהלת אישור של יועץ בטיחות ושל כיבוי אש טרם תחילת עבודתו.

13. מסירת היחידה:

13.1. כל אחד מהשותפים הזכאים לקבלת חזקה ביחידת דיור בהתאם לאמור בהסכם זה לעיל (קרי, השותפים הזכאים לקבלת יחידה בשלמות) אשר שילם את כל דרישות התשלומים החלים עליו בהתאם לדו"ח הסופי כאמור בסעיף 11.8 לעיל ואשר חתם על הסכם אחזקה בהתאם להנחיית החברה המנהלת ככל שיוחלט על התקשרות עם חברת האחזקה והניהול כאמור בסעיף 14 להלן, יהיה זכאי לקבל לידיו את החזקה ביחידה שנועדה לו ובלבד שהתקבל אישור בכתב מהחברה המנהלת כי שולמו על ידיו כל דרישות התשלום בהתאם לדו"ח הסופי. לא קיים מי מהשותפים את התנאים הנ"ל, לא יהיה זכאי אותו שותף לקבל את החזקה ביחידה ויחולו עליו מהמועד בו ניתן היה למסור לידיו את היחידה כל ההוצאות הכרוכות באחזקת היחידה לרבות תשלום דמי הניהול והאחזקה לחברת האחזקה, ככל שתהא.

13.2. החברה המנהלת תזמן את כל אחד מהשותפים הזכאים לקבלת החזקה ביחידה. אם שותף לא הופיע לאותו מועד, הוא יוזמן למועד אחר אשר ייקבע על ידי החברה המנהלת. אם אותו שותף לא יגיע גם למועד הנדחה, ייראה הדבר כאילו קיבל אותו שותף את היחידה לשביעות רצונו המלאה, והוא מייפה בזאת בחתימתו על הסכם זה, את כוחה של החברה המנהלת לקבל את החזקה ביחידה בשמו ובמקומו, ואותו שותף מוחל ומוותר מראש על כל טענה כנגד החברה המנהלת ו/או מי מטעמה בקשר עם קבלת החזקה ביחידה בשמו ובמקומו כאמור לעיל.

13.3. על שותפים שאינם שותפים זכאים (קרי, שותפים בעלי זכויות ביחידות משותפות בלבד) יחולו הוראות סעיף 5.9 לעיל.

14. חברת אחזקה וניהול:

14.1. לשם תחזוקת הפרויקט וניהולו לאחר בנייתו, מסמיכים הצדדים את חברת הניהול לבחור חברת אחזקה וניהול שתקבל על עצמה את התחזוקה והניהול של הפרויקט (לעיל ולהלן: "**חברת האחזקה והניהול**"). סל השירותים שיינתן על ידי חברת האחזקה והניהול יכלול בין היתר שירותי תחזוקת מעליות, מיזוג אוויר, חשמל ויתר המערכות המרכזיות, ניקיון, קביעת נוחלי הובלת ריחוט, ביצוע עבודות שיפוצים ביחידות ועוד, הכל בהתאם להוראות הסכם האחזקה והניהול שייחתם עם חברת האחזקה והניהול (להלן: "**הסכם האחזקה והניהול**").

14.2. כל אחד מהשותפים, בין אם שותף זכאי ובין אם לאו, מתחייב לחתום על הסכם האחזקה והניהול עם חברת האחזקה והניהול בנוסח שיסוכם בין החברה המנהלת לבין חברת האחזקה והניהול. לגבי כל שותף זכאי מובהר, כי חתימתו על הסכם האחזקה והניהול מהווה תנאי לקבלת החזקה ביחידה המיועדת לו. לא חתם שותף כלשהו על הסכם האחזקה והניהול, תהא רשאית החברה המנהלת לחתום על הסכם האחזקה והניהול מטעם אותו שותף ואותו שותף לא יהיה רשאי לעלות כל טענה ו/או דרישה בעניין. כל צד יהיה מחויב לשלם לחברת האחזקה וניהול את דמי האחזקה והניהול בגין שירותי האחזקה והניהול לפי חלקו היחסי בפרויקט כמפורט בטבלת האיוון השמאי ולאחר רישום הבית המשותף בהתאם לחלקו בפרויקט כמפורט בסעיף 15.2 להלן וכפי שיפורט בתקנון הבית המשותף שיירשם.

15. רישום בית משותף:

15.1. כל אחד מהשותפים מסמיך את עוה"ד לנקוט בכל הפעולות הדרושות לרישום הפרויקט כבית משותף אחד ו/או כמספר בתים משותפים לאחר בנייתו (או עוד קודם לכך ככל שיתאפשר הדבר), וזאת לצורך רישום כל היחידות בפרויקט כיחידות משנה (תתי-חלקות) נפרדות. מובהר, כי לצורך ביצוע האמור יידרשו

- השותפים להתקשר מול מודד לצורך עריכת התשריט הדרוש לצורך רישום הבית המשותף.
- 15.2. עוה"ד ינסח תקנון אשר יכלול בין היתר הוראות המסדירות את היחסים בין בעלי היחידות בפרויקט וכן הסדרים וחובות בקשר לאחזקת הפרויקט. התקנון יהיה כפוף לאישור חברת הניהול וירשם בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום הבית המשותף. הצדדים מודעים לעובדה כי בנוסף התקנון תקבענה בין היתר ההוראות הבאות:
- 15.2.1. המחשבים והחניית הצמודים ליחידות מסוימות, יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לאותן יחידות וזאת בכפוף להסכמת המפקח על הבתים המשותפים.
- 15.2.2. זכויות בנייה נוספות, ככל שתהינה, יהיו רכוש משותף וקניינם של כל הצדדים, כאשר לכל צד חלק יחסי בזכויות הבניה לפי חלקו בפרויקט.
- 15.2.3. הוצאות האחזקה והניהול יחולקו בין הצדדים בהתאם ליחס שבין השטח הסופי של יחידת אותו שותף או יחידה שבה לאותו שותף חלק יחסי (לא כולל הצמדות) לבין שאר השטחים הסופיים של כל היחידות בפרויקט (לא כולל הצמדות) כפי שיופיעו בתשריט הבית המשותף.
- 15.2.4. חל איסור להתקנת שילוט, אנטנות, כבלים בבניין, לרבות על הקירות החיצוניים, שלא במקומות שיועדו לכך על פי היתר הבניה ושיקבעו ע"י החברה המנהלת.
- 15.2.5. חל איסור על בניה אשר משנה את צורתו החיצונית של הפרויקט.
- 15.3. השותפים יישאו בכל עלויות רישום הבית המשותף, כגון אגרות, מדידה, הכנת תשריטים, שכ"ט עוה"ד וכיו"ב, בהתאם לדרישת עוה"ד.

16. העברת זכויות:

- 16.1. השותפים מתחייבים שלא להעביר ו/או להסב את זכויותיהם ו/או חלק מהן על פי הסכם זה בין במישרין ובין בעקיפין, כל עוד לא נסתיימה הבניה ולא נמסרה החזקה ביחידות ולא נרשם הבית המשותף אלא בכפוף לאישור החברה המנהלת והסכמתה. החברה המנהלת תיתן את אישורה והסכמתה להעברת זכויות אם התקיימו התנאים המצטברים הבאים:
- 16.1.1. הצד הנעבר יצרף את חתימתו כצד להסכם זה (או כצד להסכם השיתוף המתקן ככל שיחתם בהתאם לאמור בסעיפים 1.4-1.5 לעיל), והנעבר יקבל על עצמו את כל זכויותיו והתחייבויותיו של הצד המעביר לרבות החובה להמשיך לשלום התשלומים העתידיים לביצוע הפרויקט.
- 16.1.2. הצד הנעבר יחתום על יפוי הכוח הנדרשים בהתאם להוראות הסכם זה (נספחים ה' ו-ו') ועל כל הסכם אחר שנחתם בקשר עם הפרויקט על ידי השותפים.
- 16.1.3. הצד הנעבר נטל על עצמו את כל התחייבויות המעביר כלפי הבנק המממן (ככל שכבר בוצעה התקשרות כזו), חתם אצל הבנק המממן על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן והמציא לחברה המנהלת ולעוה"ד את הסכמת הבנק המממן בכתב להעברה.
- 16.1.4. השותף המעביר קיים את כל הוראות הסכם זה ושילם את כל חיוביו וחובותיו על פי הסכם זה שמועד חיובם הינו עד למועד העברה, וקיבל את אישור החברה המנהלת בכתב על כך.
- 16.1.5. הנעבר והצד המעביר המציאו לעוה"ד את כל המסמכים שיידרשו על ידם לצורך ביצוע העברת הזכויות, לרבות את אישור מס שבח, אישור מס רכישה ואישור הרשות המקומית לרבות לעניין היטל השבחה בגין מכירת החלק הרלוונטי בפרויקט, יפוי כוח לעוה"ד המסמך את עוה"ד, בין היתר לרשום את הבית המשותף ולייחד את הערות האזהרה או את הזכויות ליחידות שתיווצרנה, וכל מסמך נוסף שיידרש על ידי עוה"ד.
- 16.1.6. הנעבר ו/או המעביר שילמו לעוה"ד סך בשיעור של 1% מתמורת המכירה של הזכויות הנמכרות כולל מע"מ (במידה ועסקת המכירה מחויבת במע"מ) ובתוספת מע"מ כדין בגין טיפול עוה"ד ברישום ההעברה.
- 16.2. החל ממועד קיום התנאים הבאים במצטבר: רישום הבית המשותף וייחוד היחידות שתיווצרנה על שם השותפים, קבלת החזקה ביחידות - לא יידרש עוד מי מהשותפים לכל אישור נוסף לצורך העברת זכויותיו.
- 16.3. להבטחת התקיימות האמור בסעיף זה ימסור כל אחד מן השותפים בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת עוה"ד בנוסח המצ"ב **נספח ט'** להסכם זה, אשר מכוחה ו/או מכוח יפוי הכוח לטובת עוה"ד (נספח ה') ירשום עוה"ד בלשכת רישום המקרקעין, ככל שיתאפשר, הערת אזהרה על צורך בקבלת הסכמתו לכל

פעולת העברת זכויות מצד השותפים, וזאת ככל שיתאפשר מבחינה רישומית (להלן: "הערת האזהרה"). הצדדים מורים בזאת לעוה"ד בהוראה בלתי חוזרת ליתן את הסכמתו לביצוע העברת הזכויות לנעבר בכל מקרה שיתקבל אישור בכתב בלתי מותנה של החברה המנהלת ליתן הסכמת עוה"ד לביצוע הפעולה האמורה בכפוף להערת האזהרה. לאחר רישום הבניין בבית משותף ולאחר רישום היחידה על שם השותף בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת בבית משותף, תימחק הערת האזהרה ככל שנרשמה.

17. הפרת ההסכם ותופות:

- 17.1. בכל מקרה של אי קיום הוראות הסכם זה ו/או כל ההסכמים שנחתמו או יחתמו מכוחו על ידי מי מבין השותפים, יהיו יתר השותפים והחברה המנהלת רשאים לתבוע מאותו שותף (בסעיף זה להלן: "הצד המפר"), פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ליתר השותפים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב כך, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות המוקנים ליתר השותפים ולחברה המנהלת עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.
- 17.2. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה המנהלת מוסמכת לפעול כנגד הצד המפר בשם כל השותפים המקיימים הסכם זה, על מנת לממש את זכותם של אותם שותפים על פי סעיף זה.
- 17.3. למען הסר ספק, מובהר כי גם הימנעות של שותף מחתימה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפרויקט על פי הוראות החברה המנהלת ו/או עוה"ד ו/או הבנק מממן ו/או כל גורם רלוונטי אחר, תיחשב כהפרת הסכם זה על ידי.
- 17.4. מבלי לפגוע בהוראות סעיפים 17.1-17.3 לעיל, במקרה של הפרת הסכם זה ע"י מי מהשותפים, תהא החברה המנהלת מוסמכת להודיע לשותף המפר בשם כל השותפים האחרים להסכם זה כי עליו לתקן את ההפרה תוך 14 ימים. לא תוקנה ההפרה עד המועד הנ"ל, תהיה החברה המנהלת רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאכוף את קיומו של הסכם זה על הצד המפר, כפי שתמצא לנכון או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר, מבלי שיהא בכך בכדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר השותפים.
- 17.5. בוטל ההסכם על ידי החברה המנהלת ככל שהדבר נוגע לצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:
 - 17.5.1. השותף המפר מורה לחברה המנהלת ו/או לעוה"ד באופן בלתי חוזר לפעול למכירת זכויותיו של הצד המפר במקרקעין ובפרויקט, לכל מי שימצאו לנכון, כולל למי מהשותפים האחרים, בתמורה ובתנאים שימצאו לנכון – הכול על פי שיקול דעתם הבלעדי בהליך של "מימוש מהיר" וזאת באמצעות יפויי הכוח אשר הופקדו בידי החברה המנהלת ועוה"ד נספחים ה' ו-ו' לעיל בהתאמה. החברה המנהלת תפעל בשם הצד המפר להשגת כל האישורים וההיתרים שיהיו דרושים, באם דרושים, לשם ביצוע העברה הנ"ל.
 - 17.5.2. החברה המנהלת תאפשר, בדרך ובתנאים שייקבעו על-ידה לפי שיקול דעתה, לשאר השותפים, לרכוש את זכויותיו של הצד המפר, לפני שאלו יוצעו לצד שלישי.
 - 17.5.3. כל הסכומים שיתקבלו בתמורה להעברת זכויותיו של הצד המפר, ישולמו לחשבון הבנק, וישמשו:
 - ראשית, לתשלום חלקו של הצד המפר בתשלום כל המיסים, האגרות, החיטלים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מההעברה הנ"ל והחלים על פי כל דין על הצד המפר.
 - שנית, לפירעון כל חובותיו של הצד המפר לפי הסכם זה, לרבות פירעון כל חובותיו לעוה"ד, לחברה המנהלת, לבנק המממן וחשבת מלוא התשלום אשר נאלצו השותפים לשלם עקב ההפרה ו/או לכל צד שלישי שהטיל עיקולים ו/או צווים לצורך פירעון חובותיו. יתרת התמורה, ככל שתיוותר לאחר שסולקו כל חובות הצד המפר דלעיל, תושב לצד המפר בתוך 21 ימים ממועד פירעון כל חובות הצד המפר דלעיל.
 - 17.5.4. היה והתמורה שהתקבלה ממכירת זכויות הצד המפר לא תספיק לכיסוי מלוא חובותיו והתחייבויותיו של הצד המפר, מתחייב הצד המפר להשלים את ההפרש בתוך 14 יום מיום שיידרש לכך על ידי החברה המנהלת.
 - 17.5.5. לצד המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכותו לקבל את יתרת התמורה, אם תהא כזו, כאמור בסעיף 17.5.3 לעיל.
 - 17.5.6. החברה המנהלת ו/או היועצים המשפטיים יהיו רשאים להשתמש בסמכותם על פי יפויי הכוח נספח ה' ו/או נספח ו', בהתאמה, ולהסדיר עם הבנק המממן את העברת זכויותיו של הצד המפר על פי ההסכם עם הבנק למי שירכוש את זכויותיו.

17.5.7 הצד המפר מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד עוה"ד, החברה המנהלת ומי מהשותפים, בגין כל מעשה או מחדל שלהם בקשר לאמור בסעיף זה וכי הוא מוותר ויתור גמור ומוחלט על זכותו להתנגד למכירה ומתחייב שלא לנקוט בשום הליך משפטי או אחר כנגד המכירה או לגרום לעיכובה. הצד המפר מצהיר כי ויתור כאמור נובע מידעתו כי התנגדות למכירה ו/או עיכובה יגרום לשיבושים בהתקדמות בניית הפרויקט וכן יגרום נזקים רבים כספיים ואחרים לשאר השותפים.

17.5.8 מי שירכוש את זכויותיו לשעבר של הצד המפר, יהיה חייב כתנאי מוקדם לרכישת הזכויות, להצטרף כצד להסכם זה ונספחיו, ולפי דרישת החברה המנהלת, גם לכל הסכם או התחייבות אחרת של השותפים, ודינו יהיה כאילו היה צד להסכמים אלה במקום הצד המפר, מלכתחילה. על השותף כאמור יהיה לחתום על כל המסמכים עליהם חתומים השותפים, לרבות על כל יפוי הכוח הנדרשים בהתאם להסכם זה ויתר ההסכמים שנחתמו בקשר עם הפרויקט.

17.5.9 החברה המנהלת תהיה רשאית לעתור למינויו של עוה"ד ככונס נכסים על זכויותיו של הצד המפר, על מנת לבצע את ההוראות הכלולות בהסכם זה.

18. תוקף ההסכם:

18.1 תוקפו של הסכם זה יהיה יפה עד לרישום הבית המשותף ורישום זכויות השותפים הזכאים ו/או מי מטעמם ביחידות שתשרמנה בלשכת רישום המקרקעין ומכירת מלוא היחידות המשותפות על ידי החברה המנהלת כמפורט לעיל, ובכפוף לכך ששולמו כל התחייבויות השותפים בינם לבין עצמם וכלפי צדדים שלישיים בהתאם לדו"ח הסופי.

18.2 עד למועד רישום הבית המשותף כמפורט לעיל הצדדים מתחייבים שלא לפרק את השיתוף ביניהם וגם בחלוף התקופה הקבועה בסעיף 37(ב) לחוק המקרקעין.

18.3 מבלי לגרוע מכל המוסכם לעיל, מובהר כי בכל מקרה בו חרף המוסכם לעיל יפנה מי מהצדדים לבקש את פירוק השיתוף, אזי יתבקש שבית המשפט ייתן ככל הניתן תוקף להסכמות הצדדים בהסכם זה לעיל, וכי בכל מקרה בו יוחלט שלמרות המוסכם בסעיף 18.2 לעיל, יש לפרק את השיתוף, הצדדים מסכימים ומבקשים בזאת כי בית המשפט יורה על כך שפירוק השיתוף יהיה בדרך של רישום בית משותף והקצאת יחידות בבית המשותף לצדדים בהתאם להוראות הסכם זה.

19. בוררות:

19.1 בכל מקרה של מחלוקת כלשהי בנוגע לביצועו ו/או קיומו ו/או הפרתו של הסכם זה על ידי מי מהשותפים ו/או החברה המנהלת, יובא הדבר להכרעתו של בורר דן יחיד אשר הכרעתו תחייב את השותפים לכל דבר ועניין. הבורר יהיה עורך דין המתמחה בנדל"ן, לרבות בתחום הסכסוך הספציפי, אשר זהותו תיקבע בהסכמה בין השותפים, ובהיעדר הסכמה תוך 7 ימים ממועד התגלעות הסכסוך - תקבע זהותו על ידי עוה"ד.

19.2 הבורר יהיה פטור מסדרי דין ומדיני הראיות, אך כפוף לדין המחוזי ויהיה חייב לנמק את החלטתו בכתב. חתימתם של השותפים על הסכם זה דינה כחתימה על הסכם בוררות ויחולו עליו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח - 1968. החלטת הבורר תהא סופית.

19.3 הבורר יהיה מוסמך לתת סעדים זמניים, לרבות צווי עיקול, עיכובן ותפיסה, וכן החלטות ביניים אחרות כפי שייראה לו נכון וצודק.

19.4 על אף האמור בהסכם זה לא תהא למי מהשותפים הזכות לעכב ו/או לקזז כספים כלשהם המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה ו/או לגרום במישרין ו/או בעקיפין להפסקת הליכי התכנון ו/או הבנייה ו/או לעיכוב של מי מאלו. בירור טענות מי מהשותפים, ככל שיהיו, יעשה במקביל לבנייה ולקיום כל התחייבויות השותפים, במלואן ובמועדן, לרבות אלו הכספיות, בהתאם להסכמים שנחתמו עימם. תנאי ס"ק זה הינם יסודי ביותר וכל הפרה שלו, ולו לזמן קצר ביותר, תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

20. שונות:

20.1 כל השותפים ביחד וכל אחד לחוד מתחייבים לפעול במשותף ככל שיידרש על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו מן הכוח אל הפועל ובדרך המיטבית ביותר עבור השותפים כולם.

20.2 כמו כן מתחייבים השותפים להופיע בפני כל פורום דרוש, כפי שתורה לו החברה המנהלת ו/או עוה"ד ו/או

הבנק המממן, לחתום על כל מסמך שיידרש בהתאם לשיקול דעתם לצורך ביצוע הסכם זה ולסייע ככל הניתן להוצאתו לפועל של הסכם זה.

20.3. הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין השותפים. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תוספת ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל השותפים. השותפים ו/או מוסדות השותפים ו/או החברה המנהלת ו/או עוה"ד, לא יהיו אחראים לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תוכנית רעיונית, השפעה או התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהשותפים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים.

20.4. על אף האמור כל אחד מהשותפים מסכים בזה מראש לכל שינוי בהסכם זה, ככל שיידרש עקב דרישת עוה"ד ו/או הבנק המממן, ומוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

20.5. הסכם זה יתפרש לטובת צד ג', רק ככל שהדבר נוגע לחברה המנהלת, לעוה"ד ולבנק המממן.

20.6. מובחר ומוסכם בין השותפים כי אין בחתימתם על הסכם זה משום יצירת שותפות ביניהם במוכן פקודת השותפויות (נוסח חדש), תשל"ה - 1975.

21. כתובות והודעות:

כתובות השותפים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט בנספח א'. כל הודעה אשר תישלח בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור 72 שעות ממשלוחה בדואר רשום ובמקרה של מסירה ביד - בעת המסירה, ובמקרה של שליחת דוא"ל לכתובת הדוא"ל המנויה לצד שמו של אותו שותף כנספח א' - תוך יום עסקים אחד ממועד השליחה.

ולראיה באו הצדדים תמנויים בנספח א' להלן על החתום:

פרוטוקול אסיפה כללית

כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת, מס' 540324027 (להלן - "השותפות")

ישיבת הנהלת השותפות מיום _____

נוכחים:

1. השותף הכללי בשותפות - חברת ישראל ב"ק נדלן בע"מ, ח.פ. 516716909

(להלן - "השותף הכללי" ו/או "החברה")

באמצעות בעלי השליטה:

א. יותם בן חמו, ת.ז. 301487344

ב. שלמה פריאנטה, ת.ז. 059667964

(בעלי השליטה במניות החברה)

הוחלט:

האסיפה מאשרת פה אחד את ההחלטות שלהלן:

1. להתקשר עם _____ ת.ז. _____ (להלן: "הקונה" ו/או "הקונים") בהסכם מכר לרכישת 362/ במרקעין הידועים כחלקה 250 בגוש 7109 המצויים ברחוב ישראל ב"ק 37-41 וברחוב שץ גגה גרשון 48 בעיר תל-אביב-יפו, על כל הבנוי ועל כל המחובר אליהם בחיבור של קבע (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), רישום הערת אזהרה במועדים הנקובים בהסכם המכר, וקיום חוראות הסכם המכר עד להשלמת רישום הבעלות בממכר ע"ש הקונים.
2. לרשום הערות אזהרה לטובת הקונה על זכויות השותפות במקרקעין בגין החתקשרות בהסכם המכר ובקשר עימו ולחתום לשם כך על כל המסמכים הנדרשים, לרבות בקשות ו/או שטרות ו/או מסמכים אחרים מכל מין וסוג, לרבות בקשות לרישום הערות אזהרה וכן בקשות לביטול הערות האזהרה הנ"ל ו/או מסמכי מחיקת/ביטול הערת אזהרה ו/או כל מסמך אחר שיידרש לשם מחיקת הערות האזהרה ברשם המקרקעין וכל גוף אחר, ובכלל זאת לחתום על יפוי כוח לטובת ב"ק השותפות, עוה"ד מתן נחמני ו/או כל עורך דין אחר מטעם השותפות (להלן: "ב"כ המוכרים"), לשם מחיקת הערות האזהרה הנ"ל.
3. לרשום את זכויות הקונים במקרקעין על פי הסכם המכר על שמה בלשכת רישום המקרקעין, ולצורך כך לחתום על כל המסמכים הנדרשים לרבות שטרות ו/או בקשות ו/או מסמכים אחרים מכל מין וסוג.
4. לחתום על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד מתן נחמני ו/או עוה"ד איתי רוזנברג ותומר חנגלי (להלן ביחד ולחוד: "עוה"ד") אשר יאפשר לעוה"ד לבצע את כל ההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה ולחתום בשם השותפות על כל המסמכים הנדרשים לצורך קיום חוראות הסכם המכר לרבות ייצוג השותפות מול הקונה, רשויות חמס, רשם המקרקעין, כל רשות מקומית, רשם השותפויות, רשם המשכונות, כל מוסד ממשלתי ו/או מוניציפאלי ו/או מוסדות רישוי ותכנון.
5. למנות את מר שלמה פריאנטה נושא ת.ז. 059667964 ויותם בן חמו נושא ת.ז. 301487344, שניהם ביחד כמורשי חתימה של החברה לצורך ביצוע כל ההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה וכל הפעולות הנדרשות לצורך ביצוע וקיום חוראות הסכם המכר ו/או לצורך רישום הזכויות בממכר בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה, לרבות רישום הערת אזהרה, ולשם כך לחתום בשם השותפות, על הסכם המכר ונספחיו, על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד ו/או לטובת ב"כ המוכרים וכן על כל המסמכים הנדרשים לקיום הסכם המכר, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות, לרבות בקשות לרישום הערת אזהרה ובקשות למחיקת הערות אזהרה, ייפוי כוח, שטרות לרבות שטרות מכר, תצהירים מסוגים שונים, טפסי דיווח/הצהרות לרשות המיסים (משי"ח) וכן כל מסמך אחר באופן שלפיו חתימת ה"ח מר שלמה פריאנטה נושא ת.ז. 059667964 ומר יותם בן חמו נושא ת.ז. 301487344 יחד בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס תחייב את השותפות לכל דבר ועניין.

ולראיה באנו על החתום היום: _____

שלמה פריאנטה

כרמי מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

אישור עו"ד:

אני חת"מ, עו"ד מתן נחמני, מרחוב המסגר 35, תל אביב, מאשרת:

1. כי השותפות הני"ל קיימת, פועלת והתכנסה כדין.
2. כי המשתתפים בישיבה הם השותף הכללי בשותפות באמצעות בעלי השליטה בשותף הכללי והם מוסמכים להחליט בשם השותפות את ההחלטות כאמור לעיל, והחלטותיהם התקבלו כדין ובהתאם למסמכי היסוד של השותפות, וכי השותפות רשאית לקבל את ההחלטות הני"ל ולבצען.
3. כי מר יותם בן חמו, ת.ז. 301487344 ומר שלמה פריאנטה, ת.ז. 059667964 חתמו על הפרוטוקול הני"ל בפני, ביום _____ וכי בהתאם למסמכי היסוד של השותפות הינם מוסמכים לחתום בשם השותפות וכי חתימתם בצירוף לחותמת השותפות או לשמה המודפס מחייבת את השותפות לכל דבר ועניין.

מתן נחמני, עו"ד

ישראל ב"ק נדלן בע"מ, ח.פ. 516716909 (להלן: "החברה")

פרוטוקול משיבת דירקטוריון החברה בכובעה **כשותף הכללי** ב- **כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת** שמספרה 540324027 (להלן: "השותפות" ו/או "המוכרת") שהתקיימה ביום _____ בחודש _____ בשנת 2023.

על סדר היום: רכישת 362/ במקרקעין על ידי הקונה מאת השותפות וביצוע פעולות בקשר למקרקעין.

נוכחים: בעלי השליטה בחברה.

יו"ר: שלמה פריאנטה.

הוחלט:

1. השותפות תמכור ל- _____ ת.ז. _____ (להלן: "הקונה" ו/או "הקונים") 362/ במקרקעין הידועים כחלקה 250 בגוש 7109 בגוש 7109 המצויים ברחוב ישראל ב"ק 37-41 וברחוב שץ גגה גרשון 48 בעיר תל-אביב-יפו, על כל הבנוי ועל כל המחובר אליהם בחיבור של קבע (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), ותתקשר עימם בהסכם מכר לצורך ביצוע הנ"ל (להלן: "הסכם המכר").
2. לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה על זכויות המוכר במקרקעין בגין ההתקשרות בהסכם המכר ולחתום לשם כך על כל המסמכים הנדרשים, לרבות בקשות ו/או שטרות ו/או מסמכים אחרים מכל מין וסוג, לרבות בקשות לביטול הערות האזהרה הנ"ל ו/או ייפוי כוח לטובת ב"כ המוכרים, עוה"ד מתן נחמני ו/או כל עורך דין אחר מהמוכרים (להלן: "ב"כ המוכרים"), לשם מחיקת הערות האזהרה הנ"ל.
3. לרשום את הזכויות של הקונה במקרקעין על פי הסכם המכר על שמה בלשכת רישום המקרקעין, ולצורך כך לחתום על כל המסמכים הנדרשים לרבות שטרות ו/או בקשות ו/או מסמכים אחרים מכל מין וסוג.
4. השותפות תחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד ממשרד חנגלי רוזנברג ו/או מתן נחמני ו/או כל עורך דין אחר מטעם השותפות (להלן: "עוה"ד") אשר יאפשר לעוה"ד לבצע את כל ההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה ולחתום בשם השותפות על כל המסמכים הנדרשים לצורך קיום הוראות הסכם המכר לרבות ייצוגה של השותפות מול המוכר, רשויות המס, לשכת רישום מקרקעין, כל רשות מקומית, רשם השותפויות, רשם המשכונות, כל מוסד ממשלתי ו/או מוניציפאלי ו/או מוסדות הרישוי והתכנון.
5. למנות את מר שלמה פריאנטה נושא ת.ז. 059667964 ויותם בן חמו נושא ת.ז. 301487344, שניהם ביחד כמורשי חתימה של השותפות לצורך ביצוע כל ההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה וכל הפעולות הנדרשות לצורך ביצוע וקיום הוראות הסכם המכר ו/או לצורך רישום הזכויות בממכר בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה, ולשם כך לחתום בשם השותפות, על הסכם המכר ונספחיו, על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד וכן על כל המסמכים הנדרשים לקיום הסכם המכר, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, בקשות, לרבות בקשות לרישום הערת אזהרה ובקשות למחיקת הערות אזהרה, ייפוי כוח, לרבות ייפוי כוח לטובת עוה"ד ו/או לטובת ב"כ המוכרים, שטרות לרבות שטרות מכר, תצהירים מסוגים שונים, טפסי דיווח/הצהרות לרשות המיסים (משי"ח) בקשות לרישום או למחיקת וכן כל מסמך אחר באופן שלפיו חתימת ה"ה מר שלמה פריאנטה נושא ת.ז. 059667964 ו- מר יותם בן חמו נושא ת.ז. 301487344 יחד בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס תחייב את השותפות לכל דבר ועניין.

ישראל ב"ק נדלן בע"מ

שלמה פריאנטה

יותם בן חמו

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד מתן נחמני כעוה"ד של החברה, מאשר בזאת כי:

1. החברה קיימת ופועלת כדין בישראל.
2. החברה רשאית, על פי מסמכי ההתאגדות שלה לבצע את הפעולות המבוקשות והחלטות התקבלה כדין.
3. החברה משמשת כשותף הכללי ב- **כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת** שמספרה 540324027 (להלן: "השותפות") וזאת על פי תקנותיה של השותפות, והחברה רשאית לפעול בשם השותפות את הפעולות המנויות בהחלטות החברה כמפורט לעיל.
4. המשתתפים בישיבת הדירקטוריון, הם מנהלי החברה ומוסמכים כיום לחתום בשמה על המסמכים המפורטים לעיל.
5. שלמה פריאנטה, נושא ת.ז. 059667964 הינו יו"ר הישיבה, והוא חתם על פרוטוקול זה.

מתן נחמני, עו"ד

תאריך

כרמי מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

ה ס כ ס מ כ ר

שנערך ונחתם בתל אביב בתאריך 26.1.2023

- בין:
1. אהרון סגל, ת.ז. 003411196 - 1/2 חלקים
 2. אייל סגל, ת.ז. 024844862 - 1/6 חלקים
 3. אסנת בן צבי, ת.ז. 028927176 - 1/6 חלקים
 4. ענת סגל - שלו, ת.ז. 034449868 - 1/6 חלקים
- שכתובתם לצורכי הסכם זה:
 אצל עו"ד אמיתי ארליך, ממשד עו"ד עמית פולק מטלון ושות',
 מרחוב ראול וולנברג 18, בית APM, רמת החייל, תל אביב.
 (להלן ביחד ולחוד: "המוכר" או "המוכרים")

מצד אחד:

לבין:

כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת מס' 540324027
 באמצעות מנהלי השותף הכללי ומורשי החתימה בו - יותם בן חמו ושלמה פריאנטה
 שכתובתם לצורכי הסכם זה:
 אצל עו"ד איתי רוזנברג ממשד חנגלי רוזנברג עורכי דין,
 מרח' הארבעה 28, תל אביב
 (להלן: "הקונה")

מצד שני:

והמוכרים מצהירים כי הינם הבעלים הרשומים הבלעדיים ובעלי זכות החזקה הייחודית והבלעדית, בכפוף לזכויות השוכרים כמפורט להלן, בחלקות 244, 248, 250 ו- 251 בגוש 7109 (להלן יחדיו: "החלקות") המהוות חלק מהממכר שהגדרתו להלן, וכי כל אחד מהמוכרים הינו הבעלים של החלק מהממכר בהתאם לחלקים הרשומים ליד שמו של כל אחד מיחיד המוכרים במבוא להסכם זה, ויקבל לידיו בהתאמה את חלקו בתמורה, הכל כמפורט וכמתואר בנסחי הרישום של החלקות מלשכת רישום המקרקעין המצ"ב בנספח א' להסכם זה;

והמוכרים מעוניינים למכור ולהעביר לקונה את מלוא זכויותיהם בממכר, ובכלל זאת להעביר לקונה ולרשום על שמו את מלוא זכויות הבעלות בחלקות כשהזכויות בחלקות "נקיות וחופשיות" כהגדרת מונח זה להלן, והכל תמורת תשלום מלוא התמורה למוכרים ומילוי יתר התחייבויות הקונה, והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרים ולקבל על שמו את מלוא זכויות המוכרים בממכר כשהן נקיות וחופשיות, הכל בהתאם להוראות הסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא
 - 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 1.2 לכותרות הסעיפים לא תהיה משמעות כלשהיא לצרכי פרוש ההסכם והן ניתנות לנוחיות הקורא בלבד.
 - 1.3 כל הנספחים המפורטים להלן, המצורפים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח א' - נסחי טאבו של כל החלקות הכלולות בממכר.	
נספח ב' - הסכם השכירות המותנה שבין הקונה למתי מזרחי ובניו.	
נספח ג' 1 - העתק תעודת רישום שותפות של הקונה.	
נספח ג' 2 - העתק תעודת התאגדות של השותף הכללי.	
נספח ג' 3 - העתק פרוטוקול אסיפה כללית של הקונה.	
נספח ג' 4 - העתק פרוטוקול דירקטוריון של השותף הכללי.	
נספח ד' 1 - בקשה/ות לביטול הערת אזהרה.	
נספח ד' 2 - ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני מטעם הקונה לבי"כ המוכרים לביטול ומחיקת הע"א ומשכונות.	
נספח ה' - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר מטעם המוכרים לבי"כ הקונה.	
נספח ו' - ייפוי כוח תכנוני.	
נספח ז' - נספח חישוב סכום הפרשי ההצמדה המקסימלי.	

