הסכם מכר

[מותנה באישור בית משפט]

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום ___ בחודש _____ 2026

ב י ן : **י.היווי קפיטל בע"מ , ח.פ. 516402450 בחדלות פירעון** (להלן: "**החברה**")
באמצעות כונסי הנכסים לזכויות החברה בפרויקט סקיי קומה 7:

ישראל שפלר, עו"ד
מרחוב אבא הלל 7, רמת גן
טל': 03-6130920; פקס: 03-6131082
עומר סרבינסקי, רו"ח
מרחוב הירקון 3, בני ברק
טל': 03-7596501
עו"ד עדינה וויל
משד' הגעתון 26 נהריה
טל': 04-9926856, פקס: 04-9925320
דואר אלקטרוני: weiloffice@weil-law.com

(להלן ביחד: "**כונסי הנכסים**")

<u>מצד אחד</u>

ל ב י ן : _____, **ח.פ/ת.ז** _____
מרחוב: _____
טלפון: _____

(להלן - "**הרוכש**")

<u>מצד שני</u>

הואיל: והחברה הינה בעלת הזכויות בממכר כהגדרתו להלן;

והואיל: וביום 08.03.2026 הורה בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "בית המשפט") על מינויים של עו"ד ישראל שפלר ורו"ח עומר סרבינסקי לנאמנים לחברה (להלן: "**הנאמנים**");

והואיל: וביום 30.06.2026 אישר בית המשפט את ההסדר בין הנאמנים לבין ב"כ הנושה המובטח בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומינה את הנאמנים ואת עו"עדינה וויל ככונסי נכסים במשותף למימוש הממכר, כהגדרתו להלן (להלן: "**כונסי הנכסים**");

והואיל: והרוכש הגיש לכונסי הנכסים הצעה בלתי חוזרת לרכישת הזכויות בממכר, וכונסי הנכסים מקבלים את הצעת הרוכש בתנאים הקבועים בהסכם זה להלן;

והואיל: והרוכש מאשר כי הוא מעונין לרכוש ולקבל את מלוא הזכויות בממכר במצבו **<u>AS-IS</u>** והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/ או תביעה, קיימת או עתידית, מכל מין וסוג שהוא כלפי כונסי הנכסים ו/או החברה ו/או מי מטעמם בקשר למקרקעין שעליהן בנוי הממכר ו/או לבניין שהממכר בנוי בתוכו ו/או לממכר, לזכויות בו, לאפשרויות השימוש בו והכל כמפורט וכמוסכם בהסכם זה לעיל ולהלן;

_____ _____
כונסי הנכסים **הרוכש**

והואיל: וכונסי הנכסים מעוניינים למכור ולהעביר לרוכש את הזכויות בממכר והרוכש מעוניין לקנות ולקבל מכונסי הנכסים את הזכויות בממכר כהגדרתו להלן, כשהן חופשיות ונקיות מכל שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות אחרת בנכס על פי סעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח – 1968 (להלן: "**חוק המכר**") (למעט כאלה שיירשמו לטובת הרוכש ו/או בעטיו).

והואיל: ותוקפו של הסכם זה מותנה באישורו של בית המשפט הכל כאמור ובמותנה להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא, נספחים וכותרות**

1.1. המבוא להסכם זה והנספח/ים המצורפ/ים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות הסעיפים הינם לצורכי נוחות והתמצאות בלבד, ואין בהן, כשלעצמן, כדי ללמד על פרשנותו של הסכם זה.

2. **הגדרות:**

בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:

"**החברה**": חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת מס' 540320694;

"**הנושה המובטח**": בנק דיסקונט לישראל בע"מ;

"**הנאמנים**": עו"ד ישראל שפלר ורו"ח עומר סרבינסקי בהתאם לצו מינוי מיום 8.3.26;

"**ב"כ הנושה המובטח**": עו"ד עדינה וויל

"**כונסי הנכסים**": הנאמנים וב"כ הנושה המובטח, כאמור בהחלטה המצ"ב **כנספח 1**;

"**בית המשפט**": בית המשפט המחוזי בתל אביב (בפני כב' השופט הבכיר חגי ברנר) במסגרת תיק חדל"ת 89626-02-26 (בתיק פרטני 18717-03-26)

"**היועצים המשפטיים של הפרוייקט**": משרד עורכי הדין איתן סגל & אקסלרוד אוחנה ושות' ומשרד עורכי הדין אדלר שחר אדלר ושות'.

"**הפרוייקט**": מגדל סקאי ברח' המסגר 35 ת"א.

"**המקרקעין**" : **גוש 5077 חלקה 50**

"**המשרד**" / "**הממכר**": זכויות החברה במשרדים בקומה 7 במגדלי "סקאיי" יחידה B7 בשטח 161 מ"ר (ברוטו) כיוונים מערב, צפון וכל הצמוד לה, לרבות מרפסת בת 8 מ"ר ויחידה C7 בשטח של 134 מ"ר (ברוטו) כיוון צפון.

הממכר יכלול על פי שיקול דעתם הבלעדי של כונסי הנכסים את כל ו/או חלק מהמיטלטלין המצויים במשרדים. ככל שכונסי הנכסיסד יקבעו כך, תהא להם זכות לפנות מהמשרדים את המיטלטלין המצויים בממכר טרם מועד המסירה ובמקרה זה המיטלטלין שיפונו לא יהיו חלק מהממכר (להלן: "**הציוד**");
נסח לשכת רישום המקרקעין מצ"ב **כנספח 2**

"**הסכם שיתוף**": הסכם שנחתם בין יחידי קבוצת הרכישה של המקרקעין לרבות נספחי שינויים שנחתמו מאוחר למועד זה, המצ"ב **כנספח 3.**

"**הסכם ניהול**" – הסכם ניהול אשר נחתם בין השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ לבין דיירים בפרוייקט המצ"ב **כנספח 4.**

כונסי הנכסים **הרוכש**

"**<u>מועד האישור</u>**": מועד התקיימות התנאי המתלה כהגדרתו בסעיף 7 להלן;

"**<u>מועד ההשלמה</u>**": כהגדרתו בסעיף 8 להלן;

"**<u>קופת הפירוק</u>**": חשבון בנק הנאמנים המנוהל בבנק לאומי לישראל בע"מ, סניף 666 חשבון מספר 5527906 ו/או כל חשבון אחר אשר פרטיו יימסרו לקונה ע"י כונסי הנכסים בכתב. אישור ניהול חשבון מצ"ב **<u>כנספח 4.</u>**

3. **<u>הצהרות והתחייבויות הרוכש</u>**

הרוכש מצהיר ומתחייב כדלקמן:

3.1. ראיתי ובדקתי את הממכר, המקרקעין, הפרויקט ואת סביבתם בפועל בדיקה יסודית, לרבות מצבו הפיסי של הממכר והפרויקט, החומרים מהם נבנו הממכר ובניין וטיב הפרויקט, דרכי הגישה לפרויקט, סביבת הפרויקט, המתקנים השונים בפרויקט וכל פרט אחר הקשור למצבם הפיזי של הממכר, המקרקעין והפרויקט ומצאתי אותם מתאימים לצרכי.

3.2. ניתנה לי האפשרות לבדוק את הממכר, לרבות מצבו המשפטי והתכנוני, התכניות החלות עליו, היתרי הבניה, אופן רישומו של הממכר ואת סביבת הממכר, הן בעצמי והן באמצעות מומחים מטעמי ומצאתי את כל אלו מתאימים לצרכי.

3.3. הנני מצהיר ומאשר כי ידוע לי שאינני יכול להסתמך על חוות דעת השמאי שנמסרה על ידי כונסי הנכסים וכי אין בהצגת חוות הדעת לקונה כדי להטיל אחריות ו/או מחויבות כלשהיא על כונסי הנכסים ו/או על השמאי ו/או מי מטעמם כדי להחליף את הבדיקות שעלי לעשות בעצמי ועל חשבוני.

3.4. הנני מצהיר ומאשר, כי יש לי את היכולת הכלכלית והפיננסית לקיים את כל התחייבויותיי על פי הסכם זה וכי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותי בהסכם זה.

3.5. הנני מצהיר ומאשר, כי **<u>הממכר ימכר במצבו הנוכחי (AS-IS) במועד מסירת החזקה בממכר</u>**. הנני מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם בקשר למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לממכר לזכויות בהם, מצבם הפיסי ו/או המשפטי ו/או התכנוני, התאמה או אי התאמה להיתרי הבניה, אפשרויות השימוש בהם, ולעצם התקשרות בהסכם מכר, לרבות טענות בדבר מצבו הפיסי של הממכר, מידותיו החומרים שממנו נבנה, האביזרים שהותקנו בו, מצבו הסניטרי, לרבות טענות בדבר טעות ו/או הטעיה ו/או אי התאמה ו/או מום ו/או ליקוי ו/או ברירה בקשר לנאמר לעיל ו/או כל טענה אחרת. ידוע לי והנני מאשר כי לא אהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי ו/או החזר ולא אהיה זכאי לבטל את העסקה בשום מקרה וגם במידה ויתבררו לי עובדות נוספות ו/או שונות בקשר למכר.

3.6. הנני מצהיר ומאשר כי אין כל אחריות מטעם כונסי הנכסים ביחס לבניה בהיתר, להיתכנות של תכנון או בניה עתידיים בנכס וכאמור, כל בדיקה בעניין הזכויות המשפטיות, הרישומיות והתכנוניות בנכס מוטלת על הרוכש בלבד. אני רוכש את הממכר על סמך בדיקותי, הערכותי ותחזיותי בלבד וכי לא הסתמכתי לצורך רכישת הממכר והתקשרותי בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, התחייבויות כלשהם של החברה ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם ומכל מקום לא תשמע מצידי כל טענה העניין זה ואני מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם בכל הקשור לממכר ו/או להתקשרות ו/או מצגים שניתנו, כביכול, בקשר לממכר, אני נוטל על עצמי את מלוא הסיכון בקשר לממכר ולא אהיה זכאי לכל שיפוי ו/או החזר ו/או ביטול, מכל סיבה שהיא.

כונסי הנכסים **הרוכש**

3.7. הרוכש מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו שהבניין טרם נרשם כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, וכי רישומו כבית משותף יבוצע בהתאם להוראות הסכם השיתוף החל על המקרקעין ולהוראות הקבועות בו לעניין זה. הרוכש מצהיר ומתחייב בזאת כי הוא מוותר באופן סופי, מלא ובלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כנגד כונסי הנכסים ו/או החברה ו/או מי מטעמם, בקשר עם רישומו של הבניין כבית משותף, לרבות מועד הרישום, אופן הרישום, תנאיו והשלכותיו.

3.8. הנני מצהיר כי קראתי את הסכם השיתוף על כל נספחיו וברורות וידועות לי כל הזכויות והחובות וכי הובהר לי שממועד ההשלמה ועד לרישום הבית המשותף אהיה כפוף להסכם השיתוף לרבות כל הזכויות והחובות בגינו. אני מתחייב לחתום בתוך 14 יום מהתקיימות התנאי המתלה על עותק של הסכם השיתוף וחתימתי תהווה קבלה מלאה של הוראות הסכם השיתוף, על כל יפויי הכח הנדרשים בהתאם להסכם השיתוף וכן על כתב העברת זכויות כפי שיועבר על פי נוהל העברת זכויות מטעם היועצים המשפטיים.

3.9. הנני מצהיר כי קיבלתי לידי את הסכם הניהול, והוא נקרא על ידי בעיון רב ואני מקבל על עצמי את כל הזכויות והחובות על פיו ומתחייב לחתום על הסכם ניהול בתוך 14 יום מקבלת דרישת חברת הניהול ו/או כונסי הנכסים.

3.10. הנני מצהיר כי ידוע לו ששתי היחידות חוברו בפועל ליחידה תעסוקתית אחת.

3.11. הנני מצהיר ומאשר כי בחלק מקומות בבניין, רוכש יחידה המסומנת D ו/או יחידה אחרת, יקבל זכות שימוש בלעדית ובלתי חוזרת במרחב המוגן הקומתי (להלן: "**הממ"ק**"), הצמוד ליחידתו, כאשר בעתות חירום יעמיד אותו לטובת שאר בעלי הזכויות בקומה לצורך שימושו על פי ייעוד ממ"ק וידוע לי כל עליי לבצע על אחריותי ועל חשבוני את כל הבדיקות ביחס לכך ואין ולא תהיה לי כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי כונסי הנכסים.

3.12. הנני מצהיר ומאשר כי ידוע לי כי, אין באחריותם ו/או בכוונתם של כונסי הנכסים לבצע ו/או ליזום כל פעולה רישומית בממכר במקרקעין ובזכויותיו שאינה מוגדרת בפירוש בהסכם זה, וכי כל פעולה רישומית נוספת בממכר ובמקרקעין, על העלויות וההוצאות הכרוכות בה, חלה עלי.

4. **<u>העסקה</u>**

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כהגדרתו בסעיף 7 להלן, ובכפוף לקיום מלוא התחייבויות הרוכש לרבות תשלום מלוא התמורה במועדה, מוכרים בזאת כונסי הנכסים בשם החברה לרוכש והרוכש קונה מאת כונסי הנכסים בשם החברה, את הממכר כשהוא נקי מכל שיעבוד, עיקול או זכות אחרת, במצבו כפי שהוא במועד ההשלמה כהגדרתה לעיל, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

5. **<u>התמורה</u>**

5.1. בגין רכישת זכויות החברה בממכר, במצבו כפי שהוא (AS IS), ישלם הרוכש לקופת הפירוק סך של _____ ₪ (ובמילים: _____), בתוספת מע"מ (להלן: "**התמורה**"), כאשר התמורה תיוחס ליחידות הממכר כדלקמן:

יחידה B7: _____ ₪;

יחידה C7: _____ ₪.

_____ _____

כונסי הנכסים **הרוכש**

5.2. <u>אופן תשלום מלוא התמורה לקופת הפירוק הינו כדלקמן</u>:

5.2.1. **<u>10% מהתמורה</u>** ישולם במועד האישור בדרך של מימוש הערבות הבנקאית ו/או הצגה לפרעון של השיק הבנקאי שהעמיד הרוכש לזכות כונסי הנכסים להבטחת ההצעה והסכם זה. ככל ורוכש הפקיד בידי בעלי התפקיד ערבות בנקאית. בעלי התפקיד יהיו רשאים לפנות לרוכש ולבקש כי זה ימסור שיק בנקאי חלף הערבות הבנקאית. ובמקרה כזה השיק יימסר בתוך 2 ימי עסקים מהדרישה.

5.2.2. **<u>7.5% מהתמורה,</u>** ישולמו בתוך 15 יום ממועד התקיימות התנאי המתלה, כהגדרתו להלן, כמקדמה על חשבון מס השבח החל על המוכר או כל שיעור נמוך יותר שיאושר בכתב קודם לכן, אם יאושר, על-ידי מנהל מס שבח מקרקעין (להלן – "המקדמה" ו- "המנהל" בהתאמה). למען הסר ספק, על המוכר חלה החובה להשגת אישור מהמנהל על הקטנה/פטור מתשלום מקדמה אם רצונו בהקטנת המקדמה, כאמור. תשלום המקדמה, כאמור, על-ידי הרוכש למנהל, ייחשב כתשלום על חשבון התמורה על-ידי הרוכש לכל דבר ועניין, ובלבד שהרוכש המציא למוכר קבלה/אישור של המנהל על תשלום המקדמה כאמור. לא התקבל שובר לתשלום מקדמה עד למועד התשלום, הרוכש יעביר את הסכום לקופת הפירוק וכונסי הנכסים יפעלו לביצוע התשלום לאחר קבלת השובר.

5.2.3. **<u>25% מהתמורה</u>** ישולם בתוך 30 ימים ממועד האישור.

5.2.4. **<u>57.5% מהתמורה</u>** המהווה את יתרת התמורה, ישולם בתוך 60 ימים ממועד האישור.

5.3. מע"מ יתווסף כדין לכל הסכומים המשולמים על ידי הרוכש במועד תשלומם בהתאם להסכם זה כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

5.4. הרוכש מתחייב לשלם את התמורה בהעברת זה"ב שיבצע מחשבון הבנק שלו בישראל לקופת הפירוק. הרוכש יעדכן את כונסי הנכסים על העברה הבנקאית שיבצע ויעביר להם אסמכתא מתאימה.

5.5. בכפוף לתשלום מלוא התמורה,אישור בית המשפט את הסכם זה והצגת אישור על תשלום שכ"ט היועצים המשפטיים, יהיה זכאי הרוכש לרשום את זכויותיו בממכר על שמו.

5.6. תשלום התמורה במועד ובתנאים הקבועים לעיל הינו תנאי יסודי היורד לשורשו של הסכם זה ומהווה תנאי למסירת החזקה בממכר לרוכש והעברת הזכויות במרשם על שמו.

5.7 מוסכם כי הרוכש יהא רשאי להקדים כל תשלום בגין הסכם מכר זה.

5.8 כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד, יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקובלת באותה שעה בבנק דיסקונט לישראל בע"מ, על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, וזאת החל משבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלומו של כל תשלום על פי חוזה זה ועד לתשלומו המלא בפועל.

6. <u>רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש</u>

6.1. לאחר ביצוע התשלום הראשון, לא תהא לבעלי התפקיד התנגדות לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה שתירשם על זכויות החברה בממכר מכוח הסכם זה, לטובת הרוכש בהתאם ובכפוף לאמור כדלקמן: הרוכש יעביר לחתימת בעלי התפקיד בקשה לרישום הערת אזהרה בנוסח מקובל יחד עם ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הרוכש לבעלי התפקיד המייפה את כוחם למחוק את הערת האזהרה, ובעלי התפקיד יחתמו על הבקשה לרישום הערת האזהרה.