כרמי מונטיפיורי -
 שותפות מוגבלת
 מס' 540324027

הקונה

המוכרים

כרמי מונטיפיורי
 שותפות מוגבלת
 מס' 540324027

13.4 מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי הוא מסכם ומגבש במלואו כל הסכמה בין הצדדים ועם תתימתו אין ולא יהיה כל תוקף לכל פרסום ו/או שילוט ו/או מודעה ו/או הבנה ו/או הסכם ו/או הסכמה אחרים שנעשו קודם לחתימתם בין הצדדים (אם וככל שנעשו).

13.5 לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גרעיה ו/או הארכה ו/או ויתור בקשר לכל דבר ו/או ענין הקשור ו/או הכרוך בהסכם זה, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים.

13.6 לא השתמש או השתתף צד להסכם זה מלהשתמש בזכות מחזקות המוקנות לו על פיו, לא יראו בכך ויתור על זכות מחזקותיו, אלא אם ויתר על זכות מסוימת במפורש ובכתב.

13.7 הובהר לצדדים והם מסכימים לכך, כי אין זה מתפקידם של בא כוח הצדדים לבדוק בדיקות מוקדמות את הממכר וסביבתו לרבות מצבו הפיזי ו/או התכנוני ו/או הפקעות ו/או התביע ו/או משכנתא (אישור, פרוצדורה או מועדים) בכל רשות שהיא. כמו כן הובהר לצדדים, כי השירות המשפטי הניתן להם ע"י ב"כ הצדדים אינו כולל בדיקת היבטים של תכנון ובניה, חריגות בניה, נושאים הנדסיים וטכניים, היטל השבחה וכי' והובהר לצדדים כי עליהם לבחון בעצמם ועל אחריותם נושאים אלה ולהתייעץ עם הרשויות והגורמים המקצועיים המתאימים וכי לא קיבלו שכ"ט בגין בדיקות אלו ולא תהא לצדדים כל טענה כלפי עוה"ד בקשר לכך.

13.8 סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בכל הנוגע להסכם זה וכל הנובע ממנו הינה בבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל אביב יפו בלבד. למען הסר ספק, מובהר כי על הסכם זה וכל הנובע ממנו יחול הדין הישראלי בלבד.

13.9 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט במבוא להסכם זה, למעט אם הודיע צד למשנהו על שינוייה וכל הודעה שתשלח מישראל על ידי צד אחד למשנהו לפי הכתובת הנ"ל או לכתובת אחרת שהודעה בגינה נשלחה כאמור בסעיף זה, תחשב כאילו נתקבלה תוך 3 ימי עסקים מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום או עם מסירתה אם נמסרה ביד, ובלבד שיש אישור לקבלתה בכתב ואם נשלחה בדואר אלקטרוני בתוך 48 שעות ממועד משלוח הדואר האלקטרוני ובלבד שהתקבל אישור בדבר קבלת הדואר האלקטרוני. הודעות בכתב ע"י הסכם זה יכול שתישלחנה גם בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני ו/או בדואר רגיל, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום ;

כרמל מונטיפיורי -
שותפות מוגבלת
540324027

ה ק ו נ ה

התחייבות לאחריות השותף הכללי, ביחד לחוד עם הקונה:

אנו הח"מ, ישראל ב"ק נדל"ן בע"מ ח.פ. 516716909 (להלן: "השותף הכללי") מתחייבים בזה ביחד לחוד עם הקונה (כתגדרתו לעיל) כלפי המוכרים (כתגדרתם לעיל), למילוי כל התחייבויות המוטלות על הקונה על פי חוראות הסכם זה לעיל, על נספחיו ותוספותיו.

מובהר כי התחייבותנו זו הינה מוחלטת, בלתי חוזרת ובלתי מותנית, ללא הגבלה בסכום, לקיום כל התחייבויות כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת (הקונה), על פי ההסכם דלעיל (לרבות נספחי ההסכם ותוספותיו) במלואן ובמועדן ולתשלום כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרמו למוכרים עקב הפרת ההסכם דלעיל, הכל בהתאם לחוראות ההסכם, והננו מסכימים לכל חוראות ההסכם.

התחייבותנו זו תישאר בתוקפה ותחול גם על כל תיקון תוספת, נספח, שינוי והבהרה (להלן: "התיקון") שיוסכמו בין הצדדים בקשר להסכם זה, אפילו אם לא נחתם ולא ידע על התיקון כאמור.

ישראל ב"ק נדל"ן בע"מ

ח.פ. 516716909

ישראל ב"ק נדל"ן בע"מ

כרמל מונטיפיורי -
שותפות מוגבלת
540324027

ה ק ו נ ה

כ.א.
המוכרים
ג.ח.ב. ג.ח.ב.

נספח 10

העתק דוגמת הסכם השיתוף

עמודים 161 עד 217

הסכם שיתוף

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____ בחודש _____ 2023

- בין -

הצדדים המנויים ברשימת השותפים המופיעה בשולי הסכם זה כנספח א', בינם לבין עצמם

כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "השותפים" ו/או "הצדדים" ו/או "המשתתפים" ובלשון יחיד יכונה כל אחד מהם "השותף" או "הצד" או "המשתתף";

הואיל והצדדים הינם בעלי הזכויות הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות של חלקים בלתי מסוימים במקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקות 244, 248, 250, 251, 252 ו- 254 המצויים ברח' ישראל ב"ק ושץ גגה גרשון בתל אביב (להלן: "המקרקעין") הכלולים בתחומי תוכנית בניין עיר תא/5000 הקובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מפורטות, והמייצגת את המקרקעין לאזור מעורב של תעסוקה ומגורים (להלן: "התכנית").

והואיל וכל אחד מהשותפים הינו בעל זכויות במקרקעין בחלקים ובאחוזים המצוינים ליד שמו בנספח א', כאשר מובהר שהמקרקעין מיועדים על פי התכנית למגורים ו/או תעסוקה ו/או משולב.

והואיל וברצון הצדדים לשתף פעולה לשם קידומה ואישורה של תכנית מפורטת במקרקעין הנגזרת מהוראות התכנית (להלן: "התב"ע המפורטת") כאשר במסגרת שיתוף הפעולה יפעלו הצדדים כך שניתן יהיה לאחר אישור התב"ע המפורטת להוציא היתר/י בניה ולקדם את בניית הפרויקט במגרשים שיוקצו להם במקרקעין באופן מהיר ומיטבי.

והואיל והצדדים מעוניינים להגדיר ולקבוע את זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות בכל הנוגע לקידום התב"ע המפורטת ולהקמתו של הפרויקט (כהגדרתו להלן) במשותף, בשיטה של בניה עצמית, לרבות תכנון, מימון, פיקוח על ביצועו, התקשרות עם קבלן/נים, יועצים ו/או מומחים לביצועו, השימוש ביחידותיו, ייחוד היחידות לשותפים ורישומן כבית משותף בהתאם לכל דין, חלוקת הוצאות הפרויקט בין השותפים, האופן, הכללים והתנאים של ניהול הפרויקט לאחר הקמתו, השימוש ביחידות, השימוש ברכוש המשותף וכל עניין אחר הדרוש להשלמת הקמת הפרויקט וניהולו, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו.

והואיל וברצון הצדדים להעלות על הכתב את ההסכמות אליהן הגיעו בנוגע למקרקעין, הכל כמפורט בהסכם שיתוף זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין השותפים, כדלקמן:

1. מבוא ונספחים:

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
- 1.2. הצדדים מאשרים כי קראו את ההסכם והוסברו להם כל הוראותיו, וכן כי הבינו את ההסכם וברורות להם ההתחייבויות וההגבלות שנטלו ו/או ייטלו על עצמם בהסכם זה או מכוח הסכם זה וכי הם מעוניינים לשתף פעולה ביניהם בהתאם להסכם זה וליטול על עצמם את כל ההתחייבויות הנובעות מכך.
- 1.3. הצדדים מתקשרים בינם לבין עצמם בהסכם שיתוף זה לצורך ביצוע כל הפעולות המנויות להלן:
 - 1.3.1. תכנון, רישוי ובנייה עצמית של הפרויקט, לרבות התקשרות עם הבנק המממן, התקשרות עם יועצים וביצוע הפעולות הנדרשות להוצאת היתר בניה להקמת הפרויקט, וכל עניין אחר הדרוש להוצאתו לפועל של הפרויקט, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.
 - 1.3.2. הקמת הפרויקט, פיקוח על בנייתו וכל עניין אחר הדרוש להשלמת הפרויקט, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.
 - 1.3.3. לאחר גמר בניית הפרויקט - ייחוד שטחי הפרויקט למשתתפים, הכל כמפורט בהוראות הסכם זה להלן.
 - 1.3.4. רישום הפרויקט כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, לרבות הכנה ורישום של תקנון בית משותף שיסדיר את מערכת היחסים הכוללת בין הצדדים ביחס לפרויקט.
- 1.4. הצדדים מאשרים כי ידוע להם שייתכן ובעלי זכויות במקרקעין סמוכים (חלקות 241, 242, 243, 245 ו- 246 בגוש 7109) (להלן: "המקרקעין הסמוכים") יצטרפו להסכם שיתוף זה ועם חתימתם על הסכם זה יהפכו

בעלי הזכויות הנ"ל לחלק מקבוצת השיתוף לכל דבר ועניין ויחולו עליהם כל הוראות הסכם שיתוף זה, על כל הזכויות ועל כל ההתחייבויות הכלולות בו. במקרה כאמור לעיל, הצדדים מתחייבים לחתום, לדרישת החברה המנהלת ו/או עוה"ד (כהגדרת מונחים אלו להלן), על הסכם שיתוף מתוקן שבו ייכללו המקרקעין הסמוכים בתחומי המקרקעין, בתוספת ההתאמות ו/או התוספות שיתחייבו כפועל יוצא מן האמור, כפי שייקבע וינוסח על ידי היועצים המשפטיים.

בד בבד לחתימתם על הסכם זה יחתמו השותפים על ייפוי כוח לחברה המנהלת, המסמך אותה, בין היתר, לחתום בשמם ובמקומם על הסכם שיתוף מתוקן עם בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים שיכלול את עיקרי הסכם זה בהתאמות ובשינויים נדרשים. השותפים מתחייבים כי לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה המנהלת ובלבד שלא תיפגענה אילו מזכויותיהם על פי הסכם זה.

1.5. ככל שבמסגרת התב"ע המפורטת יחולקו המקרקעין למספר מגרשים ספציפיים, אזי במידת הצורך, בעלי הזכויות בכל מגרש ספציפי, מתחייבים לחתום, לדרישת החברה המנהלת ו/או עוה"ד (כהגדרת מונחים אלו להלן), על הסכם שיתוף מתוקן של הוראות הסכם זה בהתאמות ותוספות שיתחייבו כפי שיקבע וינוסח על ידי החברה המנהלת ו/או עוה"ד, וזאת בהתאמה למגרש שיוקצה לשותפים בו.

1.6. כל אחד מהצדדים מאשר כי אין מניעה מכל מין וסוג שהוא להתקשרותו בהסכם זה ו/או לקיום אלו מהתחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן, וכי הינו בעל היכולת והאמצעים לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, וידוע לו שאי עמידה בהתחייבויות יכולה לגרום נזק לאחרים.

2. הגדרות ונספחים:

למונחים הבאים בהסכם זה תהא שמורה המשמעות המפורטת בצידי:

"הפרויקט" - תכנון, רישוי, והקמתו של פרויקט במקרקעין בייעודים המאושרים בהתאם לתוכנית וכפי שיאושרו בתב"ע ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלו להלן), וזאת בדרך של בניה עצמית שיכלול בין היתר - מרפסות, שטחי גינון ומעברים, שטחי אחסנה, לובי כניסה ולוביים קומתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדר-אשפה, מערכות ומתקני חשמל ומים, מערכת מיזוג אוויר, מחסנים, חניות, שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) וכיו"ב, אשר ייבנו בכפוף ובהתאם להיתר הבניה.

יובהר, כי התיאור הנ"ל הינו תיאור כללי וראשוני בלבד, והוא נתון לשינויים וכפוף לתכנון מפורט שיבוצע על ידי האדריכל, כהגדרתו להלן, לרבות בהתאם לדרישות ולאישורי הרשויות המוסמכות ולמתן היתרי בניה כדן, וזאת מבלי שתהא למי מהמשתתפים טענה ו/או דרישה בעניין זה.

"היועצים" - יועצים ו/או מתכננים ו/או ספקי שירותים שונים ו/או בעלי מקצוע אשר יתקשרו עם המשתתפים באמצעות חברת הניהול לשם מתן שירותים בקשר עם הפרויקט, לרבות האדריכל, השמאי, מהנדסים, יועצים הנדסיים, רואי חשבון ומנהלי כספים, מתכנני ערים, שרטטים, עורכי דין וכיו"ב.

"האדריכל" - משרד האדריכלים מן שנער ו/או כל אדריכל ו/או משרד אדריכלים אחר אשר ייבחר על ידי חברת הניהול ואשר יהיה אמון על אישור התב"ע המפורטת, תכנון הפרויקט וכל האישורים וההיתרים הנדרשים ממוסדות התכנון הרלבנטיים, לצורך הקמת הפרויקט.

"השמאי" - השמאי שיבחר על ידי החברה המנהלת ויאשר על ידי הבנק המממן, ואשר עמו יתקשרו השותפים.

"היתר הבניה" - היתר/ בניה שיינתן/ו בהתאם לבקשה/ות להיתר/י בניה אשר יוגשו/ו על ידי השותפים לאישור בניית הפרויקט בהתאם לתב"ע כהגדרתה להלן ודרישת הרשויות הרלוונטיות.

"התב"ע" - התכנית כהגדרתה לעיל, התב"ע המפורטת כהגדרתה לעיל, וכן כל תכנית בנין עיר ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.

"חברת הניהול" ו/או
"החברה המנהלת" ו/או
"מנהל הפרויקט" -

חברת ת.א. חכם ניהול בע"מ, ח.פ. 516546447.

"הנאמן" ו/או "עוה"ד" - עוה"ד מתן נחמני מרח' המסגר 35 תל אביב ו/או עוה"ד שיומנה על ידו בהתאם לכתב הוראות לנאמן המצב כנספח י'.

"עלויות ההקמה" -

מכלול העלויות הכרוכות בתכנון והקמת הפרויקט, לרבות עלויות היועצים, דמי הניהול לחברת הניהול, אגרות בנייה, היטלי בנייה והיטלי פיתוח, היטלי השבחה, עלויות הכרוכות בשיפוי הועדה המקומית עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (ככל שיידרש), תשלומים לקבלן/ים המבצעים על פי הסכמי הבניה שיחתמו עמו/ם, שכ"ט עוה"ד, תשלום למפקח בניה שימונה על ידי החברה המנהלת, עלויות רישום צו בית משותף, וכל עלות נוספת הדרושה לדעת חברת הניהול לצורך הקמת הפרויקט ורישום היחידות בו על שם השותפים בהתאם להוראות הסכם זה.

"דמי הניהול" -

דמי הניהול שישלם כל שותף לחברת הניהול עבור שירותי הפיקוח והניהול שיינתנו על ידיה במסגרת הפרויקט, כמפורט בהסכם הניהול. מובהר, כי דמי הניהול עבור כל משתתף משולמים מראש על ידי המשתתפים על פי הסכם הניהול ואלו כוללים את כל עלויות ההקמה עד לשלב הליווי הבנקאי של הבנק המממן, לרבות אך לא רק – עלויות יועצים, עלויות תכנון, שכ"ט עוה"ד וכיו"ב אך למעט היטל השבחה וכן למעט - אגרות בניה ודמי הקמה לעירייה ו/או לתאגיד המים ככל ששוברים בגינם יתקבלו בטרם חתימת הסכם ליווי עם הבנק המממן ופתיחת חשבון הפרויקט. להסרת ספק, דמי הניהול כאמור אינם כוללים את עלויות ההקמה (כולם או חלקם) בתקופה שלאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק המממן ואלו ישולמו על ידי השותפים (מחשבון הפרויקט או מהון עצמי כמפורט בהסכם זה להלן וכפי שישוכם במסגרת הסכם הליווי), לרבות אך לא רק - שכ"ט יועצים, עלויות שישולמו לקבלן/ים, עלויות רישום בית משותף, שכ"ט עוה"ד (לרבות בגין מכירת יחידות/זכויות בפרויקט על ידי מי מהשותפים), וכיו"ב.

"חשבון הבנק" -

חשבון בנק שיפתח בבנק מסחרי בישראל ושינוהל על ידי החברה המנהלת עבור השותפים לשם נשיאה בעלויות ההקמה וזאת עד פתיחת חשבון הפרויקט כהגדרתו להלן; כמובהר לעיל, דמי הניהול המשולמים מראש על פי הסכם הניהול יופקדו בחשבון הבנק וישמשו לכיסוי עלויות ההקמה שעד לחתימת הסכם הליווי ופתיחת חשבון הפרויקט, למעט היטל השבחה ולמעט תשלומי אגרות בניה ודמי הקמה לעירייה ו/או לתאגיד המים, שישולמו על ידי השותפים על פי דרישת חברת הניהול.

"חשבון הבניה" או "חשבון הפרויקט" -

חשבון בנק אשר יפתח בבנק המממן על ידי חברת הניהול ועל שם חברת הניהול עבור השותפים לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על הקבוצה לשם הקמת הפרויקט החל ממועד חתימת הסכם הליווי ופתיחת חשבון הפרויקט, לרבות התשלום לכל היועצים לרבות עוה"ד, תשלום כל האגרות וההיטלים הדרושים, תשלומים לקבלן וכיו"ב תשלום ומימון כל עלויות ההקמה וכל הדרוש לצורך השלמת הקמת הפרויקט.

"אחוז ההשתתפות" -

חישוב ב-% של חלקו של כל אחד מהצדדים במקרקעין וכתוצאה מכך אף בנשיאתו בעלויות ההקמה.

עד למועד חלוקת היחידות כמפורט בהסכם זה להלן יהיה חישוב חלקו של כל שותף כאמור אך ורק על-פי חלקו במקרקעין כמפורט בנספח החלוקה (נספח א' להסכם זה).

לאחר חלוקת היחידות בין השותפים בהתאם להוראות הסכם זה יעודכן אחוז ההשתתפות של כ"א מהשותפים בהתאם לחלקה היחסי של יחידתו בפרויקט על פי קביעת השמאי כמפורט בהסכם זה להלן, או במקרה שבו יהיה שותף בעל זכויות ביחידה מסוימת במשותף עם שותפים אחרים (יחידה משותפת) אזי יחושב אחוז ההשתתפות על פי שיעור חלקו היחסי ביחידה המשותפת כאמור.

מובהר, כי כל צד מחויב בביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, לרבות נשיאה בעלויות ההקמה בהתאם לאחוז ההשתתפות.

"הבנק המממן" או "הבנק המלווה" -

תאגיד בנקאי ישראלי ו/או חברת ביטוח ישראלית ו/או קרן בעלת ניסיון במימון

פרויקטים ו/או כל גוף פיננסי אחר שיבחר על ידי חברת הניהול, ואשר עמו יתקשרו המשתתפים באמצעות חברת הניהול לשם מתן ליווי פיננסי לפרויקט ומתן אשראי לכלל המשתתפים לצורך הקמת הפרויקט, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 10 להלן.

"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

3. נספחים:

הנספחים המצורפים להסכם זה הינם חלק בלתי נפרד הימנו. ואלו נספחי ההסכם:

נספח "א" - טבלת חלוקה הכוללת את פרטי הצדדים, פירוט חלקיהם במקרקעי הפרויקט ואחוזי ההשתתפות (עד לשלב חלוקת היחידות).

נספח "ב" - נסחי רישום של מקרקעי הפרויקט מלשכת רישום המקרקעין;

נספח "ג" - תשריט ראשוני/רעיוני של הפרויקט;

נספח "ד" - הסכם שירותים משפטיים;

נספח "ה" - ייפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד;

נספח "ו" - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לחברה המנהלת;

נספח "ז" - הסכם ניהול עם החברה המנהלת;

נספח "ח" - תעודת התאגדות של השותף ופרוטוקול מאומת כדין המאשר את התקשרותו בהסכם שיתוף זה (ככל שרלוונטי);

נספח "ט" - טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת עוה"ד.

נספח "י" - כתב הוראות לנאמן.

4. הצהרות הצדדים:

כל אחד מהצדדים להסכם זה מצהיר בזאת, כדלקמן:

4.1. כי קרא הסכם זה על נספחיו, כי הסכם זה והוראותיו הוסברו לו וכל אלו ברורים ונהירים לו, לרבות כל זכויותיו וכל התחייבויותיו הכלולות בו ואין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כלפי מי מהמשתתפים האחרים ו/או חברת הניהול ו/או כל גורם אחר בדבר אי חבנת הוראות הסכם זה על נספחיו ומחויבויותיו על פיו, לרבות בדבר אי ידיעה ו/או אי התאמה.

4.2. כי ידוע לו שעניינו של הסכם זה בבנייתו המשותפת של הפרויקט, בדרך של בניה עצמית, וכי אין מדובר, בשום פנים ואופן, בעסקת רכישה, בין אם של יחידה גמורה או יחידה "על הנייר" וכי אף גורם לא הבטיח או התחייב למכור לו יחידה גמורה או יחידה "על הנייר"; כי ברורים לו האחריות, הסיכונים והסיכויים הנלווים לעסקה המשותפת, והם יחולו עליו בלבד, וכי ידוע לו שלא חלות על העסקה כאמור הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1971 והוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ח - 1971 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומם ו/או בנוסף להם.

4.3. כי הינם בעלי היכולת הכלכלית לעמוד בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, וכי הובהר להם שלאור התחייבויות הצדדים יחד ולחוד, יינקטו סנקציות חמורות בגין אי עמידה בתשלומים השונים במועד ו/או באי מילוי התחייבויות עד כדי מכירת חלקו של המפר במקרקעין ו/או בפרויקט, לאחרים, כאשר לצורך זה אף מופקדים ייפוי כוח בלתי-חוזרים בידי עוה"ד בנוסח המצורף **נספח ה'**. כן מצהיר כל שותף כי יש בידיו את ההון העצמי הדרוש לשם השלמת התחייבויותיו הכספיות בקשר עם הפרויקט, לרבות לשם תשלום מלוא עלויות ההקמה, וכן תשלום כל המיסים הנלווים שיחולו עליו, ככל שיחולו, כדוגמת מס רכישה, מס שבח, מע"מ שירותי בניה, אגרות, היטל השבחה והיטלי פיתוח. להסרת ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מכך שדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול על פי הסכם הניהול כוללים את כל תשלומי עלויות ההקמה שעד לשלב הליווי הבנקאי, למעט היטל השבחה ולמעט אגרות בניה ודמי הקמה המשולמים לעירייה ו/או לתאגיד המים העירוני.

4.4. כי ידוע לו שהפרויקט הינו פרויקט בבניה עצמית ומשכך מועדי הביצוע של הפרויקט אינם ידועים מראש ועשויים להשתנות בהתאם לדרישות גורמי התכנון והרשויות. כמו כן ידוע לו כי תכנון הפרויקט, וכפועל יוצא גם תחשיבו ואומדני עלות הקמת הפרויקט והתכנון שהוצגו לשותף, ככל שהוצגו, הינם ראשוניים

ואינם סופיים, ומהווים הערכה ראשונית בלבד וניתנים לשינוי על פי דרישת הרשויות ו/או על פי הנחיות היועצים ו/או על פי החלטת חברת הניהול ו/או התייקרויות וכיו"ב. כל שותף מצהיר בזאת שנושא התכנון נהיר וברור לו, והוא מוותר בזאת על כל טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא בנושא זה, לרבות שינוי בעלויות תכנון והקמת הפרויקט, וזאת הן כלפי השותפים האחרים הן כלפי חברת הניהול ו/או כל מי מטעמם של הנ"ל.

מצורף **נספח ג'** להסכם תשריט ראשוני / תכנית העמדה ראשונית של הפרויקט (להלן: "**התשריט**"), כאשר כל אחד מהשותפים מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שהתשריט הינו רעיוני בלבד של תכנון הפרויקט וחלוקת השטחים, כמו גם פריסת היחידות בבניין והפרויקט עשוי להשתנות כתוצאה מאילוצים תכנוניים ו/או מדרישות הרשויות ו/או עקב החלטות החברה המנהלת ו/או הנחיות היועצים, וכי אין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, לרבות תביעה לביטול הסכם זה, בשל שינויים, ככל שיחולו כאמור.

4.5 כל אחד מהשותפים מתחייב בזאת כי זכויותיו במקרקעין תהיינה נקיות בכל עת למעט שעבודים אשר ירשמו לטובת הבנק המממן במסגרת הליווי הפיננסי כמפורט בהוראות הסכם זה. אם יוטל על זכות מזכויותיו במקרקעין של מי מהשותפים שעבוד, עיקול או כל חוב אחר ו/או אם ימונה לו כונס נכסים או יוצא כנגדו צו מינוי מפרק זמני או קבוע, צו פירוק או צו מינוי נאמן או צו פשיטת רגל, לפי העניין, יהיה אחראי אותו שותף להסירם ו/או לבטלם תוך 30 יום מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונם ועל אחריותם הבלעדית. לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, יחשב הדבר להפרת תנאי עיקרי של הסכם זה.

4.6 הצדדים מסכימים כי עוה"ד יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה על המקרקעין ובדבר הצורך בהסכמת עוה"ד באשר לכל העברת זכויות במקרקעין לרבות מכר, הערת אזהרה לטובת צד ג' וכל רישום אחר בלשכת רישום המקרקעין, הכל כמפורט בסעיף 16.3 להלן.

4.7 כי אין כל מניעה מכל מין וסוג שהוא להתקשרותו בהסכם זה ו/או לקיום אילו מהתחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.

4.8 מקום בו השותף הוא תאגיד (מכל מין וסוג), אזי השותף מצהיר כי לא התקבלה כל החלטה לפירוקו; כי התקבלה כדין במוסדות השותף החלטה המאשרת את התקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו. להסכם יצורפו תעודת התאגדות מקורית ופרוטוקול המאשר את התקשרות השותף בהסכם זה והמסמך את מורשה החתימה מטעמו לחתום על הסכם זה, נספחיו וכל מסמך אחר שיידרש לצורך קיום הסכם זה וההסכמים הקשורים לו, והכל בנוסח המצורף **נספח ח'**.

5. נשיאה בעלויות ההקמה וחלוקת היחידות:

5.1 עד לחלוקת היחידות בפרויקט, החלק של כ"א מהשותפים בעלויות ההקמה, יהיה בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין ביחס לחלקם במקרקעין של יתר השותפים החתומים ו/או אשר יחתמו על הסכם שיתוף זה כאשר מובהר שאין באמור כדי לגרוע מכך שדמי הניהול המשולמים לחברת הניהול על פי הסכם הניהול כוללים את כל תשלומי עלויות ההקמה שעד לשלב הליווי הבנקאי, למעט היטל השבחה ולמעט אגרות בניה ודמי הקמה המשולמים לעירייה ו/או לתאגיד המים העירוני. לאחר חלוקת היחידות בפרויקט, יהיה החלק של כל אחד מהשותפים בעלויות ההקמה, בהתאם לחלקה היחסי של יחידתו בפרויקט (או על פי שיעור חלקו היחסי ביחידה במקרה של יחידה משותפת). הכל כמפורט להלן.

5.2 כל משתתף מתחייב לשאת לפי חלקו היחסי כאמור בכל עלויות ההקמה, על כל הנובע מכך, לרבות תכנון הפרויקט, תשלום ליועצים, למומחים, למפקח בניה שימונה על ידי החברה המנהלת, תשלום האגרות וההיטלים, וכל יתר ההוצאות אשר יידרשו עד להשלמת הפרויקט.

5.3 מוסכם ומובהר בזאת, כי החלוקה ליחידות תתבסס על חלקיהם של המשתתפים במקרקעין, בהתאם לתכנון של הפרויקט וחלוקתו ליחידות כפי שייקבע על ידי האדריכל, תוך יישום הנחיות והוראות החברה המנהלת.

5.4 לאחר קבלת החלטת ועדה מקומית לאשר את היתר הבניה לפרויקט בתנאים, יערוך השמאי טבלה מפורטת במסגרתה יציין את מספרה של כל יחידה, ייעודה, שטחה (כולל ממ"ד/ממ"ק), שטחי מרפסות ושטחי גינה (ככל שרלוונטי), שטח חניה, מחסנים, הכיוונים אליה היא פונה, הקומה בה היא ממוקמת, הצמדותיה וכיו"ב כל פרט רלוונטי המשפיע על שוויה של היחידה. הטבלה הנ"ל תכלול ניקוד לכל יחידה, שיהווה את שיעור האחוזים לכל יחידה ויחידה בפרויקט, בהתאם לשווי היחידה ביחס לשווי כלל היחידות בפרויקט (להלן: "**טבלת הניקוד השמאי**").

5.5 להסרת ספק מובהר, כי השמאי יהיה בעל הסמכות הבלעדית לקביעת הצמדות ליחידות השונות, לרבות שטחי חניה, מחסנים וכיו"ב. בחתימתם על הסכם זה מאשרים הצדדים את הסכמתם לאופן זה של עריכת טבלת הניקוד השמאי ולא תשמענה כל טענות ביחס אליה.

5.6 חלוקת היחידות בין השותפים תיערך בהתאם למנגנון של הגרלה, כאשר מובהר בזאת שהשותפים שיהיו זכאים להשתתף בהגרלה הם אך רק מי מבין השותפים שעד לערב יום ההגרלה יהיו זכאים לקבלת **יחידה שלמה** (לכל הפחות) בייעוד הרלוונטי שלגביו תיערך הגרלה כאמור (מגורים/תעסוקה/מסחר) וזאת אף אם רכשו חלקים במקרקעין לאחר הכנת טבלת הניקוד השמאי. להסרת ספק מובהר, כי הזכאות לקבלת יחידה שלמה תוקנה לשותפים שערב יום ההגרלה מתזיקים בחלק מסוים במקרקעין באחוזים (%) בסך השווה או העולה על אחוז (%) חלקה של יחידה שלמה בפרויקט מתוך סך הפרויקט, כפי שייקבע על ידי השמאי בטבלת הניקוד השמאי.

שותפים שעד לערב יום ההגרלה אינם זכאים לקבלת יחידה שלמה באיזה מייעודיו השונים של הפרויקט על פי חלקם היחסי בפרויקט כמפורט בנספח א', לא יהיו זכאים להשתתף בהגרלה, וזכויותיהם ביחידה כלשהי (זכויות חלקיות כאמור במושע - קרי, יחידה משותפת) תיקבענה על ידי השמאי בהסתמך על הניקוד השמאי ובהתאם לו תוך היוועצות החברה המנהלת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על ההגרלה יחולו ההוראות שלהלן:

5.6.1 תוך 45 יום לכל המאוחר אך לא לפני 30 יום ממועד השלמת טבלת הניקוד השמאי תיערכנה מספר הגרלות רצופות בפיקוח החברה המנהלת ורואה החשבון, שבה ישתתפו השותפים הזכאים ו/או מי מטעמם ועוה"ד, לצורך קביעת חלוקתן של היחידות בין השותפים השונים. על מועדן של ההגרלות תימסר הודעה לשותפים, על-ידי החברה המנהלת וזאת 30 ימים לפחות לפי מועדה.

5.6.2 כל הגרלה תתבצע ביחס לכל סוג של יחידה בנפרד. דהיינו: תבוצענה הגרלות נפרדות ביחס ליחידות המגורים, יחידות התעסוקה ויחידות המסחר.

5.6.3 לפני כל הגרלה יגישו השותפים הזכאים לשמאי ולחברה המנהלת בקשות להשתתף בהגרלה - כל מי מבין הבעלים המעוניין ביחידה (או במספר יחידות ככל שרלוונטי) מן הסוג העומד להגרלה.

5.6.4 זכאי יהיה להגיש בקשת השתתפות בהגרלה מסוימת, רק מי ששיעור חלקו במקרקעין כאמור בטבלת הבעלויות המצ"ב **בנספח א'** להסכם זה, מקנה לו את הזכות לקבלת היחידה בה הוא מעוניין - **בשלמותה** - עפ"י טבלת הניקוד השמאי (להלן: "**שותף זכאי**"). דהיינו: שותפים זכאים הינם אך ורק השותפים הזכאים לקבלת יחידה שלמה בפרויקט לכל הפחות.

5.6.5 ניתן להגיש לשמאי מספר בקשות להשתתפות בהגרלות שונות - בתנאי שהמבקש הינו בעל חלקים במקרקעין המאפשרים את הדבר. ואולם, היה ובהגרלה מסוימת שבה השתתף אותו שותף זכאי, עלה שמו בהגרלה ואותו שותף זכאי בחר יחידה באופן שלאחר בחירתו הנ"ל יתרת זכויותיו בפרויקט ככל שקיימות (לפי שיעור חלקו במקרקעין כאמור) אינן מעניקות לו זכות ליחידה שלמה נוספת, אזי הוא לא ישתתף בהגרלה נוספת ועל יתרת זכויותיו (ככל שקיימות) יחול האמור בסעיף 5.6.8 להלן.

5.6.6 בכל הגרלה ישתתפו רק מי שביקשו יחידה או יחידות מן הסוג המוגרל באותה הגרלה, ובלבד, כאמור לעיל, שאותו שותף הינו "**שותף זכאי**" לבחירת יחידה שלמה ו/או מס' יחידות שלמות מאותו הסוג.

5.6.7 סדר ההגרלות יהיה לפי החלטת השמאי.

5.6.8 לאחר שלא יוותרו עוד שותפים זכאים (דהיינו: לאחר שכל השותפים הזכאים מיצו את זכויותיהם בקשר עם בחירת יחידות בשלמותן), אזי תופסקנה ההגרלות והיחידות שנותרו בפרויקט יחולקו על ידי השמאי תוך היוועצות החברה המנהלת, בין כל הצדדים שנותרו בידיהם חלקים במקרקעין, וזאת בהסתמך על טבלת הניקוד השמאי ובהתאם לה. להסרת ספק, יחידות אלו זו תהיינה יחידות משותפות בין אותם שותפים כך שההוצאות הכרוכות בבנייתה ישולמו ע"י כל אחד מהשותפים ביחידה עפ"י חלקו היחסי בה, וביום שתימכר בהתאם למפורט בסעיף 5.8 להלן, תחולק התמורה ביניהם עפ"י חלקם היחסי ביחידה.

5.6.9 בתום תהליך ההגרלה, יערוך השמאי את טבלת הניקוד השמאי מחדש, כך שתתווסף בטבלה עמודה נוספת הכוללת את שם השותף לו הוקצתה היחידה ו/או החלק היחסי שיש לכל שותף ביחידה מסוימת במקרה של יחידה משותפת. ממועד זה ואילך יהיה שיעור ההשתתפות של כל שותף בעלויות ההקמה, על פי חלקה היחסי של יחידתו בפרויקט (ו/או על פי שיעור חלקו היחסי

27.10

ביחידה במקרה של יחידה משותפת).

5.6.10 להסרת ספק מוסכם כי השמאי יכריע בכל דבר וענין בקביעת שווי היחידות, עריכת טבלת הניקוד השמאי וכיו"ב, והכל עפ"י שיקול דעתו המקצועי והבלעדי והחלטתו תהיה סופית ומחייבת. להסרת ספק מובהר, כי השמאי יהיה רשאי להיוועץ עם החברה המנהלת בטרם קבלת החלטותיו.

5.7 לאחר חלוקת היחידות יגדל/יקטן אחוזו ההשתתפות בעלויות ההקמה של כל אחד מהצדדים להסכם זה, לפי הניקוד השמאי של יחידתו של כל שותף ביחס לשווי יתר היחידות בפרויקט, כפי שייקבע על ידי השמאי בטבלת הניקוד השמאי כאמור, כקביעה סופית ומחייבת (להלן: "**האיזון השמאי**") וכל משתתף מתחייב לשלם מיד על פי דרישת החברה המנהלת את סכום ההפרש הכספי כתוצאה משינוי חלקו היחסי, אם יהיה הפרש כזה. באם האיזון השמאי כאמור, יצריך תשלומי מס כלשהם, לרבות מס שבח, מס רכישה ו/או כל מס או היטל אחר, ישולמו תשלומים אלו על ידי כל צד, כפי חלקו ובמועד הקבוע לכך על פי כל דין. כל משתתף מצהיר בחתימתו על הסכם זה כי ידוע לו שסעיף זה הינו מעיקריו של ההסכם.

5.8 מובהר בזאת כי רק לאחר אישור התבי"ע המפורטת, סיום בניית הפרויקט, קבלת אישור אכלוס סופי מהרשויות לפרויקט (דהיינו: טופס 4 ו/או תעודת גמר) ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של אותו משתתף, יהא רשאי המשתתף שהינו זכאי לקבלת יחידה בשלמות, לנהוג ביחידתו מנהג בעלים ולהחזיק ביחידתו בחזקה ייחודית.

5.9 מאידך מובהר, כי שותפים שאינם זכאים ליח"ד במלואה, לא יהיו זכאים בשום מקרה לקבלת חזקה ביחידה שבה הם בעלי זכויות, והחברה המנהלת תמכור את היחידה לצדדים שלישיים (ו/או למי מבין השותפים ככל שיהיו מעוניינים בכך) במחיר שלא יפחת ממחיר השוק של היחידה באותה העת, כפי שייקבע על ידי השמאי (כשהמועד הקובע לקביעת השווי לא יעלה על 180 ימים ממועד המכירה בפועל). עם קבלת התמורות בגין מכירת היחידה כאמור תעביר החברה המנהלת לשותפים בעלי הזכויות באותה היחידה את חלקם היחסי בתמורה, בניכוי עלויות הבניה (לפי דוחות המעקב של השמאי) לרבות ניכוי עלויות שיווק כפי שתיקבענה על ידי החברה המנהלת ועלויות שכ"ט עורך דין בגין המכירה כמפורט ב**נספח ד'** להסכם זה. בכל מקרה שבו לא יעלה בידי החברה המנהלת למכור את היחידה בתנאים האמורים לעיל אזי יעדכן השמאי את חוות דעתו לעניין שווי השוק של היחידה וחברת הניהול תמכור את היחידה תוך 180 ימים מאותו מועד, ויחולו כל ההוראות האמורות לעיל בהתאמה וכך בחוזר חלילה עד למכירת היחידה.

5.10 בניית הפרויקט תיעשה בהתאם למפרט טכני כפי שייקבע על ידי החברה המנהלת, בעצה אחת עם היועצים.

5.11 ידוע לכל אחד מהשותפים כי תנאי להמשך השתתפותו בפרויקט לאחר קבלת החלטת הוועדה בתנאים, כי יעמיד את כל המידע ו/או המסמכים שיידרשו ממנו על ידי הבנק המלווה וכי יעמוד בכל דרישות הבנק המלווה לשם קבלת מסגרת אשראי כמפורט בסעיף 10 להלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היה ולא יעמוד שותף כלשהו בתנאים ובדרישות של הבנק המלווה, אזי הוא יחויב במכירת חלקו בפרויקט או לחילופין להעמיד את חלקו בעלויות ההקמה שהחל מאותו שלב מהונו העצמי, הכל בהתאם למפורט בסעיף 10.4 להלן. בהקשר זה מצהיר כל אחד מהשותפים, כי למיטב ידיעתו הוא עומד בקריטריונים המקובלים בבנקים מסחריים לצורך קבלת אשראי כספי למימון חלקו בפרויקט.

6. אסיפה כללית:

6.1 האסיפה הכללית הינה אסיפת כל השותפים והיא תתכנס במידת האפשר מדי 12 חודשים לצורך דיון וקבלת החלטות בכל נושא עקרוני הקשור לביצוע הסכם זה. מובהר, כי האסיפה הכללית רשאית לדון מחדש בהחלטות החברה המנהלת, לשנותן ו/או לבטלן, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע בהחלטות של החברה המנהלת שכבר בוצעו, בחלקן ו/או בשלמותן.

6.2 באסיפה כללית שתתכנס עד לשלב הליווי הבנקאי יהווה קוורום חוקי - שותפים שלהם לפחות 51% מהזכויות במקרקעין. באסיפה כללית שתתכנס לאחר שלב חלוקת היחידות לשותפים יהווה קוורום חוקי - שותפים שלהם לפחות 51% מהזכויות בפרויקט (על פי טבלת האיזון השמאי). אם כעבור חצי שעה ממועד כינוס האסיפה הכללית לא נוכח קוורום חוקי כפי שנקבע לעיל, תדחה האסיפה בשבוע בדיוק ובאותו מועד תהיה האסיפה הכללית חוקית בכל מספר של נוכחים, וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל הצדדים להסכם זה.

6.3 קבלת החלטות באסיפה הכללית תהא ברוב קולות כאשר לכל שותף כוח הצבעה בהתאם לאחוז השתתפותו (דהיינו: עד לחלוקת היחידות על פי החלק היחסי במקרקעין ולאחר חלוקת היחידות על פי החלק היחסי בטבלת האיזון השמאי). על אף האמור, החלטה המתקבלת בניגוד לדעתה של החברה המנהלת תחייב רוב מיוחד של 75% מכוח הצבעת השותפים.

6.4. הצדדים יהיו רשאים לייפות בכתב את כוחו של גורם כלשהו, לרבות מי מהשותפים האחרים, להצביע בשמם.

6.5. לבעלים של 50% מהזכויות (או יותר) שיבקשו זאת ו/או לעוה"ד, תהא זכות לכנס את האסיפה הכללית בהודעה בכתב בת 7 ימי עסקים מראש, תוך פירוט העניין שיובא על סדר יומה של האסיפה. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תינתן על ידי עוה"ד בכתב (בדואר אלקטרוני או בדואר רשום) לכל אחד מהצדדים על פי הפרטים שנמסרו על ידו במעמד החתימה על הסכם זה או לכתובת אחרת עליה הודיע בכתב אותו צד לעוה"ד. לא זומנה אסיפה כללית תוך 12 חודשים מהמועד בו כונסה האסיפה הכללית הקודמת, יהא כל שותף רשאי לדרוש מעוה"ד לכנס אסיפה כזו ועל עוה"ד יהיה לכנסה תוך 14 ימים מיום שנדרש לעשות כן.

6.6. מובהר, כי ניתן יהיה לקיים אסיפה כללית גם באופן מקוון בדרך ובאופן שלהלן:

6.6.1. החברה המנהלת תעביר אל הצדדים הודעת דוא"ל בה יפורטו נוסח ההחלטות העומדות על הפרק להצבעת האסיפה הכללית וכן המועד והשעה שעד אליהם על כל אחד מהצדדים להצביע בהחלטות שעל הפרק (אשר לא יפחת מפרק זמן של 7 ימים ממועד שליחת הודעת הדוא"ל).

6.6.2. כל אחד מהצדדים להסכם זה ימסור את החלטתו בדוא"ל עד לא יאוחר מהמועד והשעה אשר ייקבעו על ידי החברה המנהלת כאמור. צד אשר לא העביר את החלטתו בהודעת דוא"ל בתוך המועד והשעה שנקבעו במסגרתה, ייחשב כצד שלא השתתף באסיפה הכללית ולא הצביע בה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 6.2 לעיל.

6.6.3. יראו בהחלטה של האסיפה הכללית אשר התקבלה באמצעות דוא"ל באופן המפורט לעיל כהחלטה מחייבת לכל דבר ועניין.

6.7. צד אשר לא שילם תשלום כלשהו אשר נדרש ממנו ו/או לא חתם על מסמך כלשהו שנדרש ממנו ו/או לא קיים חיוב כלשהו מחיוביו שלפי הסכם זה, לא יהא זכאי לזמן אסיפה כללית.

6.8. מובהר, כי לאחר אישורה של התביעה המפורטת והשלמת טבלת האיזון השמאי המחלקת את היחידות השונות בפרויקט בין השותפים כאמור לעיל, ייכונן מספר אסיפות כלליות. קרי, אסיפה כללית עבור כל בניין ספציפי. על האסיפות הכלליות הנ"ל יחולו הוראות סעיף 6 לעיל.

7. החברה המנהלת:

7.1. בשל מורכבות הפרויקט והצורך בגוף שיספק שירותי בקרה וייעוץ בקשר עם עניינים שונים הקשורים בפרויקט, ממנים הצדדים בזאת את החברה המנהלת למתן שירותי ניהול בפרויקט. החברה המנהלת תספק את כל השירותים הניהוליים לפרויקט לרבות שירותי מנהלה, כספים, ליווי ההתקשרויות מול קבלנים וספקים, ליווי התכנון, ליווי תהליך הבניה, ליווי תהליך הכנת המפרטים והמכרז לביצוע, ביצוע פיקוח על עבודת הקבלן/ים, ליווי בנקאי לרבות התקשרות עם הבנק המממן, ותיאום כל הקשור להסכם זה ולפרויקט, הכל כמפורט בהסכם למתן שירותים המצ"ב להסכם זה כנספת ז' (להלן: "הסכם הניהול").

7.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מהוראות הסכם הניהול, מובהר לעניין סמכויות החברה המנהלת, כי:

7.2.1. לחברה המנהלת תהיינה כל הסמכויות בקשר עם ניהול ההקמה והפיקוח של הפרויקט ובכלל זה פיקוח על התכנון והבניה, וכן תהיינה לה כל הסמכויות לבצע את כל הדרוש לשם הוצאה לפועל של הסכם זה ולנקוט כל פעולה שתידרש לצורך כך.

7.2.2. מוצהר ומוסכם בזאת, כי כל החלטות החברה המנהלת בכל נושא שהוא תחייב לכל דבר ועניין את כל השותפים בפרויקט וללא יוצא מן הכלל וכל פעולה מפעולותיה בכל הנוגע לכל הוראה מהוראות הסכם זה, לרבות ההסכמים והמסמכים שיחתמו ע"י החברה המנהלת לביצוע הסכם זה והקמת הפרויקט וכל הקשור בו, אישור ההוצאות הנדרשות והתשלומים שיש לשלם, חתימה על כל מסמך הדרוש לצורך הוצאת היתר בניה ו/או חתימה על כל מסמך אחר בשם השותפים הנדרש לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט, התקשרות עם בנקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע, ספקים, נותני שירותים, מינוי רואה חשבון, יועצים שונים, שמאי ובורר, וכל גורם אחר הנדרש לשם קידום והקמת הפרויקט, כולל מכירת או העברת חלקו של שותף שלא עמד בהתחייבותיו עפ"י הוראות הסכם זה ו/או מכירת חלקו של שותף שאינו זכאי לקבלת יחידה בשלמות כמפורט בסעיף 5.9 לעיל, כל אלה יחייבו את השותפים ללא תנאי וסייג וללא זכות ערעור כלשהי, וכל אחד מהשותפים מאשר מראש פעולות אלו של החברה המנהלת וכן כל פעולה אחרת שלה לצורך ביצוע הסכם זה והקמת הפרויקט.

7.2.3. החברה המנהלת תתקשר בהסכמים מול אנשי מקצוע ושירותים לרבות מתכננים, יועצים קבלנים

קבלני משנה וספקים.

7.2.4 החברה המנהלת תוודא ביצוע, באמצעות מנהל כספים / שמאי מלווה אשר ימונה ע"י החברה המנהלת, של הסכומים הדרושים לשם מימון עלויות הבנייה והנלוות ועל מועד תשלומם לפי קצב התקדמות התכנון והבנייה ובהתאם להסכמים שיחתמו מול היועצים והספקים השונים ולוודא קיום הוראה זו ע"י כל השותפים.

7.2.5 החברה המנהלת תהיה רשאית לקבל החלטות בקשר עם מכירה או העברה של זכויות שותף שהסכם זה בוטל לגביו עקב הפרתו על ידו.

7.2.6 החברה המנהלת תהיה רשאית לנהל מו"מ על הסכם מימון ומסמכי מימון וחתימה עם בנק מממן למתן ליווי פיננסי למימוש היתר הבניה שיינתן לשותפים, על כל מסמכי ההתקשרות להעמדת מימון ו/או פתיחת מסגרות אשראי לכל השותפים, וזאת מבלי לגרוע מחובת כל אחד מהשותפים לחתום על כל מסמך כאמור בעצמו ולספק לבנק המממן כל מידע שידרש לצורך אישורו כלוה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה המנהלת תפתח את חשבון הבנק, באמצעותו יתנהלו כל הפעולות הכספיות הנדרשות להקמת הפרויקט (וזאת עד למועד פתיחתו של חשבון הפרויקט כמוגדר לעיל). בנוסף, לחברה המנהלת תהא סמכות להוציא ערבויות בנקאיות מחשבון הבנק בהתאם לצורך. כמו כן תפתח החברה המנהלת את חשבון הפרויקט בבנק המממן לצורך ליווי הפרויקט בכפוף להנחיות הבנק המממן.

7.2.7 החברה המנהלת תפקח על רישום הפרויקט כבית משותף לרבות חתימה על הבקשות למיניחן ותשריטים, ייחוד הערות אזהרה וביטולן, קביעת הרכוש המשותף, הצמדת שטחים ליחידות, רישום תקנון מוסכם וחתימה על כל שאר המסמכים הדרושים או שידרשו בכל הקשור לרישום הפרויקט כבית משותף אחד או כמספר בתים משותפים.

7.2.8 החברה המנהלת תהיה רשאית לפעול ככל הדרוש לשם הוצאה לפועל של הסכם זה ולנקוט כל פעולה שתידרש לצורך כך. בכל מקום בו נאמר כי לחברה המנהלת הסמכות לפקח על ביצוע פעולה כלשהי, משמעו, גם ליתן הוראות בקשר לכך ולחתום על המסמכים הדרושים לצורך ביצוע ההוראה.

7.3 מקום בו התקבלה החלטה של החברה המנהלת, לא יהיה רשאי מי מהשותפים להתנגד או לפעול כנגד ההחלטה ומימושה בכל דרך והסמכות היחידה לכך תהא מסורה לאסיפה הכללית ואם וככל שהתקבלה החלטה לעשות כן בהתאם לזכויות ההצבעה בה.

7.4 כל אחד מהשותפים מסמיך בזאת את החברה המנהלת לחתום בשמו על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע הסכם זה ו/או לשם יישום סמכויותיה ו/או החלטותיה של החברה המנהלת, לרבות הסכם הקבלנות, הסכם ליווי מול הבנק המממן, הסכמים עם יועצים, תוכניות, בקשות, חוזים ותשריטים, התחייבויות לרשויות השונות ובכלל זה לוועדה המקומית לתכנון ובניה וכיו"ב לרבות לצורך ביצוע מכירה כמפורט בסעיף 5.9 לעיל ו/או מכירה כפויה כמפורט בסעיפים 10.4 ו/או 17.5 להסכם זה, ולצורך כך כל שותף מתחייב להמציא למשרדו של עוה"ד, במעמד חתימת הסכם זה, ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר לטובת החברה המנהלת בנוסח המצ"ב **כנספח ו'**, אשר מסמיך את החברה המנהלת לפעול בשם השותפים לצורך ביצוע הפרויקט ובכלל זאת להוציא לפועל את מלוא החלטותיה כאמור לעיל (להלן: **"ייפוי הכוח לחברה המנהלת"**). ייפוי הכוח לחברה המנהלת יוחזק על ידי עוה"ד בנאמנות עבור החברה המנהלת ויימסר לחברה המנהלת בכל עת שבו תידרש החברה המנהלת לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל לשם מימוש סמכויותיה.

8. עוה"ד:

8.1 השותפים ממנים בזאת את עוה"ד בכל הקשור להסכם זה ולביצוע הפרויקט. היקף השירותים המשפטיים ותמורת השירותים שיינתנו על ידי עוה"ד מפורטים בנספח השירותים המשפטיים המצ"ב **כנספח ד'** להסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר, כי דמי הניהול ששולמו מראש על ידי המשתתפים לחברה המנהלת, כמפורט בהסכם הניהול (נספח ז' להסכם זה) כוללים את כל עלויות ההקמה שעד לשלב הליווי הבנקאי ובכלל זאת את כל עלויות שכר טרחת עוה"ד שעד לשלב הליווי הבנקאי, וזאת למעט מכירת ו/או העברת זכויות של מי מהשותפים בפרויקט אשר יבוצעו עוד בטרם חתימת הסכם המימון ושלב הליווי הבנקאי, ובמקרה כאמור ישלם כל משתתף לעוה"ד שכ"ט בגובה 1% משווי החלק הנמכר/המועבר בתוספת מע"מ כדין. פרט לאמור לעיל לא ייגבו תשלומים נוספים על ידי עוה"ד עבור השירותים המשפטיים שיינתנו עד

לשלב הליווי הבנקאי. לאחר שלב הליווי הבנקאי ישולם על ידי השותפים עבור השירותים המשפטיים של עוה"ד שכי"ט בהתאם לאמור בהסכם השירותים המשפטיים.

8.2. השותפים מתחייבים לחתום במעמד החתימה על הסכם זה, על הסכם שכר טרחה / שירותים משפטיים בנוסח המצ"ב **כנספח ד'** להסכם זה וכן על יפוי הכוח הבלתי חוזר לעוה"ד בנוסח המצ"ב **כנספח ה'**.

8.3. הפעולות שיידרשו עוה"ד לבצע במסגרת השירותים המשפטיים תהיינה בהתאם לאמור בהסכם השירותים המשפטיים ובהסכם זה, ושכר טרחתו וכן הוצאותיו כפי שתהיינה מעת לעת, ישולמו על ידי השותפים בהתאם להוראות הסכם שכר הטרחה במלואם ובמועדם.

8.4. למען הסר ספק, מובהר בזה כי שכר טרחת עוה"ד של הפרויקט לא כולל פעולות שאינן מפורטות בהסכם שכר הטרחה, לרבות פעולות שתידרשנה בקשר עם הפרת הסכם זה על ידי מי מהשותפים.

9. ביטוח:

הביטוחים הנדרשים בפרויקט יכוסו בפוליסת ביטוח של חברת ביטוח בישראל, על פי חוות דעת שתקבל החברה המנהלת מיועץ ביטוח מוסמך ועל פי דרישות חברת הביטוח. עלויות הביטוח ייחשבו כחלק מעלויות ההקמה לכל דבר ועניין. בהסכם עם קבלן שיבחר לביצוע הבניה תוטל על הקבלן החובה לערוך ביטוחים בתיאום עם חוות-דעת יועץ הביטוח ועל פי המלצותיו.

10. מימון הפרויקט:

10.1. בחתימת הסכם זה השותפים מסמיכים את החברה המנהלת או מי שהחברה המנהלת תסמיך לשם כך לנהל משא ומתן הבנק המממן לצורך קבלת הלוואות ו/או הסכם ליווי ואשראים לצורך הקמת הפרויקט (לעיל ולהלן: "**הסכם המימון**"). השותפים מסמיכים את החברה המנהלת לחתום בשםם על הסכם המימון בתנאים עליהם יסוכמו בין הבנק המממן והחברה המנהלת.

10.2. ידוע לשותפים כי המסגרות שיקבעו על ידי הבנק המממן תהיינה בהתאם לדו"ח "0" שינפיק המפקח מטעם הבנק, אשר עתיד לכלול גם, בין היתר, עלויות בלתי צפויות המגדילות את המסגרות ובהתאם את שיעור ההון העצמי שידרוש הבנק המממן.

10.3. ידוע לשותפים כי הבנק המממן עשוי לדרוש משותף המאוגד, כתנאי להענקת מסגרת אשראי לאותו שותף, העמדת ערבויות, לרבות ערבויות אישיות של בעלי מניותיו ו/או של בעלי השליטה בו ו/או אחרים.

10.4. **מובהר כי אישור כל אחד מחברי הקבוצה על ידי הבנק המממן הינו מעיקרי הסכם זה ותנאי יסודי שלו, על כל המשתמע מכך.** אשר על כן, שותף אשר לא יאושר על ידי הבנק המממן יחויב למכור את זכויותיו בפרויקט בתוך פרק זמן קצר שיועמד לו על ידי החברה המנהלת לפי שיקול דעתה הבלעדי ולחילופין יעמיד אותו שותף את אחוז השתתפותו בפרויקט באופן מלא מהון עצמי ויפקיד את מלוא הסכום האמור בהתאם לדוח "0" בחשבון הבנק שינוהל על ידי החברה המנהלת כאמור לעיל, ובמידה ולא יעשה כן יימכרו זכויותיו על ידי החברה המנהלת, כמפורט בהוראות סעיף 17.5 להלן.

10.5. כל אחד מהשותפים מתחייב בזאת לחתום על כל המסמכים הנדרשים ע"י הבנק המממן לצורך קבלת מימון מהבנק המממן לרבות הסכם המימון, כתבי התחייבות לרישום משכנתה, אגרות חוב, שטרי משכון ושאר המסמכים הנדרשים וזאת תוך 5 ימי עסקים מיום שנדרש לעשות כן על ידי החברה המנהלת - גם אם אין בכוונתו ליטול מהבנק המממן מימון לשם ביצוע תשלומיו שלפי הסכם זה. לאחר החתימה על כל המסמכים שיידרשו ע"י הבנק המממן, יהיה כל אחד מהצדדים זכאי (אך לא חייב) לקבל הלוואה במסגרת האשראי שיוקצב לו כאמור לעיל. אם יבחר מי מהצדדים ליטול מימון כאמור מבנק או גורם פיננסי אחר שאינו הבנק המממן, הוא מתחייב שלא למשכן ו/או לשעבד את חלקו במקרקעין ו/או זכויותיו שלפי הסכם זה לטובת אותו בנק או גורם פיננסי אחר.

10.6. כל שותף מודע לכך כי חתימתו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן, לרבות ומבלי לגרוע חתימת בן/בת הזוג של מי מהשותפים ככל שתידרש על ידי הבנק המממן, ועריכת פוליסת ביטוח חיים באמצעות הבנק המממן ו/או באמצעות חברת ביטוח פרטית בסכומים ובתנאים שיאושרו על ידי הבנק המממן הינה הכרחית לשם קבלת מימון מלווה לפרויקט. לפיכך, שותף אשר יימנע מלחתום על מסמך כלשהו, אפילו לא נזקק הוא לליווי הבנק המממן, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה ויחולו לגביו הוראות סעיף 17.5 להלן.

10.7. כל השותפים מסכימים במפורש ומודעים לכך כי הסכם המימון יכלול, בין היתר הוראה לפיה זכויות השותפים במקרקעין ובפרויקט ישועבדו בשעבוד ו/או משכנתה ו/או משכון מדרגה ראשונה ללא הגבלה

21.10
ד"ר

בסכום לטובת הבנק המממן להבטחת האשראי שיוקצה להקמת הפרויקט (להלן: "המשכנתה הכללית"). לשם ביצוע רישום המשכנתה הכללית, מסמיכים השותפים את החברה המנהלת ו/או עוה"ד לחתום בשם על כל המסמכים הנדרשים לשם כך.

10.8 מבלי לפגוע בהתחייבויות השותפים המפורטות לעיל, כל אחד מהשותפים מסמיך בזאת את החברה המנהלת, לחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן לרבות על הסכם ליווי, משכנתאות, שטרות ו/או בקשות לרישום משכנתה ו/או תנאים מיוחדים וכיו"ב ולממש בשמו ועבורו את כל הזכויות על פי ההסכם עם הבנק המממן, לרבות ומבלי למעט – לבקש ולקבל במקומו מהבנק המממן הלוואות ו/או אשראים, וכן למשוך במקומו כספים מחשבונו בבנק המממן לחשבון הפרויקט, על חשבון האשראים כאמור, ובאופן כללי, לממש כל זכות הנתונה לו על פי ההסכם הנ"ל. כל אחד מהשותפים מתחייב בזאת שלא לתת לבנק המממן הוראה הנוגדת הוראה שתיתן כאמור על ידי החברה המנהלת.

10.9 עלויות הבניה ישולמו באמצעות ההלוואות שייטלו השותפים מהבנק המממן על פי הסכם המימון ו/או מתוך מסגרת האשראי שתועמד לכל צד על ידי הבנק המממן, אלא אם יודיע מראש ובכתב אותו צד על רצונו לשלם את חלקו מהון עצמי.

10.10 מובהר, כי החברה המנהלת תפעל ככל הניתן כי אחריותו של כל אחד מהשותפים כלפי הבנק המממן תהיה מוגבלת לזכויות וההתחייבויות המוקנות ליחידה (הרעיונית) של אותו שותף או חלקים מיחידה (רעיונית) במקרה של יחידה משותפת כאמור לעיל ולפי העניין, וללא ערבות הדדית.

10.11 מובהר, כי אין בהסכמת החברה המנהלת לחתום בשמו ובמקומו של מי מהשותפים על המסמכים ו/או לבצע את הפעולות כמפורט לעיל כדי לפטור שותף להסכם זה מההתחייבותו לחתום ו/או לבצע את הפעולות הנ"ל בעצמו.

10.12 כל אחד מהשותפים יהיה אחראי לפרוע את ההלוואה שתועמד לו כאמור לעיל בהתאם לתנאיה, לרבות כל סכום אשר נמשך לפי הוראות סעיף 10.9 לעיל, כולל ריבית, הפרשי שער, הפרשי הצמדה, הוצאות וכל סכום אחר, שייזקק על ידי הבנק המממן לחובתו, במועדים ובתנאים שייקבעו לכך בהסכם ההלוואה הפרטני של אותו שותף עם הבנק המממן ובכפוף להוראות הסכם המימון.

10.13 בחתימתם על הסכם זה נותנים השותפים הוראה בלתי חוזרת לבנק המממן, להעביר לחברה המנהלת ו/או לעוה"ד ו/או למנהל הכספים כל מידע ו/או נתון הדרוש לשם פיקוח על פירעון ההלוואה על ידי מי מהשותפים.

10.14 הסכם המימון יכלול הוראה לפיה בסיום הבנייה, קבלת טופס אכלוס ומסירת החזקה ביחידות שיבנו, הבנק המממן ימציא מכתב החרגה לשותף אשר לא נטל הלוואה מהבנק המממן או לא עשה שימוש במסגרת האשראי אשר הועמדה לו, לפיו תוחרג היחידה של אותו שותף מתחולת המשכנתה הכללית, וזאת ובלבד שאותו שותף שילם את מלוא אחוז השתתפותו בפרויקט. להסרת ספק מובהר, כי האמור בס"ק זה יחול אך ורק כלפי שותפים הזכאים לקבלת יחידה בשלמות. לא יונפק על ידי הבנק המממן מכתב החרגה ביחס לזכויותיו של שותף ביחידה משותפת, אלא אם כל השותפים שהינם בעלי זכויות ביחידה המשותפת כאמור, לא נטלו הלוואה מהבנק המממן או לא עשו שימוש במסגרת האשראי אשר הועמדה להם ושילמו כולם את מלוא אחוז השתתפותם בפרויקט.

10.15 עם רישום הפרויקט בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין תיוחדנה המשכנתאות ליחידות הספציפיות של השותפים אשר נטלו הלוואה מהבנק המממן.

11. התחייבויות תשלום:

11.1 כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת לשלם לפי אחוז השתתפותו בפרויקט כמפורט בנספח החלוקה המצ"ב **נספח א'** להסכם זה (בכפוף לעדכון חלקו על פי האיזון השמאי כמפורט בסעיף 5.7 לעיל), בהתאם למועדים אשר יפורטו בדרישת התשלום, את כל חלקו היחסי בסכום עלויות ההקמה ו/או כל יתר התשלומים שיידרשו ממנו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בכל המתייחס לתכנון הפרויקט, הקמתו, השלמתו, רישומו בבית משותף ורישום היחידות שבו ע"ש כ"א מהצדדים. למען הסר ספק, תנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידה לכל צד, הינו פירעון כל דרישות התשלום לרבות שכ"ט היועצים המשפטיים שלפי הסכם זה. כן מובהר להסרת כל ספק, כי שותפים אשר שילמו דמי ניהול מראש על פי הסכם הניהול, לא יידרשו לתשלומי עלויות הקמה נוספות עובר לשלב הליווי הבנקאי וחתימת הסכם המימון ועלויות אלו כלולות בדמי הניהול הנ"ל, אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה.

11.2 לכל שותף ברורה החשיבות המרבית בקיום קפדני של התחייבויותיו לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע

מכלליות האמור, ביצוע התשלומים הנ"ל במלואם, במועדם וכסדרם על-מנת לאפשר ביצוע רצוף של הפרויקט. לפיכך, כל צד מתחייב בזה שלא לעכב תשלום כלשהו שנדרש ממנו כמפורט בסעיף 11.1 לעיל, תהא טענתו אשר תהא. כל צד מוותר בזה על זכות הקיזוז כנגד כל סכום הנתבע על ידו, כמו גם על הזכות לנכות ממנו תשלום כלשהוא בו נשא אותו צד. וויתור זה יהיה תקף אף אם תהיה למי מהצדדים טענה, דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד החברה המנהלת ו/או כנגד צד אחר להסכם זה ו/או כנגד כל צד אחר כלשהו.

11.3. כל תשלום ותשלום שעל כל צד לשלם לפי הסכם זה, ייעשה בהמחאה ערוכה לפקודת החברה המנהלת ו/או ע"י הפקדה בחשבון הבנק. החברה המנהלת תנהל את חשבון הבנק אשר בו יופקדו כל הסכומים אשר ייגבו מהצדדים כאמור לעיל, ואשר ממנו ישולמו כל התשלומים בקשר לפרויקט.