כונסי הנכסים **הרוכש**

6.2. מובהר כי בחתימתו על הסכם זה, מצהיר הרוכש כי ידוע לו כי במקרה בו יפר הרוכש את הסכם זה יהיו בעלי התפקיד רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן על ידי הרוכש לצורך מחיקת הערת האזהרה לאלתר ולפי שיקול דעתם הבלעדי של בעלי התפקיד

6.3. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהטיפול ברישום הערת אזהרה, לרבות הכנת ו/או קבלת ההסכמות והמסמכים הדרושים לרישום ותשלום האגרה, מוטל כולו על הרוכש.

6.4. הרוכש מצהיר בזאת כי ידוע לו כי רישום הערת האזהרה עשוי לחייב את מתן הסכמתו של בית המשפט ו/או היועצים המשפטיים. ככל ויידרש אישור כאמור בגין רישום הערת אזהרה, יודיע על כך הרוכש לבעלי התפקיד אשר יפנו בבקשה מתאימה בתיק החדל"פ.

6.5. עיכוב, מניעה או קושי אחר ברישום הערת האזהרה שמקורו ברוכש, לא יהווה עילה לעיכוב איזו מבין התחייבויות הרוכש, לרבות ביצוע התשלומים במועדים הקבועים בהסכם זה

7. **<u>תנאי מתלה</u>**

7.1. תנאי מתלה להסכם זה הינו קבלת אישור בית המשפט להסכם זה באופן שבו יאשר בית המשפט את מכירת הממכר לרוכש כשהוא נקי וחופשי בהתאם להוראות סעיף 34א לחוק המכר.

7.2. למען הסר ספק, עם חתימתו על הסכם זה, הרוכש מחויב בהתחייבויותיו על פי ההסכם ואינו רשאי לחזור בו מחתימתו, בכפוף לאמור להלן בדבר בנסיבות של אי קבלת אישור בית המשפט את ההסכם.

7.3. לא אושר ההסכם על ידי בית המשפט בתוך 90 ימים ממועד הגשת ההסכם לאישור בית המשפט, יהא הרוכש רשאי להודיע בכתב לכונסי הנכסים כי בכוונתו לבטל את חתימתו על הסכם זה ככל שההסכם לא יאושר בתוך 30 יום נוספים (ימי פגרה לא יבואו במניין הימים).

8. **<u>מועד ההשלמה</u>**

8.1. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה ותשלום מלוא התמורה במועדה והצגת אישור על תשלום שכ"ט היועצים המשפטיים, תועבר החזקה בממכר לרוכש (להלן: "**מועד ההשלמה**"). החזקה בממכר תועבר לרוכש במועד שיקבע על ידי כונסי הנכסים בתוך 7 ימים ממועד ההשלמה.

8.2. למען הסר ספק מובהר כי על כונסי הנכסים לא תחול אחריות למצבו ו/או לניקיונו הפיזי של הנכס הנמכר במצבו AS-IS. ככל שיוותרו בנכס חפצים ו/או ציוד כלשהם, יהא הרוכש אחראי בלעדי לפינויים.

8.3. בתקופה שבין מועד האישור למועד ההשלמה, יעשה הרוכש, על חשבונו, את כל הדרוש לצורך התארגנות לתפיסת החזקה בממכר.

8.4. במעמד מסירת החזקה יחתום הרוכש על אישור קבלת החזקה בממכר לידיו. והמצאת האישורים שחובת המצאתם חלה על הרוכש.

8.5. בתוך 7 ימים ממועד ההשלמה, יפנו כונסי הנכסים לבית המשפט לקבלת צו מכר (פסיקתא) המורה על רישום הזכויות במקרקעין על שם הרוכש, כשהוא נקי וחופשי בהתאם להוראות סעיף 34א' לחוק המכר, וכן מורה על מחיקת, או הסרת, כל השעבודים, המשכונות, המשכנתאות, והעיקולים המוטלים על הממכר הכלול בהצעה.

כונסי הנכסים **הרוכש**

8.6. מוסכם ומובהר כי במידה והרוכש לא יקבל את החזקה בממכר מסיבות התלויות ברוכש, יהיה הרוכש אחראי, החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה, באחריות החלה על בעלים ו/או מחזיקים בנכס לרבות אחריות לשמור על הממכר ולתחזק אותו, לשלם את כל המיסים והתשלומים בגינו כאמור להלן, לרבות ארנונה, מים וחשמל, דמי ניהול, אחריות כלפי צד ג' ואחריות לביטוח הממכר וכן בכל תשלום נלווה אחרכמפורט להלן.

8.7. במועד ההשלמה, ימסרו בעלי התפקיד לרוכש פסיקתא בדבר אישור המכר על ידי בית המשפט הנכבד ושטרי מכר חתומים על ידי כונסי הנכסים.

בתוך 180 יום ממועד האישור, ימסרו כונסי הנכסים לרוכש,אישור עירייה המופנה ללשכת רישום המקרקעין ובלבד שהרוכש שילם את התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה בגין ארנונה ו/או היטל השבחה.

8.8. עיכוב במסירת איזה מהמסמכים על ידי כונסי הנכסים, בשל כל עיכוב ברשויות המס ו/או העירייה ו/או כל סיבה אחרת שאיננה באשמת כונסי הנכסים, לא יהווה הפרה מצד כונסי הנכסים.

9. **רישום הזכויות בממכר ע"ש הרוכש**

9.1. הרוכש מתחייב להעביר את הזכויות בממכר על שמו, מיד לאחר קבלת המסמכים המפורטים בסעיפים 8.7-8.8 לעיל (להלן: "**האישורים**"), ולא יאוחר מבתוך 30 יום ממועד זה.

9.2. יובהר כי באחריות הרוכש לפעול בעצמו ועל חשבונו לשם קבלת כל האישורים הנדרשים לצורך העברת הזכויות בממכר על שמו.

9.3. העברת הזכויות בממכר על שם הרוכש תתבצע על ידי הרוכש ו/או בא כוחו.

9.4. כלל המסמכים, הטפסים והשטרות שיידרשו לצורך העברת רישום הזכויות על שמו של הרוכש, יוכנו על ידי הרוכש ויועברו לחתימת כונסי הנכסים כשהם חתומים ומאומתים על ידי הרוכש (ככל שנדרשת גם חתימת הרוכש). כונסי הנכסים לא יהיו חייבים לחתום על מסמך אשר מוסיף להם חבות כלשהי שאינו מוטלת עליהם מכוח הסכם זה ובכל מקרה יהיו רשאים לערוך שינויים בנוסח המסמכים והכל לפי שיקול דעתם.

9.5. מבלי לגרוע מהאמור, הרוכש מתחייב בזאת כלפי כונסי הנכסים לחתום על כל אישור ומסמך אחר כלשהו, ולהמציא כל אישור או מסמך אחר כלשהו, שהחתימה עליו מצדו, או המצאתו על ידיו, דרושים או מועילים למטרת ביצועה של עסקה זו ומתן תוקף להוראותיה, וכן להופיע (בעצמו או באמצעות מיופה כוח כדין) בפני רשויות, בתי משפט וכל גוף רלוונטי אחר, שהופעתו בפניהם, תידרש או תועיל, לשם מימושו של הסכם זה ומתן תוקף להוראותיה, והכל מיד עם דרישתם הראשונה של כונסי הנכסים.

9.6. מובהר כי ככל וייגרם עיכוב בקבלת האישורים אשר חובת המצאתם על פי הסכם זה חלה על כונסי הנכסים, בגין מניעה הקשורה ברוכש לרבות חוב שתשלומו מוטל על הרוכש, לא תחול על כונסי הנכסים חובה להמציא אישור זה אלא עד לתשלומם המלא של כל החובות שתשלומם מוטל על הרוכש לפי הסכם זה ואשר מעכבים את קבלת האישור כאמור .

9.7. על אף האמור לעיל, הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי כונסי הנכסים יהיו רשאים לפתוח בהליכים מנהליים ו/או משפטיים לשם הקטנת חבויות המיסים והתשלומים המוטלים עליהם בגין המכר, ככל ומוטלים, לרבות באשר לעצם חוקיות דרישתם ו/או חוקיות עיכוב אישורי העברת הזכויות. ידוע לרוכש כי מדובר בהליכים שהם מטיבם הליכים ממושכים, וכי הוא מוותר על כל טענה בעניין זה, בכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף לחובתם של

כונסי הנכסים **הרוכש**

כונסי הנכסים לפעול בחריצות ובתום לב לשם קבלת האישורים הנדרשים להעברת הזכויות. הרוכש מתחייב בזה לשתף פעולה עם כונסי הנכסים ככל שיידרש במסגרת הליכים אלו, לרבות תיאום ביקור בממכר, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל עליו כל עלות ו/או חבות נוספת מעבר לאמור בהסכם זה.

10. **<u>מיסים ותשלומים</u>**

10.1. הצדדים להסכם זה ישלמו את המיסים, תשלומי החובה וההוצאות המגיעים לכל רשות ממשלתית ו/או עירונית ו/או אחרת כלשהי בגין הממכר ובגין העסקה נשוא הסכם זה (או לחילופין ימציאו אישור/ים בדבר פטור מתשלום), בהתאם לחלוקה ביניהם כמפורט להלן:

10.2. <u>כונסי הנכסים יישאו וישלמו מתוך התמורה את המיסים והתשלומים (ככל שחלים) המפורטים להלן:</u>

10.2.1. כל המיסים, האגרות, ההיטלים (למעט היטל השבחה), החובות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, כולל מיסים עירוניים וממשלתיים החלים על הממכר, בגין התקופה שקדמה למועד ההשלמה.

10.2.2. מס שבח מקרקעין בקשר עם מכירת הממכר.

10.2.3. היטל השבחה, ככל שחל, בגין תוכנית ו/או הקלה ו/או שימוש חורג שנכנסו לתוקפם בטרם מועד הגשת ההצעה על ידי הרוכש לכונסי הנכסים, ישולם על ידי כונסי הנכסיםמתוך התמורה.

10.2.4. מובהר, כי אין באמור בסעיף 9.2 (לרבות תתי סעיפיו) כדי להקנות לעירייה ו/או הועדה המקומית ו/או כל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או תאגידית אחרת מעמד מעבר לקבוע בדין במסגרת הליכי חדלות הפירעון של החברה ומימוש משכנתאות.

10.3. <u>הרוכש יישא וישלם את המיסים והתשלומים (ככל שחלים) המפורטים להלן:</u>

10.3.1. כל המיסים, האגרות, ההיטלים, החובות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, כולל מיסים עירוניים וממשלתיים החלים על הממכר, בגין התקופה שלאחר מועד ההשלמה.

10.3.2. היטל השבחה, ככל שחל, בגין תוכנית ו/או הקלה ו/או שימוש חורג שנכנסו לתוקפם לאחר הגשת ההצעה על ידי הרוכש לכונסי הנכסים. הרוכש מאשר כי ביצע את כל הבדיקות הנדרשות בקשר לכך, ולא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם.

10.3.3. מס רכישה בקשר עם רכישת הממכר.

10.3.4. באחריות הרוכש לדאוג להעברת הזכויות בממכר כצרכן, בחברת החשמל, בעירייה, בתאגיד המים העירוני בחברת הניהול. כל הוצאה הכרוכה בהעברת זכויות בסעיף קטן זה, תחול על הרוכש.

10.3.5. באחריות הרוכש לדאוג להעברת הזכויות הממכר על שמו. כל הוצאה הכרוכה בהעברת הזכויות והרישום על שמו של הרוכש, תחול על הרוכש לרבות שכר טרחת עוה"ד של הפרוייקט בסך של 1.25% מהתמורה בצירוף מע"מ כדין (ככל שיידרש תשלומו).

כונסי הנכסים **הרוכש**

10.3.6. אגרות, תשלומים והוצאות שיידרשו מבעלי זכויות במקרקעין בקשר עם רישום הבית המשותף.

10.3.7. כל תשלום של מס ו/או היטל ו/או אגרה אחרים שאינו מפורט בסעיף 9.2 לעיל יחול על הרוכש.

10.3.8. כל תשלום שיש לשלם בעד ובקשר לרישום הזכויות בממכר על שם הרוכש וכן, כל פעולה שיש לנקוט בקשר לרישום הזכויות כאמור, תעשה ותשולם בפועל על ידי הרוכש ולא יחול על החברה ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם כל חיוב כספי ו/או חובה לנקוט פעולות בקשר לרישום כאמור_ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בהקשר לכך כנגד כונסי הנכסים ו/או החברה ו/או מי מטעמם.

11. **<u>משכנתא</u>**

הרוכש יהיה רשאי לממן את התשלום האחרון בלבד במשכנתא, ככל וסכום המשכנתא נמוך מהסכום התשלום האחרון, הרוכש יידרש לשלם את יתרת התמורה קודם לחתימת המוכר על כתב התחייבות לרישום משכנתא (ככל שיתבקש) באופן שכספי המשכנתא יהוו תשלום אחרון]. לצורך כך בעל התפקיד יחתמו בשם החברה (אם יתבקשו) על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל בין הבנק המממן לבעלי התפקיד, בכפוף לכך שתועבר אליהם מבעוד מועד, בכפוף לסמכויות אשר הוקנו לבלעי התפקיד ע"י בית המשפט ובכפוף לכך שנוסח ההתחייבות הנ"ל:

11.1. לא ימנע מבעלי התפקיד את ביטול הסכם זה במקרה של הפרה יסודית ע"י הרוכש ולא יטיל עליהם חובה להשיב לבנק המממן אלא את הסכום אשר נתקבל אצל בעלי התפקיד מאת הבנק המממן, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

11.2. לא יחיל על בעלי התפקיד כל חובה ו/או אחריות מכל מין וסוג שהוא.

11.3. לא יקבע מועד להעברת הזכויות ולא יטיל על בעלי התפקיד חיוב שאיננו מחיוביהם על פי הסכם זה, ובכלל זה לא יטיל עליהם חובה לרשום משכנתא לטובת הבנק המממן.

תשלום התמורה במלואה אינו מותנה בקבלת משכנתא על ידי הרוכש. למען הסר ספק, יובהר כי כל איחור ו/או עיכוב מכל סיבה שהיא בין שתלויה ברוכש ו/או בבעלי התפקיד ובין שלא, בקבלת כספי המשכנתא, אין בו ולא יהיה בו כדי להוות עילה לדחיית מועד ביצוע התשלום המפורט בסעיף 5.2.4 לעיל ו/או כל תשלום אחר אשר חובת תשלומו חלה על הקונה.

12. **<u>תרופות וסעדים</u>**

12.1. הפר הרוכש הסכם זה ו/או הוראה מהוראותיו יהיו כונסי הנכסים זכאים לכל הסעדים והתרופות הקבועים בחוק החוזים (תרופות בגין הפרת הסכם), התשל"א-1970.

12.2. הוראות סעיפים 3 ו- 5 , 9, 10 לעיל מהווים התניות יסודיות בהסכם זה אשר הפרתן, שלא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שהצד המפר נדרש לעשות כן בכתב, מהווה הפרה יסודית המקנה זכות ביטול ההסכם (להלן: "**הפרה יסודית**")

12.3. מוסכם בין הצדדים כי ככל והרוכש הפר את ההסכם הפרה יסודית כהגדרתה לעיל וההסכם בוטל, ישלם הרוכש לקופת הפירוק פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של 10% מסכום התמורה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). הצדדים אומדים סכום זה כפיצוי סביר וצפוי בגין נזק שייגרם כתוצאה מהפרה יסודית של הסכם זה וזאת מבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד אחר שזכאים לו כונסי הנכסיבגין נזקיו בפועל. כונסי הנכסים יהיו רשאים לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מכל סכום שעליהם להשיב לרוכש ככל שקיים.

להסרת ספק, מובהר, כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים

כונסי הנכסים **הרוכש**

העומדים לרשות כונסי הנכסים בעלי התפקיד במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הרוכש ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) תשל"א- 1970.

13. **<u>אחריות וביטוח</u>**

13.1. החל ממועד ההשלמה, תחול כל האחריות לגבי הממכר, ובקשר אליו, לרבות אחריות כלפי כל צד ג', על הרוכש בלבד והוא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם בין לרכושו הוא ובין לגופו ולרכושו של כל צד ג' בקשר לנכס, וידאג לביטוח מתאים מטעמו להבטחת האמור.

13.2. החל ממועד ההשלמה, כונסי הנכסים לא יישאו בכל אחריות מכל סוג שהוא לכל נזק מכל סוג שהוא לגוף ו/או לרכוש של הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או מבקריו ו/או מוזמניו ו/או עובדיו ו/או כל צד ג' אחר שהוא, אשר יגרמו לאחר מועד ההשלמה עקב ו/או בקשר לממכר ו/או לשימוש בו ו/או לבניה עליו ו/או לביצוע כל פעולה תכנונית בממכר ו/או לכל פעולה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין לממכר, והרוכש הוא שיהא אחראי באופן בלעדי ומוחלט לכל נזקים שהם כאמור, ואלו לא יהוו עילה לטענה ו/או דרישה ו/או עילת תביעה של הרוכש כלפי כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם ו/או עילה לביטול הסכם זה. למען הסר כל ספק, הרי שמוסכם על הצדדים, כי אין בהוראות סעיף זה ו/או בחבות הרוכש על פיו כדי לשחרר את הרוכש מחיוב כלשהו מחיוביו ו/או מאחריותו לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

13.3. היה ותוגש ו/או תופנה כנגד כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם דרישה ו/או תביעה כלשהי על ידי מי מטעמו של הרוכש ו/או מבקריו, מוזמניו, עובדיו ו/או כל צד ג' אחר שהוא, בגין כל עילה שהינה באחריות הרוכש בהתאם לאמור לעיל או להלן, מתחייב הרוכש לנקוט בכל הצעדים לביטול הדרישה ו/או התביעה כאמור שתוגש נגד כונסי הנכסיסו/או מי מטעמם וכן לפצות ולשפות את כונסי הנכסיסבכל סכום, אשר כונסי הנכסיסיחויבו ו/או יידרשו לשלם בהחלטה שיפוטית שלא עוכב ביצועה וכן בגין כל הוצאותיהם האחרות של כונסי הנכסיסבקשר לכך, וזאת מיד עם קבלת דרישה ראשונה של כונסי הנכסים. זאת, בלבד שכונסי הנכסים: העבירו לידיעת הרוכש ולעיונו כל דרישה ו/או תביעה שתופנה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם כאמור בהקדם האפשרי אך לא יאוחר מ-14 ימים ממועד קבלתה; יאפשרו לרוכש, ככל שהדבר תלוי בו, להתגונן כנגדה ולטפל על חשבונו בדרישה ו/או בתביעה כאמור; ישתפו פעולה עם הרוכש, ככל שיידרש על ידו, לרבות באמצעות העברת כל המסמכים והפרטים הנחוצים לו לשם הטיפול בדרישה או בתביעה כאמור.