11.4. במידה וצד להסכם זה לא יעביר את התשלומים במועדים שייקבעו, וככל שבאותו מועד כבר יוקם חשבון הפרויקט, אזי בחתימתם על הסכם זה מאשרים השותפים לתת הוראה לבנק המממן למשוך כספים מחשבון ההלוואה של אותו צד (או מתוך מסגרת האשראי שהועמדה על ידי הבנק המממן לאותו צד) ולהפקיד את הכספים בחשבון הפרויקט.

11.5. איחר צד בתשלום או בחלק ממנו כפי שידרש ע"י החברה המנהלת, הוא יחויב בגין סכום התשלום שבפיגור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנתית בשיעור של 15% בחישוב שנתי, בגין תקופת הפיגור החל מהיום הראשון וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לשותפים על הסכם זה. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת כי שיעור הפיצויים הנ"ל הינו סביר בהתחשב בנזקים העשויים להיגרם כתוצאה מהאיחור בתשלום.

11.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל אחד מהצדדים להסכם זה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שאם לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה הוא עלול לגרום נזק לכל הצדדים האחרים המסתמכים על התשלומים שכל צד התחייב לשלם, הן במסגרת מימון התכנון והרישוי (קרי, עד למועד ההתקשרות בהסכם המימון), והן בגין מימון עלויות הבניה.

11.7. אם צד לא ישלם במועד תשלום כלשהו החל עליו על פי הסכם זה (להלן: "**הצד המפר**"), יהיה כל אחד מהשותפים רשאי, אך לא חייב, לאחר מתן התראה על כך לצד השני של 14 ימים מראש, לשלם תשלום זה על חשבון הצד המפר, והוא, הצד המפר, מתחייב להחזיר לצד המשלם תשלום זה מיד עם דרישה ראשונה בצירוף ריבית כמפורט לעיל, ממועד התשלום ועד להחזרתו בפועל לצד המשלם. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל סעד לו זכאי הצד האחר, כלפי הצד המפר, על פי הסכם זה ו/או על פי הדין.

11.8. עם השלמת הפרויקט תערוך חברת הניהול, באמצעות מנהל כספים ו/או כל יועץ אחר אשר תידרש לו, דו"ח הוצאות והכנסות כוללות של הפרויקט, של התשלומים אותם ביצע כל אחד מהשותפים ושל התחייבויותיהם של השותפים שטרם בוצעו (באם אלו קיימות) (להלן: "**הדו"ח הסופי**"). בדו"ח הסופי ייקבעו התשלומים שהיה על כל אחד מהשותפים לשלם על פי הסכם זה, לעומת התשלומים אשר שולמו בפועל על ידי כל אחד מהם. החברה המנהלת תשלח את הדו"ח הסופי לכל השותפים. כל שותף מתחייב לשלם את החוב המגיע ממנו, אם מגיע, בהתאם לדו"ח הסופי, וזאת בתוך 14 יום ממועד משלוח הדו"ח הסופי. בדו"ח הסופי לא ייכללו חיובים וזיכויים שיבוצעו כתוצאה משינויים ביחידות שסוכמו בין הקבלן לבין מי מהשותפים על פי הסכם הבניה.

11.9. היה ועל פי הדו"ח הסופי תישאר יתרה בחשבון הפרויקט, תשמש יתרה זו או חלקה, לאחר גביית החובות של הצדדים לפי קביעת החברה המנהלת, לכיסוי עלות התיקונים במסגרת תקופת הבדק, והיתרה תוחזר לצדדים על פי הדו"ח הסופי רק עם תום תקופת הבדק. היה ולא תיוותר יתרה בחשבון הפרויקט, תהיה מוסמכת החברה המנהלת לדרוש מכל צד, כתנאי למסירת החזקה ביחידה המיועדת לו, הפקדת התחייבות אישית ו/או ערבות בנקאית ו/או המחאות אישיות לצורך כיסוי עלות התיקונים במסגרת תקופת הבדק.

12. התקשרות מול קבלן ובניית הפרויקט:

12.1. החברה המנהלת תנהל מו"מ עם קבלנים ותבחר בקבלן/קבלנים מבצע/ים לפרויקט, הקבלנים יידרשו להיות קבלנים בעלי הסיווג הקבלני הנדרש על פי דין וכן בעלי מוניטין וניסיון מוכח במיזמים בסדר הגודל של הפרויקט. החברה המנהלת תחתום בשמם ובמקומם של השותפים על ההסכם עם הקבלן/ים המבצע/ים אשר נבחרו על ידה כאמור. ההסכם אשר יחתם או נחתם על ידי החברה המנהלת עם הקבלן יחייב את השותפים כיתר תנאי הסכם זה.

12.2. מוסכם בזאת על ידי השותפים, כי היחידות בפרויקט ייבנו בהתאם למפרט טכני אשר ייקבע בשיתוף האדריכל, היועצים ובכפוף לאישור החברה המנהלת.

12.3. אף אחד מהצדדים לא יהיה רשאי לבצע כל עבודות פנים בתוך יחידתו אלא לאחר מסירת היחידה לידיו לאחר קבלת אישור אכלוס לשטחים הציבוריים.

12.4. בכל מקרה מוסכם כי בכל עבודות הפנים שתבוצענה ביחידות לא יבצעו כל שינויים אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים (ובכלל זה קירות הגובלים עם השטחים המשותפים), או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של היחידה ו/או המחייבים שינויים בקונסטרוקציה של היחידה ו/או הפרויקט ו/או שינויים הנוגעים להזזת קווי תשתי כגון מים, ניקוז, ביוב, חשמל, שינויים ברכוש המשותף (לרבות שינוי במבנה, צורה או צבע) או כל שינויים או תיקונים ביחידה הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הפרויקט או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם והתחייבות זאת תיכלל במסגרת תקנון הבית המשותף אשר ירשם במועד רישום הבית המשותף. כל אחד מהשותפים אשר יחפוץ לבצע עבודת פנים מתחייב להגיש לחברה המנהלת אישור של יועץ בטיחות ושל כיבוי אש טרם תחילת עבודתו.

13. מסירת היחידה:

13.1. כל אחד מהשותפים הזכאים לקבלת חזקה ביחידת דיור בהתאם לאמור בהסכם זה לעיל (קרי, השותפים הזכאים לקבלת יחידה בשלמות) אשר שילם את כל דרישות התשלומים החלים עליו בהתאם לדו"ח הסופי כאמור בסעיף 11.8 לעיל ואשר חתם על הסכם אחזקה בהתאם להנחיית החברה המנהלת ככל שיוחלט על התקשרות עם חברת האחזקה והניהול כאמור בסעיף 14 להלן, יהיה זכאי לקבל לידיו את החזקה ביחידה שנועדה לו ובלבד שהתקבל אישור בכתב מהחברה המנהלת כי שולמו על ידיו כל דרישות התשלום בהתאם לדו"ח הסופי. לא קיים מי מהשותפים את התנאים הנ"ל, לא יהיה זכאי אותו שותף לקבל את החזקה ביחידה ויחולו עליו מהמועד בו ניתן היה למסור לידיו את היחידה כל ההוצאות הכרוכות באחזקת היחידה לרבות תשלום דמי הניהול והאחזקה לחברת האחזקה, ככל שתהא.

13.2. החברה המנהלת תזמן את כל אחד מהשותפים הזכאים לקבלת החזקה ביחידה. אם שותף לא הופיע לאותו מועד, הוא יוזמן למועד אחר אשר ייקבע על ידי החברה המנהלת. אם אותו שותף לא יגיע גם למועד הנדחה, ייראה הדבר כאילו קיבל אותו שותף את היחידה לשביעות רצונו המלאה, והוא מייפה בזאת בחתימתו על הסכם זה, את כוחה של החברה המנהלת לקבל את החזקה ביחידה בשמו ובמקומו, ואותו שותף מוחל ומוותר מראש על כל טענה כנגד החברה המנהלת ו/או מי מטעמה בקשר עם קבלת החזקה ביחידה בשמו ובמקומו כאמור לעיל.

13.3. על שותפים שאינם שותפים זכאים (קרי, שותפים בעלי זכויות ביחידות משותפות בלבד) יחולו הוראות סעיף 5.9 לעיל.

14. חברת אחזקה וניהול:

14.1. לשם תחזוקת הפרויקט וניהולו לאחר בנייתו, מסמיכים הצדדים את חברת הניהול לבחור חברת אחזקה וניהול שתקבל על עצמה את התחזוקה והניהול של הפרויקט (לעיל ולהלן: "**חברת האחזקה והניהול**"). סל השירותים שיינתן על ידי חברת האחזקה והניהול יכלול בין היתר שירותי תחזוקת מעליות, מיזוג אוויר, חשמל ויתר המערכות המרכזיות, ניקיון, קביעת נוהלי הובלת ריהוט, ביצוע עבודות שיפוצים ביחידות ועוד, הכל בהתאם להוראות הסכם האחזקה והניהול שייחתם עם חברת האחזקה והניהול (להלן: "**הסכם האחזקה והניהול**").

14.2. כל אחד מהשותפים, בין אם שותף זכאי ובין אם לאו, מתחייב לחתום על הסכם האחזקה והניהול עם חברת האחזקה והניהול בנוסח שיסוכם בין החברה המנהלת לבין חברת האחזקה והניהול. לגבי כל שותף זכאי מובהר, כי חתימתו על הסכם האחזקה והניהול מהווה תנאי לקבלת החזקה ביחידה המיועדת לו. לא חתם שותף כלשהו על הסכם האחזקה והניהול, תהא רשאית החברה המנהלת לחתום על הסכם האחזקה והניהול מטעם אותו שותף ואותו שותף לא יהיה רשאי לעלות כל טענה ו/או דרישה בעניין. כל צד יהיה מחויב לשלם לחברת האחזקה וניהול את דמי האחזקה והניהול בגין שירותי האחזקה והניהול לפי חלקו היחסי בפרויקט כמפורט בטבלת האיזון השמאי ולאחר רישום הבית המשותף בהתאם לחלקו בפרויקט כמפורט בסעיף 15.2 להלן וכפי שיפורט בתקנון הבית המשותף שיירשם.

15. רישום בית משותף:

15.1. כל אחד מהשותפים מסמך את עוה"ד לנקוט בכל הפעולות הדרושות לרישום הפרויקט כבית משותף אחד ו/או כמספר בתים משותפים לאחר בנייתו (או עוד קודם לכך ככל שיתאפשר הדבר), וזאת לצורך רישום כל היחידות בפרויקט כיחידות משנה (תתי-חלקות) נפרדות. מובהר, כי לצורך ביצוע האמור יידרשו

השותפים להתקשר מול מודד לצורך עריכת התשריט הדרוש לצורך רישום הבית המשותף.

15.2. עוה"ד ינסח תקנון אשר יכלול בין היתר הוראות המסדירות את היחסים בין בעלי היחידות בפרויקט וכן הסדרים וחובות בקשר לאחזקת הפרויקט. התקנון יהיה כפוף לאישור חברת הניהול וירשם בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום הבית המשותף. הצדדים מודעים לעובדה כי בנוסח התקנון תקבענה בין היתר ההוראות הבאות:

15.2.1 המחסנים והחניות הצמודים ליחידות מסוימות, יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לאותן יחידות וזאת בכפוף להסכמת המפקח על הבתים המשותפים.

15.2.2 זכויות בנייה נוספות, ככל שתהיינה, יהוו רכוש משותף וקניינם של כל הצדדים, כאשר לכל צד חלק יחסי בזכויות הבניה לפי חלקו בפרויקט.

15.2.3 הוצאות האחזקה והניהול יחולקו בין הצדדים בהתאם ליחס שבין השטח הסופי של יחידת אותו שותף או יחידה שבה לאותו שותף חלק יחסי (לא כולל הצמדות) לבין שאר השטחים הסופיים של כל היחידות בפרויקט (לא כולל הצמדות) כפי שיופיעו בתשריט הבית המשותף.

15.2.4 חל איסור להתקנת שילוט, אנטנות, כבלים בבניין, לרבות על הקירות החיצוניים, שלא במקומות שיועזו לכך על פי היתר הבניה ושיקבעו ע"י החברה המנהלת.

15.2.5 חל איסור על בניה אשר משנה את צורתו החיצונית של הפרויקט.

15.3. השותפים יישאו בכל עלויות רישום הבית המשותף, כגון אגרות, מדידה, הכנת תשריטים, שכ"ט עוה"ד וכיו"ב, בהתאם לדרישת עוה"ד.

16. העברת זכויות:

16.1. השותפים מתחייבים שלא להעביר ו/או להסב את זכויותיהם ו/או חלק מהן על פי הסכם זה בין במישרין ובין בעקיפין, כל עוד לא נסתיימה הבניה ולא נמסרה החזקה ביחידות ולא נרשם הבית המשותף אלא בכפוף לאישור החברה המנהלת והסכמתה. החברה המנהלת תיתן את אישורה והסכמתה להעברת זכויות אם התקיימו התנאים המצטברים הבאים:

16.1.1 הצד הנעבר יצרף את חתימתו כצד להסכם זה (או כצד להסכם השיתוף המתקן ככל שיחתם בהתאם לאמור בסעיפים 1.4-1.5 לעיל), והנעבר יקבל על עצמו את כל זכויותיו והתחייבויותיו של הצד המעביר לרבות החובה להמשיך תשלום התשלומים העתידיים לביצוע הפרויקט.

16.1.2 הצד הנעבר יחתום על ייפוי הכוח הנדרשים בהתאם להוראות הסכם זה (נספחים ה' ו-ו') ועל כל הסכם אחר שנחתם בקשר עם הפרויקט על ידי השותפים.

16.1.3 הצד הנעבר נטל על עצמו את כל התחייבויות המעביר כלפי הבנק המממן (ככל שכבר בוצעה התקשרות כזו), חתם אצל הבנק המממן על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המממן והמציא לחברה המנהלת ולעוה"ד את הסכמת הבנק המממן בכתב להעברה.

16.1.4 השותף המעביר קיים את כל הוראות הסכם זה ושילם את כל חיוביו וחובותיו על פי הסכם זה שמועד חיובם הינו עד למועד העברה, וקיבל את אישור החברה המנהלת בכתב על כך.

16.1.5 הנעבר והצד המעביר המציאו לעוה"ד את כל המסמכים שיידרשו על ידם לצורך ביצוע העברת הזכויות, לרבות את אישור מס שבח, אישור מס רכישה ואישור הרשות המקומית לרבות לעניין היטל השבחה בגין מכירת החלק הרלוונטי בפרויקט, ייפוי כוח לעוה"ד המסמך את עוה"ד, בין היתר לרשום את הבית המשותף ולייחד את הערות האזהרה או את הזכויות ליחידות שתיווצרנה, וכל מסמך נוסף שיידרש על ידי עוה"ד.

16.1.6 הנעבר ו/או המעביר שילמו לעוה"ד סך בשיעור של 1% מתמורת המכירה של הזכויות הנמכרות כולל מע"מ (במידה ועסקת המכירה מחויבת במע"מ) ובתוספת מע"מ כדין בגין טיפול עוה"ד ברישום ההעברה.

16.2. החל ממועד קיום התנאים הבאים במצטבר: רישום הבית המשותף וייחוד היחידות שתיווצרנה על שם השותפים, קבלת החזקה ביחידות - לא יידרש עוד מי מהשותפים לכל אישור נוסף לצורך העברת זכויותיו.

16.3. להבטחת התקיימות האמור בסעיף זה ימסור כל אחד מן השותפים בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת עוה"ד בנוסח המצ"ב **נספח ט'** להסכם זה, אשר מכוחה ו/או מכוח ייפוי הכוח לטובת עוה"ד (נספח ה') ירשום עוה"ד בלשכת רישום המקרקעין, ככל שיתאפשר, הערת אזהרה על צורך בקבלת הסכמתו לכל

פעולת העברת זכויות מצד השותפים, וזאת ככל שיתאפשר מבחינה רישומית (להלן: **"הערת האזהרה"**). הצדדים מורים בזאת לעוה"ד בהוראה בלתי חוזרת ליתן את הסכמתו לביצוע העברת הזכויות לנעבר בכל מקרה שיתקבל אישור בכתב בלתי מותנה של החברה המנהלת ליתן הסכמת עוה"ד לביצוע הפעולה האמורה בכפוף להערת האזהרה. לאחר רישום הבניין בבית משותף ולאחר רישום היחידה על שם השותף בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת בבית משותף, תימחק הערת האזהרה ככל שנרשמה.

17. הפרת ההסכם ותורפות:

17.1. בכל מקרה של אי קיום הוראות הסכם זה ו/או כל ההסכמים שנחתמו או יחתמו מכוחו על ידי מי מבין השותפים, יהיו יתר השותפים והחברה המנהלת רשאים לתבוע מאותו שותף (בסעיף זה להלן: **"הצד המפר"**), פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ליתר השותפים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב כך, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות המוקנים ליתר השותפים ולחברה המנהלת עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

17.2. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה המנהלת מוסמכת לפעול כנגד הצד המפר בשם כל השותפים המקיימים הסכם זה, על מנת לממש את זכותם של אותם שותפים על פי סעיף זה.

17.3. למען הסר ספק, מובהר כי גם הימנעות של שותף מחתימה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפרויקט על פי הוראות החברה המנהלת ו/או עוה"ד ו/או הבנק המממן ו/או כל גורם רלוונטי אחר, תיחשב כהפרת הסכם זה על ידו.

17.4. מבלי לפגוע בהוראות סעיפים 17.1-17.3 לעיל, במקרה של הפרת הסכם זה ע"י מי מהשותפים, תהא החברה המנהלת מוסמכת להודיע לשותף המפר בשם כל השותפים האחרים להסכם זה כי עליו לתקן את ההפרה תוך 14 ימים. לא תוקנה ההפרה עד המועד הנ"ל, תהיה החברה המנהלת רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאכוף את קיומו של הסכם זה על הצד המפר, כפי שתמצא לנכון או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר, מבלי שיהא בכך בכדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר השותפים.

17.5. בוטל ההסכם על ידי החברה המנהלת ככל שהדבר נוגע לצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:

17.5.1. השותף המפר מורה לחברה המנהלת ו/או לעוה"ד באופן בלתי חוזר לפעול למכירת זכויותיו של הצד המפר במקרקעין ובפרויקט, לכל מי שימצאו לנכון, כולל למי מהשותפים האחרים, בתמורה ובתנאים שימצאו לנכון – הכול על פי שיקול דעתם הבלעדי בהליך של "מימוש מהיר" וזאת באמצעות יפויי הכוח אשר הופקדו בידי החברה המנהלת ועוה"ד נספחים ה' ו-ו' לעיל בהתאמה. החברה המנהלת תפעל בשם הצד המפר להשגת כל האישורים וההיתרים שיהיו דרושים, באם דרושים, לשם ביצוע העברה הנ"ל.

17.5.2. החברה המנהלת תאפשר, בדרך ובתנאים שייקבעו על-ידה לפי שיקול דעתה, לשאר השותפים, לרכוש את זכויותיו של הצד המפר, לפני שאלו יוצעו לצד שלישי.

17.5.3. כל הסכומים שיתקבלו בתמורה להעברת זכויותיו של הצד המפר, ישולמו לחשבון הבנק, וישמשו:

ראשית, לתשלום חלקו של הצד המפר בתשלום כל המיסים, האגרות, ההיטלים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מההעברה הנ"ל והחלים על פי כל דין על הצד המפר.

שנית, לפירעון כל חובותיו של הצד המפר לפי הסכם זה, לרבות פירעון כל חובותיו לעוה"ד, לחברה המנהלת, לבנק המממן והשבת מלוא התשלום אשר נאלצו השותפים לשלם עקב ההפרה ו/או לכל צד שלישי שהטיל עיקולים ו/או צווים לצורך פירעון חובותיו. יתרת התמורה, ככל שתיוותר לאחר שסולקו כל חובות הצד המפר דלעיל, תושב לצד המפר בתוך 21 ימים ממועד פירעון כל חובות הצד המפר דלעיל.

17.5.4. היה והתמורה שהתקבלה ממכירת זכויות הצד המפר לא תספיק לכיסוי מלוא חובותיו והתחייבויותיו של הצד המפר, מתחייב הצד המפר להשלים את ההפרש בתוך 14 יום מיום שיידרש לכך על ידי החברה המנהלת.

17.5.5. לצד המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכותו לקבל את יתרת התמורה, אם תהא כזו, כאמור בסעיף 17.5.3 לעיל.

17.5.6. החברה המנהלת ו/או היועצים המשפטיים יהיו רשאים להשתמש בסמכותם על פי יפויי הכוח **נספח ה' ו/או נספח ו'**, בהתאמה, ולהסדיר עם הבנק המממן את העברת זכויותיו של הצד המפר על פי ההסכם עם הבנק למי שירכוש את זכויותיו.

10
מח
17

17.5.7 הצד המפר מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד עוה"ד, החברה המנהלת ומי מהשותפים, בגין כל מעשה או מחדל שלהם בקשר לאמור בסעיף זה וכי הוא מוותר ויתור גמור ומוחלט על זכותו להתנגד למכירה ומתחייב שלא לנקוט בשום הליך משפטי או אחר כנגד המכירה או לגרום לעיכובה. הצד המפר מצהיר כי ויתור כאמור נובע מידעתו כי התנגדות למכירה ו/או עיכובה יגרום לשיבושים בהתקדמות בניית הפרויקט וכן יגרום נזקים רבים כספיים ואחרים לשאר השותפים.

17.5.8 מי שרכוש את זכויותיו לשעבר של הצד המפר, יהיה חייב כתנאי מוקדם לרכישת הזכויות, להצטרף כצד להסכם זה ונספחיו, ולפי דרישת החברה המנהלת, גם לכל הסכם או התחייבות אחרת של השותפים, ודינו יהיה כאילו היה צד להסכמים אלה במקום הצד המפר, מלכתחילה. על השותף כאמור יהיה לחתום על כל המסמכים עליהם חתומים השותפים, לרבות על כל יפוי הכוח הנדרשים בהתאם להסכם זה ויתר ההסכמים שנחתמו בקשר עם הפרויקט.

17.5.9 החברה המנהלת תהיה רשאית לעתור למינויו של עוה"ד ככונס נכסים על זכויותיו של הצד המפר, על מנת לבצע את ההוראות הכלולות בהסכם זה.

18. תוקף ההסכם:

18.1 תוקפו של הסכם זה יהיה יפה עד לרישום הבית המשותף ורישום זכויות השותפים הזכאים ו/או מי מטעמם ביחידות שתרשמןה בלשכת רישום המקרקעין ומכירת מלוא היחידות המשותפות על ידי החברה המנהלת כמפורט לעיל, ובכפוף לכך ששולמו כל התחייבויות השותפים בינם לבין עצמם וכלפי צדדים שלישיים בהתאם לדו"ח הסופי.

18.2 עד למועד רישום הבית המשותף כמפורט לעיל הצדדים מתחייבים שלא לפרק את השיתוף ביניהם וגם בחלוף התקופה הקבועה בסעיף 37(ב) לחוק המקרקעין.

18.3 מבלי לגרוע מכל המוסכם לעיל, מובהר כי בכל מקרה בו חרף המוסכם לעיל יפנה מי מהצדדים לבקש את פירוק השיתוף, אזי יתבקש שבית המשפט ייתן ככל הניתן תוקף להסכמות הצדדים בהסכם זה לעיל, וכי בכל מקרה בו יוחלט שלמרות המוסכם בסעיף 18.2 לעיל, יש לפרק את השיתוף, הצדדים מסכימים ומבקשים בזאת כי בית המשפט יורה על כך שפירוק השיתוף יהיה בדרך של רישום בית משותף והקצאת יחידות בבית המשותף לצדדים בהתאם להוראות הסכם זה.

19. בוררות:

19.1 בכל מקרה של מחלוקת כלשהי בנוגע לביצועו ו/או קיומו ו/או הפרתו של הסכם זה על ידי מי מהשותפים ו/או החברה המנהלת, יובא הדבר להכרעתו של בורר דן יחיד אשר הכרעתו תחייב את השותפים לכל דבר ועניין. הבורר יהיה עורך דין המתמחה בנדל"ן, לרבות בתחום הסכסוך הספציפי, אשר זהותו תיקבע בהסכמה בין השותפים, ובהיעדר הסכמה תוך 7 ימים ממועד התגלעות הסכסוך - תקבע זהותו על ידי עוה"ד.

19.2 הבורר יהיה פטור מסדרי דין ומדיני הראיות, אך כפוף לדין המהותי ויהיה חייב לנמק את החלטתו בכתב. חתימתם של השותפים על הסכם זה דינה כחתימה על הסכם בוררות ויחולו עליו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח - 1968. החלטת הבורר תהא סופית.

19.3 הבורר יהיה מוסמך לתת סעדים זמניים, לרבות צווי עיקול, עיכובן ותפיסה, וכן החלטות ביניים אחרות כפי שייראה לו נכון וצודק.

19.4 על אף האמור בהסכם זה לא תהא למי מהשותפים הזכות לעכב ו/או לקזז כספים כלשהם המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה ו/או לגרום במישרין ו/או בעקיפין להפסקת הליכי התכנון ו/או הבנייה ו/או לעיכוב של מי מאלו. בירור טענות מי מהשותפים, ככל שיהיו, יעשה במקביל לבנייה ולקיום כל התחייבויות השותפים, במלואן ובמועדן, לרבות אלו הכספיות, בהתאם להסכמים שנחתמו עימם. תנאי ס"ק זה הינם יסודי ביותר וכל הפרה שלו, ולו לזמן קצר ביותר, תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

20. שונות:

20.1 כל השותפים ביחד וכל אחד לחוד מתחייבים לפעול במשותף ככל שיידרש על מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה והוצאתו מן הכוח אל הפועל ובדרך המיטבית ביותר עבור השותפים כולם.

20.2 כמו כן מתחייבים השותפים להופיע בפני כל פורום דרוש, כפי שתורה לו החברה המנהלת ו/או עוה"ד ו/או

הבנק המממן, לחתום על כל מסמך שיידרש בהתאם לשיקול דעתם לצורך ביצוע הסכם זה ולסייע ככל הניתן להוצאתו לפועל של הסכם זה.

20.3. הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין השותפים. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תוספת ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב על ידי כל השותפים. השותפים ו/או מוסדות השותפים ו/או החברה המנהלת ו/או עוה"ד, לא יהיו אחראים לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תוכנית רעיונית, השפעה או התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהשותפים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים.

20.4. על אף האמור כל אחד מהשותפים מסכים בזה מראש לכל שינוי בהסכם זה, ככל שיידרש עקב דרישת עוה"ד ו/או הבנק המממן, ומוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

20.5. הסכם זה יתפרש לטובת צד ג', רק ככל שהדבר נוגע לחברה המנהלת, לעוה"ד ולבנק המממן.

20.6. מובהר ומוסכם בין השותפים כי אין בחתימתם על הסכם זה משום יצירת שותפות ביניהם במובן פקודת השותפויות (נוסח חדש), תשל"ה - 1975.

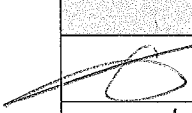
21. כתובות והודעות:

כתובות השותפים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט בנספח א'. כל הודעה אשר תישלח בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור 72 שעות ממשלוחה בדואר רשום ובמקרה של מסירה ביד - בעת המסירה, ובמקרה של שליחת דוא"ל לכתובת הדוא"ל המנויה לצד שמו של אותו שותף בנספח א' - תוך יום עסקים אחד ממועד השליחה.

ולראיה באו הצדדים המנויים בנספח א' להלן על החתום:

20.10.10
20.10.10

נספח א'

חתימה	% במקרקעין (אחוז ההשתתפות)	חלקים בחלקה	חלקת מקור	פרטי התקשרות כתובת, דוא"ל וטלפון	מס' זיהוי	שם	
		40	248		038570032	40/c	1.
0.1.8					032344678	פרט אלפרד ניאל 3	2.
							3.
							4.
							5.
							6.
							7.
							8.
							9.
							10.
	100%						

נספחים

נספח "א" - טבלת חלוקה הכוללת את פרטי הצדדים, פירוט חלקיהם במקרקעי הפרויקט ואחוזי ההשתתפות (עד לשלב חלוקת היחידות);

נספח "ב" - נסחי רישום של מקרקעי הפרויקט מלשכת רישום המקרקעין;

נספח "ג" - תשריט ראשוני/רעיוני של הפרויקט;

נספח "ד" - הסכם שירותים משפטיים;

נספח "ה" - ייפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד;

נספח "ו" - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לחברה המנהלת;

נספח "ז" - הסכם ניהול עם החברה המנהלת;

נספח "ח" - תעודת התאגדות של השותף ופרוטוקול מאומת כדין המאשר את התקשרותו בהסכם שיתוף זה (ככל שרלוונטי);

נספח "ט" - טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת עוה"ד;

נספח "י" - כתב הוראות לנאמן;

23.16
ש.פ.ע.
9

נספח "א"

טבלת חלוקה הכוללת את פרטי הצדדים, פירוט חלקיהם במקרקעי הפרויקט ואחוזי השותפות
(עד לשלב חלוקת היחידות)

[יצורף בהמשך]

ד.ר.ר.



נספח "ב"

נסחי רישום של מקרקעי הפרויקט מלשכת רישום המקרקעין

ד"ר
ל

29/01/2023
ז' שבט תשפ"ג
שעה: 13:01

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



42202 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 244

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	464.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/1	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אהרן	ת.ז.	003411196
					החלק בנכס 1 / 2
28642/2020/1	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אייל	ת.ז.	024844862
					החלק בנכס 1 / 6
28642/2020/1	30/06/2020	מכר ללא תמורה	בן צבי אסנת	ת.ז.	028927176
					החלק בנכס 1 / 6
28642/2020/1	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל-שלו ענת	ת.ז.	034449868
					החלק בנכס 1 / 6

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6594/2023/1	29/01/2023	הערת אזהרה סעיף 126	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

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

29/01/2023
ז' שבט תשפ"ג
שעה: 13:01

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



42202 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 244

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

29/01/2023
ז' שבט תשפ"ג
שעה: 13:02

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



42206 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7109 חלקה: 248

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	460.00	מירי
הערות רשם המקרקעין		
אנגלית עד 11/6/46		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/2	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אהרן	ת.ז.	003411196 החלק בנכס 1 / 2
28642/2020/2	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אייל	ת.ז.	024844862 החלק בנכס 1 / 6
28642/2020/2	30/06/2020	מכר ללא תמורה	בן צבי אסנת	ת.ז.	028927176 החלק בנכס 1 / 6
28642/2020/2	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל-שלו ענת	ת.ז.	034449868 החלק בנכס 1 / 6

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6594/2023/1	29/01/2023	הערת אזהרה סעיף 126	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת על כל הבעלים	שותפות	540324027

סוף נתונים

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

תאריך
29/01/2023
ז' שבט תשפ"ג
שעה: 13:02

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 42206

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 248

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

29/01/2023 תאריך
ז' שבט תשפ"ג
שעה: 13:02

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



42207 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 250

תיאור הנכס

סוג המקרקעין

שטח במ"ר

רשויות

מירי

362.00

עיריית תל אביב - יפו

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/3	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אהרן	ת.ז.	003411196
החלק בנכס 1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/3	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל אייל	ת.ז.	024844862
החלק בנכס 1 / 6					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/3	30/06/2020	מכר ללא תמורה	בן צבי אסנת	ת.ז.	028927176
החלק בנכס 1 / 6					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28642/2020/3	30/06/2020	מכר ללא תמורה	סגל-שלו ענת	ת.ז.	034449868
החלק בנכס 1 / 6					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6594/2023/1	29/01/2023	הערת אזהרה סעיף 126	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	שותפות	540324027
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

תאריך
29/01/2023
ז' שבט תשפ"ג
שעה: 13:02

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' 42207

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 250

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

29/01/2023
ז' שבט תשפ"ג
שעה: 13:02

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



42208 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 251

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	460.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13458/1976	16/09/1976	מכר	סגל אהרון	ת.ז.	מס' זיהוי 341119 החלק בנכס 1 / 2
12797/2015/5	19/03/2015	צוואה	סגל איל	ת.ז.	מס' זיהוי 024844862 החלק בנכס 1 / 6
12797/2015/5	19/03/2015	צוואה	בן צבי אסנת	ת.ז.	מס' זיהוי 028927176 החלק בנכס 1 / 6
12797/2015/5	19/03/2015	צוואה	סגל-שלו ענת	ת.ז.	מס' זיהוי 034449868 החלק בנכס 1 / 6

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1339/2008/1	09/01/2008	צו הריסה	בית המשפט לעניינים מקומיים תל-אביב-יפו הערות: תיק 01060007966 מיום 12/12/07 על הבעלות של: סגל אהרון		
6594/2023/1	29/01/2023	הערת אזהרה סעיף 126	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת על כל הבעלים	שותפות	מס' זיהוי 540324027

סוף נתונים

תאריך
29/01/2023
ז' שבט תשפ"ג
שעה: 13:02

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' 42208

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 251

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

תאריך
21/03/2023
כ"ח אדר תשפ"ג
שעה: 10:54

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נכח מס' 125101

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7109 חלקה: 252

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	398.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17222/2023/1	19/03/2023	עדכון פרטי זיהוי	חברת נתיבי אילון בעמ	חברה	510536352
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
13680/1971/1	15/11/1971	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 1763 מיום 1/10/71 על חלק מחלקה זו תאריך שטר מקורי 17/11/71		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1378/2017/1	09/01/2017	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	סגל אהרון		
			סגל אייל	ת.ז.	024844862
			בן צבי אסנת	ת.ז.	028927176
			סגל-שלו ענת	ת.ז.	034449868
הערות: בגין צוואת המנוח סגל עוזי שטרי תיקון: 1378/2017 על כל הבעלים					
מהות פעולה מקורית הערת אזהרה סעיף 126 בתנאי שטר מקורי 3429/1981/0					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

נספח "ג"

תשריט ראשוני/רעיוני של הפרויקט

[יצורף בהמשך]

א.ב.ד.
10.10.10

נספח "ד"

הסכם שירותים משפטיים

03.10
6

נספח ד' להסכם השיתוף - נספח שירותים משפטיים

תאריך: _____

לכבוד:

_____ [המשתתף]

א.ג.נ.,

הנדון: הסדר שכר טרחה עבור מתן שירותים משפטיים בקשר עם פרויקט אשר יוקם על גבי המקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקות 244, 248, 250, 251 ו- 252 המצויים ברח' ישראל ב"ק ושץ גגה גרשון בתל אביב (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו- "המקרקעין")

הרינו להעלות על הכתב את הסדר שכר הטרחה בקשר עם מתן השירותים המשפטיים שיוענקו על ידנו במסגרת הפרויקט שבנדון:

1. היקף השירות

השירותים המשפטיים יכללו את הייעוץ והטיפול המשפטי שידרשו במסגרת הפרויקט, לרבות ביחס לנושאים הבאים:

1.1. הסכם שיתוף

עריכה וניסוח של הסכם שיתוף בין השותפים בפרויקט על כל נספחיו ותוספותיו.