13.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב הרוכש לנקוט בכל הצעדים לביטול כל דרישה ו/או תביעה כאמור שתוגש נגד כונסי הנכסיסבקשר עם האמור לעיל מיד לאחר שדבר תביעה ו/או דרישה כאמור הגיע לידיעתו.

14. **<u>שונות</u>**

14.1. הצדדים מצהירים כי קראו הסכם זה והבינו את תוכנו והינם חותמים עליו מרצונם הטוב והחופשי.

14.2. הסכם זה משקף באופן מלא ונאמן את המוסכם בין הצדדים והוא בא במקום כל משא ומתן, סיכום, הבנה או זיכרון דברים הקודמים למועד חתימתו וגובר עליהם.

14.3. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גריעה ו/או הארכה ו/או ויתור ו/או הימנעות מפעולה במועדה ו/או הנחה בקשר לכל דבר ו/או עניין הקשור ו/או הכרוך בהסכם זה, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו כדין על ידי הצדדים.

14.4. הצדדים מסכימים בזאת כי פרשנותו של הסכם זה תעשה בכל מקרה אך ורק מתוך ועל סמך הכתוב בו ללא הזדקקות לראיות חיצוניות ו/או לנסיבות עריכתו של ההסכם ו/או איזה מהוראותיו.

כונסי הנכסים **הרוכש**

14.5. הצדדים מצהירים כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים, כך שבאם קדם להסכם זה כל מצג, או פרסום, או זיכרון דברים, או התחייבות, או הבטחות, או הסכמות, או הסכמים, בין בע"פ ובין בכתב, או כל מסמך אחר, הקשור בדירה הנ"ל אם נערך בכלל ו/או באם הוחלף בכלל ו/או באם הועבר בין הצדדים בכלל, לפני חתימת הסכם זה - הרי כל אלה בטלים ורק האמור בהסכם זה מחייב את הצדדים.

14.6. הרוכש מאשר כי הוא מודע לכך שכונסי הנכסים פועלים למכירת הממכר אך ורק מתוקף תפקידם, אין ולא היה להם כל זיקה אישית לממכר וכל פעולותיהם מבוצעות על ידיהם ו/או באי כוחם אך ורק לצורך ביצוע תפקידם והשלמת העסקה לפי הוראות ההסכם והחלטות בית המשפט.

14.7. הרוכש מאשר כי ידוע לו שמתוך קופת הפירוק ישולמו שכר טרחת כונסי הנכסים והוצאותיהם בגין מימוש הממכר, דרישות תשלום מס וכיוצ"ב.

14.8. מוסכם כי חוזה זה אינו בגדר חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות עירייה ו/או רשות אחרת וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הרוכש לכונסי הנכסים.

14.9. עד לפירעון מלוא התמורה בגין הממכר ומילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, לא יהיה הרוכש רשאי להעביר את זכויותיו על פי חוזה זה, במלואן ו/או בחלקן לצד שלישי כלשהו.

14.10. הרוכש לא יהיה זכאי לקזז סכומים כלשהם בגין טענות כלשהן מתשלומי התמורה ומכל תשלום אחר אשר הוא חייב בתשלומו על פי הסכם זה ו/או מסמך ההצעה, ועליו לשלם את התמורה והתשלומים על פיהם במלואם ובמועדם.

14.11. ככל שהסכם זה נחתם עבור חברה ביסוד, תחול האחריות למילוי התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה על המייסד החותם עליו (להלן: "**המייסד**"), עד ליסוד החברה כאמור והמצאה לכונסי הנכסים של אישור עו"ד בכתב בתוך 30 יום ממועד אישור בית המשפט כי ההסכם אושרר על ידי החברה כדין והוא מחייבה לכל דבר וענין. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות, ביחד ולחוד, על המייסד והחברה ביסוד.

14.12. ככל שהסכם זה נחתם על ידי הרוכש בנאמנות עבור אחר/ים (להלן: "**הנהנה**"), תחול האחריות למילוי התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה על הנאמן החותם עליו (להלן: "**הנאמן**"), עד המצאה אישור מהנהנה, בתוך 30 יום ממועד אישור בית המשפט כי ההסכם נחתם עבורו כנהנה והוא מחייבו לכל דבר וענין, ועו"ד אישר חתימתו. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות על הנאמן והנהנה, ביחד ולחוד.

14.13. הצדדים קובעים ומסכימים בזאת, כי בכל מקרה של מחלוקת ו/או סכסוך ביניהם תהא תניית שיפוט ייחודית ובלעדית נתונה בית המשפט המחוזי בתל אביב (בפני כב' השופט חגי ברנר), במסגרת תיק חדל"ת 89626-02-26. (תיק פרטני 18717-03-26)

15. **<u>כתובות והודעות</u>**

15.1. כתובות והודעות הצדדים לצורך הסכם זה ובכל הקשור ו/או הנובע הן כאמור בראש ההסכם.

כונסי הנכסים | **הרוכש**

15.2. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו תיחשב כנמסרת ליעדה בתום 3 ימים ממועד משלוחה בדואר רשום, אלא אם נמסרה אישית או עם מסירתה ביד לכתובת הנ"ל, או בתוך 24 שעות משיגורה בפקסימיליה לכתובת הנ"ל.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

כונסי הנכסים **הרוכש**

נספח 1

בית המשפט המחוזי בתל־אביב–יפו

חדל"ת 71486-02-26 לוי ואח' נ' י. הייווי קפיטל בע"מ ואח' (בקשה מס' 3, 12) 21 ביוני 2026
חדל"ת 26196-03-26 5000 חכם החזקות בע"מ ואח' נ' בנק לאומי לישראל בע"מ ואח' (בקשה מס' 2) ו' בתמוז תשפ"ו

לפני כבוד השופט הבכיר חגי ברנר

בעניין: **חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח–2018**
תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט–2019

ובעניין: 1. **הייווי קפיטל החזקות חכם בע"מ** (ח"פ 51-671472-2)
2. **5000 חכם החזקות בע"מ** (ח"פ 51-652734-8) **החברות**

ובעניין: –. **ישראל שפלר, עו"ד, בתפקידו כנאמן לחברות**
לעצמו ועו"י ב"כ עוה"ד ענת שלינגבוים־לוי ועוה"ד דורית פיכטמן־רובין

–. **עומר סרבינסקי, רו"ח, בתפקידו כנאמן לחברות**
לעצמו **הנאמנים**

ובעניין: **בנק לאומי לישראל בע"מ** (ח"צ 52-001807-8)
ע"י ב"כ עוה"ד חגי אולמן ועוה"ד ולד זבולודה **הבנק**

ובעניין: 1. **בעלי זכויות בפרויקט Sky Tower, קומה 3**
2. **בעלי זכויות בפרויקט סקיי טאוור, קומה 4**
ע"י ב"כ עוה"ד אורי בן יוחנה ועוה"ד יאיר וינר
3. **בעלי זכויות בפרויקט סקיי טאוור, קומה 5**
ע"י ב"כ עוה"ד ליאור דגן
4. **בעלי זכויות בפרויקט סקיי טאוור, קומה 5**
ע"י ב"כ עוה"ד חגי פישר **בעלי הזכויות בסקיי טאוור**

ובעניין: **יורם יצחקי ואח'**
ע"י ב"כ עוה"ד אורי בן יוחנה ועוה"ד יאיר וינר **בעלי הזכויות ביד חרוצים**

ובעניין: **אוהד שירותי אנרגיה בע"מ**
ע"י ב"כ עוה"ד ישראל זיסקינד **אוהד**

ובעניין: **הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי**
ע"י ב"כ עוה"ד כלנית הרמלין־וגר **הממונה**

ה ח ל ט ה

בעניין בקשה למינוי כונס נכסים בפרויקט יד חרוצים **מיום** 12.3.2026
ובעניין בקשה למימוש שעבודים ומינוי כונס נכסים **מיום** 18.3.2026
ובעניין בקשה מוסכמת למימוש שעבודים במשותף ומינוי הנאמנים וב"כ הבנק ככונסי נכסים **מיום** 18.3.2026

מבוא ורקע עובדתי

1. תלויות ועומדות בפניי שתי בקשות.

2. הבקשה האחת היא בקשה 12 בתיק חדל"ת 71486-02-26 וענייננה בשאלה מי יממש את הזכויות שרכשה חברת י. היווי קפיטל בע"מ (בפירוק) (**להלן: "קפיטל"**), בקומות 3, 4 ו- 5 בבניין ברחוב המסגר 35 בתל אביב, הידוע בשם "בניין סקאי" (מדובר ביחידות B C D E בקומה 3, ביחידה E בקומה 4 וביחידות D C בקומה 5) (**להלן: "הזכויות בבניין סקאי"**).

3. הבקשה השניה היא בקשה 2 בתיק חדל"ת 26196-03-26 וענייננה בשאלה מי יממש את הזכויות שרכשה חברת 5000 חכם החזקות בע"מ (בפירוק) (**להלן: "חכם החזקות"**) בקומה 7 של הבניין ברחוב יד חרוצים 14 בתל אביב (**להלן: "הזכויות ביד חרוצים"**).

4. לגבי כל אחד משני הנכסים הללו הוגשו בקשות למינוי כונסי נכסים, התנגדויות, ובקשות מימוש שכנגד.

5. הצדדים הניצים בשתי הבקשות הם מי שרכשו זכויות מאת קפיטל ומאת חכם החזקות (**להלן: "הרוכשים"**) וטוענים לזכויות קנייניות בנכסים שרכשו; בנק לאומי לישראל בע"מ (**להלן: "הבנק"**) אשר העמיד אשראי בנקאי מובטח בשעבודים לשם רכישת הזכויות בבניין סקאי והזכויות ביד חרוצים והינו נושה מובטח בנכסים, ולבסוף, הנאמנים שמונו לקפיטל ולחכם החזקות בעקבות צו הפירוק שניתן נגדן.

6. נקדים ונאמר כי הצדדים כולם מסכימים שיש מקום לממש הן את הזכויות בבניין סקאי והן את הזכויות ביד חרוצים באמצעות כונסי נכסים שבית המשפט ימנה. לעת הזו המחלוקת הטעונה הכרעה עניינה בשאלה אחת ויחידה- האם ראוי שהמימוש ייעשה בידי באי כוח הרוכשים, או שמא ראוי שהמימוש ייעשה בצוותא חדא על ידי בא כוח הבנק והנאמנים. כל זאת, מבלי שתוכרע כעת שאלת אופן החלוקה של תמורות המימוש בין הטוענים השונים, ותוך שמירת זכותו של כל אחד מבעלי הדין להשלים את טיעוניו בסוגיה זו בבוא העת, שהרי אין טעם לחלק את עורו של הדוב בטרם ניצוד.

7. נתוני הרקע הרלוונטיים לענייננו בקשר לזכויות בבניין סקאי הם שהזכויות נרכשו על ידי קפיטל באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתה מאת הבנק. הבנק טוען לחוב מובטח בסך כולל של כ- 14.58 מיליון ₪. שווי הזכויות בבניין סקאי נאמד בסכום של מעל ל- 30 מיליון ₪ (לא קיימים בענין זה נתונים מדוייקים משום שטרם הופקו שומות עדכניות). קפיטל מכרה לרוכשים חלקים מסויימים מהזכויות בבניין סקאי, תמורת סך נטען של כ- 13.3 מיליון ₪. יחידה D בקומה 5 נרכשה ישירות מצד שלישי ולא מקפיטל. על הזכויות בבניין סקאי רשומות הערות אזהרה לטובת הרוכשים, אך הן נרשמו רק לאחר שנרשמה קודם לכן המשכנתה לטובת הבנק.

8. נתוני הרקע הרלוונטיים בקשר לזכויות ביד חרוצים הם שהרכישה בוצעה על ידי חכם החזקות באמצעות הלוואה מהבנק, אשר מובטחת בשעבוד לטובת הבנק (לא נרשמה משכנתה

להבטחת החוב אך נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה וכן נרשם שעבוד ברשם החברות). יתרת החוב המובטח לבנק נאמדת בסך של כ- 8.6 מיליון ₪. הרוכשים שילמו לחכם החזקות סך של כ- 11.29 מיליון ₪. נושה נוסף, אוהד שירותי אנרגיה בע"מ, הלווה לחכם החזקות סך של כ- 1.5 מיליון ₪, אך הוא עשה כן רק לאחר שכבר נרשמו הערות אזהרה לטובת הרוכשים. שווי הזכויות ביד חרוצים נאמד בסך של כ- 10 מיליון ₪.

9. יצויין כי מלכתחילה דרש הבנק לממש בכוחות עצמו הן את הזכויות בבניין סקאי והן את הזכויות ביד חרוצים, אך ביום 29.4.2026 הושגה הסכמה בין הבנק לבין הנאמנים, בעקבות המלצת בית המשפט מיום 27.4.2026, לפיה הבנק והנאמנים יבקשו לממש במשותף את הנכסים.

10. הצדדים העלו שלל טענות זה נגד זה- הרוכשים העלו טענות נגד הבנק ונגד הנאמנים, ומנגד, הבנק והנאמנים העלו טענות נגד הרוכשים. הואיל ולעת הזו אין צורך להכריע בטענות אלה, לא נרחיב על כך את הדיבור.

11. הבקשה נקבעה לדיון והצדדים השלימו טיעוניהם, זה בכה וזה בכה. הועלו גם הצעות פשרה כאלה ואחרות, אך בסופו של דבר לא הושגה הסכמה, ומשכך אין מנוס אלא להכריע במחלוקת.

<u>דיון והכרעה</u>

12. לאחר עיון בטיעוני הצדדים בכתב ובעל פה, באתי לכלל מסקנה כי יש לקבל את בקשתם המשותפת של הבנק והנאמנים, ולמנות את בא כוח הבנק, יחד עם הנאמנים, לתפקיד של כונסי נכסים הן על הזכויות בבניין סקאי והן על הזכויות ביד חרוצים. יודגש כי אין בקביעה זו משום הכרעה באיזו מבין טענות הצדדים בענין חלוקת תמורות המימוש וסדרי הנשייה, וכל הזכויות שמורות להם.

13. שתי החברות- קפיטל וחכם החזקות- מצויות תחת צו פירוק. ממילא, מי שאמור לממש את נכסיהן הם הנאמנים שמינה בית המשפט, להבדיל מבא כוחו של צד זה או אחר, גם אם אותו צד טוען לקיומן של זכויות קנייניות בחלק מהנכסים (טענות שטרם נדונו וטרם הוכרעו). והרי בין שאר סמכויותיו וחובותיו, נאמן של תאגיד בפירוק אמון על מימוש נכסי קופת הנשייה וחלוקתם בין הנושים (סעיף 42(ב)(4) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018 (**להלן: "החוק"**); רע"א 2387/24 **הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי נ' עו"ד נעים מוסא הנאמן לחברת משק ב. שיווק חן בקר בע"מ** בפסקה 11 (נבו 31.7.2024)).

14. חריג לכלל לפיו נכסים ימומשו בידי הנאמן הוא כאשר ישנו נושה מובטח: לפי סעיף 243(ב) לחוק, רשאי נושה מובטח להיפרע את חובו המובטח מהנכס המשועבד לטובתו, בכפוף להוראות החוק ולסדר הפירעון. יחד עם זאת, סעיף 248(א)(1) לחוק קובע שאם אומדן שווי

הנכס המשועבד גבוה באופן מובהק מהחוב המובטח- ימומש הנכס בידי הנאמן. הטעם לכלל זה יסודו בחשש שמא הנושה המובטח יממש את הנכס בפחות משוויו אם די בכך כדי שחובו ייפרע, ויגלה אדישות לאפשרות להגדלת התמורה שממילא תשרת אך ורק את הנושים בדין רגיל. ועדיין, גם במקרה כזה רשאי בית המשפט להורות שהמימוש ייעשה בידי הנושה המובטח אם מצא כי הדבר מוצדק בנסיבות העניין וכי אין בכך כדי לפגוע בעניינם של שאר הנושים (סעיף 248(ב) לחוק).

לעומת זאת, כאשר אומדן שווי הנכס המשועבד לא היה גבוה באופן מובהק מהחוב המובטח- ימומש הנכס בידי הנושה המובטח (סעיף 248(א)(2) לחוק). על תכליתן של הוראות אלה- צמצום ניגוד העניינים בין נושה מובטח לנושים בדין כללי- ראו רע"א 3356/24 **י.ח.ד יזמות בע"מ נ' קרני** בפסקאות 16 ו- 17 (נבו 1.10.2024); חדל"ת (מחוזי חיפה) 58055-10-24 **נמר מיאר השקעות בע"מ נ' הממונה על חדלות פרעון מחוז חיפה והצפון** בפסקה 14 (נבו 28.8.2025).

15. במקרה דנן ומבלי לקבוע מסמרות, דומה שנשייתו המובטחת של הבנק הוכחה כדבעי באמצעות מסמכי שעבוד ונסח הרישום של הנכסים בלשכת רישום המקרקעין. גם לוחות הזמנים מדברים בעד עצמם וניכר לעין כי כאשר הבנק רשם הערות אזהרה על הנכסים ולאחר מכן נרשמו גם שעבודים לטובתו, הנכסים היו נקיים מזכויות צד שלישי, לפחות מן הפן הרישומי, ולכן הבנק לא יכול היה לדעת על עסקאות נוגדות, ככל שבכלל היו כאלה קודם להעמדת המימון הבנקאי. בנסיבות אלה, עיקר טענותיהם של הרוכשים כוחן יפה כלפי קפיטל וחכם החזקות, אך בזהירות המתחייבת ועל פי חומר הראיות שהוצג עד כה, דומה כי הם יתקשו עד מאוד לקעקע את זכויותיו של הבנק כנושה מובטח בנכסים, שזכותו קודמת ועדיפה על פני זכותם.

16. בכל הנוגע לזכויות בבניין סקאי, דומה שחלה הוראת סעיף 248(א)(1) לחוק, המקנה לנאמן את זכויות המימוש של הנכס המשועבד, וזאת משום שאומדן שווי הנכס המשועבד- סך של מעל ל- 30 מיליון ₪- גבוה באופן מובהק מהחוב המובטח בסך של כ- 14.58 מיליון ₪. בא כוח הבנק טען כי יש לפקפק באומדן שווי של מעל ל- 30 מיליון ₪, משום שנסיון החיים מלמד שבמסגרת מימוש נכסים עלולה להתקבל תמורה פחותה בהרבה. על כך יש להשיב כי קו טיעון שכזה מרוקן במידה רבה מתוכן את סעיף 248(א)(1) לחוק, שהרי כל אימת שנאמן יבקש לממש נכס משועבד ששוויו עולה באופן מובהק על גובה החוב המובטח, תועלה נגדו טענה מסוג זה, ויוצא שהמחוקק השחית מילותיו לריק. במילים אחרות, גם אם נניח הפחתות שווי כאלה ואחרות, קשה להלום מצב שבו ערכי המימוש בפועל יהיו כה נמוכים עד אשר יימחק הפער הניכר הקיים כעת בין שווי הנכס (מעל 30 מיליון ₪) לבין גובה החוב המובטח (סך של כ- 14.58 מיליון ₪). יחד עם זאת, נוכח ההסכמה אליה הגיעו הנאמנים עם הבנק, אין מניעה למנות את בא כוח הבנק לתפקיד כונס נכסים משותף לצידם.

17. ומה באשר למינויים של הנאמנים עצמם לתפקיד כונסי נכסים? בהקשר זה טענו הרוכשים כי אין לקפיטל זכויות כלשהן בבניין סקאי משום שהם לבדם מימנו את רכישת הזכויות וכבר מטעם זה אין מקום להפקיד את הנאמנים על מימוש נכסים שאינם בבעלות קפיטל אלא בבעלות הרוכשים.

טענה זו דינה להידחות.

אין חולק כי זכויותיה של קפיטל בקומה 3 של בנין סקאי הן בהיקף של כ- 45.6%, בקומה 4 בהיקף של כ- 47.5% ובקומה 5 בהיקף של כ- 67%. אמנם, לשם רכישת זכויותיה נעזרה קפיטל במימון בנקאי ולא בהון עצמי, אלא שעדיין, השאלה התזרימית לחוד ושאלת הזכויות לחוד, ולא ניתן לקבוע כיום שאין ולא היו לקפיטל זכויות כלשהן בבניין סקאי רק משום שמימנה את הרכישה באמצעות ליווי בנקאי וכספי הרוכשים. והרי אם הרוכשים השקיעו סך כולל של כ- 13.3 מיליון ₪ ברכישת נכס ששוויו נאמד בסכום העולה על 30 מיליון ₪, הרי שגם לקפיטל ישנן זכויות בנכס (הגם שרכישתן מומנה באמצעות כספי הבנק). נוכח המסקנה כי לקפיטל יש זכויות בהיקף משמעותי בבניין סקאי, אין כל הצדקה לנשל את הנאמנים מסמכותם ומחובתם לממש את הזכויות בבניין סקאיי, אף אם נניח לטובת הרוכשים שהם כולם אכן בעלי זכויות קניין בחלקים שרכשו (טענה שיש עדיין לברר באופן פרטני לגבי כל אחד מהרוכשים בהתאם למסמכי הרכישה שבידיו ואישורי התשלום, ולא כמכלול). כמובן שאין בכך כל קביעה בנוגע למערכת היחסים החוזית בין קפיטל לבין הרוכשים, לרבות בנוגע לטענת הרוכשים כי במישור היחסים החוזיים בינם לבין קפיטל, זו האחרונה היתה אמורה לחוב לבדה בפירעון חוב המשכנתה, טענה שאם תתקבל תשליך במישרין על אופן החלוקה של תמורות המימוש.

18. הבנק והנאמנים טענו כי מי שרשאים להעלות טענה מכוחו של סעיף 248 לחוק הם אך ורק הנאמנים והבנק, בהיותו נושה מובטח, ולא הרוכשים. על כך השיבו הרוכשים כי סעיף 248 לחוק נועד להבטיח השאת ערך לנושים ולכן גם הם רשאים להעלות טענה מכוחו של סעיף זה.

במחלוקת זו הדין עם הבנק והנאמנים, שהרי מינוי משותף של בא כוח הנושה המובטח והנאמנים גם יחד, מבטיח מימוש מיטבי של הנכס המשועבד; זאת, משום שיש לנאמנים אינטרס מובהק להשיא ערך לכלל הנושים מעבר לתמורה שתשולם לנושה המובטח מכוח השעבוד שיש לטובתו, ומנגד, בא כוחו של הנושה המובטח יוודא שלא נגרמת פגיעה מיותרת לנושה המובטח אגב הנסיונות להשיא ערך לשאר הנושים. יוצא איפוא שתכליתו של סעיף 248 לחוק תוגשם במלואה דווקא בזכות אותו מינוי משותף המבטיח איזונים ובלמים בין כלל בעלי האינטרס בהליך.

19. ומכאן למימוש הזכויות ביד חרוצים. גם כאן מתעוררת השאלה האם אומדן השווי של הזכויות גבוה באופן מובהק מהחוב המובטח. נזכיר כי יתרת החוב המובטח לבנק נאמדת בסך של כ- 8.6 מיליון ₪. לעומת זאת, אומדן שווי הזכויות עומד על סך של כ- 10 מיליון ₪ בלבד. אכן, אומדן השווי עולה בכ- 1.4 מיליון ₪ על יתרת החוב המובטח, אך דומה שלא ניתן לקבוע כי סכום זה גבוה <u>באופן מובהק</u> מהחוב המובטח נוכח האפשרות שהתמורה שתתקבל <u>בפועל</u> מהמימוש לא בהכרח תעלה על גובה החוב המובטח. משכך, חלה הוראת סעיף 248(א)(2) לחוק המקנה לנושה המובטח את זכות המימוש, ויש לאפשר את מימוש הזכויות ביד חרוצים על ידי הבנק.

20. במקרה דנן קיבל הבנק את המלצת בית המשפט מיום 27.4.2026 והסכים למימוש משותף יחד עם הנאמנים ולכן יש לאמץ הסכמה זו. ודוק. מינוי הנאמנים ככונסי נכסים יחד עם בא כוח הבנק לא יגדיל את שיעורו של שכר הטרחה הכולל שישולם בעקבות המימוש הצפוי. שכר זה מוסדר בתקנות החברות (כללים בדבר מינוי כונסי נכסים ומפרקים ושכרם), התשמ"א-1981 (**להלן: "תקנות השכר"**), ושיעורו של שכר זה איננו נגזר ממספרם של בעלי התפקיד:

"**כאשר בית המשפט ממנה שני בעלי תפקיד, אין הכוונה שכל אחד מהם לבדו יהיה זכאי למלוא השכר המגיע בהתאם לתקנות השכר, כאילו הוא מונה לבדו לתפקיד. השכר נפסק לפי היקף הפעילות או תוצאתה, ולא כנגזרת של מספר בעלי התפקיד. הנחת המוצא היא שכאשר מתמנים שני בעלי תפקיד, הם מחלקים ביניהם את העבודה בצורה כזו או אחרת, וממילא אין הצדקה להגדיל את שיעורו של שכר הטרחה רק מחמת העובדה שמדובר בשני בעלי תפקיד. הגדלה כזו גם אינה עולה בקנה אחד עם תקנות השכר. אמור מעתה, השיקול הרלבנטי איננו מספרם של בעלי התפקיד, אלא היקף המאמץ שהושקע על ידם והתוצאה שמאמץ זה הניב.**"

(פר"ק (מחוזי ת"א) 30593-09-19 **התיאטרון הלאומי הבימה בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי** בפסקה 9 (נבו 30.4.2026)).

21. במהלך הדיון הועלתה האפשרות למינויו של בא כוח הרוכשים ככונס נכסים נוסף לצידם של בא כוח הבנק והנאמנים, כחלק מהסכמה דיונית רחבה שתביא ליישוב המחלוקת בדרך של פשרה. בעוד שהבנק והרוכשים לא פסלו אפשרות זו ואף נטו לקבלה, הרי שהנאמנים והממונה גם יחד התנגדו לכך, ודומה כי יש טעם בהתנגדותם. בסופו של דבר, ריבוי של בעלי תפקיד מעל למידה הרצויה עלול להכביד על הליכי המימוש ולסרבלם. החשש הוא שכל אחד מהם יטה את הספינה לכיוונו שלו ויכביד על חברו, במקום לרכז את המאמץ בכיוונים שיועילו לנושים ולבעלי הזכויות בכללותם. אמנם, במקרה דנן ישנו ערך במינוים של שני קברניטים לספינה, שיפעלו באופן מתואם ביניהם על מנת להשיט בהצלחה את ספינת ההליך אל חוף מבטחים ללא מחלוקות מיותרות, אך אם ימונה לצידם קברניט שלישי, החשש הוא שהספינה תשוט במעגלים חסרי תכלית או חלילה תעלה על שרטון (ראו גם חדל"ת (מחוזי תל אביב-יפו)

15599-05-21 **ממונה על חדלות פירעון מחוז תל אביב נ' עו"ד ליאור דגן, נאמן זמני** בפסקה 25 (נבו 26.5.2021)).

22. הרוכשים דרשו כי שכרם של כונסי הנכסים לא יעלה על 75% משכר המימוש לפי תקנות השכר. על כך יש להעיר שאין להקדים את המאוחר. טענה זו תתברר כאשר תוגש בקשה לפסיקת שכר טרחתם של כונסי הנכסים. הוא הדין בטענת הרוכשים כי אין מקום לנכות מחלקם בתמורת המימוש את מלוא השכר שיבקשו הכונסים, בהינתן הטענה שהכונסים מממשים נכסים של בעלי דין סולבנטיים. גם טענה זו תידון בהמשך.

23. במסגרת סעיף 80 לתגובת הרוכשים לבקשת הנאמנים והבנק, ביקשו הרוכשים כי כל אחד מהנכסים הנכללים בזכויות בבניין סקאי ימומש בנפרד, להבדיל ממימוש כלל הנכסים בחטיבה אחת. דא עקא, אינני סבור כי ראוי לכבול מראש את שיקול דעתם של כונסי הנכסים בדבר האופן המיטבי של מימוש הזכויות, ובלבד שהמימוש ייעשה באופן שניתן יהיה לקבוע בהמשך מהי התמורה שניתן לייחס לכל אחד מבין הנכסים בבניין סקאי. ממילא, המימוש עצמו מצריך אישור נפרד ופרטני מאת בית המשפט, כך שהרוכשים יוכלו בבוא העת להגיש התנגדות לבקשת מימוש אם לטעמם מתכונת המימוש עלולה לגרום להם נזק. הוא הדין בבקשתם של הרוכשים לקבוע מראש מחירי מינימום לכל אחת מיחידות הנכס שתועמד למכירה. גם כאן אין מקום להגביל מראש את שיקול דעתם של כונסי הנכסים.

24. בכל הנוגע לדרישתם של הרוכשים להיות שותפים מלאים בהליכי המימוש ולקבל עדכונים, נרשמה הצהרתם של הנאמנים כי אין כל מניעה מבחינתם לעדכן בזמן אמת את באי כוח הרוכשים בכל התפתחות הקשורה להליכי המימוש.

25. ומכאן לשאלה האם הרוכשים נדרשים להגיש תביעות חוב לנאמנים אם לאו (ככל שירדתי לסוף דעתם, הרוכשים טוענים שאין מקום לדרישה כזו מצד הנאמנים משום שהם בעלי הקניין בזכויות בבנין סקאי, להבדיל מנושים שחובם כפוף לבדיקה). דומה שהדרך הדיונית הנכונה במקרה דנן היא שהרוכשים יגישו בקשה למתן הוראות לשם קביעת אופן החלוקה וסדרי הנשייה, אם וכאשר יעמדו כספי המימוש לחלוקה. או אז תתברר השאלה באיזו אופן יש לחלק את כספי המימוש בין הטוענים השונים.

26. סיכומו של דבר, מכל הטעמים שפורטו לעיל, יש למנות את בא כוח הבנק יחד עם הנאמנים, לכונסי נכסים משותפים למימוש הזכויות בבניין סקאי והזכויות ביד חרוצים.

27. כל אחד מכונסי הנכסים יפקיד התחייבות עצמית בסך 300,000 ₪.

28. המזכירות תשלח את ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, ו' בתמוז תשפ"ו (21 ביוני 2026), בהעדר הצדדים.

חגי ברנר, שופט בכיר

נספח 2 026

תאריך

כ"ט
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

הנכס נוצר ע"י שטר:	43002/2009	מיום:	20/10/2009	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
עיריית תל אביב -יפו		4,953					

הערות רשם המקרקעין
הבעלות לפני הרפיצול בגוש זה חלקות 5-7,14

המספרים הישנים של החלקה
7077/42

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אהוד (אודי) ברזלי יעוץ בע"מ	חברה	513346239
					החלק בנכס	
						6250 / 100000

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ	חברה	514427715
					החלק בנכס	
						3125 / 100000

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק חניוני סקיי בע"מ	חברה	515255347
					החלק בנכס	
						3125 / 100000

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	7614/2019/1	05/02/2019	מכר	צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ	חברה	515265775
					החלק בנכס	
						195 / 100000

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ	חברה	515265775
				החלק בנכס	
					210 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ	חברה	515265775
				החלק בנכס	
					195 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	צ.פ.ן חשבונאות ויעוץ כלכלי בע"מ	חברה	512854605
				החלק בנכס	
					390 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	יבלונקה יעקב בע"מ	חברה	515180388
				החלק בנכס	
					430 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	דקידק איאד	ת.ז	026406546
				החלק בנכס	
					340 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	שוקי רינסקי ניהול וייעוץ בע"מ	חברה	513855866
				החלק בנכס	
					380 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	בכר עפר	ת.ז	027786664
				החלק בנכס	
					340 / 100000

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	מ.ש. שירותי גביה משפטית בע"מ	חברה	515235505
				החלק בנכס	
					370 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	השקעות היסוד (1998) בע"מ	חברה	512716135
				החלק בנכס	
					390 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	השקעות היסוד (1998) בע"מ	חברה	512716135
				החלק בנכס	
					370 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	גליל טכנולוגיות מדויקות בע"מ	חברה	512910522
				החלק בנכס	
					380 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	מסארוה אשרף	ת.ז	029940806
				החלק בנכס	
					390 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	ענטר עובדיה	ת.ז	054897780
				החלק בנכס	
					170 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	יחזקאלי יפה	ת.ז	053401956
				החלק בנכס	
					170 / 100000

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	א.ח.ד. בניטה בע"מ	חברה	514989466
				החלק בנכס	
					195 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אורית בניטה שיווק בע"מ	חברה	514553320
				החלק בנכס	
					195 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	וין-וורלדווייד אינטגרייטד נטוורק בע"מ	חברה	513841296
				החלק בנכס	
					430 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אקהאוז שמעון	ת.ז	050404953
				החלק בנכס	
					35 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אקהאוז שגיא	ת.ז	034045708
				החלק בנכס	
					35 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אקהאוז איתן	ת.ז	040110108
				החלק בנכס	
					35 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אקהאוז אור	ת.ז	300714748
				החלק בנכס	
					140 / 100000

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אקהאוז יונינה	ת.ז	051907442
				החלק בנכס	
					35 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	קיבוצני גלית	ת.ז	041860289
				החלק בנכס	
					35 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אקהאוז ליאת	ת.ז	039940150
				החלק בנכס	
					35 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	קורן אהוד חנוך	ת.ז	022578918
				החלק בנכס	
					185 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	קורן מרדכי ישראל	ת.ז	059706283
				החלק בנכס	
					185 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	יאיר מורד, עורך דין	חברה	515134534
				החלק בנכס	
					390 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	מ.ד.נ.ק השקעות ואחזקות בע"מ	חברה	513460584
				החלק בנכס	
					350 / 100000

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	רבינוביץ מרים	ת.ז	054483425
				החלק בנכס	
					440 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אינווסט 360 בע"מ	חברה	515012516
				החלק בנכס	
					350 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
				החלק בנכס	
					400 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
				החלק בנכס	
					360 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
				החלק בנכס	
					390 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
				החלק בנכס	
					530 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
				החלק בנכס	
					410 / 100000

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
					החלק בנכס
					390 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
					החלק בנכס
					360 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
					החלק בנכס
					440 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	דרצין החזקות בע"מ	חברה	515252310
					החלק בנכס
					420 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	סטודיו בן עמי בע"מ	חברה	512084583
					החלק בנכס
					370 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	סטודיו בן עמי בע"מ	חברה	512084583
					החלק בנכס
					450 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	מלוין ומיכאל בר בע"מ	חברה	515254829
					החלק בנכס
					540 / 100000