1.2. הסכמים עם נותני שירותים

ניהול מו"מ, ייעוץ וניסוח של הסכמים שיערכו עם נותני שירותים במסגרת הפרויקט, לרבות הסכם עם הקבלן אשר יבצע את הפרויקט וכיו"ב, בליווי ובעצה אחת עם החברה המנהלת.

1.3. הסכם ליווי בנקאי

ניהול מו"מ, ייעוץ וניסוח של הסכם ליווי בנקאי מול הבנק המממן שיעמיד ליווי בנקאי לפרויקט.

1.4. הסכמים על משתתפים אחרים ו/או צדדים שלישיים

ניהול מו"מ, ייעוץ וניסוח של הסכמי מכר ו/או מסמכי העברה (בין אם בתמורה ובין אם ללא תמורה) שיערכו בקשר עם העברת הזכויות במקרקעין ו/או בפרויקט עם משתתפים נוספים בפרויקט ו/או עם צדדים שלישיים.

1.5. מיסוי

דיווחים לרשויות המס בגין כלל החוזים שיערכו על ידינו מכוח הסכם השיתוף והחייבים בדיווח, וכן הנפקת אישורי המיסים הרלוונטיים והנדרשים לרישום הזכויות בפרויקט על שם השותפים, לא כולל השגות ו/או עררים ו/או כל הליכים משפטיים אחרים בקשר עם הנ"ל.

1.6. רישום

ניהול רישום פנימי של הזכויות במקרקעין ו/או בפרויקט עד להשלמת הליך רישום הבית המשותף, ורישום היחידות על שם השותפים.

2. תקופת השירות

השירות ימשך עד להשלמתו הסופית של הפרויקט, ורישום היחידות על שם בעליהן בלשכת רישום המקרקעין.

3. נושאים אשר אינם כלולים בשירות המשפטי נשוא הסכם זה

טיפול בתובענות ו/או הגנות בבית המשפט. טיפול בעררים ו/או ערעורים משפטיים שונים (לרבות בקשר עם מס רכישה, מס שבת, מס רכוש והיטל השבחה - בבתי משפט ו/או בפני חברה המנהלתות שונות).

4. שכר הטרחה

4.1. שכר הטרחה עד לשלב חתימת הסכם המימון ושלב הליווי הבנקאי על ידי הבנק המממן כלול בתשלומי דמי הניהול המשולמים לחברה המנהלת בד בבד עם חתימת הסכמי השיתוף והניהול, באופן שלפיו החברה המנהלת תעביר מהסך הנ"ל לעוה"ד את חלקו ומבלי שהמשתתף יישא בעלויות שכ"ט עוה"ד נוספות עובר לחתימת הסכם המימון. מובהר, כי האמור לעיל לא יחול במקרה שבו המשתתף ימכור ו/או יעביר את זכויותיו בפרויקט עוד בטרם חתימת הסכם המימון ושלב הליווי הבנקאי, ובמקרה כאמור ישלם המשתתף לעוה"ד שכ"ט בגובה 1.5% משווי החלק הנמכר/המועבר בתוספת מע"מ כדין. מוסכם,

כי בכל מקרה של מכירה כאמור, יהיה עוה"ד הגורם המוסמך הבלעדי לערוך את הסכם המכר ו/או מסמכי העברה מטעם המשתתף, והוא שיבצע את העברת הזכויות בפועל, לרבות דיווחים לרשויות המס ו/או לרשות המקומית וכד'.

4.2. בגין עסקאות מכר ו/או העברת זכויות במהלך ביצוע הפרויקט ולאחר חתימת הסכם המימון (חברה המנהלת לשלב רישום הבית המשותף ורישום היחידה על שם המשתתף בלשכת רישום המקרקעין), ישלם המשתתף שכ"ט עוה"ד בשיעור של 1% משווי היחידה כגמורה (במחירי שווי שוק על פי קביעת השמאי) בתוספת מע"מ כדין. מוסכם, כי בכל מקרה של מכירה כאמור, יהיה עוה"ד הגורם המוסמך הבלעדי לערוך את הסכם המכר ו/או מסמכי העברה מטעם המשתתף, והוא שיבצע את העברת הזכויות בפועל, לרבות דיווחים לרשויות המס ו/או לרשות המקומית וכד'.

5. הוצאות הטיפול המשפטי

למען הסר ספק, לאחר חתימת הסכם המימון ישולמו לנו על ידי כל משתתף כל ההוצאות השוטפות הכרוכות בטיפול המשפטי שלאחר שלב זה כגון: הכנת תשריטים לצורך רישום הבית המשותף, אגרות, שליחויות וכיו"ב, ככל שיוצאו על ידינו במהלך הטיפול המשפטי ומתן השירותים המשפטיים דלעיל, ואלו ישולמו מעת לעת בסמך לאחר דרישה מפורטת שתימסר על ידינו ו/או על ידי החברה המנהלת.

6. בלעדיות

התקשרותכם עמנו משמעותה הענקת בלעדיות לצורך הטיפול בכל הנושאים המפורטים במסמך זה. פירוש האמור לעיל הינו, כי בכל מקרה של מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי, בין אם כל הזכויות ובין אם חלק מהן, ימחה המשתתף המוכר/המעביר לצד שלישי כלשהו את כל זכויותיו וכן את כל התחייבויותיו נשוא מסמך זה. תוקף הבלעדיות נשוא מסמך זה יהא עד תום תקופת מתן השירותים.

בברכה,

מתן נחמני, עו"ד (עוה"ד)

אנו מאשרים את האמור לעיל ומסכימים לתוכנו:

חתימה (וחותמת)

שם המשתתף

תאריך

נספח "ה"

ייפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד

8.2.3.16

אגרה ו/או היטל ו/או שכ"ט וכד' החלים ו/או שיחולו עלינו בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט, ובכלל זה לדרוש ולקבל, בכל עת, מאת הבנק, כל מידע אודותי ו/או אודות חשבוני האישי ו/או מסגרת האשראי שתיוחד לי/נו אצל הבנק.

19.4. לממש בשמינו ועבורינו כל זכות הנתונה לי/נו וכל התחייבות החלה עלינו עפ"י הסכם הליווי ו/או כל מסמך אחר שייחתם בינינו ובין הבנק ולבצע בשמינו ובמקומינו כל פעולה אחרת שתידרש על ידי הבנק בכל עת במהלך הפרויקט.

19.5. לקבל מאת הבנק אשראי מכל סוג כהגדרתו ב"הסכם ותנאי עסק כלליים" ו/או "בקשה לפתיחת חשבון" ו/או "בקשה לשינויים בחשבון" ו/או "תנאים כלליים לניהול חשבון" ו/או "תנאים כלליים לפעילות באשראי" על כל נספחיהם ותיקוניהם כפי שיהיו מפעם לפעם וזאת ללא כל הגבלה בסכום, לרבות אשראי חוזר דביטורי או אחר וזאת גם אם החשבון האישי יהיה בזכות או בחובה או שכתוצאה מכך יהיה ביתרת חובה - הכל כפי שמינופה הכוח ימצא לנכון.

19.6. לפתוח ולנהל אצל הבנק חשבון עבור חברי הקבוצה (להלן: "**חשבון הבנק**") אשר ישמש לצורך ביצוע כל התשלומים החלים על הקבוצה לשם הקמת הפרויקט והשלמתו, ולהסמיך את מנהל הכספים שייבחר על ידי מינופה הכוח ו/או החברה המנהלת, לפעול יחד עימם בחשבון הבנק האמור, וכן להסמיך את מנהל הכספים ו/או את חברת הניהול לפעול למימוש כל סמכות שהוקנתה למי מהם על פי הסכם השיתוף, לרבות הרשאה לחיוב חשבונינו האישי אצל הבנק.

19.7. ללוות ולהשיג כספים כנגד שעבוד המקרקעין ו/או כל זכויותי בהם ו/או בפרויקט ו/או בחשבון הבנק מבנק ו/או כל אחת מהחברות הבנות ו/או הקשורות ו/או שלובות ו/או מסונפות אליו, לרבות סניפים ושלוחות של הבנק או חברות כאמור בארץ או בחוץ לארץ ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך קבלת החלוואה/ות והאשראי וכן לתקן ו/או למחזר כל החלוואה כאמור.

19.8. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד ו/או בדרך של התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "**המשכנתא**") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מינופי הכוח ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך ו/או שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או תיקון ו/או פדיון ו/או העברה ו/או ביטול משכנתא ו/או כתב הסכמה לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה. כמו כן יהא מינופה הכוח רשאי לוותר בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכוח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' ו'ב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967, כך שאנו נהיה זכאים, אם אכן נהיה זכאים על פי החקיקה הנ"ל, אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967. הוויתור בשמנו יהיה תקף גם מכוח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "**הדין**").

מובחר בזה במיוחד ובמפורש, כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שאנו נהיה זכאים מכוח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי של הנכס אשר ימושך על ידי באי כוחנו מכוח ייפוי כוח זה ו/או שלגביו אנו זכאים מכוח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיר חלופי ו/או למקום מגורים סביר, אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "**הגנת הדייר המוגן**"), הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת המגורים הדייר המוגן, יהיו מינופי הכוח, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת הדייר המוגן.

19.9. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כוח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת הדייר המוגן כשאנו מבינים היטב את משמעות הוויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס ונישאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן. להבטחת האמור לעיל, יהא רשאי מינופה הכוח לפנות לכל גורם שידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא וכן לתקן ו/או להעביר ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול הקיימים ו/או שיהיו קיימים על המקרקעין ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך. מבלי לגרוע מן האמור, להבטיח את האשראי שיינתן כאמור לעיל, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי - בין לבד ובין עם אחרים - בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו

- בעתיד, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך ו/או שטר הנדרש לכך, לרבות שטר משכנתא ו/או שטר משכון ו/או הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא ו/או תיקון ו/או פדיון ו/או העברה ו/או ביטול משכון ו/או כתב הסכמה לרישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או הערת אזהרה.
20. לקבל בשמנו ובמקומנו את זכויותינו בפרויקט ולתת כל הסכמה שתידרש לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויותינו במקרקעין, על היחידה אותה נהיה זכאים לקבל בפרויקט, ככל שאכן נהיה זכאים לקבל על פי הוראו הסכם השיתוף (לעיל ולהלן: **"היחידה"**), להוציא חלקים מהרכוש המשותף (גגות, חניות, מחסנים, וכיו"ב) ולהצמידם בצמידויות מיוחדות לפי שיקול דעתם של מיופי כוחנו.
21. לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובתנו ו/או בעבורנו ו/או לפקודתנו ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה ו/או על בקשה למחיקת הערת אזהרה כאמור.
22. למחוק בשמנו את הערות האזהרה שנרשמו לטובתנו במקרקעין בקשר להסכם המכר שנחתם בינינו לבין הגורם שמכר לנו את זכויותינו במקרקעין, ולחתום על כל הבקשות והמסמכים האחרים שידרשו לצורך הסרת הערת האזהרה, כאמור.
23. למכור ולהעביר את זכויותינו בפרויקט במקרה של הפרת הסכם השיתוף, בהתאם להוראות הרלוונטיות בהסכם זה ולבצע כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרושים לצורך כך. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה:
- 23.1. למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) ו/או להעביר בכל דרך אחרת את המקרקעין ו/או כל זכות מכל מין וסוג שהוא שיש ו/או שתהיה לנו במקרקעין ו/או בפרויקט לצד שלישי וכן לעשות כל פעולה שלדעת מיופי הכוח תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור לעיל ובכלל זה אך מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, לחתום בשמנו על ייפוי כוח בלתי חוזרים ולבצע כל פעולה הנדרשת והמופיעה בסעיפים האחרים של ייפוי כוח והרשאה זה בשינויים במחויבים לפי העניין לרבות חתימה על הסכם למכירת זכויותינו במקרקעין לצד שלישי וכל מסמך אחר הנדרש לצורך מכירת זכויותינו במקרקעין לרבות שטרי מכר, הערות אזהרה, ייפוי כוח בלתי חוזרים וכד'.
- 23.2. לתפוס את החזקה הבלעדית במקרקעין ובפרויקט לרבות העברתם לצד ג' ו/או לפי פקודתו ולצורך זה לפנות את המקרקעין והפרויקט ו/או כל חלק מהם מכל אדם וחפץ. המונחים "אדם" ו- "חפץ" לעיל יפורשו ככוללים גם אותנו וגם את חפצינו.
- 23.3. לבטל כל הערה, לרבות הערת אזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או רישום ו/או כל בטוחה אחרת, הרשומים לטובתנו, בגין רכישת המקרקעין ו/או בגין הסכם השיתוף ו/או בגין המימון אשר ייחתם אל מול הבנק.
- 23.4. להסדיר עם הבנק את העברת זכויותינו של הצד המפר על פי ההסכם עם הבנק למי שירכוש ממנו את זכויותיו.
- 23.5. לעשות כל פעולה אשר נקובה בהסכם השיתוף בעניין זה ואשר לא הוזכר במסגרת ייפוי כוח זה במפורש.
24. לבקש רישום, לרשום, לתקן, ולהסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לפרויקט ו/או ביחס למקרקעין ו/או ביחס לנכס ו/או ביחס לזכויותינו במקרקעין ו/או בנכס, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, הקניית בעלות, רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או עבורנו ו/או לפקודתנו ו/או לטובת צדדים שלישיים ו/או מחיקתן ו/או ייחודן ו/או רישום משכנתא לטובת בנק ו/או רישום זיקות הנאה ו/או רישום בית משותף ו/או רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, ייחוד יחידות, ייחוד הערות אזהרה, מינוי נציגות זמנית, תשריט וכן לרשום את הנכס כיחידה נפרדת בבית המשותף וכן ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי כל פעולה מהפעולות המנויות בסעיף זה.
25. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ו/או חוק המשכון, תשכ"ז - 1967 ו/או חוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או כל אחד מהם, ו/או לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם, לרבות רישום זכויות כלשהן במקרקעין, רישום זיקות הנאה (לרבות זיקות הנאה בין בעלי היחידות במקרקעין ו/או למקרקעין סמוכים ו/או אחרים), רישום הערת אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רשם המקרקעין לרבות הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה ו/או בדבר הצורך בקבלת הסכמה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ו/או סעיף 128 לחוק המקרקעין (לרבות הערה בדבר הצורך בקבלת הסכמת עוה"ד של הפרויקט להעברת זכויותינו במקרקעין לצד שלישי), הערות אזהרה בדבר הסכם השיתוף, הערות אזהרה לטובת בנק למשכנתאות ו/או בנקים מסחריים בקשר עם ו/או על זכויותינו ו/או לפקודתנו ו/או לטובת מי שירכוש זכויות במקרקעין ו/או בפרויקט מאתנו (להלן: **"הצד השלישי"**) ו/או לפקודת הצד השלישי ו/או בדבר ייפוי כוח זה, בתמורה וללא תמורה, לצמצמו

32. בכל הסמכויות של מיופי הכוח על פי ייפוי כוח והרשאה זה, מיופי הכוח רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי המוחלט של מיופי הכוח.
33. הננו מסכימים ומאשרים בזה במפורש שמיופי הכוח יהיו רשאים לייצג גם את בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין ולחתום גם בשמם וגם בשמנו וגם בשם צדדים שלישיים על כל שטרי מכר ו/או שטרי העברת זכויות ו/או בקשות וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת ו/או מכירת כל זכויותינו במקרקעין לצד שלישי.
34. כל מעשה שיעשו מיופי כוחנו הנ"ל וכל מה שייגרם בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת יורשנו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה.
35. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא ניתן לטובת כל הצדדים האחרים להסכם השיתוף כדי לאפשר ביצוע התחייבויותינו על פי הסכם השיתוף, והננו מצהירים בזה כי אנו מוותרים ויתור גמור ומוחלט על כל זכויותינו לעשות בעצמנו או ע"י מישהו אחר - מלבד מיופי כוחנו הנ"ל - את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל ומיופי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים למנוע בעדנו או בעד הבאים בשמנו לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.
36. מיופי הכוח על פי ייפוי כוח זה יהיו רשאים להמחות, להסב, ולהעביר ייפוי כוח זה, כולו מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניו/הם של מורשינו הנ"ל.
37. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף עד לגמר ביצוע כל ההתחייבויות בכל הקשור לביצוע הפרויקט, לרבות רישום בית משותף.
38. כוחו של ייפוי כוח זה יהיה יפה גם אחרי פטירתנו חו"ח ו/או אחרי מתן צו פשיטת רגל ו/או צו פירוק ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו כינוס נכסים כנגדנו ו/או מינוי נאמן על נכסינו, והוא יחייב גם את כונסי נכסינו ו/או הנאמנים ו/או המפרקים שימונו לנו ו/או מנהלי עיזבוננו ו/או יורשינו.
39. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באנו על החתום היום: ____

שם מלא	מספר ת.ז. / ח.פ.	חתימה

נספח "ו"

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לחברה המנהלת

01.3.10
[Signature]

נספח ו' - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לחברה המנהלת

אנו, הח"מ, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומייפיים בזה את כוחה של החברה המנהלת, כהגדרתה בהסכם השיתוף (להלן: "**החברה המנהלת**" ו/או "**מיופת הכוח**") בהתאם להוראות הסכם השיתוף, להיות לב"כ החוקית ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות או חלק מהן, במקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקות 244, 248, 250, 251, 252 ו-254 המצויים ברח' ישראל ב"ק ושץ גגה גרשון בתל אביב ו/או כל חלקה או חלקות אחרות ו/או תתי חלקות שתיווצרנה בגין איחוד וחלוקה ו/או פרצלציה במקרקעין (להלן: "**המקרקעין**" ו/או "**הנכס**"), לפי העניין.

לעניין הגדרת המונח "**המקרקעין**", יחשבו כ- מקרקעין הנ"ל גם חלקות ו/או תת-חלקות אף במקרה בו שונה מספרי הגוש/חלקה על ידי הגורמים המוסמכים לכך, אשר ינבע הן מחלוקה נפרדת או מגרש נפרד והן חלק בלתי מסוים (מושעא) בחלקה נפרדת או במגרש נפרד ו/או כל בית או כל חלק ממנו ו/או כל חלקה או חלקות אחרות ו/או תתי חלקות שתיווצרנה בגין איחוד וחלוקה ו/או פרצלציה ו/או חלוקת המקרקעין ו/או בגין רישום המקרקעין כבית משותף ו/או תיקון בית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, בין שהמקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין יוצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף ו/או איחוד ו/או חלוקה (פרצלציה) של המקרקעין או כל חלק מהם כתוצאה מכל פעולה אחרת:

1. לטפל בשמנו ובמקומנו בכל פעולה הקשורה לביצועו וקיומו של הסכם השיתוף שנחתם על ידינו ו/או על ידי מי מטעמנו, ועל ידי גורמים נוספים המעוניינים להקים יחד על המקרקעין את הפרויקט כהגדרתו בהסכם השיתוף (להלן: "**הסכם השיתוף**" ו- "**הפרויקט**", בהתאמה).

2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסמכת החברה המנהלת, בשם כל אחד ואחד מאתנו ובשם כולנו יחד לפעול ולבצע את הפעולות המנויות, כדלקמן -

2.1. לעשות בשמנו ובמקומנו כל הסכם ו/או חוזה עם כל אדם, רשות מקומית, לרבות עם עיריית תל אביב-יפו, כל תאגיד וכל אישיות משפטית אחרת כלשהם, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בכל הקשור לביצועו של הסכם השיתוף ושל כל הסכם אחר שיידרש לצורך מימוש זכויותינו בנכס, לרבות הסכם עם קבלן מבצע ו/או קבלני משנה ו/או הסכם עם שמאי ו/או הסכם עם מתכנן ו/או מפקח ו/או אדריכל ו/או מנהל פיננסי ו/או ספקים ו/או יועצים ו/או חברת ניהול ואחזקה לפרויקט ו/או הסכם עם כל נותן שירותים אחר לפרויקט.

2.2. להופיע בשמנו ובמקומנו בקשר עם הסכם השיתוף ו/או הסכם המכר ו/או כל הסכם ו/או מסמך אחר בקשר עם הפרויקט בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות עיריית תל אביב-יפו ו/או חברה ו/או ועדה לתכנון בנין ערים למיניהן ו/או ו/או חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**חח"מ**") ו/או רשם החברות ו/או רשם המשכונות, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמים מכל מין וסוג שהוא, מסמכים, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, קבלות, תכניות, מפות, ו/או זיקות הנאה למיניהן, תקנונים מוסכמים ו/או תשריטי בית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כ"א מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה בקשר עם הסכם השיתוף, והכול בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת.

2.3. לקבל בשמנו ובמקומנו את זכויותינו בפרויקט ולתת כל הסכמה שתידרש לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום חכירה לדורות לטובתנו על היחידה בהתאם להסכם השיתוף.

2.4. להתחייב בשמנו ובמקומנו לשלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלינו ו/או על הפרויקט ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה. לצורך האמור בסעיף זה להופיע בשמנו ובמקומנו בכל עניין בפני כל רשות ו/או מוסד, לרבות, עיריית תל אביב-יפו, מוסדות לתכנון ובניה ו/או ועדות לתכנון ובניה, חח"מ ו/או כל גורם מוסמך אחר.

3. לפעול לרישום זכויותינו במקרקעין על שמנו בדרך של רישום בעלות ו/או חכירה ו/או כל דרך אחת לפי שיקול דעתו של מיופה הכח, ולביצוע רישום פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד וחלוקה מחדש ו/או הפרדה ו/או הפרשה של שטחים בתחום הנכס בין על פי זיהוי כנוצר לעיל או כל זיהוי אחר שיבוא במקומו לטובת

10.3.10
10.3.10

עיריית תל אביב-יפו ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל תהיה החברה המנהלת רשאית לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרות מכל סוג שהוא ובין השאר: הסכמים, שטרי מכר, בקשות לייחוד הערות האזהרה, בקשות לרישום הערות אזהרה, איחוד, חלוקה, שטרי הפרדה, שטר זיקת הנאה, שטרי ויתור ובין השאר ויתור על שטחים לצורך: מדרכות, כבישים, שטחי ציבור וכיוצא באלה.

4. מיופת הכוח תהא רשאית להגיש בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכוח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין/הבניינים שיבנה/שייבנו על גבי המקרקעין ו/או בתחומי המקרקעין הנ"ל כבית משותף. כמו כן, לחתום על כל בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק, על פי דרישות רשם המקרקעין, על פי דרישות המפקח על בתים משותפים ומכוח התחייבויותינו כאמור, והכל לצורך רישום הבניין הבנוי בתחום המקרקעין הנ"ל, כבית משותף, לצורך רישום תקנון מוסכם לבית משותף ובין השאר לצורך רישום הצמדה של שטחים בנכס, זיקות הנאה, מעברים ייעודיים לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף ו/או מקרקעין סכומים לפרויקט, לצורך זכויות של בעלי יחידות ו/או משתמשים בבית המשותף, לצורך ניהול בית משותף כאמור, ולצורך הגדרת היחסים בין בעלי היחידות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, להצמדות, לרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים.
5. מיופת הכוח תהא רשאית להוציא שטחים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות מסוימות ו/או להצמיד זכויות שימוש בלעדיות בחלק מהרכוש המשותף ליחידות מסוימות, ולעדכן את החלק בעלויות ההקמה. בנוסף, להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בפרויקט, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו פרויקט או מחוצה לו, בהתאם להסכם השיתוף.
6. לרישום הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רשם המקרקעין לרבות הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה ו/או בדבר הצורך בקבלת הסכמה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ו/או סעיף 128 לחוק המקרקעין (לרבות הצורך בקבלת הסכמת עוה"ד של הפרויקט להעברת זכויותינו במקרקעין), הערות אזהרה בדבר הסכם שיתוף, הערות אזהרה לטובת בנק למשכנתאות ו/או בנקים מסחרים בקשר עם ו/או על זכויותינו ו/או לטובת מי שירכוש זכויות בנכס מאתנו (להלן: "**הצד השלישי**") ו/או לפקודת הצד השלישי ו/או בדבר ייפוי כוח זה, לצמצמו לתחום היחידה, השטח, או הזכות הספציפית במסגרת כל פעולה שנעשית על פי ייפוי כוח זה.
7. מיופת כוחנו תהיה רשאית לרשום בגין זכויותינו בנכס ו/או בגין זכויות הצד השלישי ו/או על זכויות הבעלים הרשום לפי העניין, משכנתא ו/או משכנתאות ו/או הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון ו/או שעבוד, מכל דרגה שהיא, וזאת בקשר עם הלוואה או הלוואות שנקבל ו/או יקבל צד שלישי בקשר לזכויותינו בתחום המקרקעין, לרבות בקשר עם בנק מממן.
8. בנוסף תהיה מיופת הכוח רשאית להתקשר ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הסכם להזמנת שירותי בניה מקבלן מבצע לרבות אך לא רק חתימה על כל נספח ו/או תוספת ו/או תכניות עבודה, מפרט טכני, תכניות אדריכליות וכן על כל תוכנית, טופס או בקשה אשר ידרשו מאיתנו לצורך מימוש זכויותינו בנכס.
9. קבלת החלטות בנוגע לשינוי ו/או שדרוג המפרט הטכני ולעדכון אומדן תקציב הפרויקט.
10. להתקשר בהסכם מסגרת עם תאגיד בנקאי ישראלי ו/או חברת ביטוח ישראלית ו/או קרן בעלת ניסיון במימון פרויקטים ו/או כל גוף פיננסי אחר שיבחר על ידי החברה המנהלת להעניק לצדדים את הליווי הפיננסי של הפרויקט (להלן: "**הבנק**") לשם קבלת מימון ו/או נטילת אשראי ו/או הנפקת ערבות לטובת צד ג' ו/או כל פעולה בנקאית אחרת לביצוע הפרויקט בתנאים כפי שמיופת כוחי תמצא לנכון לרבות מתן בטחונות ובטוחות שונים לטובת הבנק ושעבודים לטובת בנק. מיופת הכוח תהיה רשאית לספק לבנק מידע אודותינו ואודות הפרויקט, ככל שידרוש הבנק ולחתום עמו על כל הסכם ו/או מסמך לצורך קבלת מימון כאמור.
11. מיופת הכוח רשאית לקבל כל מידע ו/או נתון מהבנק המממן, הדרוש להם בקשר עם הפרויקט ו/או פירעון הלוואה.
12. ליתן הוראות מפעם לפעם לבנק בכל עניין הקשור להלוואה אשר קיבלנו ו/או נקבל מהבנק לצורך מימון הפרויקט ובכלל זה להורות לבנק לשלם ו/או להעביר ו/או למשוך ו/או להפקיד מחשבון ההלוואה בבנק כל סכום שהוא, לשיעורין או בבת אחת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של מיופת הכוח.

13. לפתוח חשבון בבנק שייבחר על ידי מיופת הכוח וממנו להעביר ולשלם כספים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי בגין הוצאות הפרויקט אל הפועל כפי שתמצא לנכון. ניהול ופיקוח על חשבון הפרויקט וכל הפעולות בו, לרבות העברות ו/או תשלומים מתוך חשבון הפרויקט.
14. להשתמש בכספים לפי ייפוי כוח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט, לרבות, תשלום עבור אגרות, היטלים, מיסים, יועצים, רואי חשבון, עורכי דין, קבלנים ונותני שירותים אחרים מכל סוג שהוא בכל עניין הקשור לפרויקט, ולהגיש השגה ו/או ערר ו/או כל הליך אחר בגין דרישת התשלום. כמו כן, להעמיד ערבויות בנקאיות לעיריית תל אביב יפו ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ו/או לחח"י ו/או לכל מוסד ו/או גוף אחר, ככל שיידרש.
15. ללוות, להשיג כספים לפי תנאים שמיופת כוחי תמצא לנכון בין עם בטחון ובין בלעדיו ומבלי לפגוע בכלליות הסעיפים הקודמים לשעבר, למשכן, לתת משכנתא או זכות על חלקי בפרויקט.
16. לקבל לטובתי כל משכנתא, משכון, פוליסת ביטוח, שעבוד או המחאת זכות או זכות לשחררם, לחסלם לאחר תשלומם.
17. לחתום בשמי ובמקומי על התחייבויות לרישום משכנתא ו/או על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק, בגין הלוואה מובטחת במשכנתא.
18. לצורך ביצוע כל הפעולות כאמור במסגרת ייפוי כוח זה, תהיה מיופת הכוח רשאית לנהל משא ומתן עם כל אישיות משפטית שהיא ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל אדם ו/או תאגיד (לרבות חברה, שותפות, אגודה שיתופית) ו/או התאחדות ו/או חבר בני אדם (בין שהם מאוגדים ובין שאינם) ו/או רשות (ובכלל זה, רשות ממשלתית, מקומית, עירייה לרבות עיריית תל אביב-יפו), מועצה מקומית ו/או רשות כיוצא באלה ו/או גוף סטטוטורי לרבות רשות מקרקעי ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל ו/או כל גורם אחר לרבות לשכת רישום מקרקעין ו/או כל לשכה ממשלתית אחרת ו/או כל משרד ממשלתי אחר (כולם יחד או כל אחד מהנ"ל בנפרד יקרא: "**אדם**") ו/או לחתום ו/או להתקשר עם כל אדם בכל זיכרון דברים ו/או הסכם ו/או מסמך משפטי מחייב ו/או חוזה ו/או טופס ו/או בקשה ו/או שטר, לרבות שטרי מכר ו/או שטרי העברת חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרי זיקות הנאה ו/או שעבודים ו/או הערת/ות אזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד, מכל דרגה שהיא, על זכויותינו בנכס לטובת בנקים למשכנתאות. כן תהיה מיופת הכוח רשאית לחתום על הסכם שיתוף ו/או הסכם חלוקה ולרשום על שמנו את הנכס הנ"ל. מיופת הכוח תהיה רשאית מדי פעם בפעם לפדות לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עיכוב פעולות על המקרקעין, וכן תהיה רשאית לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע למקרקעין, להתנגד לחלוקה, לפרצליה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות במקרקעין, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין.
19. לפעול להגשת תכניות בנין עיר ובקשות שונות, לרבות תכניות איחוד וחלוקה, טבלאות איזון ולוחות הקצאה וכיו"ב, הגשת בקשות לשינוי תכניות בנין עיר, כמו כן, לחתום על גבי בקשות להיתר בניה ו/או הארכת היתר בניה ו/או בקשות לשינויים בהיתר הבניה ו/או על בקשה להקלה/ות ו/או לשימוש חורג וכן תכניות הגשה, תכניות בנוי, תכניות עיצוב ארכיטקטוני, תכניות בניה ופיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, תכניות הריסה וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך אישור תכנית בנין עיר לגבי המקרקעין ולצורך קבלת היתרי בניה, מפרטים, היתרים ורישיונות לכל מטרה ולכל יעוד שהם ושימוש במקרקעין, להגישן לאישור הרשויות ולהכניס בהן שינויים, כפי שתמצא לנכון ולטפל באישור התוכניות דלעיל וכן על כל בקשה אחרת שתידרש, ככל שתידרש, לרבות על ידי עוה"ד של הפרויקט, וכן לחתום על הסכם פיתוח או תכנית פיתוח עם הרשות המקומית. כמו כן, תהיה רשאית מיופת הכוח לחתום על הסכמים עם כל אדם ו/או גוף המתנגד להקלה ו/או שימוש חורג שיתבקשו, לצורך הסרת התנגדותם, וכן לחתום על כתב שיפוי כלפי הוועדה המקומית ו/או כל מי שתורה הוועדה המקומית.
20. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך.
21. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חח"י ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך.

22. לטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין בפני כל רשות לרבות משרדים ממשלתיים, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רשויות מקומיות, רשויות התכנון השונות ו/או כל רשות אחרת.
23. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק מהבניין שיבנה על המקרקעין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו מבנה או מחוצה לו.
24. להתקשר עם אדריכלים, מודדים, מתכננים, רואה חשבון, שמאים ו/או נותני שירותים אחרים לפרויקט שזהותם תקבע על ידי מיופת הכוח, לצורך קידום הליכי התכנון והבניה על גבי המקרקעין.
25. לקבל החלטות בנוגע להקפאת האפשרות לביצוע מכירה והעברה של זכויות.
26. לפעול על מנת למכור בשמנו ובמקומנו את זכויותינו בפרויקט ו/או במקרקעין עפ"י הסכם השיתוף ו/או את זכויותינו ביחידה וכל זאת במקרה בו נפר התחייבותינו עפ"י הסכם השיתוף ו/או הסכם הליווי עם הבנק ו/או עם כל מוסד פיננסי אחר. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה:
- 26.1. למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) ו/או להעביר בכל דרך אחרת את המקרקעין ו/או כל זכות מכל מין וסוג שהוא שיש ו/או שתהיה לנו במקרקעין ו/או בפרויקט לצד שלישי וכן לעשות כל פעולה שלדעת מיופת הכוח תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור לעיל ובכלל זה אך מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, לחתום בשמנו על ייפוי כוח בלתי חוזרים ולבצע כל פעולה הנדרשת והמופיעה בסעיפים האחרים של ייפוי כוח והרשאה זה בשינויים במחויבים לפי העניין לרבות חתימה על הסכם למכירת זכויותינו במקרקעין לצד שלישי וכל מסמך אחר הנדרש לצורך מכירת זכויותינו במקרקעין לרבות שטרי מכר, הערות אזהרה, ייפוי כוח בלתי חוזרים וכד'.
- 26.2. לבטל את חתימתנו על הסכם השיתוף ו/או כל הסכם שנחתם מכוחו של הסכם השיתוף (להלן ביחד: **"ההסכם"**) ו/או להודיע בשמנו לכל אדם, חברה, אגודה וכל אישיות משפטית אחרת על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לנכות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין המקרקעין ו/או הפרויקט, לרבות עקב ביטולו של ההסכם ו/או להעבירו לבד ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' ו/או לפקודתו את כל זכויותינו במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או על פי ההסכם.
- 26.3. לתפוס את החזקה הבלעדית במקרקעין ובפרויקט לרבות העברתם לצד ג' ו/או לפי פקודתו ולצורך זה לפנות את המקרקעין והפרויקט ו/או כל חלק מהם מכל אדם וחפץ. המונחים "אדם" ו "חפץ" לעיל יפורשו ככוללים גם אותנו וגם את חפצינו.
- 26.4. לבטל כל הערה, לרבות הערת אזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או כל בטוחה אחרת, הרשומים ו/או שיירשמו לטובתנו, בגין רכישת המקרקעין ו/או בגין הסכם השיתוף ו/או בגין המימון אשר ייחתם אל מול הבנק.
- 26.5. להסדיר עם הבנק את העברת זכויותינו על פי ההסכם עם הבנק למי שירכוש מאיתנו את זכויותינו.
- 26.6. לעשות את כל הפעולות בקשר עם משכנתאות לרבות ויתור על כל הגנה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשלי"ב- 1972 ו/או לפי חוק הוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם, ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום כל החוקים הנ"ל.
- 26.7. לעשות כל פעולה אשר נקובה בהסכם השיתוף בעניין זה ואשר לא הוזכר במסגרת ייפוי כוח זה במפורש.
27. מיופת הכוח תהיה רשאית להופיע בשמנו ובמקומנו בפני רשם המקרקעין, שלטונות מס שבה, לשכת רישום המקרקעין, רשום המשכונות, רשם החברות, משרדי הרשות המקומית ו/או בפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שידרש ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, האישורים, השטרות, התוכניות, התעודות ההערות וההתניות שידרשו לשם מילוי תפקידה על פי ייפוי כוח זה ו/או על פי הסכם השיתוף ו/או על פי הסכם הניהול שיחתם עמה.
28. לקבל כל החלטה בכל הנוגע או הנובע מהעניינים הנ"ל לפי שיקול דעתה של מיופת הכוח, למסור את העניין כולו או חלקו ו/או כל עניין אחר הנוגע ו/או הנובע מהעניין הנ"ל לבוררות ולחתום על שטר בורות כפי שבאת כוחי תמצא לנכון, ובלא לגרוע מכלליות האמור להתפשר ולחתום על הסכם ו/או פשרה בערכאה שיפוטית, בפני כל אדם או גוף או מחוצה להם.

29. ייפוי כוח זה יפורש באופן מרחיב ביותר כדי שהחברה המנהלת תוכל לעשות את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע הפעולות האמורות בייפוי כוח זה.
30. מיופת הכוח על פי ייפוי הכוח האמור תהיה רשאית להמחות, להסב, ולהעביר את הסמכויות שלפי ייפוי כוח זה או כל חלק מהן, בתנאים ובהגבלות כפי שתמצא לנכון ולבטל המחאה, הסבה והעברה כאמור, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
31. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא ניתן לטובת כל הצדדים האחרים להסכם השיתוף כדי לאפשר ביצוע התחייבויותינו על פי הסכם השיתוף, והננו מצהירים בזה כי אנו מוותרים ויתור גמור ומוחלט על כל זכויותינו לעשות בעצמנו או ע"י מישחו אחר - מלבד מורשתנו הנ"ל - את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל ומורשתנו הנ"ל תהיה רשאית למנוע בעדנו או בעד הבאים בשמנו לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.
32. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היות וייפוי כוח זה ניתן לטובת צד ג' שזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר ולא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם לאחר מותי ו/או נקיטה נגדי בהליכי פשיטת רגל ו/או בהתרחש מאורע מסכל, והוא יחייב גם את הבאים מכוחי לרבות יורשיי, חליפיי, מנהל מיוחד, נאמן כונס נכסים זמני ו/או קבוע ו/או כל גורם שהוא שיבוא בשמי או במקומי.
33. כל מעשה שתעשה מיופת כוחנו הנ"ל וכל מה שייגרם בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשתנו הנ"ל שיעשו על פי ייפוי כוח זה.
34. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באנו על החתום היום :

שם : _____ ת.ז./ח.פ.: _____ חתימה : _____

שם : _____ ת.ז./ח.פ.: _____ חתימה : _____

נספח "ז"

הסכם ניהול עם החברה המנהלת

6.3.10

הסכם למתן שירותי ניהול

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

- ב י נ:** **כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת, מס' 540324027**
באמצעות השותף הכללי: ישראל ב"ק נדלן בע"מ, ח.פ. 516716909
ע"י מורשי החתימה בחברה:
שלמה פריאנטה, ת.ז. 059667964 ויותם בן חמו, ת.ז. 301487344
מרחוב המסגר 35, תל אביב
(להלן - "השותפות")
- מצד אחד;**
- ל ב י נ:** **ישראל ב"ק נדלן בע"מ, ח.פ. 516716909**
ע"י מורשי החתימה בחברה:
שלמה פריאנטה, ת.ז. 059667964 ויותם בן חמו, ת.ז. 301487344
מרח' המסגר 35, תל אביב
(להלן - "השותף הכללי")
- מצד שני;**
- ל ב י נ:** **ש. פריאנטה השקעות בע"מ, ח.פ. 513647354**
ע"י מורשה החתימה בחברה:
שלמה פריאנטה, ת.ז. 059667964
(להלן - "ש. פריאנטה")
- מצד שלישי;**
- ל ב י נ:** **חכמ ייעוץ מוניציפלי בע"מ, ח.פ. 514923846**
ע"י מורשי החתימה בחברה:
יותם בן חמו, ת.ז. 301487344
(להלן - "חכמ ייעוץ מוניציפלי")
- מצד רביעי;**
- ל ב י נ:** **ת.א. חכם ניהול בע"מ, ח.פ. 516546447**
מרחוב המסגר 35, תל אביב
(להלן - "חברת הניהול")
- מצד חמישי;**
- ל ב י נ:** _____ ת.ז. _____
מרחוב _____
אימיל _____
טלפון _____
(להלן - "הרוכשים הנוספים" או "הרוכש")
- מצד שישי;**

הואיל: והשותפות הינה בעלת הזכות להירשם כבעלים של 100% מהזכויות בנכס הידוע כגוש 7109 חלקה 244, 248, 250 ו- 251, ו- ש. פריאנטה וחכמ ייעוץ מוניציפלי הינם בעלי הזכות להירשם כבעלים של 100% מהזכויות בנכס הידוע כגוש 7109 חלקה 252 ו- 254, המצויים ברחוב ישראל ב"ק 37-41 בתל אביב
(להלן - "הנכס" או "המקרקעין");

(השותפות, ש. פריאנטה וחכמ ייעוץ מוניציפלי ייקראו להלן - "רוכשי הקרקע")

והואיל: והשותפות, השותף הכללי, ש. פריאנטה וחכמ ייעוץ מוניציפלי (כולם ביחד ייקרא להלן - "דירקטוריון המקרקעין והיזום") המהווה את דירקטוריון המקרקעין והיזום של הפרויקט כהגדרתו להלן, הוקם למטרת ניהול מיטבי של הפרויקט, אשר ישמש כדירקטוריון מקצועי הקובע את כללי ניהול הפרויקט וקידומו;

והואיל: ודירקטוריון המקרקעין והיזום, יחד עם הרוכשים הנוספים, התקשרו בהסכם שיתוף לצורך הקמת פרויקט על גבי המקרקעין בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר ו/או כל ייעוד אחר על פי התכניות החלות

ו/או שתחולנה על הנכס לרבות הסדרת תכנונו, השבחתו, בנייתו, הפעלתו, תחזוקתו, ניהולו, מימונו, שיווקו, השכרתו ו/או מכירתו, לרבות מימוש זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות שיאושרו בקשר אליו והכל מתוך כוונה לממש ולנצל את מלוא הפוטנציאל התכנוני והכלכלי הטמון בו, לרבות באמצעות איחוד חלקות והתקשרות בהסכמים נוספים עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים, התקשרות בעסקאות קומבינציה ו/או הסכמי בניה, התקשרות בהסכמי מימון וליווי לבניה וכיוב' (להלן - "הפרויקט");

והואיל: והפרויקט על גבי המקרקעין מתחלק בשני שלבים עיקריים: שלב א' - שלב רכישת הקרקע ותכנון הפרויקט על גבי המקרקעין עד לקבלת התנאים להיתר בניה (להלן - "שלב א'"). שלב ב' - ביצוע פרויקט הבניה בפועל על פי התכנון כפי שייקבע בשלב א' ומכירתו (להלן - "שלב ב'");

והואיל: דירקטוריון המקרקעין והיזום התקשר מול חברת הניהול החל מהמועד הקובע כהגדרתו להלן, והסמך אותה לשמש כזרוע הניהול והביצוע של המקרקעין, ודירקטוריון המקרקעין והיזום ישמש כגוף המקצועי שיקבל החלטות עסקיות, מקצועיות וכלכליות לטובת קידום שלב א' של הפרויקט בלבד והכנת המקרקעין לביצוע שלב ב' של הפרויקט;

והואיל: וחברת הניהול מאשרת, כי הינה בעלת הניסיון, היכולת הכספית, הארגונית, ומיומנת לרבות בהתקשרות מול שמאים, עורכי דין, מודדים, אדריכלים וכיוב', ולה נותני השירותים הנדרשים לקיום מלוא התחייבויותיה על פי הסכם זה;

והואיל: דירקטוריון המקרקעין והיזום נותנים את הסכמתם לחברת הניהול לנהל את המקרקעין עד לשלב א' של הפרויקט, וכי הסכמת דירקטוריון המקרקעין והיזום להתקשר עם חברת הניהול, היא בבסיס ההתקשרות ברכישת הקרקע לבין דירקטוריון המקרקעין והיזום;

והואיל: ומובהר כי השותפים המוגבלים לא הוסיפו את סכומי המע"מ בשותפות, והינם מאוגדים בשותפות כישות עצמאית הנושאת בחלקה בכל התחשבויות למול רשויות המס. לפיכך כל רוכש ישלם את חלקו במע"מ ביחס לסכום השקעתו. עם זאת, רוכש שהינו אדם פרטי ללא תיק במע"מ יוכל להצטרף לקבוצת שותפות לצורכי מע"מ בלבד, שתנהל חברת הניהול מול רשויות המע"מ וזאת בכפוף לחתימה על כל המסמכים הרלוונטיים ושיתוף פעולה מלא לעניין זה;

והואיל: והצדדים מעוניינים כי חברת הניהול, שהינה חברה פרטית שהתאגדה במדינת ישראל, תנהל באופן בלעדי את ניהול המקרקעין עד לשלב א';

והואיל: והחל מיום רכישת המקרקעין ע"י רוכשי הקרקע, קרי, מיום 26/1/2023 (להלן - "המועד הקובע"), חברת הניהול החלה את ניהול ייזום המקרקעין, ומעמידה את השירותים כהגדרתם להלן, וכמפורט בהסכם זה, והצדדים מעוניינים לעגן את היקף השירותים והתגמול בגינם כמפורט בהסכם זה;

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד, והן לא תשמשנה לשם פרשנות.

2. מתן השירותים

5.3 על אף האמור לעיל, מוסכם בזה, כי רק דירקטוריון המקרקעין והיזום יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום בהודעה בכתב שתימסר למשנהו, בהתראה של 90 יום מראש.

6. העברת זכויות והתחייבויות

6.1 זכויות והתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה אינן ניתנות להעברה לצד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת הצד השני להעברה כאמור, מראש ובכתב; זאת, למעט העברה מותרת;

לעניין סעיף זה: "העברה מותרת" - משמעה העברת זכויות ו/או התחייבויות חברת הניהול, באישור דירקטוריון המקרקעין והיזום לחברה בשליטת בעלי השליטה בחברת הניהול; "שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

6.2 עם העברת הזכויות והתחייבויות לחברה הנעברת, יועברו כל זכויות והתחייבויות על פי הסכם זה לחברה הנעברת, החל ממועד ההעברה זאת, מבלי לגרוע בכל זכות ו/או התחייבות של חברת הניהול על פי הסכם זה, בגין התקופה הקודמת להעברה.

6.3 לא יחול כל שינוי בתנאי הסכם זה בשל העברת הזכויות והתחייבויות לחברה הנעברת.

7. סודיות

7.1 הצדדים מתחייבים בזאת, בכפוף להוראות כל דין החל על הצדדים, לשמור הדדית, הן בתקופת ההסכם והן לאחר סיומו, על הסודות המסחריים, הידע המקצועי או כל מידע אחר אשר הגיע לידיעתם בעקבות ההתקשרות בהסכם זה ובלבד שהמידע אינו נחלת הכלל בזמן גילוי, בכפוף לכך שגילוי המידע יהיה דרוש או יתחייב כתוצאה מהליך משפטי או על פי דין.

7.2 עם סיום תוקפו של הסכם זה, ימסור כל אחד מהצדדים למשנהו כל נכס השייך למשנהו, לרבות אך לא רק הסכמים, תכתובות, ציוד, תוכניות, מוצרים וכיו"ב, על כל עותקיהם.

8. שונות

8.1 כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה, יהיה לו תוקף רק אם נעשה בכתב ונחתם על ידי כל הצדדים להסכם זה.

8.2 מלבד אם נאמר אחרת בהסכם זה, כל צד ישא במיסים החלים עליו בגין הסכם זה, ככל שיחולו.

8.3 הסכם זה כפוף לדיני מדינת ישראל והצדדים מסכימים כי סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור להסכם זה תהיה לבית המשפט המוסמך בתל-אביב.

8.4 כתובות הצדדים הינן כאמור במבוא להסכם זה; הודעה שתישלח בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לצד הנמען בתום 3 ימי עסקים ממועד שיגורה, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה; נשלחה הודעה באמצעות הפקס, תיחשב כאילו הגיעה לצד הנמען במועד הנקוב באישור המשלוח המופק ממכשיר הפקס המשלח, והכל - אלא אם הוכח אחרת.

ולראיה באנו על החתום:

ש. פריאנטה השקעות בע"מ

ישראל ב"ק נדלן בע"מ

כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת

ת.א. חכם ניהול בע"מ

חכמי ייעוץ מוניציפלי בע"מ

נספח א'

נספח "ח"

תעודת התאגדות של השותף ופרוטוקול מאומת כדין המאשר את התקשרותו בהסכם שיתוף זה
(ככל שרלוונטי)

80.2.16

נספח "ט"

טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת עוה"ד

21/10
C

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- תל אביב

לשימוש משרדי

תאריך
מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים

לפי סעיף 126 / סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	תת חלקה	כתובת
תל אביב	7109	244, 248, 251, 250		רחוב ישראל ב"ק 41-37, תל אביב

1. תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/על הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תמ"א 38⁽¹⁾ על הצורך בהסכמה וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום _____ אשר נחתם בינינו.

2. תפעולה המבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מחנות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
	כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת	מספר שותפות	540324027	המסגר 35 ת"א	בעלות	בשלמות	

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין

במידה וקיימים למעלה משלשה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מחנות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

4. פרטי המתחייב (אם המתחייב אינו בעל הזכות)

במידה וקיימים למעלה משלשה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
מתן	נחמני עו"ד	מ.ר.	89462	המסגר 35 תל אביב		

5. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות / פרטי צד ג' (בבקשה לרישום הערה על הצורך בהסכמה)

במידה וקיימים למעלה משלשה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס⁽⁴⁾ _____ מגרש מס' _____ מבנה מס' _____
יחידה מס' _____ קומה _____ כיוונים _____
החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים) _____

6. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף)⁽³⁾

⁽¹⁾ יש למחוק את המיותר.

בהתחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם ההערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה.

⁽²⁾ ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'.

⁽³⁾ המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם.

המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף)

⁽⁴⁾ דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר.

הוסמך על ידינו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/צד ג'/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג* ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
**יש למחוק את המיותר *	יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת
מס' תאגיד: 540324027 הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-
2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
-------	-------------------------------	-------

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד:

מס' תאגיד: _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

חתימה

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

תאריך

נספח "ז"

כתב הוראות לנאמן

ד.י.ג.



כתב הוראות לנאמן - נספח י' להסכם שיתוף

1. למונחים הבאים ייוחד הפירוש המופיע בצדס, כדלקמן:
 - 1.1. "הנאמן" - עוה"ד מתן נחמני;
 - 1.2. "הצדדים" ו/או "השותפים" - כל השותפים, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, החתומים על הסכם השיתוף בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקות 244, 248, 250, 251, 252 ו- 254 המצויים ברח' ישראל ב"ק ושץ גגה גרשון בתל אביב (להלן בהתאמה: "הסכם השיתוף" ו- "המקרקעין");
 - 1.3. "ייפוי הכוח לחברה המנהלת" - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ו' להסכם השיתוף, לפיו ייפו השותפים את ת.א. חכם ניהול בע"מ, ח.פ. 516546447 (להלן: "החברה המנהלת") לפעול בשם השותפים לצורך ביצוע הפרויקט ובכלל זאת להוציא לפועל את מלוא החלטותיה של החברה המנהלת כמפורט בהסכם השיתוף, ולחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך לשם ביצוע הנ"ל.
2. הצדדים ממנים בזאת את הנאמן כנאמן עבורם על ייפוי הכוח לחברה המנהלת ונותנים לו בזאת הוראה למסור לחברה המנהלת את ייפוי הכוח לחברה המנהלת בכל עת שתדרוש זאת החברה המנהלת. להסרת ספק יובהר, כי הנאמן לא יפעיל שיקול דעת במענה לדרישת החברה המנהלת לעיל ולא תחול עליו בעניין זה כל אחריות ו/או חבות מכל מין וסוג שהוא.
3. מקום בו קיימים, לדעת הנאמן, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ספק או אי בהירות באשר לכל חובה או פעולה המוטלת עליו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, רשאי הנאמן (אך לא חייב), לפי שיקול דעתו הבלעדי, לנקוט אחת או יותר מהפעולות הבאות: (1) לבצע את הפעולה או החובה הנדרשת ממנו; (2) להימנע מקיום החובה או הפעולה; ו/או (3) לפנות לבית המשפט המוסמך על מנת לקבל הוראות כיצד לפעול.
4. הנאמן רשאי שלא לבצע פעולה אם על פי שיקול דעתו היא תגרום להפרה של כל הוראת חוק, תקנה, פסק דין, צו שיפוטי, הוראה של רשות מוסמכת, כלל אתיקה החל על עורכי דין או כל חובה חוקית אחרת. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצדדים מראש על פעולות שהוא עומד לבצע בקשר לנאמנות ולא יהיה חייב לנקוט פעולה כלשהי, אלא אם חלפו 3 (שלושה) ימי עסקים מהיום בו יתבקש לעשות כן בכתב על ידי מי מהצדדים בהתאם להוראות הסכם זה.
5. הצדדים, ביחד ולחוד, ישפו את הנאמן מיד עם דרישתו הראשונה בכתב בגין: (1) כל הוצאה, הפסד או חסרון כס שגורמו לו עקב כל תביעה ו/או דרישה נגדו בקשר עם כהונתו כנאמן או כל פעולה שיבצע במסגרת הנאמנות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, הוצאות התדיינות, וכל סכום אותו יחויב לשלם במסגרת כל דרישה או תביעה כאמור; (2) כל דרישת מס, אגרה, קנס מנהלי, עיצום או תשלום אחר שתופנה אליו על ידי כל רשות בקשר עם כהונתו כנאמן או כל פעולה שיבצע או נמנע מלבצע במסגרת הנאמנות; (3) כל תשלום או הוצאה שיוציא לצורך ניהול הליך משפטי לרבות כל תשלום אותו יחויב לשלם במסגרת ההליך המשפטי.
6. הצדדים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ופוטרים ומשחררים בזאת את הנאמן מכל אחריות וחבות, לכל נזק או חסרון כס מכל מין וסוג שהוא, שיגרם למי מהם ו/או לכל אדם אחר בגין כל מעשה או מחדל של הנאמן, בין אם הפר הוראה הקבועה בהסכם זה ובין אם הפר הוראת דין כללית, כל עוד לא נקבע בפסק דין חלוט, בהליך שהנאמן היה צד לו, כי הנאמן פעל בזדון. הפטור שבסעיף זה הינו תנאי יסודי להסכמת הנאמן לשמש כנאמן על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לא תהיה לצדדים תביעה וכל טענה לכל סעד כספי כלפי הנאמן, אלא במקרה שהנאמן פעלו בזדון בניגוד מפורש להוראות שניתנו לו בהסכם זה.
7. אם הנאמן לא יוכל או לא יחפוץ עוד למלא את תפקידיו, הוא יפנה לצדדים ויבקשם למנות נאמן אחר תחתיו. לא מינו הצדדים נאמן אחר בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד פניית הנאמן אליהם, יהיה הנאמן רשאי לפנות לראש לשכת עורכי הדין בבקשה שימנה עורך דין שישמש כנאמן תחתיו, והצדדים נותנים את הסכמתם מראש כי עורך הדין שימונה על ידי ראש לשכת עורכי הדין יחליף את הנאמן, וכל הוראות הסכום זה יחולו על הנאמן החלופי. כל התחייבויותיהם של הצדדים כלפי הנאמן על פי הסכם זה ימשיכו לחול לאחר החלפתו כאמור.
8. ההוראות הנוגעות לנאמן ולנאמנות המפורטות לעיל ניתנות לשינוי אך ורק במסמך בכתב החתום בידי כל הצדדים להסכם שבאה עליו הסכמת הנאמן בכתב.

נספח 11

העתק דוגמת הסכם הניהול

עמודים 219 עד 225

הסכם למתן שירותי ניהול

שנערך ונחתם ביום 17 לחודש 11 שנת 2024

כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת, מס' 540324027
באמצעות השותף הכללי: ישראל ב"ק נדלן בע"מ, ח.פ. 516716909
ע"י מורשי החתימה בחברה:
שלמה פריאנטה, ת.ז. 059667964 ויותם בן חמו, ת.ז. 301487344
מרחוב המסגר 35, תל אביב
(להלן - "השותפות")

מצד אחד;

ל ב י ן : ישראל ב"ק נדלן בע"מ, ח.פ. 516716909
ע"י מורשי החתימה בחברה:
שלמה פריאנטה, ת.ז. 059667964 ויותם בן חמו, ת.ז. 301487344
מרח' המסגר 35, תל אביב
(להלן - "השותף הכללי")

מצד שני;

ל ב י ן : ש. פריאנטה השקעות בע"מ, ח.פ. 513647354
ע"י מורשה החתימה בחברה:
שלמה פריאנטה, ת.ז. 059667964
(להלן - "ש. פריאנטה")

מצד שלישי;

ל ב י ן : חכמ ייעוץ מוניציפלי בע"מ, ח.פ. 514923846
ע"י מורשי החתימה בחברה:
יותם בן חמו, ת.ז. 301487344
(להלן - "חכמ ייעוץ מוניציפלי")

מצד רביעי;

ל ב י ן : ת.א. חכם ניהול בע"מ, ח.פ. 516546447
מרחוב המסגר 35, תל אביב
(להלן - "חברת הניהול")

מצד חמישי;

ל ב י ן : 1. אפרת דניאל פורת ת.ז. 032374670
2. אסף פורת ת.ז. 038570032
מרח' זאב 29 הרצליה
דוא"ל efrat.dp@gmail.com
טלפון 054-4222928
(להלן - "הרוכשים הנוספים" או "הרוכש")

מצד שישי;

כרמי מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

הואיל: והשותפות הינה בעלת הזכות להירשם כבעלים של 100% מהזכויות בנכס הידוע כגוש 7109 חלקה 244, 248, 250 ו- 251, ו- ש. פריאנטה וחכמ ייעוץ מוניציפלי הינם בעלי הזכות להירשם כבעלים של 100% מהזכויות בנכס הידוע כגוש 7109 חלקה 252 ו- 254, המצויים ברחוב ישראל ב"ק 37-41 בתל אביב
(להלן - "הנכס" או "המקרקעין");

(השותפות, ש. פריאנטה וחכמ ייעוץ מוניציפלי ייקראו להלן - "רוכשי הקרקע")

והואיל: והשותפות, השותף הכללי, ש. פריאנטה וחכמ ייעוץ מוניציפלי (כולם ביחד ייקרא להלן - "דירקטוריון המקרקעין והיזום") המהווה את דירקטוריון המקרקעין והיזום של הפרויקט כהגדרתו להלן, הוקם למטרת ניהול מיטבי של הפרויקט, אשר יעשה כדירקטוריון מקצועי הקובע את כללי ניהול הפרויקט וקידומו;

ת.א. חכם ניהול בע"מ

ח.פ. 516546447

חכמ ייעוץ מוניציפלי בע"מ
ח.פ. 514923846

ש. פריאנטה
השקעות והזקות בע"מ
ח.פ. 513647354

ישראל ב"ק נדלן בע"מ
ח.פ. 516716909

והואיל: ודירקטוריון המקרקעין והייזום, יחד עם הרוכשים הנוספים, התקשרו בהסכם שיתוף לצורך הקמת פרויקט על גבי המקרקעין ביעוד מגורים, תעסוקה ומסחר ו/או כל יעוד אחר על פי התכניות החלות ו/או שתחולנה על הנכס לרבות הסדרת תכנונו, השבחתו, בנייתו, הפעלתו, תחזוקתו, ניהולו, מימונו, שיווקו, השכרתו ו/או מכירתו, לרבות מימוש זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות שיאושרו בקשר אליו והכל מתוך כוונה לממש ולנצל את מלוא הפוטנציאל התכנוני והכלכלי הטמון בו, לרבות באמצעות איחוד חלקות והתקשרות בהסכמים נוספים עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים, התקשרות בעסקאות קומבינציה ו/או הסכמי בניה, התקשרות בהסכמי מימון וליווי לבניה וכיוב' (להלן - "**הפרויקט**");

והואיל: והפרויקט על גבי המקרקעין מתחלק בשני שלבים עיקריים: שלב א' - שלב רכישת הקרקע ותכנון הפרויקט על גבי המקרקעין עד לקבלת התנאים להיתר בניה (להלן - "**שלב א'**"). שלב ב' - ביצוע פרויקט הבניה בפועל על פי התכנון כפי שייקבע בשלב א' ומכירתו (להלן - "**שלב ב'**");

והואיל: דירקטוריון המקרקעין והייזום התקשר מול חברת הניהול החל מהמועד הקובע כהגדרתו להלן, והסמיך אותה לשמש כזרוע הניהול והביצוע של המקרקעין, ודירקטוריון המקרקעין והייזום ישמש כגוף המקצועי שיקבל החלטות עסקיות, מקצועיות וכלכליות לטובת קידום שלב א' של הפרויקט בלבד והכנת המקרקעין לביצוע שלב ב' של הפרויקט;

והואיל: וחברת הניהול מאשרת, כי הינה בעלת הניסיון, היכולת הכספית, הארגונית, ומיומנת לרבות בהתקשרות מול שמאים, עורכי דין, מודדים, אדריכלים וכיוב', ולה נותני השירותים הנדרשים לקיום מלוא התחייבויותיה על פי הסכם זה;

והואיל: דירקטוריון המקרקעין והייזום נותנים את הסכמתם לחברת הניהול לנהל את המקרקעין עד לשלב א' של הפרויקט, וכי הסכמת דירקטוריון המקרקעין והייזום להתקשר עם חברת הניהול, היא בבסיס ההתקשרות ברכישת הקרקע לבין דירקטוריון המקרקעין והייזום;

והואיל: ומובהר כי השותפים המוגבלים לא הוסיפו את סכומי המע"מ בשותפות, והינם מאוגדים בשותפות כישות עצמאית הנושאת בחלקה בכל התחשבויות למול רשויות המס. לפיכך כל רוכש ישלם את חלקו במע"מ ביחס לסכום השקעתו. עם זאת, רוכש שהינו אדם פרטי ללא תיק במע"מ יוכל להצטרף לקבוצת שותפות לצורכי מע"מ בלבד, שתנהל חברת הניהול מול רשויות המע"מ וזאת בכפוף לחתימה על כל המסמכים הרלוונטיים ושיתוף פעולה מלא לעניין זה;

והואיל: והצדדים מעוניינים כי חברת הניהול, שהינה חברה פרטית שהתאגדה במדינת ישראל, תנהל באופן בלעדי את ניהול המקרקעין עד לשלב א';

והואיל: והחל מיום רכישת המקרקעין ע"י רוכשי הקרקע, קרי, מיום 26/1/2023 (להלן - "**המועד הקובע**"), חברת הניהול החלה את ניהול ייזום המקרקעין, ומעמידה את השירותים כהגדרתם להלן, וכמפורט בהסכם זה, והצדדים מעוניינים לעגן את היקף השירותים והתגמול בגינם כמפורט בהסכם זה;

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

ת.א. חכם ניהול בע"מ

ח.פ. 516546447

כרמי מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027
כלל

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לשם זיהוי בלבד, והן לא תשמשנה לשם פרשנותו.

2. מתן השירותים ב"ק נדל"ב בע"מ

ח.פ. 516716909

ש. פריאנטה

השקעות וחזקות בע"מ

ח.פ. 513647354

הכח יעוץ מוניציפלי בע"מ

ח.פ. 514923846

2.1 חברת הניהול מנהלת בעבור הצדדים, ונותנת שרותי ניהול החל מהמועד הקובע ותמשיך להעניק שרותי ניהול כאמור בסעיף זה בתקופת הסכם זה, לרבות באמצעות נושאי משרה בה או עובדיה את השירותים שלהלן:

- (א) ניהול תקציב הפרויקט בשלב א' כמפורט בנספח א'.
- (ב) התקשרות עם נותני שירותים מכל מין וסוג שהוא לשם הקמת פרויקט על גבי הנכס לרבות: אדריכלים, שמאים, מעצבי פנים, קבלנים מבצעים, קבלני משנה, ספקים, יועצים וכיוב'.
(ג) התקשרות עם כל גורם בקשר עם זיהום הקרקע ככל ויידרש, לרבות: יועצים, מומחים, חברות המעניקות סקר היסטורי וכיוב'.
(ד) איחוד מגרשים, קידום הליכי תכנון ותב"ע, ייזום לקידום הליכי התכנון והקומבינציה.
(ה) תשלום אגרות לכל רשות שהיא בקשר עם רוכשי הקרקע, לרבות אגרת הקמת שותפות, אגרות שנתיות של השותפות, אגרות רישום הערות אזהרה, אגרות רישום משכנתאות וכיוב'.
(ו) התקשרות עם נותני שירותי שיווק לפרויקט ולרוכשי הקרקע.
(ז) התקשרות עם נותני שירות משפטי לשותפות לרבות דיווחים לרשויות המס, רישומים בלשכת רישום המקרקעין וכיוב'.
(ח) התקשרות עם נותני שירות משפטי לרוכשי הקרקע, לפרויקט וככל ויידרש לתשקיף בקשר עם שותפות זאת לרשות לניירות ערך וכל שירות נוסף שיידרש מאת עורכי דין ויועצים משפטיים, ככל שיידרש.
(ט) התקשרות עם נותני שירותי ראיית חשבון בקשר עם ניהול תקציב וחשבונות השותפות ורוכשי הקרקע, עריכת דוחות חשבונאיים תקופתיים לשותפות ולשותפים המוגבלים, דוחות במסגרת התשקיף לרשות לניירות ערך ככל ויידרש, וכל שירות נוסף שיידרש מאת רואי חשבון, ככל שיידרש.
(י) גביית תשלום משוכרים בנכס ככל וקיימים, לרבות דמי שכירות ודמי ניהול;
(יא) פיקוח וניהול הנדסי על ביצוע תיקונים ושיפוצים ע"פ חוק ככל ויידרש;
(יב) ניהול ופיקוח על המקרקעין, התפוסים והפנויים, לרבות תחזוקת הנכסים;
(יג) טיפול בהפרות של השוכרים בגין הסכמי השכירות ופיקוח על הליכים משפטיים מול שוכרים;
(יד) ביטוח הנכסים על ידי חברת ביטוח;
(להלן ביחד: "השירותים");

כרמי מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

- 2.2 הצדדים מתחייבת לקבל מאת חברת הניהול את השירותים ביחס למקרקעין כאמור בסעיף 2.1 לעיל בהתאם למנגנון התמורה הקבוע בסעיף 3 להלן על תתי סעיפיו.
- 2.3 יובהר להסרת ספק, כי השירותים יכללו רק את השירותים הנזכרים בהסכם זה ולא יכללו שירותים אחרים או הקצאת משאבים נוספים.