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	ינאי אבינעם	ת.ז	023840499
				החלק בנכס	
					410 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	ביקוש גיוסי הון (1993)בע"מ	חברה	511853327
				החלק בנכס	
					410 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	ביקוש גיוסי הון (1993) בע"מ	חברה	511853327
				החלק בנכס	
					460 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אבי חן-רואה חשבון	חברה	513490649
				החלק בנכס	
					370 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	לוי יהודית	ת.ז	067622548
				החלק בנכס	
					400 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
					360 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
					410 / 100000

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
					540 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
					500 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
					460 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
					390 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
					410 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7614/2019/1	05/02/2019	מכר	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
				החלק בנכס	
					460 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31670/2021/1	10/06/2021	מכר	נ.ט.ע הדר בע"מ	חברה	515290021
				החלק בנכס	
					37 / 10000

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39527/2021/1	13/07/2021	מכר	סטודיו בן עמי בע"מ	חברה	512084583
				החלק בנכס	
					9 / 2500

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5535/2022/1	24/01/2022	מכר	אדרת-אהוד כץ, סוכנות ביטוח (2003) בע"מ	חברה	513378497
				החלק בנכס	
					1 / 125

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5874/2022/1	25/01/2022	מכר	בי דה סקיי בע"מ	חברה	516109675
				החלק בנכס	
					79 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6659/2022/1	27/01/2022	מכר	רובי סוכנות לביטוח פנסיוני (2018) בע"מ	חברה	515849636
				החלק בנכס	
					23 / 5000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6672/2022/1	27/01/2022	מכר	נבון אמנון	ת.ז	003648029
				החלק בנכס	
					39 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9308/2022/1	08/02/2022	מכר	ג.ד ניהול נכסים בע"מ	חברה	515625283
				החלק בנכס	
					9 / 2500

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18225/2022/1	16/03/2022	מכר	טרופימן בע"מ	חברה	513896340
				החלק בנכס	
					39 / 40000

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18225/2022/1	16/03/2022	מכר	קובי - ספיר - השקעות ונכסים בע"מ	חברה	512608456
				החלק בנכס	
					39 / 20000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18225/2022/1	16/03/2022	מכר	רויזין הקטור	ת.ז	015336027
				החלק בנכס	
					39 / 40000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19193/2022/1	22/03/2022	מכר	רויזין הקטור	ת.ז	015336027
				החלק בנכס	
					41 / 40000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19193/2022/1	22/03/2022	מכר	טרופימן בע"מ	חברה	513896340
				החלק בנכס	
					41 / 40000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19193/2022/1	22/03/2022	מכר	קובי - ספיר - השקעות ונכסים בע"מ	חברה	512608456
				החלק בנכס	
					41 / 20000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20538/2022/1	28/03/2022	מכר	ד"ר ליבי כוכבי בע"מ	חברה	516285020
				החלק בנכס	
					39 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23758/2022/1	11/04/2022	מכר	נ. גיצה - חברת עורכי דין	חברה	513405977
				החלק בנכס	
					7 / 1250

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31043/2022/1	17/05/2022	מכר	אי.בי.פי. יזמות והשקעות 2012 בע"מ	חברה	514849728
				החלק בנכס	
					9 / 2000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32281/2022/1	23/05/2022	מכר	לנטה קפיטל הולדינגס (מ.מ.) בע"מ	חברה	515043701
				החלק בנכס	
					9 / 2500

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32772/2022/1	25/05/2022	מכר	מאיר פורגס - חברת עורכי דין	חברה	514131739
				החלק בנכס	
					49 / 5000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32772/2022/1	25/05/2022	מכר	דיויד אמיד שירותים משפטיים - חברת עורכי דין	חברה	513376517
				החלק בנכס	
					49 / 5000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32772/2022/2	25/05/2022	מכר	מאיר פורגס - חברת עורכי דין	חברה	514131739
				החלק בנכס	
					1 / 125

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32772/2022/2	25/05/2022	מכר	דיויד אמיד שירותים משפטיים - חברת עורכי דין	חברה	513376517
				החלק בנכס	
					1 / 125

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37202/2022/3	13/06/2022	מכר	החשבוניה שרותי ייעוץ וניהול 2002 בע"מ	חברה	513350892
				החלק בנכס	
					51 / 10000

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37578/2022/1	14/06/2022	מכר	דור - מערכות הנעה בע"מ	חברה	511492829
				החלק בנכס	
					169 / 5000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39229/2022/1	21/06/2022	מכר	ב.א. סקאי תל אביב השקעות בע"מ	חברה	515938066
				החלק בנכס	
					321 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41618/2022/1	30/06/2022	מכר	י. הייווי קפיטל בע"מ	חברה	516402450
				החלק בנכס	
					33 / 2000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41675/2022/1	30/06/2022	מכר	טרופימן בע"מ	חברה	513896340
				החלק בנכס	
					4125 / 1000000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41675/2022/1	30/06/2022	מכר	קובי - ספיר - השקעות ונכסים בע"מ	חברה	512608456
				החלק בנכס	
					8250 / 1000000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41675/2022/1	30/06/2022	מכר	רויזין הקטור	ת.ז	015336027
				החלק בנכס	
					4125 / 1000000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46952/2022/1	24/07/2022	מכר	י. הייווי קפיטל בע"מ	חברה	516402450
				החלק בנכס	
					1 / 200

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49386/2022/3	03/08/2022	מכר	צ. בכור ניהול ואחזקות בע"מ	חברה	513056499
				החלק בנכס	
					53 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54774/2022/1	29/08/2022	מכר	מרציאנו יוסף	ת.ז	023541709
				החלק בנכס	
					400 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55650/2022/1	04/09/2022	מכר	י. הייווי קפיטל בע"מ	חברה	516402450
				החלק בנכס	
					7 / 2000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
70875/2022/2	28/11/2022	עודף	בנצור עמוס	ת.ז	031291768
				החלק בנכס	
					6557 / 1620000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
70875/2022/2	28/11/2022	עודף	בנצור עמוס	ת.ז	031291768
				החלק בנכס	
					6889 / 1620000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
70875/2022/3	28/11/2022	מכר	נטלי מרשל - שיווק וייזום נדל"ן בע"מ	חברה	515666972
				החלק בנכס	
					37 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1271/2023/1	05/01/2023	מכר	סיני אליאס ושות', משרד עורכי דין	חברה	513251637
				החלק בנכס	
					83 / 10000

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1271/2023/3	05/01/2023	מכר	סיני אליאס ושות', משרד עורכי דין	חברה	513251637
				החלק בנכס	
					41 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1420/2023/1	05/01/2023	מכר	כלל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520024647
				החלק בנכס	
					2241 / 20000000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1420/2023/1	05/01/2023	מכר	כלל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512244146
				החלק בנכס	
					2061 / 20000000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1420/2023/1	05/01/2023	מכר	"עתודות" - קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ	חברה	511789190
				החלק בנכס	
					99 / 10000000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1420/2023/2	05/01/2023	עודף	היי פלור בע"מ	חברה	515923357
				החלק בנכס	
					9 / 40000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1630/2023/1	08/01/2023	מכר	מונופולי נכסים בע"מ	חברה	516267192
				החלק בנכס	
					7 / 200

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1818/2023/1	08/01/2023	מכר	א.ל. סקיישילד בע"מ	חברה	515079515
				החלק בנכס	
					79 / 10000

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1849/2023/1	08/01/2023	מכר	א.ל. סקיישילד בע"מ	חברה	515079515
				החלק בנכס	
					77 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1931/2023/1	08/01/2023	מכר	א.ל. סקיישילד בע"מ	חברה	515079515
				החלק בנכס	
					7 / 1250

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2324/2023/1	10/01/2023	מכר	ד"ר ארליך אחזקות (2002) בע"מ	חברה	513292276
				החלק בנכס	
					1 / 250

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12250/2023/1	22/02/2023	מכר	חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת	שותפות	540320694
				החלק בנכס	
					43 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12458/2023/1	23/02/2023	מכר	חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת	שותפות	540320694
				החלק בנכס	
					7 / 2000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13073/2023/1	27/02/2023	מכר	אלמוג - שפירא, חברת עורכי דין	חברה	515008787
				החלק בנכס	
					4 / 625

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13532/2023/1	28/02/2023	מכר	חריף בועז יונה	ת.ז	057671604
				החלק בנכס	
					9 / 2500

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13802/2023/1	01/03/2023	מכר	טיאא החזקות בע"מ	חברה	514653666
				החלק בנכס	
					43 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14253/2023/1	02/03/2023	מכר	רוזן בסיס בן גל אחזקות בע"מ	חברה	515737476
				החלק בנכס	
					53 / 20000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14253/2023/1	02/03/2023	מכר	צוק אנרגיות מתקדמות בע"מ	חברה	514600428
				החלק בנכס	
					53 / 20000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19433/2023/1	29/03/2023	מכר	סלצ'ובסקי מריו גוסטבו	ת.ז	304075211
				החלק בנכס	
					1 / 400

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19433/2023/1	29/03/2023	מכר	סלצ'ובסקי ליפסן ליליאנה פאולה	ת.ז	304075237
				החלק בנכס	
					1 / 400

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20746/2023/1	03/04/2023	מכר	ב. זנו ריאל אסטייט בע"מ	חברה	516081882
				החלק בנכס	
					109 / 5000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21778/2023/1	17/04/2023	מכר	לייף אסיסטנס בע"מ	חברה	513623165
				החלק בנכס	
					7 / 2000

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26930/2023/1	10/05/2023	מכר	מור מרגלית בריטניה ישראל בע"מ	חברה	515500528
				החלק בנכס	
					39 / 20000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26930/2023/1	10/05/2023	מכר	פרדי אקוויטי ייזום ושיווק נדלן בע"מ	חברה	516271640
				החלק בנכס	
					39 / 20000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26930/2023/2	10/05/2023	עודף	אינוטראנס בע"מ	חברה	514159268
				החלק בנכס	
					21 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49708/2023/1	23/08/2023	מכר	ד"ר ארליך אחזקות (2002) בע"מ	חברה	513292276
				החלק בנכס	
					2130 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58874/2023/1	25/10/2023	מכר	רוזן בן גל אחזקות בע"מ	חברה	515737476
				החלק בנכס	
					39 / 20000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58874/2023/1	25/10/2023	מכר	צוק אנרגיות מתקדמות בע"מ	חברה	514600428
				החלק בנכס	
					39 / 20000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
62277/2023/2	14/11/2023	מכר	אורביס מדיטרנאוס בע"מ	חברה	512378324
				החלק בנכס	
					8220 / 100000

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
62277/2023/3	14/11/2023	עודף	סקיי טאואר מול בע"מ	חברה	515258200
				החלק בנכס	
					121 / 1250

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7928/2024/1	11/02/2024	מכר	סקיי פרטנר פרנס בע"מ	חברה	516057643
				החלק בנכס	
					21 / 5000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12398/2024/1	05/03/2024	מכר	אנוש יזמות בע"מ	חברה	516617925
				החלק בנכס	
					1 / 250

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14084/2024/1	13/03/2024	מכר	חברת יאיר גבע	חברה	514729383
				החלק בנכס	
					39 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44972/2024/1	15/08/2024	מכר	חוף -גל אחזקות בינלאומיות בע"מ	חברה	513781831
				החלק בנכס	
					33 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44972/2024/2	15/08/2024	עודף	סקיי טאואר תל אביב בע"מ	חברה	514984681
				החלק בנכס	
					9 / 20000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
66713/2024/1	15/12/2024	מכר	אקספנד אי אס פי בע"מ	חברה	516845377
				החלק בנכס	
					41 / 10000

תאריך 16/02/2026
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' 58473

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3765/2025/2	19/01/2025	מכר	הדר את בר-חנין	חברה	513247239
				החלק בנכס	
					41 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15776/2025/1	12/03/2025	מכר	קבוצת א.כ הדרך הנכונה יזמות והשקעות נדל"ן בע"מ	חברה	516718293
				החלק בנכס	
					81 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31829/2025/1	05/06/2025	מכר	חוף -גל אחזקות בינלאומיות בע"מ	חברה	513781831
				החלק בנכס	
					41 / 10000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31829/2025/2	05/06/2025	עודף	סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ	חברה	515238939
				החלק בנכס	
					52 / 625

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2911/2021/1	17/01/2021	משכנתה	ריט 1 בע"מ	חברה	513821488
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אהוד (אודי) ברזלי יעוץ בע"מ	חברה	513346239
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		6250 / 100000
על הבעלות של:			**אהוד (אודי) ברזלי יעוץ בע"מ**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2911/2021/2	17/01/2021	משכנתה	ריט 1 בע"מ	חברה	513821488
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אופק חניוני סקיי בע"מ	חברה	515255347
			אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ	חברה	514427715
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		6250 / 100000
	על הבעלות של:		**אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ**		
			אופק חניוני סקיי בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29441/2022/1	11/05/2022	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			דרצין החזקות בע"מ	חברה	515252310
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		420 / 100000
	על הבעלות של:		**דרצין החזקות בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29600/2022/1	11/05/2022	משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			מ.ש. שירותי גביה משפטית בע"מ	חברה	515235505
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		370 / 100000
	על הבעלות של:		**מ.ש. שירותי גביה משפטית בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30162/2022/1	15/05/2022	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			ינאי אבינעם	ת.ז	023840499
			ינאי זהר	ת.ז	028149938
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		410 / 100000
	על הבעלות של:		**ינאי אבינעם**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32772/2022/3	25/05/2022	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			דיויד אמיד שירותים משפטיים - חברת עורכי דין	חברה	513376517
			דיויד אמיד שירותים משפטיים - חברת עורכי דין	חברה	513376517
			מאיר פורגס - חברת עורכי דין	חברה	514131739
			מאיר פורגס - חברת עורכי דין	חברה	514131739
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		3560 / 100000
	על הבעלות של:		**מאיר פורגס - חברת עורכי דין**		
			דיויד אמיד שירותים משפטיים - חברת עורכי דין		
			מאיר פורגס - חברת עורכי דין		
			דיויד אמיד שירותים משפטיים - חברת עורכי דין		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46626/2024/1	25/08/2024	תיקון משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
			אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ	חברה	515227528
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	34074/2022/1	3530 / 100000
		שטרי תיקון:	46626/2024		
	על הבעלות של:		**אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

על הבעלות של:	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ		
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ		
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ		
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ		
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ		
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ		
	אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34723/2022/1	01/06/2022	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			היי פלור בע"מ	חברה	515923357
			חוף -גל אחזקות בינלאומיות בע"מ	חברה	513781831
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		9 / 40000
	על הבעלות של:		**היי פלור בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37217/2022/1	13/06/2022	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			בכר עפר	ת.ז	027786664
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		340 / 100000
	על הבעלות של:		**בכר עפר**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41618/2022/2	30/06/2022	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			י. הייווי קפיטל בע"מ	חברה	516402450
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1650 / 100000
	על הבעלות של:		**י. הייווי קפיטל בע"מ**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46952/2022/2	24/07/2022	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			י. הייווי קפיטל בע"מ	חברה	516402450
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1 / 200
על הבעלות של:			**י. הייווי קפיטל בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50548/2022/1	09/08/2022	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
			היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
			היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
			היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
			היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
			היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
			היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
			היטקו השקעות בע"מ	חברה	515062289
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		3280 / 100000
על הבעלות של:			**היטקו השקעות בע"מ**		
			היטקו השקעות בע"מ		
			היטקו השקעות בע"מ		
			היטקו השקעות בע"מ		
			היטקו השקעות בע"מ		
			היטקו השקעות בע"מ		
			היטקו השקעות בע"מ		
			היטקו השקעות בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51151/2022/1	10/08/2022	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			סקיי טאואר מול בע"מ	חברה	515258200
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		9680 / 100000
על הבעלות של:			**סקיי טאואר מול בע"מ**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54774/2022/3	29/08/2022	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			מרציאנו יוסף	ת.ז	023541709
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		400 / 100000
	על הבעלות של:		**מרציאנו יוסף**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55650/2022/2	04/09/2022	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			י. הייווי קפיטל בע"מ	חברה	516402450
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		350 / 100000
	על הבעלות של:		**י. הייווי קפיטל בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
75719/2022/1	20/12/2022	משכנתה	קרן אקספו בע"מ	חברה	514819291
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			בנצור עמוס	ת.ז	031291768
			גל יעל	ת.ז	023626609
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שלישית	ללא הגבלת סכום		830 / 100000
	על הבעלות של:		**בנצור עמוס**		
			בנצור עמוס		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1271/2023/5	05/01/2023	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			סיני אליאס ושות', משרד עורכי דין	חברה	513251637
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		410 / 100000
	על הבעלות של:		**סיני אליאס ושות', משרד עורכי דין**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1271/2023/6	05/01/2023	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		דרגה	**שם הלווה**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
		ראשונה	סיני אליאס ושות', משרד עורכי דין	חברה	513251637
		סכום			**החלק בנכס**
		ללא הגבלת סכום			830 / 100000
על הבעלות של:		**סיני אליאס ושות', משרד עורכי דין**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1630/2023/2	08/01/2023	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		דרגה	**שם הלווה**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
		ראשונה	מונופולי נכסים בע"מ	חברה	516267192
		סכום			**החלק בנכס**
		ללא הגבלת סכום			7 / 200
על הבעלות של:		**מונופולי נכסים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12250/2023/2	22/02/2023	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	**שם הלווה**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
		ראשונה	חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת	שותפות	540320694
		סכום			**החלק בנכס**
		ללא הגבלת סכום			430 / 100000
על הבעלות של:		**חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12458/2023/2	23/02/2023	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	**שם הלווה**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
		ראשונה	חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת	שותפות	540320694
		סכום			**החלק בנכס**
		ללא הגבלת סכום			350 / 100000
על הבעלות של:		**חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת**			