3. ניהול תקציב הפרויקט (שלב א')

3.1 חברת הניהול תנהל את תקציב הפרויקט שלב א' עבור דירקטוריון המקרקעין והייזום והרוכשים השונים (כמפורט בנספח א') באופן מיטבי ותמורת השירותים כהגדרתם לעיל, יחולו עליה הכללים הבאים:

3.1.1 וראל ב"ק מלן בע"מ
ח.פ. 516716909

3.1.1.1 תשלומים בגין רכישת חלק במקרקעין

3.1.1.1 במעמד חתימת הסכם המכר, ישלם הרוכש לחברת הניהול בתמורה למתן השירותים כאמור בהסכם זה לביצוע שלב א' בפרויקט, ולרוכשי הקרקע בעבור

ח.פ. 516546447
ח.פ. 516546447

ח.פ. 514923846
ח.פ. 514923846

ח.פ. 513647354
ח.פ. 513647354

חלקו ברכישת המקרקעין בהתאם להוראות הסכם המכר, סך של 2,791,735 ש"ח
(שני מליון שבע מאות תשעים ואחד אלף שבע מאות שלושים וחמישה שקלים
חדשים) בתוספת מע"מ כדין (להלן יחד - "סכום ההשקעה").

3.1.1.2 **דמי שיווק** - במועד חתימת משקיע על הסכם מכר, ישלם הרוכש לחברת הניהול
סך של 6% מסכום ההשקעה בתוספת מע"מ בגין סכום השקעתו של כל משקיע
שרכש חלק מהקרקע מרוכשי הקרקע.

3.1.1.3 **שירותים משפטיים** - במועד חתימת הסכם מכר, ישלמו הרוכשים לחברת הניהול
סך של 10,500 ₪ בתוספת מע"מ בגין כל רוכש שרכש חלק מהקרקע מרוכשי
הקרקע.

3.2 בכפוף לכל דין, הצדדים רשאים לשנות את מנגנון התשלומים בהסכמת ובחתימת שני הצדדים.

3.3 הוראות כלליות לעניין תמורת השירותים

3.3.1 לכל תשלום בגין תמורת השירותים על פי הסכם זה יתווסף מס ערך מוסף כדין והוא
ישולם כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

3.3.2 דירקטוריון המקרקעין והייזום יהיו רשאים לנכות מתמורת השירותים שתשלום לחברת
הניהול כל מס ו/או תשלום חובה, אשר לפי הדין יש לנכותו.

3.3.3 חברת הניהול תספק לצדדים חשבוניות בגין כל השירותים שניתנו על ידה וכן אסמכתאות
בגין הסכומים ששילמה לצדדי ג' עימם התקשרה.

4. מעמדה של חברת הניהול

4.1 מוסכם ומוצהר על ידי הצדדים להסכם זה, כי מעמדה של חברת הניהול כנותנת שירותים
לדירקטוריון המקרקעין והייזום, הינו מעמד של קבלן עצמאי וכי כל הפעולות ו/או המחדלים,
שיעשו על ידי חברת הניהול ו/או עובדיה ו/או הפועלים מטעמה, יעשו או יחדלו על ידה כקבלן
עצמאי, על סיכונה ועל אחריותה הבלעדיים; למען הסר ספק, מובהר כי אין ולא יהיו כל יחסי
עובד-מעסיק בין חברת הניהול ו/או מי מעובדיה לבין דירקטוריון המקרקעין והייזום ואין
בהוראות הסכם זה כדי לקשור בין מי מהם לבין דירקטוריון המקרקעין והייזום, יחסי עובד -
מעסיק, לכל דבר ועניין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חברת הניהול מצהירה ומתחייבת כי כל המיסים ו/או
תשלומי החובה האחרים, החלים ו/או שיחולו, מעת לעת, על מי מעובדיה ו/או עליה, בגין ו/או
בקשר עם מתן השירותים, מכוח הוראות ההסכם ו/או מכוח הוראות כל דין, וכן כל מס ו/או
תשלום חובה כאמור המגיע על פי דין מהעובד ו/או מחברת הניהול - ישולמו על ידי חברת הניהול
ו/או העובד, לפי העניין, ועל חשבונם.

כרמי מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

ישראל ב"ק נדלן בע"מ
ח.פ. 516716909

5. תקופת ההסכם

5.1 הסכם זה נכנס לתוקפו החל מהמועד הקובע ויהא בתוקף במתכונתו הנוכחית עד ליום קבלת
תנאים לקבלת היתר בניה הכולל את סכומי היטל השבחה, המהווה את שלב א' של הפרויקט.

5.2 30 ימים מיום קבלת התנאים להיתר ואישור בדבר סכום היטל השבחה, תציג חברת הניהול
הצעת לניהול ביצוע הפרויקט המהווה את שלב ב' של הפרויקט, ועל דירקטוריון המקרקעין
והייזום להחליט האם לקבל את ההחלטה או לא.

ת.א חכם ניהול בע"מ
ח.פ. 516546447

חכם יעוז מוניציפלי בע"מ
ח.פ. 514923846

ש. פריאנטה
משקעות והחזקות בע"מ
ח.פ. 513647354

5.3 על אף האמור לעיל, מוסכם בזה, כי רק דירקטוריון המקרקעין והייזום יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום בהודעה בכתב שתימסר למשנהו, בהתראה של 90 יום מראש.

העברת זכויות והתחייבויות

.6

6.1 זכויות והתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה אינן ניתנות להעברה לצד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת הצד השני להעברה כאמור, מראש ובכתב; זאת, למעט העברה מותרת; לעניין סעיף זה: **"העברה מותרת"** - משמעה העברת זכויות ו/או התחייבויות חברת הניהול, באישור דירקטוריון המקרקעין והייזום לחברה בשליטת בעלי השליטה בחברת הניהול; **"שליטה"** - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

6.2 עם העברת הזכויות וההתחייבויות לחברה הנעברת, יועברו כל זכויות והתחייבויות על פי הסכם זה לחברה הנעברת, החל ממועד ההעברה זאת, מבלי לגרוע בכל זכות ו/או התחייבות של חברת הניהול על פי הסכם זה, בגין התקופה הקודמת להעברה.

6.3 לא יחול כל שינוי בתנאי הסכם זה בשל העברת הזכויות וההתחייבויות לחברה הנעברת.

סודיות

.7

7.1 הצדדים מתחייבים בזאת, בכפוף להוראות כל דין החל על הצדדים, לשמור הדדית, הן בתקופת ההסכם והן לאחר סיומו, על הסודות המסחריים, הידע המקצועי או כל מידע אחר אשר הגיע לידיעתם בעקבות ההתקשרות בהסכם זה ובלבד שהמידע אינו נחלת הכלל בזמן גילוי, בכפוף לכך שגילוי המידע יהיה דרוש או יתחייב כתוצאה מהליך משפטי או על פי דין.

7.2 עם סיום תוקפו של הסכם זה, ימסור כל אחד מהצדדים למשנהו כל נכס השייך למשנהו, לרבות אך לא רק הסכמים, תכתובות, ציוד, תוכניות, מוצרים וכיו"ב, על כל עותקיהם.

שונות

.8

8.1 כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה, יהיה לו תוקף רק אם נעשה בכתב ונחתם על ידי כל הצדדים להסכם זה.

8.2 מלבד אם נאמר אחרת בהסכם זה, כל צד ישא במיסים החלים עליו בגין הסכם זה, ככל שיחולו.

8.3 הסכם זה כפוף לדיני מדינת ישראל והצדדים מסכימים כי סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור להסכם זה תהיה לבית המשפט המוסמך בתל-אביב.

8.4 כתובות הצדדים הינן כאמור במבוא להסכם זה; הודעה שתישלח בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לצד הנמען בתום 3 ימי עסקים ממועד שיגורה, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה; נשלחה הודעה באמצעות הפקס, תיחשב כאילו הגיעה לצד הנמען במועד הנקוב באישור המשלוח המופק ממכשיר הפקס המשלח, והכל - אלא אם הוכח אחרת.

ש. פריאנטה
השקעות והחזקות בע"מ
ח.פ. 513647354

ולראיה באנו על החתום:

כרמי מונטיניורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

חכמ יען מוניציפלי בע"מ
ח.פ. 514923846

ישראל בנק דולר בע"מ
ח.פ. 516916009

ש. פריאנטה
השקעות והחזקות בע"מ
ח.פ. 513647354

ש. פריאנטה השקעות בע"מ

6
ישראל ב"ק נהלן בע"מ
ח.פ. 516716909

ישראל ב"ק נהלן בע"מ

ת.א. חכם ניהול בע"מ
ח.פ. 516546447

ת.א. חכם ניהול בע"מ

כרמי מונטיפיורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 514923846

כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת

חכמי ייעוץ מוניציפלי בע"מ
ח.פ. 514923846

חכמי ייעוץ מוניציפלי בע"מ

הרוכש/ים

נספח א'[יצורף בהמשך]

כרמי מונטיביורי
שותפות מוגבלת
ח.פ. 540324027

ישראל ב"ק נהלן בע"מ
ח.פ. 516716909

ש. פריאנטה
השקעות והחזקות בע"מ
ח.פ. 513647354

חכמי ייעוץ מוניציפלי בע"מ
ח.פ. 514923846

ת.א. חכם ניהול בע"מ
ח.פ. 516546447

23.6

6

נספח 12

העתק מכתב ב"כ המבקשים מיום

24.12.2025

עמודים 227 עד 230

צבי חוברס

24.12.2025

לכבוד

עפר גלוצמן

מר אמיר ארז, עו"ד

דן להט

שלום רב,

נועם גביש

אן נחום

הנדון: קבוצת חכם – פרויקט ישראל ב"ק בתל אביב (להלן: "הפרויקט")

מרים חכמי

ליאור פורת

בשם הנציגות שמונתה על ידי רוכשי הזכויות בפרויקט שבנדון ("הנציגות" ו - "הפרויקט", לפי העניין) אני מבקש להעלות על הכתב את העניינים הבאים :

קובי רפאלי

אורן שבח

1. בפגישתנו מיום 18.12.2025, הצגת בפני הנציגות מתאר עסקי לפיו, קבוצת חכם מתעתדת - בסבירות גבוהה - למכור את הפרויקטים המשביחים, אשר הפרויקט מהווה חלק מהם, לצד שלישי. אלא, ועל פי המתאר העסקי שהוצג, הפרויקט הנדון לא ייכלל בעסקה המתגבשת בשל היעדר כדאיות כלכלית מספקת בפרויקט זה לחברה יזמית.

רולה דלה-מובאריקי

אורי פוגל

אברהם ברנזון

2. על רקע המסקנה הנ"ל ועל בסיס הבדיקה הכלכלית שנעשתה על ידי מי מטעמך ("הבדיקה הכלכלית") הצגת בפני הנציגות הצעה, לפיה הקבוצה עצמה תבצע "עסקת חוב" שעיקרה: הקבוצה תיקח על עצמה את חוב קבוצת חכם לגורם המממן - אקסטרה, תהפוך להיות בעלת המשכנתא על זכויות קבוצת חכם בפרויקט (או כל מתווה אחר ש"יוציא" את קבוצת חכם מהפרויקט) ותקדם בעצמה את הפרויקט. הנחת העבודה בהצעתך, שהתבססה על הבדיקה הכלכלית הייתה, שבעוד שהפרויקט אינו מגלם רווח יזמי מספיק, הוא עשוי לגלם תשואה פנימית מספקת לחברי הקבוצה, שמעבר לעובדה שמתווה כזה ימנע עיכוב גדול בזמן הוא גם יהיה כדאי, מבחינה כלכלית, לחברי הקבוצה.

מורן יוסף

רחל כהן

יוסי גילי

ליבת רפפורט

יעל דרור

קראל בכמן

יאולה (לולה) פולק

הדר ליברמן

שני שלמה

גפן נסים

3. אלא, שבצידה של הצעה זו הדגשת תנאי אחד עיקרי והוא – הקבוצה תוותר על טענות כלפי קבוצת חכם ובעליה (או יורשיהם ככל שמדובר ביורשי שלמה פריינטה ז"ל) בכל הקשור להתנהלות קבוצת חכם ומי מטעמה בקשר עם הפרויקט.

4. כפי שהודגש כבר בפגישה - אף אם קבוצת הרכישה איננה שוללת, אפריורי, את רעיון רכישת הזכויות של קבוצת חכם בפרויקט ואפשרות זו אף עלתה מתוך חברי הקבוצה עוד בטרם פגישתנו, הרי שחברי הקבוצה אינם יכולים לקנות "חתול בשק", ואינם

יכולים לקבל החלטה מושכלת – ולשקול ברצינות ובאחריות את הצעת הקבוצה שבייצוגך - מבלי לקבל את כל המידע המוסמך הדרוש לשם כך, לרבות המסמכים התומכים בכך.

5. בשלב זה, בולטות שלוש סוגיות מרכזיות שמיד אפרט. עם זאת נקדים ונדגיש, **אין לראות את האמור במכתבנו זה משום מיצוי או תמצות הסוגיות שדורשות מענה ובירור וקבלת אסמכתאות מלאות.**

6. **סוגיה ראשונה היא סוגיית מכתבי ההחרגה** - הגוף המממן של קבוצת חכם בפרויקט זה – חברת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ - דרש, כמקובל, שיעבוד כל הקרקע של הפרויקט כנגד המימון שהועמד לקבוצת חכם להשלמת רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט. הואיל ובשלב העמדת המימון כבר היו חברי קבוצה שנרשמו לזכותם הערות אזהרה ואשר שילמו את מלוא התמורה עבור הזכויות שהם רכשו בקרקע, נשלח לחברי הקבוצה מכתב בנוסח המצ"ב **כנספח א'** והוא מדבר בעד עצמו. קבוצת חכם (לרבות נושאי המשרה בה ובעלי השליטה בה), וכן עורכי הדין סיון גרינהאוז (שמשתמשת גם כעורכת הדין והנאמנה של הקבוצה) ומשרד עורכי הדין בן יאיר, וגנר, רוניק ושות' **היו אמורים לוודא שלא נוצרת, חלילה, סיטואציה בה נרשם שיעבוד על זכויותיו של חבר קבוצה במקרקעי הפרויקט להבטחת חובה של קבוצת חכם, מבלי שכנגד שיעבוד כאמור מקבל אותו חבר קבוצה מכתב החרגה.** נכון למועד כתיבת שורות אלו, לא קיבלה הנציגות את המידע והמסמכים המלאים הנדרשים לגבי מכתבי ההחרגה שהיו אמורים להיות מונפקים לפני זמן רב. זאת, מבלי לגרוע מהתחייבות החוזית והחוקית של קבוצת חכם לסיים את כל עסקאות הרכישה של חברי הקבוצה ברישום זכויותיהם.

ובאותו עניין - נמסר לנו כי בקרב מי מחברי הקבוצה ישנם מספר חברי קבוצה שטרם שילמו את מלוא התמורה עבור חלקם בקרקע, הואיל וטרם הגיע המועד החוזי לעשות כן (מועד הפקדת התב"ע). חברי קבוצה אלה רוצים לשקול לשלם במידי את יתרת הסכום הנדרש אך לפני כן עליהם לוודא בין היתר כי: **א) התשלום שישולם על ידם אכן יתקבל על ידי מי שמוסמך לכך, ו-ב) ימסר מכתב החרגה מותנה מאקסטרה ולפיו עם ביצוע תשלום התמורה זכויותיהם יוחרגו מהשיעבוד ג) כנגד ביצוע התשלום כאמור יקבלו גם הם באופן מידי מכתב החרגה סופי ומוחלט. ד) מיד לאחר התשלום ירשמו זכויותיהם כבעלים במקרקעין או לחילופין יועברו לידנו כל המסמכים הנדרשים לצרך רישום זכויותיהם.**

7. **סוגיה שניה היא סוגיית דמי הניהול והשיווק ששולמו על ידי חברי הקבוצה** - מדובר בסוגיה מטרידה מאוד שכן עסקינן בסכומי כסף בהיקף של **עשרות מיליוני ₪** ! ששולמו לחברת ת.א. חכם (ניהול) בע"מ ("חברת הניהול") ואשר על פי הוראות הסכם הניהול עליו חתם כל חבר קבוצה נועדו להביא את הפרויקט למצער עד לשלב של קבלת היתר בניה. כספים אלו שולמו מראש לחברה ולכן הוחזקו למעשה בנאמנות אצל החברה והיו אמורים להיות משולמים כנגד קבלות ואסמכתאות והוצאתם הייתה מחויבת פיקוח ובקרה על ידי החברה ונושאי המשרה בה ועורכי הדין מטעמה (לרבות נאמניה), בדרך

שמפקחים על כספים המוצאים מחשבוניות נאמנות (ונמתין לעת הזו עם השאלה האם הוטלה על החברה חובה להפקיד כספים אלה בחשבון נאמנות יעודי). מכל מקום, וזה העיקר, על פניו ברור, לשון המעטה, כי הפרויקט ומנהליו מטעם קבוצת חכם, לא היו רשאים וממילא גם לא נדרשו לעשות שימוש בכל הכסף ששולם תחת הכותרת של "דמי ניהול" ומצב בו קופתה של חברת הניהול ריקה הוא מצב שדורש תשובות וקבלת הבהרות בכתב, וגם זאת בלשון המעטה.

8. **סוגיה שלישית היא החוב לאקסטרה** - הנציגות קיבלה נתונים סותרים ביחס לגובה החוב. על הנציגות לקבל תשובה מוסמכת ומתועדת של גובה החוב לאקסטרה נכון לעכשיו ועל דרך חישובו. אין צורך להסביר את הרלוונטיות של נתון זה.

9. **תמונת המצב היא ברורה** - העברת המידע בקשר לשלוש הסוגיות הנ"ל היא תנאי מוקדם ותנאי הכרחי לשם קבלת החלטה על ידי הקבוצה ביחס למתווה אותו הצעת. בנוסף, כמובן שעל הקבוצה, באמצעות הנציגות, לקבל את כל המידע המסחרי, התכנוני והמשפטי בקשר עם הפרויקט, וכל האסמכתאות התומכות ורלוונטיות למידע זה. כפי שחברת הנציגות לירז רגב כבר הדגישה בפניך מספר פעמים בפגישה ובשיחות אתך: הנציגות רוצה ומוכנה לסייע, לוגיסטית ומהותית כדי לקצר את זמני התגובה והכל לשם הגעה למצב, בו יש בפני הקבוצה תשתית עובדתית המאפשרת לקבל החלטה מושכלת.

10. התנאי המגולם בהצעתך לפיו וכנגד "קבלת זכויות" קבוצת חכם בפרויקט על הקבוצה לוותר על כל טענותיה כנגד הקבוצה הוא על פניו תנאי קשה, בוודאי לא מוצדק ואם הוא הכרחי בחזקת הרע במיעוטו – זאת ניתן להחליט רק על בסיס נתוני אמת מלאים ופתרון סוגיית מכתבי ההחרגה לאלתר.

11. לאור כל האמור לעיל, נבקש שתפעלו כלהלן:

11.1. העבירו ללא דיחוי את כל מכתבי ההחרגה וכל המסמכים הרלוונטיים בעניינם, כולל אלה המוחזקים בידי עו"ד אורן בן יאיר ו/או סיון גרינהאוז.

11.2. הנחו לאלתר את חברת אקסטרה לעדכן את סכום יתרת החוב ולהנפיק מכתבי החרגה וכתב הסכמה להעברת זכויות לכל חבר קבוצה שזכאי לכך וטרם הונפק עבורו מכתב החרגה וכתב הסכמה.

11.3. העבירו לח"מ או לגב' לירז רגב, מהנציגות, את הבדיקה הכלכלית, סטטוס תכנוני מאת אדריכל הפרויקט ואת כל החומר והמידע הקשור לפרויקט, על מנת שחברי הקבוצה יוכלו לבחון את מצבו ולקבל החלטה מושכלת לגבי עתידו.

11.4. המציאו מחברת אקסטרה מכתבי החרגה מותנים לכל חבר קבוצה שטרם השלים את מלוא התמורה ולפיהם המשכנתא תוחרג מזכויותיו במקרקעין בכפוף לכך שישלם את יתרת התמורה לחשבון שפרטיו יועברו.

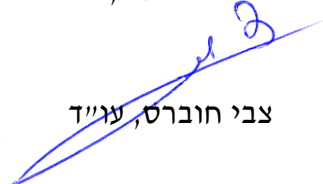
11.5. המציאו מחברת אקסטרה כתבי הסכמה להעברת זכויות עבור כל בעל זכויות אשר שילם את מלוא התמורה (לרבות פרוטוקול חברת אקסטרה).

11.6. מנו בהקדם האפשרי מורשה חתימה, אשר יהיה רשאי לחתום בשם החברה על שטרי מכר, לשם השלמת רישום הזכויות של חברי הקבוצה והמציאו את כל אישורי המיסים לרבות אישורי העירייה בכל העסקאות הניתנות לרישום והעבירו לידנו את מסמכי העברת הזכויות ובהם שטרי מכר יפויי כח ופרוטוקולים.

12. ככל שבדעת קבוצת חכם להגיש בקשה לבית המשפט המוסמך לשם הגנה כזו או אחרת מפני נושיה וואו לשם מינוי מנהל לביצוע הסדר עם צד שלישי, הנכם מתבקשים לצרף את מכתבנו זה, כדי שבפני בית המשפט המוסמך תהיה מונחת עמדתה - לעת הזאת - של נציגות קבוצת הרכישה בפרויקט שבנדון, אשר מוגדר כ"פרויקט הדגל" של קבוצת חכם.

13. מטבע הדברים, אין באמור במכתב זה, כדי לגרוע מכל זכות, טענה, או דרישה העומדות למי מחברי הקבוצה כנגד קבוצת חכם או כל מי מטעמה, על פי כל הסכם או על פי כל דין.

בכבוד רב,



צבי חוברס, ע"ד

נספח 13

העתק אישור פעולת רישום הערת

אזהרה מיום 11.12.2023

עמודים 232 עד 232



משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום מקרקעין
תל אביב - יפו

בעת שליחת אישור בדואר אלקטרוני או באמצעי מקוון אחר, נושא האישור חתימה אלקטרונית מאושרת.
 אישור חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור
 כל עוד הוא נשמר כמסר אלקטרוני בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

תאריך: כ"ח כסלו תשפ"ד
 11 דצמבר 2023
מס' תיק: 113639687

לכבוד
 עו"ד נחמני מתן
 המסגר 35 תל אביב
 א.ג.נ.,

הנדון: אישור ביצוע פעולה בגוש 7109 חלקה 251

הריני לאשר כי ביום 11 דצמבר 2023, נרשמה בפנקסי המקרקעין פעולת הערת אזהרה סעיף 126 חלק במקרקעין: 12/460, לפי שטר 67048/2023/1.

לטובת:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	הערה
פלצמן גרינהאוז סיון	ת.ז.	039856273	

על הבעלות של:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	פעולה	שטר רושם
סגל אהרון	ת.ז.	341119	מכר	13458/1976
בן צבי אסנת	ת.ז.	028927176	צוואה	12797/2015/5
סגל איל	ת.ז.	024844862	צוואה	12797/2015/5
סגל-שלו ענת	ת.ז.	034449868	צוואה	12797/2015/5

בברכה,

ב/רשם המקרקעין

נספח 14

העתק מכתב המשיבות מיום

17.7.2024

עמודים 234 עד 235

17 יולי 2024

לכבוד :

שותפי הפרויקט מונטיפיורי

א.ג.נ.,

הנדון : עדכון פרוייקט כרמי מונטיפיורי - ישראל בק תל אביב

בהמשך להסכם המכר שבנדון, הריני לעדכן, כדלקמן :

1. בהמשך לחתימתכם על הסכמי המכר, הריני לעדכןכם, כי אנו משלימים את כל התנאים למול מחלקות העיריה הנדסה, נכסים ואסטרטגי במטרה לקבל סיכום סופי של עקרונות התוכניות ההגשה לתב"ע.
2. לדברי משרד האדריכלים המלווה, מן שנער, הערכתו היא כי בפרק זמן של 3 חודשים תוגש התב"ע בסמכות הועדה המקומית לתו"ב תל אביב.
3. כמו כן, לצורך קידום הפרוייקט מוכרת הקרקע כרמי מונטיפיורי חתמה לאחרונה על הסכמי מימון להשלמת התמורה בעבור הקרקע.
4. לשם קבלת כספי המימון, על המוכרת לרשום משכנתה מדרגה ראשונה לטובת חברת המימון.
5. לצורך מהלך זה ושמירה על זכויותיכם, שכרה המוכרת משרד עורכי דין חיצוניי ובלתי תלוי - עורכי הדין בן יאיר – וגנר - רזניק (BYWR).
6. מכותב למייל זה שותף המשרד, עוה"ד אורן בן יאיר.
7. לאור קיום הערות אזהרה בנאמנותי לטובתכם, החברה תפעל למחיקת הערות האזהרה אלו ולאחר רישום המשכנתא לעיל, ירשמו בשנית הערות אזהרה על שמכם **במישרין** (קרי, לא בנאמנות) ובצירוף מכתבי החרגה.
8. אנא אשרו בחוזר את האמור ובכל שאלה ניתן לפנות אלי עד 7 ימים מהודעתי.

בברכה,

עוה"ד סיון גרינהאוז

קבוצת חכם

נספח 15

העתק פניית ב"כ המבקשים מיום

25.1.2026

עמודים 237 עד 239



גלוצמן, חוברס, להט ושות'
משרד עורכי דין

צבי חוברס

25.1.26

לכבוד

עפר גלוצמן

עו"ד סיון גרינהאוז

דן להט

שלום רב,

נועם גביש

אן נחום

הנדון: קבוצת חכם – פרויקט ישראל ב"ק: מכתבנו מיום 1.1.26 והמענה שלך מיום 18.1.26

מרים חכמי

ליאור פורת

בשם חברי קבוצת הרכישה בפרויקט ברח' ישראל ב"ק ובהמשך לתכתובת שבנדון אני פונה אלייך כדלקמן:

קובי רפאלי

אורן שבח

1. אין בידי הקבוצה לקבל את תשובתך שבנדון.

רולה דלה-מובאריקי

אורי פוגל

2. כפי שידוע לך היטב, נטלת על עצמך לייצג את חברי הקבוצה "בכל הקשור להסכם זה ולביצוע הפרויקט" (ראי למשל את סעי' 8.1 להסכם השיתוף) וכן את "הייעוץ והטיפול המשפטי שידרשו במסגרת הפרויקט, לרבות ביחס לנושאים הבאים..." (סעי' 1 לנספח ד' להסכם השיתוף לרבות כל הנושאים המפורטים בו) וכן הנך משמשת כנאמן הקבוצה שחתומה על הסכם השיתוף לעניינים הקשורים למימושו של הסכם הניהול (ראי למשל את נספח י' להסכם השיתוף).

דרור שלו

מורן יוסף

נלי סטלמכר

רחל כהן

3. מכח האמור בתמצית לעיל, את שימשת כעורכת דינם של חברי הקבוצה המיוצגים על ידינו (כמו גם את כל מי שחתום על הסכם השיתוף) בכל הזמנים הרלוונטיים לאירועים מושא מכתבנו זה וככזו, שומה היה עלייך לפעול במקצועיות, במיומנות ובשקידה ראויה תוך שאת ממלאת אחר חובת האמון וחובת הזהירות המוטלות עלייך כלפי חברי הקבוצה. כפי שגם ידוע לך היטב, כל אחד ואחד מחברי הקבוצה נדרש לשלם שכ"ט עבור השירותים המשפטיים שהיית אמורה לספק והעובדה כי הפסקת להיות מועסקת בקבוצת חכם ממועד מסוים אינה מעלה ואינה מורידה כהוא זה מחובותייך כאמור לעיל.

יוסי גילי

יעל דרור

שלומי תוסייה-כהן

קראל בכמן

יאולה (לולה) פולק

4. נכון למועד כתיבת מכתב זה כבר ברור, כי קבוצת חכם קרסה ואין היא מסוגלת לעמוד בהתחייבויותיה בכלל ובאלו שנטלה על עצמה בקשר לפרויקט ברחוב ישראל ב"ק, בפרט. בכל הקשור לקבוצה אותה מייצג משרדנו הולכת ומתבהרת התמונה העגומה הבאה, שלמרבה הצער – מעשייך ומחדלייך תרמו להיווצרותה באופן הברור ביותר.

- כשני שליש מחברי הקבוצה לא קיבלו לידיהם מכתבי החרגה, אף כי שילמו את מלוא התמורה עבור זכויותיהם במקרקעי הפרויקט ואף כי את הודעת להם באופן מפורש ובכתב כי זכויותיהם לא ישועבדו אלא כנגד מכתב החרגה. חזקה עלייך שאת יודעת ומכירה את הברור מאליו על פי הדין וההלכה, שאין לשעבד זכויותיו של אדם להבטחת חובותיו של אחר אלא בכפוף לתהליך נוקשה וברור שלא בוצע כאן **ושומה היה עלייך לוודא ולמנוע מצב שכזה**. מדובר במושכלות יסוד של מתן שירות משפטי הולם, בין כבועך כעורכת הדין של הקבוצה ובין כבועך כעורכת דין של קבוצת חכם. האמירה במכתבך לפיה "מעשי נעשו בהנחיית הגורמים המוסמכים בחברה" ראויה, למרבה הצער, לכל גנאי. בוודאי שאין בה כדי למרק את המחדל העצום בו מדובר, העלול להותיר חלק ניכר מחברי הקבוצה ללא כל אחיזה במקרקעין עליהם שילמו בכסף מלא. מדובר בנזק פוטנציאלי של עשרות מיליוני ₪.

- משימותיה והיקף אחריותה של חברת הניהול הוגדרו במפורש בהסכם הניהול עליו חתם כל חבר קבוצה. כבר עתה ברור, שרוב רובם של עשרות מיליוני השקלים ששולמו על ידי חברי הקבוצה לקופתה של חברת הניהול - **כדי שזו תמלא אך ורק את המטלות המוטלות עליה על פי הסכם הניהול** - נעלמו כלא היו, תוך שקיים יסוד מוצק להניח שהם שימשו למטרות זרות, אסורות וחלילה מושחתות תוך הפרה בוטה של התחייבויות חברת הניהול, בעליה ונושאי המשרה בה. סעי' 3 ו-4 לכתב ההוראות לנאמן (נספח י' להסכם השיתוף) קובעים במפורש מה את רשאית לעשות מקום בו לדעת הנאמן **ועל פי שיקול דעתך הבלעדי** קיים ספק או אי בהירות ביחס לפעולות של חברת הניהול. **אין ולא יכול להיות שום ספק** כי מכח קרבתך, חשיפתך לפעילות קבוצת חכם, ההיכרות שלך עם הפעילות של קבוצת חכם בכלל ופרויקט ישראל ב"ק בפרט, ידעת או היית צריכה לדעת, ולמצער לא לעצום את עינייך, בפני הפעולות האסורות שהתבצעו בכספי הקבוצה! כיום כבר ברור שמדובר בפעולות שדגל שחור מתנוסס מעליהן וחובה היה עלייך להתריע בפני חברי הקבוצה, להם את חבה חובת אמון וזהירות, שזכויותיהם נפגעות.

- את וואו שלמה פריאנטה ז"ל רשומים כמייצגים של חברי קבוצה ברשויות המס. מסתבר כי רשויות המס שלחו הודעות לחברי קבוצה, דרככם, לפיהן הם חייבים כספים לרשויות המס מהטעם שרשויות המס לא הכירו בעסקת המכר כעסקת רכישת דירה אלא כעסקת רכישת קרקע. מידע זה לא הועבר לחברי הקבוצה והם מוצאים עצמם חשופים לתשלומי קנסות וריביות.

- השלמת רישום הבעלות על שם חברי הקבוצה - רשמנו לפנינו את תגובתך בנושא. נכון לעת הזאת ולמרות דרישות חוזרות ונשנות שלנו, לא קיבלנו שום מידע מהחברה ומעורך דינה הנוכחי - לא ביחס למכתבי ההחרגה, לא ביחס לגורלם של דמי הניהול ולא ביחס להשלמת הרישום. אנו מניחים שאת מבינה בעצמך שעמדה זו של החברה לא עושה לך שירות טוב.....

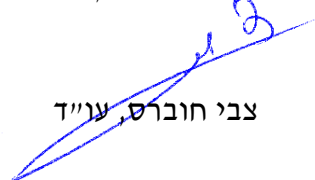


גלוצמן, חוברס, להט ושות'
משרד עורכי דין

5. פניה זו נעשית אלייך בהתאם לכלל 31 לכללי האתיקה של שלכת עורכי הדין ובטרם הגשת תביעה וזאת על מנת לאפשר לך לנסות ולפתור את המחלוקת מחוץ לכותלי בית המשפט. עוד נדגיש ונציין, כי מכתב זה מעלה על כתב ובצורה התמציתית ביותר ולא ממצה את המעשים והמחדלים **שנכון לעת הזו** הקבוצה מייחסת לך.