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13532/2023/2	28/02/2023	משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה	520029281
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			חריף בועז יונה	ת.ז	057671604
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		360 / 100000
	על הבעלות של:		**חריף בועז יונה**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13802/2023/3	01/03/2023	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			טיאא החזקות בע"מ	חברה	514653666
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		430 / 100000
	על הבעלות של:		**טיאא החזקות בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14253/2023/2	02/03/2023	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			צוק אנרגיות מתקדמות בע"מ	חברה	514600428
			רוזן בסיס בן גל אחזקות בע"מ	חברה	515737476
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		53 / 10000
	על הבעלות של:		**רוזן בסיס בן גל אחזקות בע"מ**		
			צוק אנרגיות מתקדמות בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47888/2024/1	01/09/2024	תיקון משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			ארליך גל	ת.ז	059615724
			ד"ר ארליך אחזקות (2002) בע"מ	חברה	513292276
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	49708/2023/2	2130 / 100000
			שטרי תיקון: 47888/2024		
	על הבעלות של:		**ד"ר ארליך אחזקות (2002) בע"מ**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58874/2023/2	25/10/2023	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			צוק אנרגיות מתקדמות בע"מ	חברה	514600428
			רוזן בן גל אחזקות בע"מ	חברה	515737476
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		39 / 10000
על הבעלות של:			**רוזן בן גל אחזקות בע"מ**		
			צוק אנרגיות מתקדמות בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
59046/2023/1	25/10/2023	משכנתה בדרגה שווה	נובו מילניום בע"מ	חברה	516505997
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			בנצור עמוס	ת.ז	031291768
			גל יעל	ת.ז	023626609
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		830 / 100000
על הבעלות של:			**בנצור עמוס**		
			בנצור עמוס		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
62277/2023/4	14/11/2023	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אורביס מדיטרנאוס בע"מ	חברה	512378324
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		8220 / 100000
על הבעלות של:			**אורביס מדיטרנאוס בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12398/2024/2	05/03/2024	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אנוש יזמות בע"מ	חברה	516617925
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1 / 250
על הבעלות של:			**אנוש יזמות בע"מ**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
60520/2024/1	14/11/2024	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			ב.א. סקאי תל אביב השקעות בע"מ	חברה	515938066
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		321 / 10000
	על הבעלות של:		**ב.א. סקאי תל אביב השקעות בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64309/2025/1	26/11/2025	תיקון משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			ד"ר ארליך אחזקות (2002) בע"מ	חברה	513292276
			ארליך גל	ת.ז	059615724
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	69042/2024/1	1 / 250
		שטרי תיקון:	64309/2025		
	על הבעלות של:		**ד"ר ארליך אחזקות (2002) בע"מ**		
			ד"ר ארליך אחזקות (2002) בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3765/2025/3	19/01/2025	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			הדר את בר-חנין	חברה	513247239
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		41 / 10000
	על הבעלות של:		**הדר את בר-חנין**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31829/2025/3	05/06/2025	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			חוף -גל אחזקות בינלאומיות בע"מ	חברה	513781831
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		410 / 100000
	על הבעלות של:		**חוף -גל אחזקות בינלאומיות בע"מ**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39131/2025/1	16/07/2025	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			צ. בכור ניהול ואחזקות בע"מ	חברה	513056499
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		53 / 10000
	על הבעלות של:		**צ. בכור ניהול ואחזקות בע"מ**		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
44875/2010/1	16/11/2010	הערה בדבר אתר עתיקות			
	הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 6152 מיום 2710.2010 עמודים 725,756			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5181/2017/1	30/01/2017	הערת אזהרה	פור.סי.איי אחזקות בע"מ	חברה	515484665
	הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס':B,C קומה:9 כיוונים:			
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20994/2017/1	17/05/2017	הערת אזהרה	הלר ניר	ת.ז	056687155
	הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': H קומה: 7			
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21390/2017/1	21/05/2017	הערת אזהרה	אשר יוסף	ת.ז	024419251
			קונפורטי נורי	ת.ז	001503671
	הערות:	תאור הנכס: משרד, יחידה H, קומה :15			
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24793/2017/1	11/06/2017	הערת אזהרה	רואורדו נכסים בע"מ	חברה	515303832
	הערות:	תיאור הנכס: משרד, יחידה עתידית מס' D+E קומה 7			
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30495/2017/1	12/07/2017	הערת אזהרה	דנ-אית השקעות ונכסים בע"מ	חברה	514518810
			רן עמרם, משרד עורכי דין	חברה	513294694

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

הערות:	תאור הנכס: משרד יח' F קומה 10
על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30836/2017/1	16/07/2017	הערת אזהרה	גנדלמן ברוך	ת.ז	050592369
הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': G קומה: 10				
על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32412/2017/1	24/07/2017	הערת אזהרה	צפריר - שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי בע"מ	חברה	514086404
הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': C קומה: 12				
על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32882/2017/1	26/07/2017	הערת אזהרה	פור בי אחזקות בע"מ	חברה	514351691
הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': D+E קומה: 16				
על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35431/2017/1	09/08/2017	הערת אזהרה	מנ אחזקות ויעוץ כלכלי בע"מ	חברה	515674760
הערות:	יח' D קומה 4				
על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42604/2017/1	01/10/2017	הערת אזהרה	ריט 1 בע"מ	חברה	513821488
על הבעלות של:	**אהוד (אודי) ברזלי יעוץ בע"מ**				
	אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ				
	אופק חניוני סקיי בע"מ				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48357/2017/1	12/11/2017	הערת אזהרה	מאה - מכון לאיכות הבניה בע"מ	חברה	512755133
הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': H קומה: 13				
על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49845/2017/1	20/11/2017	הערת אזהרה	נתמיר השקעות וניהול בע"מ	חברה	514234566

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

		הערות: תיאור הנכס: משרד יחידה מס': G קומה: 13
		על הבעלות של: **סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11092/2018/1	11/03/2018	הערת אזהרה	אגייט נ.מ. בע"מ	חברה	514753060
		הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': B קומה: 12 כיוונים: מערב-צפון		
		על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18120/2018/1	30/04/2018	הערת אזהרה	ר.ל. כרמי נכסים בע"מ	חברה	513230730
		הערות:	משרד יח' F קומה 9		
		על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20708/2018/1	14/05/2018	הערת אזהרה	ש.ב. בראל השקעות בע"מ	חברה	515624435
			ב.ב. סימפל תפנית בניהול ומכירות בע"מ	חברה	514459197
		הערות:	משרד יחידה G קומה 7		
		על הבעלות של:	**מ.ד.נ.ק השקעות ואחזקות בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41231/2018/1	04/10/2018	הערת אזהרה	אגשיר הנדסה ויעוץ בע"מ	חברה	515386902
			ארץ אופיר בע"מ	חברה	515134633
		הערות:	תיאור הנכס: משרד, יחידה מס' E, קומה 10		
		על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24104/2019/1	05/05/2019	הערת אזהרה	רפאלי אורי	ת.ז	006508576
		הערות:	תיאור הנכס: יחידה יחידה מס': H קומה: 7		
		על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48880/2019/1	18/09/2019	תיקון טעות סופר	גולדשטיין-מגידיש, עורכי דין	חברה	513305755
			קוד נדל"ן בע"מ	חברה	513646307
			מהות פעולה מקורית	**בתנאי שטר מקורי**	
			הערת אזהרה	47774/2019/1	
		הערות:	תיאור הנכס: יחידה מס' A, קומה: 6		
		שטרי תיקון:	48880/2019		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

על הבעלות של:	**א.ח.ד. בניטה בע"מ**
	אורית בניטה שיווק בע"מ

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
63521/2019/1	25/12/2019	הערת אזהרה	בי דה סקיי בע"מ	חברה	516109675
	הערות:	יחידה מס': A+H קומה: 9			
על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49435/2020/1	02/11/2020	הערת אזהרה	סהר ושות' רואי חשבון	חברה	512221805
	הערות:	יחידה מס': A קומה: 3 כיוונים: דרום מערב			
על הבעלות של:	**צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ**				
	אינוטראנס בע"מ				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
28087/2021/1	26/05/2021	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו		
	הערות:	ראה בקשה מיום 22/09/2019 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין השטחים המפורטים להלן ובייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק יועדו לשמש את כל בעלי הזכויות במגדל ויהוו רכוש משותף			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
62957/2021/1	07/11/2021	הערת אזהרה	גזר וקישוא נדל"ן	שותפות	540294121
	הערות:	יחידה H קומה 16 כיוונים דרום-מערב			
על הבעלות של:	**לוי יהודית**				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64120/2021/1	10/11/2021	הערת אזהרה	גזר וקישוא נדל"ן	שותפות	540294121
	הערות:	יחידה: E, קומה: 10, כיוונים: צפון - מזרח.			
על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64951/2021/1	15/11/2021	הערת אזהרה	ברידג' תל אביב בע"מ	חברה	515905115
	הערות:	יחידה: A+ H קומה: 10, כיוונים: דרום - מערב			
על הבעלות של:	**אדרת-אהוד כץ, סוכנות ביטוח (2003) בע"מ**				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
65026/2021/1	15/11/2021	הערת אזהרה	גזר וקישוא נדל"ן	שותפות	540294121
	הערות:	יחידה מס' H, קומה 13, כיוונים דר-מע			
על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**				

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
66018/2021/1	18/11/2021	הערת אזהרה	גזר וקישוא נדל"ן	שותפות	540294121
הערות: יחידה מס' F, קומה 10, כיוונים דר-מז					
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5295/2022/1	23/01/2022	הערת אזהרה	גזר וקישוא נדל"ן	שותפות	540294121
הערות: יחידה מס': B קומה: 12 כיוונים: מערב צפון					
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13313/2022/1	24/02/2022	הערת אזהרה	גזר וקישוא נדל"ן	שותפות	540294121
הערות: תיאור הנכס: יחידה מספר G, קומה 10, כיוונים צפון - מזרח					
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17905/2022/1	15/03/2022	הערת אזהרה	גזר וקישוא נדל"ן	שותפות	540294121
הערות: יחידה A+H, קומה 10, כיוונים : דרום-מערב					
על הבעלות של:		**אדרת-אהוד כץ, סוכנות ביטוח (2003) בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18534/2022/1	20/03/2022	הערת אזהרה	איי.בי סי מדיה ופרפורמנס בע"מ	חברה	515011179
הערות: יחידה D, קומה 12, כיוונים : צפון					
על הבעלות של:		**נבון אמנון**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18594/2022/1	20/03/2022	הערת אזהרה	א.ל. סקיישילד בע"מ	חברה	515079515
הערות: יחידה מס': C קומה: 16 כיוונים: צפון					
על הבעלות של:		**אבי חן-רואה חשבון**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18626/2022/1	20/03/2022	הערת אזהרה	גזר וקישוא נדל"ן	שותפות	540294121
הערות: יחידה מס': B+C קומה: 9 כיוונים: צפון מערב					
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19581/2022/1	23/03/2022	הערת אזהרה	רוזן בסיס בן גל אחזקות בע"מ	חברה	515737476
			צוק אנרגיות מתקדמות בע"מ	חברה	514600428
		הערות: משרדים, יחידה מס' D, קומה 14			
		על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20575/2022/1	28/03/2022	הערת אזהרה	א.ל. סקיישילד בע"מ	חברה	515079515
		הערות: יחידה מס': H קומה: 16 כיוונים: דרום מערב			
		על הבעלות של:	**לוי יהודית**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20970/2022/1	30/03/2022	הערת אזהרה	י. הייווי קפיטל בע"מ	חברה	516402450
			יוספי יהודה	ת.ז	011308111
			יצחקי יורם	ת.ז	056682818
			דורי ברוך נכסים והשקעות בע"מ	חברה	511279200
			עמית ב.כ. נכסים והשקעות בע"מ	חברה	516214350
		הערות: יחידה מס': D קומה: 5 כיוונים: צפון			
		על הבעלות של:	**גליל טכנולוגיות מדויקות בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22102/2022/2	05/04/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			רואורדו נכסים בע"מ	חברה	515303832
			סכום		
			ללא הגבלת סכום		
		הערות: משרדים, יחידות: D+E, קומה: 7, החלק במקרקעין: 0.93%.			
		על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22164/2022/1	05/04/2022	הערת אזהרה	הומלנד אחזקות בע"מ	חברה	515838035
		הערות: יחידה: E, קומה: 9, כיוונים: צפון מזרח, החלק במקרקעין: 510/100000.			
		על הבעלות של:	**החשבוניה שרותי ייעוץ וניהול 2002 בע"מ**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22664/2022/1	06/04/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		שם הלווה	**סוג זיהוי**		**מס' זיהוי**
		גזר וקישוא נדל"ן	שותפות		540294121
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות: יחידה: B, קומה: 12, כיוונים: צפון מערב.				
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24304/2022/1	13/04/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		שם הלווה	**סוג זיהוי**		**מס' זיהוי**
		גזר וקישוא נדל"ן	שותפות		540294121
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות: תיאור הנכס: יחידה יחידה מס': E קומה:10				
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24357/2022/1	13/04/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		שם הלווה	**סוג זיהוי**		**מס' זיהוי**
		גזר וקישוא נדל"ן	שותפות		540294121
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות: יחידה מס': B,C קומה: 9				
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24473/2022/1	13/04/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		שם הלווה	**סוג זיהוי**		**מס' זיהוי**
		גזר וקישוא נדל"ן	שותפות		540294121
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות: תיאור הנכס: יחידה יחידה מס': G קומה: 10				

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24549/2022/1	13/04/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		שם הלווה	**סוג זיהוי**		**מס' זיהוי**
		ג.ד ניהול נכסים בע"מ	חברה		515625283
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות:	יחידה מס': C קומה: 14 כיוונים: צפון			
על הבעלות של:		**איי.בי.פי. יזמות והשקעות 2012 בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25031/2022/1	24/04/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		שם הלווה	**סוג זיהוי**		**מס' זיהוי**
		לנטה קפיטל הולדינגס (מ.מ.) בע"מ	חברה		515043701
		סכום			
		1,960,000 ₪			
	הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': G קומה: 12 כיוונים: דרום			
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25248/2022/1	24/04/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		שם הלווה	**סוג זיהוי**		**מס' זיהוי**
		גזר וקישוא נדל"ן	שותפות		540294121
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות:	תיאור הנכס: יחידה יחידה מס': H קומה: 13			
על הבעלות של:		**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26486/2022/1	28/04/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אשר יוסף	ת.ז	024419251
			קונפורטי נורי	ת.ז	001503671
			סכום		
			3,700,000 ₪		
		הערות:	תאור הנכס: משרד, יחידה H, קומה 15:		
	על הבעלות של:		סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ		

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	26491/2022/1	28/04/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
				שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
				י. הייווי קפיטל בע"מ	חברה	516402450
				יוספי יהודה	ת.ז	011308111
				יצחקי יורם	ת.ז	056682818
				דורי ברוך נכסים והשקעות בע"מ	חברה	511279200
				עמית ב.כ. נכסים והשקעות בע"מ	חברה	516214350
				סכום		
				2,550,000 ₪		
			הערות:	תיאור הנכס: יחידה D קומה 5		
		על הבעלות של:		גליל טכנולוגיות מדויקות בע"מ		

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	26873/2022/1	01/05/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
				שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
				ב.ב. סימפל תפנית בניהול ומכירות בע"מ	חברה	514459197
				ש.ב. בראל השקעות בע"מ	חברה	515624435
				סכום		
				ללא הגבלת סכום		
			הערות:	תיאור הנכס: יחידה מס' G קומה 7		
		על הבעלות של:		מ.ד.נ.ק השקעות ואחזקות בע"מ		

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	27087/2022/1	01/05/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלווה
540294121	שותפות	גזר וקישוא נדל"ן
540294121	שותפות	גזר וקישוא נדל"ן
540294121	שותפות	גזר וקישוא נדל"ן
540294121	שותפות	גזר וקישוא נדל"ן
540294121	שותפות	גזר וקישוא נדל"ן
540294121	שותפות	גזר וקישוא נדל"ן
540294121	שותפות	גזר וקישוא נדל"ן
540294121	שותפות	גזר וקישוא נדל"ן
540294121	שותפות	גזר וקישוא נדל"ן

סכום

ללא הגבלת סכום

הערות: תיאור הנכס: יחידה מגרש מס': מבנה מס': יחידה מס': F קומה: 10 כיוונים:

על הבעלות של: **סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30198/2022/1	15/05/2022	תיקון טעות סופר	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118

שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
הומלנד אחזקות בע"מ	חברה	515838035

סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי
ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה לרישום משכנתה	29976/2022/1

הערות: יחידה: E, קומה: 9, כיוונים: צפון - מזרח, החלק במקרקעין: 510/1000000.

שטרי תיקון: 30198/2022

על הבעלות של: **החשבוניה שרותי ייעוץ וניהול 2002 בע"מ**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30681/2022/1	16/05/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078

שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
סהר ושות' רואי חשבון	חברה	512221805

סכום

ללא הגבלת סכום

הערות: תיאור הנכס: יחידה יחידה מס': A קומה: 3

על הבעלות של: **צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ**

אינוטראנס בע"מ

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30913/2022/1	17/05/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		שם הלווה		**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			איי.בי סי מדיה ופרפורמנס בע"מ	חברה	515011179
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הערות: יחידה D, קומה 12, כיוונים : צפון			
		על הבעלות של:	**נבון אמנון**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32717/2022/1	24/05/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		שם הלווה		**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			גזר וקישוא נדל"ן	שותפות	540294121
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הערות: יחידות, יחידה: A+H, קומה: 10.			
		על הבעלות של:	**אדרת-אהוד כץ, סוכנות ביטוח (2003) בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41371/2022/1	29/06/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		שם הלווה		**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			גולדשטיין-מגידיש, עורכי דין	חברה	513305755
			קוד נדל"ן בע"מ	חברה	513646307
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הערות: תיאור הנכס: משרד מגרש מס': מבנה מס': יחידה מס': A קומה:6 כיוונים:מערב			
		על הבעלות של:	**א.ח.ד. בניטה בע"מ**		
			אורית בניטה שיווק בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47953/2022/1	27/07/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם הלווה
514234566	חברה	נתמיר השקעות וניהול בע"מ
		סכום
		ללא הגבלת סכום
הערות: תיאור הנכס: משרד יחידה מס': G קומה: 13 כיוונים: דרום מזרח		
על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49486/2022/1	03/08/2022	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			גורן פמילי אופיס בע"מ	חברה	515674760
			סכום		
			2,250,000 ₪		
		הערות: תיאור הנכס: משרד מגרש מס': A101 יחידה מס': D קומה: 4			
		על הבעלות של:	**סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58619/2022/1	15/09/2022	הערת אזהרה סעיף 126	חזז כדיה	ת.ז	027283654
			דיבון אילן ליאון	ת.ז	058643909
			עמיר אבו יואב	ת.ז	066670084
			אדרי באומגרטן סהר	ת.ז	305712788
			דביר אורלי	ת.ז	058263039
			ריבלין מגי מרגלית	ת.ז	057053217
			אדגז שמעון	ת.ז	032868341
			בוטבול רועי	ת.ז	209401595
			ברוק שרונה שרה יונה	ת.ז	050590165
			לוז עמיר	ת.ז	24121048
			עלימה יחזקאל	ת.ז	048242531
			ויסטרייך דניאל	ת.ז	302055132
			מרון מרב	ת.ז	306501669
			בנפשה יעקב	ת.ז	065758724
			מודן אמיר דוד	ת.ז	040875569
			נ.ע. לידר ניהול השקעות בע"מ	חברה	514902907
			תומאש ניהול ואחזקות בע"מ	חברה	515248771

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			סלעי עד יעוץ וייזום כלכלי בע"מ	חברה	512766403
			אורן יצחק	ת.ז	056228125
		הערות: יחידות B, C,D,E, קומה 3, כיוונים מזרח-צפון-מערב			
	על הבעלות של:		**י. הייווי קפיטל בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10687/2024/1	25/02/2024	תיקון טעות סופר	כהן אברהם	ת.ז	053945416
			הערות: 50/200000 חלקים		
			אלטחן רותי	ת.ז	055338461
			הערות: 50/200000 חלקים		
			גרוסי דני	ת.ז	056373905
			הערות: 100/200000 חלקים		
			שלו מיכה דורי	ת.ז	029631827
			הערות: 138/200000חלקים		
			א.ח. איתנים פתרונות פיננסים בע"מ	חברה	516253168
			הערות: 100/200000 חלקים		
		מהות פעולה מקורית		**בתנאי שטר מקורי**	
		הערת אזהרה סעיף 126		58619/2022/2	
		הערות: יחידה מס' E, קומה 4 , כיוונים צפון-מזרח			
		שטרי תיקון: 10687/2024			
	על הבעלות של:		**י. הייווי קפיטל בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
58619/2022/3	15/09/2022	הערת אזהרה סעיף 126	וולנסי אילנה	ת.ז	050102821
			אהרונוב רונן	ת.ז	066649989
			א.א.נ. מעגל החיים בע"מ	חברה	515882652
		הערות: יחידה C, קומה 5, כיוון צפון			
	על הבעלות של:		**י. הייווי קפיטל בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64583/2022/1	27/10/2022	הערת אזהרה	זוסמן דוד פליקס	ת.ז	012190328
		הערות: תיאור הנכס: יחידה מס': E קומה: 4 כיוונים: צפון-מזרח החלק במקרקעין: 82/200000			
	על הבעלות של:		**י. הייווי קפיטל בע"מ**		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
66570/2022/1	09/11/2022	הערת אזהרה	פארק יצחק שדה - שותפות מוגבלת	שותפות	540322179
	הערות:	יחידה מספר F, קומה 6, כיוונים מזרח, החלק במקרקעין 640/100000			
על הבעלות של:		**אלמוג - שפירא, חברת עורכי דין**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8448/2023/1	06/02/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			י. הייווי קפיטל בע"מ	חברה	516402450
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות:	יחידה מספר F , קומה 6, כיוונים מז-דר			
על הבעלות של:		**אלמוג - שפירא, חברת עורכי דין**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
13802/2023/2	01/03/2023	הערה	מס רכישה תל אביב		
	הערות:	הערה לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה			
על הבעלות של:		**טיאא החזקות בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47810/2023/1	15/08/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			רובי תכנון לפרישה בע"מ	חברה	516648631
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות:	יח B קומה 19 כיוונים צפון מערב			
על הבעלות של:		**רובי סוכנות לביטוח פנסיוני (2018) בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
67185/2023/1	12/12/2023	הערת אזהרה	נמתא בע"מ	חברה	516896123
		פרטי המתחייב:	סקיי פרטנר פרנס בע"מ		
	הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': F קומה: 3 כיוונים: דרום - מזרח החלק 420/100000			
על הבעלות של:		**סקיי פרטנר פרנס בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1628/2024/1	09/01/2024	הערת אזהרה	סולימני יאיר יהונתן	ת.ז	204469928

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			שיבלי אבו ריא יאסמין	ת.ז	033671736
			תמיר נליני יעל	ת.ז	034269639
			כהן יונתן הנרי אהרון	ת.ז	227456522
			יזדי חנה נרקיס	ת.ז	308365311
			בן בנישתי רפי	ת.ז	032323321
		הערות:	תיאור הנכס: משרדים, יחידה מספר D, קומה 12		
	על הבעלות של:	**נבון אמנון**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2992/2024/1	16/01/2024	הערת אזהרה	קטר שמואל	ת.ז	055029250
	הערות:	תיאור הנכס: יחידה מס': B,C,D,E קומה: 3 כיוונים: מזרח-צפון-מערב			
	על הבעלות של:	**י. הייווי קפיטל בע"מ**			
		י. הייווי קפיטל בע"מ			
		י. הייווי קפיטל בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16549/2024/1	25/03/2024	הערת אזהרה	אורביס מדיטרנאוס בע"מ	חברה	512378324
	הערות:	תיאור הנכס: ארבעה מחסנים 14,20,21,22 קומה: 3-			
	על הבעלות של:	**אהוד (אודי) ברזלי יעוץ בע"מ**			
		אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ			
		אופק חניוני סקיי בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18428/2024/1	02/04/2024	הערת אזהרה	פור בי אחזקות בע"מ	חברה	514351691
	הערות:	תיאור הנכס: מחסנים יחידה מס': מחסן מס' 7, מחסנים מס' 16+17 קומה: קומה 2-, קומה 3-			
	על הבעלות של:	**אהוד (אודי) ברזלי יעוץ בע"מ**			
		אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ			
		אופק חניוני סקיי בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19181/2024/1	07/04/2024	הערת אזהרה	לארוס בע"מ	חברה	516223625
	הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': H קומה: 12 כיוונים: דרום-מערב החלק במקרקעין: 39/10000			
	על הבעלות של:	**חברת יאיר גבע**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28073/2024/1	27/05/2024	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

				שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
				לארוס בע"מ	חברה	516223625
				סכום		
				2,200,000 ₪		
			הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': H קומה: 12 כיוונים: דרום		
		על הבעלות של:		חברת יאיר גבע		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29737/2024/1	04/06/2024	הערת אזהרה	אקספנד אי אס פי בע"מ	חברה	516845377
		הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': A קומה: 12		
	על הבעלות של:		סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37818/2024/1	14/07/2024	הערת אזהרה	רוזה רייך בע"מ	חברה	515688174
		הערות:	תיאור הנכס: יחידה מס': D קומה: 19		
	על הבעלות של:		חוף -גל אחזקות בינלאומיות בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40565/2024/1	25/07/2024	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אקספנד אי אס פי בע"מ	חברה	516845377
			סכום		
			ללא הגבלת סכום		
		הערות:	תיאור הנכס: יחידה מס': A קומה: 12		
	על הבעלות של:		סקיי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
45534/2024/1	19/08/2024	הערת אזהרה	בצלאלי סיגלית	ת.ז	022667232
			בצלאלי ירון	ת.ז	022038194
			בצלאלי אורון	ת.ז	305757288
			בצלאלי אבי ניב	ת.ז	200546638
		הערות:	קומה: 7, חלק במקרקעין: 35/10,000.		
	על הבעלות של:		חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת		
			חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46543/2024/1	25/08/2024	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		שם הלווה	**סוג זיהוי**		**מס' זיהוי**
		רוזה רייך בע"מ	חברה		515688174
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות:	תיאור הנכס: יחידה יחידה מס': D19 קומה: 19 כיוונים: צפון מזרח			
	על הבעלות של:	**חוף -גל אחזקות בינלאומיות בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
50231/2024/1	12/09/2024	צו עקול	בית משפט מחוזי תל אביב		
	הערות:	תיק בימ"ש ת"א 43588-03-24 מיום 15.4.24			
	על הבעלות של:	**אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57070/2024/1	28/10/2024	הערת אזהרה	ארבוזובה קרינה	ת.ז	314007394
	הערות:	קומה 7			
	על הבעלות של:	**חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת**			
		חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57870/2024/1	31/10/2024	הערת אזהרה	שערי מידע בע"מ	חברה	513246488
	הערות:	תיאור הנכס: משרד יחידה מס': C קומה: 19 כיוונים: צפון כיוונים 39/10000			
	על הבעלות של:	**נ.ט.ע הדר בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
59348/2024/1	07/11/2024	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		שם הלווה	**סוג זיהוי**		**מס' זיהוי**
		שערי מידע בע"מ	חברה		513246488
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות:	יחידה מס : C קומה : 19			
	על הבעלות של:	**נ.ט.ע הדר בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
4303/2025/1	21/01/2025	הערה לפי סעיף – 12 ו-12ח לפקודת המסים (גביה)	מס שבח תל אביב		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

			סכום		
			₪ 87,762		
		הערות:	תיק 515011179 מתאריך 19/01/2025		
	על ההערה של:	**איי.בי סי מדיה ופרפורמנס בע"מ**			

	מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**		
	26846/2025/1	11/05/2025	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה תל אביב 4		
			סכום		**החלק בנכס**	
			₪ 67,471		500 / 100000	
		הערות:	תיק 515227528 מתאריך 11/05/2025			
על הבעלות של:		**אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ**				
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ				
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ				
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ				
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ				
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ				
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ				
		אופק (ה.נ.ג) החזקות נדל"ן גלובאליות בע"מ				

	מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
	64721/2025/1	27/11/2025	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	רוזה רייך בע"מ	חברה	515688174
				מהות פעולה מקורית	**בתנאי שטר מקורי**	
				הערת אזהרה	49426/2025/1	
		הערות:	תיאור הנכס: משרד, יחידה מספר H, קומה 3, כיוונים דרום-מערב, החלק במקרקעין 405/100000			
		שטרי תיקון:	64721/2025			
על הבעלות של:		**צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ**				
		צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ				
		צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ				

	מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
	50044/2025/1	08/09/2025	הערת אזהרה	ארבוזובה קרינה	ת.ז	314007394
		הערות:	תיאור הנכס: קומה 7, החלק במקרקעין 3/10,000			
על הבעלות של:		**חכם מערב המסגר 1, שותפות מוגבלת**				

	מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם המוטב**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
	54060/2025/1	30/09/2025	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

				שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
				סהר ושות' רואי חשבון	חברה	512221805
				סהר יוסף	ת.ז	059607887
			סכום			
			ללא הגבלת סכום			
		הערות:	יחידה, יחידה A, קומה 3 .			
	על הבעלות של:	צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ				
		אינוטראנס בע"מ				

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	65058/2025/1	30/11/2025	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
				שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
				רוזה רייך בע"מ	חברה	515688174
			סכום			
			ללא הגבלת סכום			
		הערות:	תיאור הנכס: משרד, יחידה מספר H, קומה 3, כיוונים דרום-מערב, החלק במקרקעין 405/100000			
	על הבעלות של:	צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ				
		צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ				
		צ.א.מ הנדסה ושמאות בע"מ				

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
	69301/2025/1	22/12/2025	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב		
		הערות:	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5038780825, הליך מס' 0000000036, מיום 21/12/2025			
	על הבעלות של:	אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ				

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
	70052/2025/1	24/12/2025	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח תל אביב		
			סכום			החלק בנכס
			₪ 38,798			3125 / 100000
		הערות:	תיק 514427715 מתאריך 23/12/2025			
	על הבעלות של:	אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ				

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
	8651/2026/1	10/02/2026	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	עיריית תל אביב -יפו		

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

				סכום	
				₪ 590,132	
			הערות:	מיום 25/01/2026.	
		על הבעלות של:	**אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ**		

זיקות הנאה

	מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**מהות הזיקה**	**תיאור הזיקה**
	43002/2009/12	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע ללא הגבלה ולצמיתות בשטח המסומן במספר III ששטחו 320 מ"ר וצבוע בצבע ירוק.
			לטובת	**שם המוטב**	
				הציבור	

	מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**מהות הזיקה**	**תיאור הזיקה**
	43002/2009/30	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר להולכי רגל ללא הגבלה ולצמיתות במפלס הקרקע בשטח המסומן 15ש בשטח 3084 מ"ר וצבוע בצבע ירוק.
			לטובת	**שם המוטב**	
				הציבור	

	מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**מהות הזיקה**	**תיאור הזיקה**
	43002/2009/50	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן ב1 ששטחו 148 מ"ר וצבוע בצבע תכלת.
			על פני	**גוש/ספר**	**חלקה/דף**
				7077	44

	מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**מהות הזיקה**	**תיאור הזיקה**
	43002/2009/51	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן ב 2 ששטחו 173 מ"ר וצבוע בצבע ירוק.
			על פני	**גוש/ספר**	**חלקה/דף**
				7077	44

	מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**מהות הזיקה**	**תיאור הזיקה**
	43002/2009/52	20/10/2009	זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן ב 1 ששטחו 162 מ"ר וצבוע בצבע תכלת.
			על פני	**גוש/ספר**	**חלקה/דף**
				7077	48

תאריך **16/02/2026**
כ"ט שבט תשפ"ו
שעה: 13:24

נסח מס' **58473**

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7077 חלקה: 50

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
466/2024/114 לשכת פרצלציה	14/07/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן א 1 ששטחו 194 מ"ר וצבוע בצבע סגול.
		בתנאי שטר מקורי:	43002/2009/53	
		שטרי תיקון:	466/2024	

על פני	גוש/ספר	חלקה/דף		
	7077	80		
	7077	84		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
466/2024/115 לשכת פרצלציה	14/07/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן א 2 ששטחו 372 מ"ר וצבוע בצבע כתום.
		בתנאי שטר מקורי:	43002/2009/54	
		שטרי תיקון:	466/2024	

על פני	גוש/ספר	חלקה/דף		
	7077	80		
	7077	84		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
466/2024/95 לשכת פרצלציה	14/07/2024	תיקון זיקת הנאה	חלקה נהנית	זכות כניסה ברגל וברכב לחניוני החלקות בשטח המסומן א 1 ששטחו 168 מ"ר וצבוע בצבע סגול.
		בתנאי שטר מקורי:	43002/2009/55	
		שטרי תיקון:	466/2024	

על פני	גוש/ספר	חלקה/דף		
	7077	87		
	7077	88		

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 18.00 ש"ח

נספח 3

הסכם שיתוף

היטקו השקעות בע"מ

אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ
ח.פ. 514427715

"מגדל SKY TOWER"

סקיי טאואר מול בע"מ
ח.פ. 515258200

שקיבל תוקף מחייב ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין בעלי המניות בחברת סקיי טאואר מול בע"מ

לבין המצדדים בחברה בהתאם להסכם זה

והואיל (1):	ועל המגרש, כהגדרתו להלן, חלות התכניות, כהגדרתן להלן, אשר לפיהן ניתן לבנות על המגרש את הפרויקט כהגדרתו להלן;
והואיל (2):	ואומנינט תל אביב 1 שותפות מוגבלת מס 55-023047-8 ואומנינט תל אביב 2 שותפות מוגבלת מס 55-023048-6 הינם הבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלים ו/או המחזיקים להירשם כבעלים (להלן: "**הבעלים הרשומים**" או "**המוכרות**") של זכויות הבעלות במושע בחלקה 50 בגוש 7077 והכל כמפורט בנסח הרישום המצ"ב כנספח א' להסכם זה לרבות הצמוד לו, זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות וחלקה בשטח המשותף (להלן: "**המקרקעין**" או "**המגרש**") במתחם שבתחום התכניות תא/595א ותא/3319, הידוע כמתחם "חסן ערפתי" בתל אביב (להלן: "**המתחם**");
והואיל (3):	והמוכרות התקשרו ב- 139 הסכמים עם 144 בעלי הזכויות במגרש לרכישת זכויות הבעלות של 99.77% מתוך 100% מזכויות הבעלות במושע במגרש והמוכרות שילמו את מלוא התמורה המגיעה לבעלים בגין החלקים הנ"ל למעט סך של 4 מיליון שקלים אולם קיבלו לידיהן את יפויי הכח הבלתי חוזרים מאת הבעלים הנ"ל ואת מסמכי ההעברה האחרים, כפי שנקבע בהסכמים הנ"ל, להעברת זכויות הבעלים הנ"ל על שם המוכרות בלשכת רישום המקרקעין, והמוכרות זכאיות להירשם כבעלים של 99.77% מהחלקים במקרקעין;
והואיל (4):	ובהתאם להוראות הסכם גישור מיום 18.11.13 (אשר קיבל תוקף של פס"ד מיום 24.11.13) ועל פי הסכם האופציה כהגדרתו להלן המוכרות מתחייבות לרכוש אף את הזכויות הנותרות בחלקה המהוות 0.23% מתוך 100% מזכויות הבעלות לא יאוחר מתוך 11 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה כהגדרתו להלן;
והואיל (5):	וביום 14.05.14 העניקו המוכרות לאירופה ישראל ש.מ.א בע"מ ח.פ. 514035401 (להלן: "**אירופה**" ו/או "**בעלת האופציה**"), אופציה סחירה לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין לרבות מלוא זכויות הבניה במקרקעין עפ"י התוכניות החלות (להלן: "**האופציה**" או "**הסכם האופציה**"), למעט מלוא הזכויות המוקנות עפ"י התכניות להמרת חלק משטחי