6. לכן, אין באמור במכתבנו זה משום ויתור על כל טענה, דרישה או תביעה כנגדך וכן אין בו כדי ליצור ויתור או מניעות ביחס לכל טענה, דרישה או תביעה כאמור, ככל והקבוצה תחליט לנקוט בצעדים כנגדך.

בכבוד רב,



צבי חוברס, עו"ד

העתק:

1. נציגות קבוצת הרכישה ישראל ב"ק.

2. עו"ד אמיר ארז.

נספח 16

העתק תשובת עו"ד גרינהאוז מיום

26.1.2026

עמודים 241 עד 241

תאריך: 26 בינואר 2026 בשעה 11:00:17 GMT+2

אל: Uri Fogel <uri.fogel@gcl-law.co.il>

עיתק: דורון יום טוב <doron@yomtov.org>, eli hay, <eyal@ha-sade.com>

Efrat Daniel-Porat, <elihay10@gmail.com>, <efrat.dp@gmail.com> Liraz Regev

<persky@bezeqint.net> persky, <gh24396@gmail.com> gadi hilel, <liraz@tany.co.il> Zvi

<amire@gissinlaw.co.il>, <zvi.chowers@gcl-law.co.il> Chowers

נושא: תשובה: קבוצת חכם - ישראל ב"ק

שלום רב,

בטרם אתייחס למכתבך, המוכחש מכל וכל, אנא העבר לעיוני בבקשה מסמכים חתומים על ידי במסגרתם אני מאשרת את המינויים השונים שלגביהם אתה טוען ביחס לכל לקוח המיוצג על ידיכם.

כמו כן אנא העבר לי אסמכתאות הנוגעות לקבלת שכר טרחה שהועבר לי ממרשייך, בגין אותם שירותים משפטיים שאתה טוען שאני התחייבתי להעניק להם.

אקדים ואומר, אני סבורה שלא תמצא כאלה.

יחד עם זאת לאחר שתעביר לעיוני את המסמכים הרלוונטיים - אשיב באופן מסודר לפנייתך.

שבוע טוב, סיוון

On Sun, Jan 25, 2026 at 12:56 PM Uri Fogel <uri.fogel@gcl-law.co.il> wrote:

הקובץ מצורף שוב, עם תיקון טעות הקלדה.

אורי

G|C|L
Glusman, Chowers, Lahat
Law firm

Uri Fogel, Partner

"Hashahar Tower", 30th floor, 4 Ariel Sharon St.
Givatayim 5320045, ISRAEL

T: +972-3-6088300 | F: +972-3-6090620

נספח 17

העתק מכתב מהמשיבות מיום
בעניין הנאמנות של 17.7.2024
עו"ד בן יאיר שאליו מצורף כתב
הנאמנות

עמודים 243 עד 246

17 יולי 2024

לכבוד:

שותפי הפרויקט מונטיפיורי

א.ג.נ.,

הנדון: עדכון פרוייקט כרמי מונטיפיורי - ישראל בק תל אביב

בהמשך להסכם המכר שבנדון, הריני לעדכן, כדלקמן:

1. בהמשך לחתימתכם על הסכמי המכר, הריני לעדכןכם כי אנו משלימים את כל התנאים למול מחלקות העיריה הנדסה, נכסים ואסטרטגי במטרה לקבל סיכום סופי של עקרונות תוכניות ההגשה לתב"ע.
2. לדברי משרד האדריכלים המלווה, מן שנער, הערכתו שבפרק זמן של 3 חודשים תוגש התב"ע בסמכות הועדה המקומית לתו"ב תל אביב.
3. כמו כן, לצורך השלמת יתרת התמורה למוכרים, אנו נדרשים להפקיד את השיקים שנמסרו מכם לחשבון נאמנות והעברתו למוכרים, לאחר שעבוד הקרקע ורישום הערות אזהרה על שמכם, ומכתבי החרגה מהגוף המממן.
4. לצורך השלמת התהליך יופקדו ההמתאות שנמסרו לנו מכם במעמד הרכישה, בחשבון נאמנות ייעודי, ורוכש המעוניין לבצע העברה בנקאית חלף השיק שנמסר, מתבקש להשיב במייל חוזר ולקבל את פרטי החשבון לצורך ביצוע העברה.
5. לשם השלמת המהלך ושמירה על זכויותיכם, (באמצעות רישום הערות אזהרה ישירה על שמכם ובשלב שני לאחר השלמת התמורה והעברת החזקה המשפטית לידינו, רישום הבעלות על שמכם) שכרה המוכרת משרד עורכי דין חיצוני ובלתי תלוי - עורכי הדין בן יאיר – וגנר - רזניק (BYWR)
6. מכותב למייל זה שותף המשרד, עוה"ד אורן בן יאיר.

7. לשם כך, אבקש, כי תחתמו על כתב הוראות לנאמן – עוה"ד אורן בן יאיר ותשיבו אלי בחוזר.

8. אנא אשרו בחוזר את האמור ובכל שאלה ניתן לפנות אלי עד 7 ימים מהודעתני.

בברכה,

סיון גרינהאוז, עו"ד

קבוצת חכם

כתב הוראות לנאמן

1. למונחים הבאים ייוחד הפירוש המופיע בצדס, כדלקמן:
 - 1.1. "הנאמן" - עוה"ד אורן בן יאיר ;
 - 1.2. "הרוכש" ו/או "הקונה" - הרוכש, החתום על הסכם המכר עם **כרמי מונטיפיורי - שותפות מוגבלת מס' 540324027** (להלן: "המוכרת" בקשר עם רכישת חלקים מהמקרקעין הידועים כגוש 7109 חלקות 244, 248, 250, 251, 252 ו-254 המצויים ברח' ישראל ב"ק ושץ גגה גרשון בתל אביב (להלן בהתאמה: "הסכם המכר", "הסכם הניהול" ו- "המקרקעין", בהתאמה) ;
2. הקונה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן על כספי התמורה ונותן בזאת הוראות בלתי חוזרות לנאמן כיצד לנהוג בכספי התמורה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם המכר כהגדרתו לעיל, שנחתם בין הרוכש לבין המוכרת, ונותנים באופן סופי ובלתי חוזר את ההוראות להלן לנאמן, בקשר עם הכספים הנ"ל.

הוראות בלתי חוזרות לנאמן בקשר עם כספי התמורה בהסכם המכר :
3. במעמד חתימת הסכם מסר הקונה לידי הנאמן, המחאה לפקודת המוכרת בסך התמורה, מעודדת ליום **25.7.24**.
4. הנאמן יפקיד ההמחאה בחשבון נאמנות, בהתאם למפורט להלן :
5. הצדדים נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת לנאמן להעביר לידי המוכרת את כספי התמורה (בניכוי מקדמת מס השבח ופקדון להבטחת אישור עירייה כמפורט בהסכם המכר). במועד רישום הערת האזהרה ו/או מסירת החזקה המשפטית, ולאחר ובכפוף לקיום כל התנאים הבאים :
 - א. רישום הערת אזהרה על שם הקונה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בלשכת רישום המקרקעין כשהן נקיות וחופשיות, למעט משכנתא שתירשם לטובת גורם מממן, ובלבד שהגורם הממן יוציא מכתב החרגה שאינו מותנה לרוכש בגין הממכר.

(להלן : "התנאים להעברת התמורה למוכרת")
6. הנאמן יותיר בנאמנות סך של 5,000 ₪ וזאת עד להמצאת אישור עירייה לטאבו ע"ש הקונה (להלן : "סכום הפיקדון להבטחת אישור העירייה").
7. הנאמן יהיה רשאי להעביר לידי המוכרת את סכום הפיקדון להבטחת אישור העירייה רק לאחר המצאת אישור העירייה לידי הקונה.
8. להסרת ספק מובהר, כי ביצוע תשלום התמורה לידי הנאמן כמוהו כתשלום למוכרת וכמילוי התחייבות הקונה לביצוע אותו תשלום על פי הסכם זה לכל דבר ועניין.
9. מקום בו קיימים, לדעת הנאמן, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ספק או אי בהירות באשר לכל חובה או פעולה המוטלת עליו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, רשאי הנאמן (אך לא חייב), לפי שיקול דעתו הבלעדי, לנקוט אחת או יותר מהפעולות הבאות : (1) לבצע את הפעולה או החובה הנדרשת ממנו ; (2) להימנע מקיום החובה או הפעולה ; ו/או (3) לפנות לבית המשפט המוסמך על מנת לקבל הוראות כיצד לפעול.
10. הנאמן רשאי שלא לבצע פעולה אם על פי שיקול דעתו היא תגרום להפרה של כל הוראת חוק, תקנה, פסק דין, צו שיפוטי, הוראה של רשות מוסמכת, כלל אתיקה החל על עורכי דין או כל חובה חוקית אחרת. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצדדים מראש על פעולות שהוא עומד לבצע בקשר לנאמנות ולא יהיה חייב לנקוט פעולה כלשהי, אלא אם חלפו 3 (שלושה) ימי עסקים מהיום בו יתבקש לעשות כן בכתב על ידי מי מהצדדים בהתאם להוראות הסכם זה.
11. הצדדים, ביחד ולחוד, ישפו את הנאמן מיד עם דרישתו הראשונה בכתב בגין : (1) כל הוצאה, הפסד או חסרון כיס שיגרמו לו עקב כל תביעה ו/או דרישה נגדו בקשר עם כהונתו כנאמן או כל פעולה שיבצע במסגרת הנאמנות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, הוצאות התדיינות, וכל סכום אותו יחויב לשלם במסגרת כל דרישה או תביעה כאמור ; (2) כל דרישת מס, אגרה, קנס מנהלי, עיצום או תשלום אחר שתופנה אליו על ידי כל רשות

בקשר עם כהונתו כנאמן או כל פעולה שביצע או נמנע מלבצע במסגרת הנאמנות; (3) כל תשלום או הוצאה שיוציא לצורך ניהול הליך משפטי לרבות כל תשלום אותו יחויב לשלם במסגרת ההליך המשפטי.

12. הצדדים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ופוטרים ומשחררים בזאת את הנאמן מכל אחריות וחבות, לכל נזק או חסרון כיס מכל מין וסוג שהוא, שיגרם למי מהם ו/או לכל אדם אחר בגין כל מעשה או מחדל של הנאמן, בין אם הפר הוראה הקבועה בהסכם זה ובין אם הפר הוראת דין כללית, כל עוד לא נקבע בפסק דין חלוט, בהליך שהנאמן היה צד לו, כי הנאמן פעל בזדון. הפטור שבסעיף זה הינו תנאי יסודי להסכמת הנאמן לשמש כנאמן על פי הסכם זה.

13. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לא תהיה לצדדים תביעה וכל טענה לכל סעד כספי כלפי הנאמן, אלא במקרה שהנאמן פעלו בזדון בניגוד מפורש להוראות שניתנו לו בהסכם זה.

14. אם הנאמן לא יוכל או לא יחפוץ עוד למלא את תפקידיו, הוא יפנה לצדדים ויבקשם למנות נאמן אחר תחתיו. לא מינו הצדדים נאמן אחר בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד פניית הנאמן אליהם, יהיה הנאמן רשאי לפנות לראש לשכת עורכי הדין בבקשה שימנה עורך דין שישמש כנאמן תחתיו, והצדדים נותנים את הסכמתם מראש כי עורך הדין שימונה על ידי ראש לשכת עורכי הדין יחליף את הנאמן, וכל הוראות הסכום זה יחולו על הנאמן החלופי. כל התחייבויותיהם של הצדדים כלפי הנאמן על פי הסכם זה ימשיכו לחול לאחר החלפתו כאמור.

15. ההוראות הנוגעות לנאמן ולנאמנות המפורטות לעיל ניתנות לשינוי אך ורק במסמך בכתב החתום בידי כל הצדדים להסכם שבאה עליו הסכמת הנאמן בכתב.

נספח 18

העתק פניית ב"כ המבקשים מיום

11.1.2026

עמודים 248 עד 249



גלוצמן, חוברס, להט ושות'
משרד עורכי דין

11.1.2026

בדוא"ל ובמסירה ביד

לכבוד
אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.נ.) בע"מ
אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ
דרך בגין 132
תל אביב
א.נ.

**הנדון: פרויקט ישראל ב"ק: הסכמי מימון עם שותפות כרמי מונטיפיורי, חכם ייעוץ מוניציפלי
בע"מ וש. פריאנטה השקעות בע"מ**

בהמשך לפגישתנו מיום 30.12.25 ובשם מרשינו, קבוצת רוכשי הזכויות בפרויקט שבנדון (להלן "**הקבוצה**") אנחנו מוצאים לנכון לפנות אליכם כדלקמן:

1. הרקע לפגישה היה המצב אליו נקלעה קבוצת חכם, שהחברות שבנדון (להלן "**הלוות**") מהוות חלק ממנה. מצב, הידוע לכן היטב.
2. בפגישה ובין היתר, העלינו את דרישתנו **לקבל את כל המידע המגיע לקבוצה**, כמי שחבריה רשומים או זכאים להירשם כבעלים של למעלה מ-1200 מ"ר של המקרקעין המשמשים כבטוחה להלוואות שהעמדתן ללוות (להלן "**המקרקעין**").
3. כידוע לכם היטב, הלוות, או מי מהן התחייבו כלפי חברי הקבוצה להעמיד לרשות כל חבר קבוצה אשר שילם את מלוא התמורה עבור זכויותיו במקרקעין, מכתב החרגה. זאת לא נעשה והחלק הארי של הקבוצה לא קיבל לידיו מכתבי החרגה.
4. לאחר הפגישה, עדכן ב"כ קבוצת חכם את הח"מ, כי לאחר בדיקה וחקירה אין בידי קבוצת חכם מכתבי החרגה שטרם נמסרו למי מחברי הקבוצה וכי מכתבים אלה נמצאים אצלכם.
5. לכן, וככל שאכן הנפקתן מכתבי החרגה ומשום מה לא מסרתם אותם לחברי הקבוצה, הנכם נדרשים בזאת להעביר את כולם **מיידי** למשרד הח"מ.
6. ככל שלא הנפקתן מכתבי החרגה לכל חברי הקבוצה (למעט אותם שלושה שטרם נפרעו ההמחאות אותן מסרו ואשר מופקדות בחשבון המשותף לכן ולקבוצת חכם) הנכם נדרשים להנפיק **במיידי** מכתבי החרגה כנדרש ולהעבירם למשרדו של הח"מ ולחילופין, **להצהיר בחוזר ובכתב כי כל חבר קבוצה ששילם את מלוא התמורה עבור חלקו במקרקעין נשוא הבטוחה שהעמידו הלוות, פטור מערבותו**.
7. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 5 ו-6 לעיל, הנכם נדרשים להעביר למשרדו של הח"מ, **מיידי**, העתק נכון ומלא של הסכמי המימון שנחתמו ביניכם לבין הלוות ב-30.6.24, ב-8.7.24 ואת התיקון להסכמי המימון מיום 22.8.24 וכן כל מסמך אחר המכיל או המתייחס לפרטי ההלוואות שהעמדתן ללוות בהיבטים הבאים: קרן ההלוואות, שיעור הריבית בכל אחת מההלוואות, מועדי הפירעון, שיעור הריבית החרגה, הערבים להלוואות השונות ומעמדם המשפטי וכל מידע רלוונטי האחר שגילוייו המלא לחברי הקבוצה שהינם ערבים, מוטל עליכם על פי חוק.

8. בפגישתנו, עלה הנושא של הפקדת אותן המחאות של אותם שלושה חברי קבוצה שרוצים להשלים את תשלום מלוא התמורה עבור זכויותיהם במקרקעין, תשלום שגם יקטין את סכום החוב של הלווה, לכן. הנכם נדרשים לאשר כי תפעלו כאמור ללא דיחוי.
9. כמו כן, עלה נושא השלמת רישום הבעלות במקרקעין על שם חברי הקבוצה. הנכן נדרשות לאשר בחוזר ובכתב כי תשתפו פעולה בנושא ולא תעלו התנגדות להשלמת הרישום כאמור.
10. חיזקה עליכן, שחובות הגילוי לערב- **טרם** שיעבדו זכויותיו במקרקעין לטובת הבטחת חובותיהן של הלווה- המוטלות עליכן כמוסד פיננסי חוץ בנקאי הכפוף לפיקוח של המפקח מכח חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, ידועות לכן היטב.
11. כבר עתה ברור לחלוטין, כי לא עמדתן, לשון המעטה, בחובות המוטלות עליכן מכח – בין היתר- חוק הערבות תשכ"ז 1967, חוק אשראי הוגן תשנ"ג-1993, צו איסור הלבנת הון (חובת זיהוי) תשע"ח 2018, חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים תשע"ו 2016, חוק החוזים תשל"ג- 1973, התקנות, הצווים והפסיקה המחייבת שבנושא. **התוצאה המתחייבת ממעשיכן ומחדליכן היא, על פי החוק וההלכה, כי כל חברי הקבוצה פטורים מערבותם, בין אם הונפקו להם מכתבי החרגה ובין אם לאו. זאת, מבלי לגרוע מחבותכן ומחבות נושאי המשרה בחברותיכן לנזקים שעלולים להיגרם לקבוצה או למי מחבריה.**
12. הנכם נדרשים בזאת לפעול בהתאם לאמור בסעיפים 5, 6, ו-7 עד לא יאוחר מיום שני 13.1.2026 **בשעה 12**. ככל שלא תפעלו כאמור, תפעל הקבוצה וחבריה לשם הגנה על זכויותיהם, לרבות פניה למפקח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים.

בכבוד רב,
צבי חוברס, עו"ד

העתק:

עו"ד אמיר ארז
עו"ד סיון גרינהאוז
נציגות הקבוצה
עו"ד יוסי וקנין

נספח 19

העתק תשובת עו"ד לדרמן מיום

28.1.26

עמודים 251 עד 253

אמיר עמר	אהרון ברדה*	דורית קרני	יניב לוי	תם גנאור	טיגיסט אבבה	יועצים:
ירון רייטר	דנה אמיר-פריד*	ניר שפרן	עופר בן-אסא	יובל אחיטוב	לירז עמר	פרופ' עודד מודריק, שופט
רם ז'אן	עודד גרוס*	מתי רוזנבאום	דוד קנול	שירלי לנדאו אברמסקי	נועם צפתי	(בדימ) *
יעקב כהן*	אסף לפיד*	מריה ברוק*	אורטל פאר	אביעד טייב	ישי סטפנסקי	גאל פליטמן, שופט (בדימ) +
אודי שוכטוביץ	תמיר רט*	רפאל סופרמן	אורלי אבוחצירה	ירדן גויכמן שמלה	ליאור פוטייבסקי	גיא צפרי
אייל רועי שגיא* +	עלא דיאב* +	טל הרץ	עופר שדה	תומר בר*	נדב בכר	ברוך (בוק) כצמן
יואב כספי*	אריאלה אבולב	שיר שושני-כץ	איילה בן יאיר	רועי ישראל	הילה חדד	נטלי בידרמן* +
שרון כהנא*	דנה בטאט*	מוטי ריבקינד*	מתן בן שמש	עומר מלכה	מעין עשרי	
עומר גדיש* +	יניב דקל	ניר פרידמן*	גל לביא	עמרי סיטבון	ניר מי זהב	
עמית לדרמן	רותי ויסניק-שאולי*	שני מרום	זהר דרוקמן	רמי מזרחי	גלעד פרידמן חגבי	
דניאל צ'ין	אלעד כהן* +	אתי לרום*	דניה אמיר*	גל שטיינר כהן	דניאל ריינהולד	
אוהד זלביסקי	ליאת וולנבסקי-נוימן*	הילה פבר	וסים סיבאט	אברהם פיטוסי	ג'אנה גדבאן	
גדיאל בלושטיין	גל שני*	דנה קלמנזון אברהם	עדי קול	מאיר טל	תהילה סלוטניק	
שלומי ברדוגו* +	יעל לאונר	עתי צמחוני	אביאל רוזנברג	אלעד וקנין	נעה ברון	
ורד הלפרין*	מורן ברוך-גלבורט	איריס בר-לב	קטיה גרוסמן	טל בראנץ	גל אברהמי שמש* +	
אלי אשל	יעל אפל-שהם	תמיר טביב*	מיכל שגיא*	שיר רשתי	גל ברגל	
מיכל אפרת אלפרין	גדעון אבן-אור* +	חגית פרטוק	עמרי שנל	אופיר נגר*	נעה ירון	
חן בוכניק*	סער בנימין*	איתן ברקוביץ*	ליאור לביא*	אסף סקאת	דור שטיין	
נדב אברמוביץ*	רועי דותן*	דורית בלר דה בר*	אינה יסכה אופיר*	אופיר שניידרמן	סלומה בן סימון	
אלון אידלמן*	שריאל כהן	ורדית טל דביר	יונתן בש	מריה פרקל		
עניב כהן* +	אורלי וידן	מיכל עמיר	אופל לוי	שירן הר נשר		
גבי מיכאלי	שירן מיכאל	חופית וסרמן*	מור לבנטר-כהן	אור אלישר		
נירה אשכנזי*	נפתלי פרידמן	רון שוורץ	גל סרוסי	שיר שפירא		

רמי זלקו ז"ל 1957-2016

+ LLM * ניו יורק * Solicitor באנגליה ו-וויילס (לא פעיל) * ברסל * נוטריון * MBA * יועץ מיוחד * עו"ד זרה, צרפת

28 בינואר 2026

לכבוד
עו"ד צבי חוברס
ר'אריאל שרון 4
גבעתיים

באמצעות דוא"ל: zvi.chowers@gcl-law.co.il

ח.נ.,

הנדון: הסכמי מימון בקשר עם פרויקט ישראל ב"ק סימוכין: מכתבכם מיום 11/1/2026

מרשותינו, אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.ן) בע"מ ואקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ, מילאו את ידינו להשיב למכתבכם שבסימוכין, כדלקמן:

- מרשותינו מאשרות את קבלת מכתבכם שבסימוכין ודוחות את הנאמר בו, אלא אם נאמר מפורשות אחרת במסגרת מכתבנו זה.
- בפתח הדברים יובהר, כי למרשותינו זכויות קנייניות במקרקעין (כהגדרתם להלן), המעוגנות הן בדין והן ביחסיה החוזיים עם קבוצת חכם (כהגדרתה להלן). איומי סרק וטיעונים פסאודו-משפטיים מופרכים וחסרי שחר בוודאי לא ישנו את המצב המשפטי.
- לא למותר לציין כי למכתבך לא צורפו ייפויי כוח או, למצער, רשימה שמית של הגורמים המיוצגים על ידי משרדך, באופן המונע מסירת מידע ביחס לנסיבותיו הספציפיות של כל גורם, בשים לב בין היתר להתחייבות לסודיות החלה על מרשותינו מכוח הסכמי המימון שנחתמו עם קבוצת חכם.
- לגופו של עניין, וכפי שידוע היטב למרשיך שהינכם למעשה משקיעים בקבוצת חכם, ביום 30/6/2024, 8/7/2024 ו-22/8/2022 נכרתו בין מרשותינו ובין מי מהישויות בקבוצת חכם (להלן: "קבוצת חכם") שורת הסכמי מימון (להלן יחד: "הסכמי המימון"), שנועדו להעמיד בידי קבוצת חכם את המקורות הדרושים לרכישת המקרקעין המיועדים להקמת הפרויקט, אשר ידועים כחלקות 244, 248, 250, 251, 252 ו-254 בגוש 7109 (להלן: "המקרקעין" ו"הפרויקט")

בהתאמה). מכוח ההסכמים הללו וכן איגרות חוב שנחתמו על ידי קבוצת חכם לטובת מרשותינו, נרשמו על המקרקעין שיעבודים ספציפיים לטובת מרשותינו, וכן נרשמו שיעבודים גם בספרי רשם החברות וברשם המשכונות, לפי העניין.

5. בסעיף 11.5 להסכמי המימון נקבע באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי:

11.5 הבטוחות הינן בעלות אופי מתמיד והן תישארנה בתוקף עד לאחר שהחייבים המובטחים נפרעו באופן מלא, סופי ומדויק ועם הפרעון המלא, הסופי והמדויק כאמור הן תפקענה מאליהן. על אף האמור לעיל, כל עוד לא קיימת הפרה שלא תוקנה, אזי:

11.5.1 הלווה תחא רשאית להתקשר בהסכמים למכירת חלקים מהמקרקעין, לצדדים שאינם קשורים ובתנאי שוק, במחיר שאינו נמוך מהערכת השווי העדכנית ביותר ביחס למקרקעין אשר נמסרה למממנים בהתאם להוראות הסכם זה. בכל מקרה בו הלווה תמכור יחידה כלשהי מהמקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה (וכל עוד לא קיימת הפרה שלא תוקנה), הרי שכנגד תשלום מלוא התמורה בגין אותה יחידה לחשבון הייעודי (למעט סכומים סבירים שיופקדו בנאמנות בהתאם לתנאי המכר של כל חלק במקרקעין, ואשר, אם ישוחררו מנאמנות כאמור, יופקדו בחשבון הייעודי) יסכים נאמן הבטוחות להחריג את אותה יחידה מהמשכנתא שתירשם לטובת נאמן הבטוחות (ובתנאי כי תינתן לכך גם הסכמת המלווה הנוספת).

6. במלים אחרות, בהתאם להוראות ההסכם (המשקפות את הוראות דיני השיעבודים), משנוצרו לטובת מרשותינו שיעבודים קבועים על זכויות הישיות בקבוצת חכם במקרקעין, ומאחר ושיעבודים אלה נרשמו כדין, הרי הם תקפים כלפי כולי עלמא, וממילא גוברים על כל זכות נטענת של גורם כזה או אחר. הדברים אף מתחייבים לנוכח העובדה שהתקשרות קבוצת חכם עם מרשיך נעשתה בכפוף לשיעבוד, שהרי אלמלא המימון שהעמידו מרשותינו, לא הייתה קבוצת חכם רוכשת זכויות במקרקעין, וממילא לא היה ביכולתה ליצור או להעביר זכויות לגורם כלשהו.

7. כידוע, בקרב הגורמים שהשקיעו בקבוצת חכם קיימים כאלה אשר הוחרגו מלכתחילה מתחולת הסכמי המימון בין קבוצת חכם ובין מרשותינו, ובהתאם גם מתחולת השיעבודים שנוצרו מכוח אותם הסכמים, וממילא מכתבך אינו נוגע אליהם.

8. אשר לגורמים אשר זכויותיהם כפופות לתחולת השיעבוד, עניינם ייבחן בהתאם לכלל הוראות סעיף 11.5.1 שצוטט לעיל. הדברים אמורים גם ביחס לגורמים שעניינם נדון בסעיף 8 למכתבך.

9. סוגיית הרישום שהועלתה בסעיף 9 למכתבך מקדימה את זמנה, בשים לב למורכבות המשפטית הנובעת ממצבה של קבוצת חכם, וכידוע לך כלל אינה בידי מרשותינו.

10. אשר לטענות חסרות השחר שהועלו בסעיפים 10 ו-11 למכתבך, הדברים חסרי כל בסיס, ודומה שנכתבו בכוונה "לתפוס מרובה" וללא קשר לעובדות העניין, ולא בכדי לא הוסבר באיזה אופן דברי החקיקה שנוכרו בסעיפים אלה כלאחר יד חלים (כביכול) בענייננו.

11. כך למשל, ביחס לחוק החוזים (חלק כללי), התש"ג-1973, ולחוק הערבות, התשכ"ז-1967, ייאמר מייד כי כידוע לך היטב, בין מרשותינו ובין הגורמים שהשקיעו בקבוצת חכם אין ומעולם לא היו יחסים חוזיים, ואותם גורמים אינם מוגדרים כ"ערבים" לחוב קבוצת חכם כלפי מרשותינו. ממילא מרשותינו אינן חבות כלפי הגורמים שהשקיעו בקבוצת חכם או מי מהם איזה מבין החובות הקבועות בחוק האמור, ובוודאי שאין בכל הוראה בחוק זה כדי להפקיע את תוקף השיעבודים אשר נוצרו כדין לטובת מרשותינו. כמו כן, מאחר והגורמים שהשקיעו בקבוצת חכם אינם מוגדרים כ"ערבים", ממילא לא מוטלת על מרשותינו כל חובת גילוי כלפיהם, כנטען בסעיף 7 למכתבכם, וטענה זו נדחית מכל וכל.

12. עוד יצוין כי גם חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993, עוסק ביחסים שבין המלווה ובין הלווה, ואין לו כל נגיעה לענייננו, שהרי אין מחלוקת כי הגורמים שהשקיעו לא קיבלו כספים ממרשתינו.

13. למען הסדר הטוב יודגש פעם נוספת, כי מרשתינו אינן חבות כל חובת גילוי למרשיך (העלומים), וכי חלה חובת סודיות על הסכמי המימון. לאור האמור, ככל ומרשיך מעוניינים לקבל העתקים מהסכמי המימון, עליהם לפנות בעניין זה לקבוצת חכם או מי מטעמה.

14. אין באמור במכתבנו זה או במה שלא נאמר בו כדי למצות או לגרוע או להוות ויתור על איזה מזכויות מרשתינו, וכל טענותיהן שמורות במלואן.

בברכה,
עמית לדרמן, עו"ד
עמר רייטר ז"אן שוכטוביץ ושות'

נספח 20

העתק הודעת דוא"ל מיום

20.1.2026

עמודים 255 עד 256

מאת:
נשלח:
אל:
נושא:

Yossef Vaknin
יום חמישי 29 ינואר 2026 12:43
Limor Rubin
נספח 20 מיל תשובה של אמיר לחוברס

From: Amir Erez <amire@gissinlaw.co.il>
Sent: Sunday, January 25, 2026 4:18 PM
To: Zvi Chowers <zvi.chowers@gcl-law.co.il>
Cc: Ori Ben Yochana <ori.b@weinrothlaw.com>; Sivangreenhouse@gmail.com; Uri Fogel <uri.fogel@gcl-law.co.il>; Guy Gissin <guy@gissinlaw.co.il>; Simon keidar <Simon@gissinlaw.co.il>
Subject: 'פרויקט ישראל בק - היעדר כיתוב הח"מ למכתבים הנשלחים לצדדי ג

עו"ד חוברס שלום רב,

מכתבך, אשר נשלח לעו"ד גרינהאוס (המכותבת להודעתי זו), הועבר לעיוני לפני מוקדם יותר היום ומצורף להודעתי זו.

אציין כי הופתעתי עד מאוד למצוא את עצמי ב"העתק" למכתב, וזאת על אף שהעתק המכתב כלל לא נשלח אליי. בבדיקה אחרונה שביצעתי היתה לך את כתובת הדוא"ל שלי (הכתובת ממנה אני שולח הודעתי זו כעת ואשר שלחת אליה מסמכים בעבר) וכן מספר הטלפון הנייד שלי.

יתר על כן, בדיקה נוספת שביצעתי היום לימדה כי אין זו הפעם הראשונה שהנך נוקט בפרקטיקה זו עת העברת לאקסטרא קרדיט מכתב שאף במסגרתו נכתב כי אני מכותב ב"העתק", אך בפועל מכתב זה לא הומצא לי על ידך מעולם.

בהתאם – הנך נדרש להמציא לי כל מסמך נוסף אשר שורבבתי ב"העתק" אליו ולא הומצא לי ללא דיחוי נוסף.

כמו כן, עדכון שהעביר לי ב"כ יובלים לימד כי חרף הצעה הוגנת שהועברה על ידי יובלים, מרשיך מסיבותיהם בחרו כלל לא להתייחס אליה, כפי שלא התייחסו באופן ענייני בעבר להצעתי כי ירכשו את מלוא זכויות מרשיי בפרויקט בגובה החוב לגוף המימון. התנהלות מרשיך הינה תמוהה במיוחד, לשון המעטה, שכן פעולותיהם לא זו בלבד שאינן מקדמות את הפרויקט, אלא הן יובילו, הלכה למעשה, לכך שהפרויקט לא ייצא לפועל, כאשר לא למותר לציין כי במקרה זה כספי מרשיך יירדו לטימיון, ומידת אחריות לא מבוטלת לכך תגולגל לפתחם, אשר בוחרים חלף קיום דיון ענייני בפתרונות העסקיים שהוצעו, בפשטות שלא להתייחס, מטעמים שאינם ממן העניין.

בהתאם, וכניסיון אחרון, אני מציע למרשיך לבוא להידבר עם הח"מ, עם ב"כ יובלים וכן עם עו"ד בן יוחנה, המייצג את השותפים המוגבלים בפרויקט (ואשר מכותב אף הוא להודעתי זו) אצל המגשר כב' הש' (בדימוס) אורנשטיין, במטרה לבחון פתרון אמיתי לכלל הבעיות הקשורות בפרויקט. לא למותר לציין כי עו"ד בן יוחנה, וכן ב"כ יובלים (עו"ד אורי גיל), נתנו זה מכבר הסכמתם להצעה זו ואף כב' המגשר הסכים זה מכבר לסייע לצדדים להגיע לפתרון.

יובהר, כי גם אם יסרבו מרשיך להצעה אדיבה זו – היא תועלה במסגרת ההליך אותו מתעתדים מרשיי להגיש לבית המשפט הנכבד.

לסיכום – הנך נדרש להמציא לח"מ ללא דיחוי נוסף כל מסמך במסגרתו נכתב שמו של הח"מ ב"העתק" ואשר לא הומצא לח"מ בפועל. דומה שהתנהלות זו נועדה על מנת להעצים את הסכסוך בין כלל הצדדים ולא על מנת להגיע לפתרונות. בנוסף, מוצע למרשיך לשקול שוב את דרך הילוכם, שכן קיימות דרכי הילוך בהן ייצא הפרויקט לפועל, וקיימות דרכי הילוך בהן הדבר לא יתאפשר, כאשר במקרה כאמור יגרמו מזקים רבים אף