	הבנייה במגרש, המהוות 20% משטח זכויות הבניה במגרש המצוינים (להלן: "**זכויות ההמרה**");
והואיל (6):	וביום 29.07.14 סיחרה בעלת האופציה לסקיי טאואר ח.פ. 514984681 (להלן תקרא מעתה: "**בעלת האופציה**"), את האופציה ובעלת האופציה נכנסה לנעליה של בעלת האופציה בכל הקשור להתחייבויותיה של אירופה כלפי המוכרות לעניין האופציה;
והואיל (7):	ועל המקרקעין חלות התכניות תא/595א ותא/3319, וכן כל יתר התכניות המקנות זכויות בנוסף (להלן: "**התוכניות**") ובכפוף להוראותיהן, ניתן יהיה להקים על המקרקעין מגדל משרדים בן 26 קומות (שיכלול גם שטחי מסחר), מעל 5 קומות מרתף (להלן: "**המגדל**") זהכל בהתאם לתכנון שיבוצע ויאושר על ידי הרשויות, בהתאם להוראות התב"ע הקיימת או כל תב"ע עתידית (להלן: "**הפרויקט**"). מובהר כי על אף המותר כאמור לעיל במסגרת הקבוצה להקים בנין מסחר ומשרדים בן 24 קומות אשר יכלול- 21 קומות משרדים, 2 קומות מסחר וקומת קרקע מעל חמש קומות מרתף לחניות- הכל כאמור בדו"ח האפס המצ"ב. מובהר ומוסכם כי ככל שתתקבלנה הזכויות הנוספות בהגדרתן להלן ו/או יהיה ניתן להקים על המקרקעין מגדל משרדים בן קומות נוספות מעל קומות מרתף ומסחר וזה יקרא הפרוייקט בהתאמה;
	ובכוונת בעלת האופציה לממש, עבור עצמה ו/או לסחר, במסגרת הסכם זה, חלקים מהאופציה ליתר המשתתפים, אשר ירכשו חלקים מהמקרקעין המהווים יחד את זכויות הבניה למגדל המשרדים, כאשר כולם יחד ירכשו, ביחד ולחוד, את מלוא זכויותיהן של המוכרות בממכר, בדרך של מימוש האופציה בשלמותה וכמקשה אחת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של בעלת האופציה. כמו כן מוסכם בזאת כי בעלת האופציה תממש בעבור עצמה את מלוא היחידות בקומות 23 (להלן: "**יחידת בעלת האופציה**") וכי כל זכויות הבניה מכל מין ו/או סוג שהוא אשר ניתווספנה במתחם, לרבות ובייחוד הזכויות הנוספות ככל שתונפקנה, תוצדמדנה ליחידת הנ"ל וכל הצדדים נותנים בזאת מראש את הסכמתם ואישורם כי לבעלת האופציה הזכות לממש את זכויות הבניה הנוספות בקומות נוספות מעל ועל גבי קומות הפרוייקט על פי התב"ע כך שזכויות אלו תיתווספנה מקומה 24 ואילך (להלן: "**הקומות הנוספות**") לבעלת האופציה הזכות לסחר או למכור את הזכויות הנוספות לצדדים נוספים וכן במשל דברים זה יתוקן דו"ח האפס ע"י השמאי ותחולנה הוראות הסכם שיתוף זה על בעלת האופציה ו/או על הצדדים נוספים להם נמכרו או סוחרו הזכויות הנוספות; עוד מוסכם בזאת כי כל הזכויות והחבויות בנוגע לשפ"פ בהתאם לתב"ע החלה המקרקעין, לרבות בנוגע להסכם השיתוף במקרקעין אשר עתיד להכרת בין בעלי המקרקעין במתחם (אשר טיוטה ממנו מצ"ב **כנספח ב'**) ולרבות כל הזכויות והחבויות מכל מין ו/או סוג שהוא בנוגע למניות החברה המנהלת אשר מסמכי התאגדותה מצ"ב **כנספח ב'** להסכם זה- כולן ללא יוצא מהכלל יוצמדו ליחידת בעלת האופציה.
והואיל (9):	ובכפוף למימוש האופציה בשלמותה וכמקשה אחת ומבלי לפגוע בזכויות הנוספות כאמור ולאחר עיון במסמכים אלו הצדדים (להלן גם: "**הקבוצה**") חפצים להסדיר ביניהם רכישה משותפת של הממכר על דרך של רכישת האופציה מבעלת האופציה, מימושה של האופציה ורכישת הממכר מאת המוכרות בהתאם לנוסח הסכם הרכישה המצ"ב כנספח ד' להסכם זה (להלן: "**הסכם הרכישה**"), את יחסי השיתוף ביניהם במגרש ו/או במקרקעין, להגדיר

	את זכויותיהם וחובותיהם, את בנייתן המשותפת של היחידות בשיטה של בנייה עצמית, בכפוף לאמור בהסכם הבניה המשותפת וגומר בהשלמת הבניין והיחידות, מסירתן לצדדים ואת חלוקת השימוש הייחודי בהן עפ"י הסכם זה ותנאיו, הכל בכפוף ובכפוף לכל האמור בנספחים להסכם זה;
והואיל (10):	והתמורה הכוללת בגין רכישת הממכר והקמת היחידות תתחלק בין הצדדים, כך שכל אחד מהצדדים ירכוש חלק יחסי בממכר, כאשר התשלום בעבור חלק מסוים עפ"י נוהל היחידה הרעיונית שחלק זה משקף, ושוויה של היחידה כמצוין בטבלת הזמנת עלויות היחידות המצ"ב כנספח ה'1. לעניין זה מובהר כי החלוקה הרעיונית (כמצוין בנספח ג') והתמורה בעבורה, (כמצוין בנספח ה'1) מוסכמת ומקובלת על ידי כל אחד מהצדדים ולעניין זה לא תהיה לצדדים דרישה ו/או טענה ואו תביעה צד כלפי משנהו ו/או כלפי צד ג' כלשהו, הכל בכפוף לביצוע איזונים ככל ויידרשו בהתאם להוראות הסכם זה;
והואיל:	והצדדים מעוניינים לקבוע ביניהם את האופן, הכללים והתנאים של ניהול הפרויקט ובנייתו, השימוש ביחידות וייחודן לצדדים, דרכי השימוש ברכוש המשותף, הצמדת זכויות הבניה הנוספות ו/או כל זכויות בניה אחרות ומימושן, רישום הפרויקט כבית משותף, חלוקת כל הוצאות ניהול הפרויקט ביניהם, אופן והתנאים לבעלות וניהול מרתפי הפרויקט וכן את דרכי שיתוף הפעולה האפשריות עם מי אשר אליו תסוחר אופצית הזכויות הנוספות ובניית הקומות הנוספות, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו;
והואיל (12):	והצדדים מצהירים כי בחנו את כל ההיבטים העובדתיים, המשפטיים והמסחריים הכרוכים ברכישת זכויות הממכר יחד עם אחרים, ואת כל ההיבטים כאמור בכל הקשור לבנייה משותפת ובניה עצמית במסגרת קבוצה;
והואיל (13):	וידוע לצדדים כי מדובר ברכישת הממכר (לאחר מימוש אופציה, ככל שתמומש), ובניה עליו בדרך של בניה עצמית, על כל המשתמע מכך, וכי אף גורם לא מכר להם יחידות גמורות, או יחידות "על הנייר", או התחייב למכור להם יחידות כאלו, או התחייב לספק להם שירותי בניה לבניית היחידות;
והואיל (14):	והובא לידיעת הצדדים כי לאור ההתחייבות הצדדים יחד ולחוד, ייקטו סנקציות בגין אי עמידה בתשלומים הנדרשים, השונים במועדם, לרבות מכירת חלקו של המפר במגרש לאחרים ותביעה בגין נזקים שעשויים להיגרם לצדדים אחרים;

לפיכך הוצהר והוסכם והותנה כדלקמן:

1. מבוא וכללי

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.

1.2. הסכם זה תכליתו להסדיר את ההתקשרות בין הצדדים למימוש האופציות ולרכישת הזכויות במקרקעין להקמת הפרויקט תוך ייחוד של הקומות הניתנות להקמה בפרויקט בין הצדדים להסכם זה.

1.3. בכפוף למימוש האופציה בשלמותה וכמקשה אחת, תכליתו של הסכם שיתוף זה לתכנון ובנייה עצמית של הפרויקט, שכוללים גיוס יועצי תכנון וחברת ניהול ופיקוח לבניין, תכנון הבניין והוצאת היתר בנייה להקמת הפרויקט, הקמת הפרוייקט בפועל, וכן כל הדרוש לשם השלמתו הסופית ומסירתו לצדדים.

1.4. הסכם זה יהווה הסכם שיתוף במקרקעין כמשמעותו בסעיף 29 לחוק המקרקעין התשכ"ט– 1969 והוא יחייב את הצדדים לו ואת תליפיהם ואת כל הבא מכוחם, וניתן יהיה לרשום הערת אזהרה על המקרקעין בגינו.

2. **הגדרות**

למונחים הבאים בהסכם זה, תהא שמורה המשמעות המפורטת בצידם:

"הצדדים" או "הקבוצה" - סקיי שאואר נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 515238939 ו[illegible] בע"מ ח.פ. 514984681

" המקרקעין" או "המגרש/חלקה" - מגרש בשטח של כ- 4,953 מ"ר עפ"י תב"ע תא/3[illegible] הידוע כחלקה 50 בגוש 7077 ברחי המסגר 31, 33א, 33א, 35א, 35, מתחם חסן ערפה, בת"א, על כל זכויות הבנייה הגלומות בו.

"הממכר"- הממכר כהגדרתו בהסכם הרכישה (למעט הזכויות הנוספות), הזכויות הבנויות בפועל וכן זכויות הבניה המאפשרות את בניית כל היחידות בממכר כמצוין בתשריט או כל תוכנית אחרת שתבוא במקומה לרבות זכות הבעלות והחזקה המשפטית.

"היחידות"- כל היחידות אשר תיווצרנה כתוצאה ממימוש זכויות הבנייה כאמור בתשריטים נספח ג'.

"הרכוש המשותף"- שטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל השותפים בפרויקט ואשר לא יוצמדו במפורש ליחידה כלשהי בפרויקט, לרבות חדרי מדרגות, פירי מעליות, מבואות מעברים, לובי כניסה, דרכי גישה משותפות (למעט החניות והמרתפים אשר כן ייוחדו לצד/ שותף להסכם זה), ככל שיהיו כאלה, והכל בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 (להלן: "חוק המקרקעין");

"התוכניות החלות" כל תוכניות המתאר החלות ו/או שיחולו על המגרש ובתוכן כל התוכניות המקומיות, המחוזיות והארציות ובכלל זה תכנית העיצוב במידה שחלה על המגרש תשריטיהן, טבלאות איזון וכל נספח נוסף שלהן תוכניות נוספות החלות על המגרש.

כל הקשור לרכישה, ארגון וביצוע ממועד הרכישה של הממכר ועד סיום בניית היחידות וגומר ברישום בית משותף ובהתאם להוראות הסכם זה;

"היועצים המשפטיים"- משרד עורכי הדין איתן סגל & אקסלרוד אוחנה ושות' ומשרד עורכי הדין אדלר-שחר אדלר ושות' הממונים על ידי הצדדים להעמיק להם את השירותים

"הפרויקט"- CIS 360 LTD. Lic. No. 515012516

קלוסוה בע"מ ח.פ. 514839836

המשפטיים.

עוה"ד ברוך אדלר ועוה"ד לירן אוחנה אשר יהיה מיופי כוח הצדדים ונאמנם לצורך ביצוע עניינים הנזכרים בהסכם זה.

אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ
ח.פ. 514427715

חברת ניהול שתיבחר על ידי הקבוצה מתוך 5 חברות הניהול המובילות בישראל בניהול מגדלי משרדים ומסחר ואשר תפקידה יהיה ניהול ואחזקה של המגדל לאחר השלמת הבנייה (קבלת טופס 4).

חברה שתיבחר על ידי הועד המפקח- אשר תעניק את שירותי התיאום ההנדסי והפיקוח על הבנייה ואשר ייחתם בינה לבין הוועד המפקח חוזה למתן שירותי ניהול ופיקוח הנדסי.

משרד אדריכלים יסקי-מור-סיון, אשר ייבחר אמון באופן בלעדי על תכנון הפרויקט ואישורו הסופי מול מוסדות התכנון.

הקבלן/ים אשר ייבחר על ידי הקבוצה.

הבנק אשר ייבחר על ידי הוועד המפקח לשם לתוי הפרויקט ו/או מתן הלוואות מובטחות במשכנתא לכלל חברי הקבוצה. מובהר כי נכון למועד התקבשות הקבוצה וייתכן שאף במועד רכישת הממכר טרם התקשרה הקבוצה עם הבנק.

אסיפת כל הצדדים להסכם זה.

החלטה של בעלי למעלה מ- 50% מאחוזי ההשתתפות כמוגדר **בנספח ה'1**, שנכחו באסיפה הכללית, כהגדרתה לעיל.

פורום של 5 מחברי הקבוצה, אשר ייבחרו על ידי האסיפה הכללית הראשונה, כמפורט להלן, ואשר יפקח את סמכויות הניהול והפיקוח של הפרויקט, עבור הקבוצה, והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

חשבון בנק אשר ייפתח על ידי הנאמן ואשר ישמש לשם ביצוע כל התשלומים בקשר עם רכישת הממכר מידי בעלי הזכויות בו, לרבות דמי סיתור האופציה מהקבוצה לבעלי האופציה.

חשבון הבנק אשר ייפתח בבנק על ידי הוועד המפקח עבור הקבוצה לצורך ביצוע כל התשלומים בקשר עם הפרויקט.

המצ"ב כנספח ג' להסכם זה, הנחתם על ידי כל אחד מהצדדים להסכם זה, והמתאר, בין היתר, את חלוקתו של המגדל בין חברי הקבוצה, בהתאם לתכנון רעיוני ראשוני בלתי מחייב בטרם אישורה של תכנית בינוי למגרש וממילא טרם קבלת היתר בנייה סופי ומאושר לפרויקט.

אותה יחידה מבין היחידות לרבות הרכוש המשותף הצמוד לה, ואשר הזכויות לגביה יוקנו לאותו צד לפי נספח החלוקה.

מכלול העלויות הכרוכות ברכישת המקרקעין בשלמותם לרבות דמי האופציה ודמי סיחורה.

מכלול העלויות הכרוכות בתכנון והקמת הבניין וכלל העלויות הנלוות לכך, אשר ייגזרו מגודל ומיקום היחידה הרעיונית והצמוד לה במגרש וייקבעו ע"י שמאי הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר אומדנן מצוין בין היתר בדו"ח ה-0 המצ"ב, לרבות אך לא רק: עלויות המתכננים, היועצים השונים, חברת ניהול ותיאום הפרויקט, עליות ביצוע הבנייה, תשלומי חובה הקשורים בבניה לרבות אגרות והיטלים וכיוצ"ב.

דו"ח השמאי המצ"ב כנספח ה' להסכם זה בקשר לאומדן עלויות בניית הפרויקט שהוכן על ידי משרד זרניצקי – חפץ.

הסכם אשר ייחתם בין הצדדים להסכם זה לבין הקבלן לצורך ביצוע הפרויקט ;

חישוב משוקלל ב- % של חלקו של כל אחד מהצדדים באומדן תקציב הפרויקט- הן בעלויות רכישת המקרקעין והן עלויות הבנייה או כאמור בעמודת חלק יחסי בשווי ההקמה הכולל עפ"י ניתוח אחוז ההשתתפות היחסי עפ"י נספח ה' להסכם זה, או כפי שיקבע ע"י שמאי הפרויקט בשלב מאוחר יותר.

3. נספחים

3.1. הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו הינם:

נספח א' נסח מלשכת רישום המקרקעין.

נספח ב' טיוטת הסכם השיתוף בין בעלי הזכויות במותחם וכן מסמכי ההתאגדות של החברה המנהלת במתחם.

נספח ג' תשריט קומות המגדל על פי תכנון רעיוני ראשוני ובלתי מחייב בטרם אישור תוכנית הבינוי למגדל וממילא בטרם קבלת היתר בנייה, אשר נעשה על ידי אדריכל הקבוצה ואשר כפוף להוראות הסכם זה.

נספח ד' הסכם האופציה על נספחיו, לרבות טיוטת הסכם המכר ירכשו המקרקעין

נספח ה1' דו"ח שמאי/ אפס

נספח ה2' טבלת אחוז השתתפות ואומדן עלות היחידות יחידה בפרויקט במסגרת דו"ח אפס.

נספח ו' בתב הזמנה ליועצים המשפטיים

נספח ז' יפוי כוח בלתי חוזר ליועצים המשפטיים.

נספח ח' יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לועד המפקח.

נספח ט' כתב הוראות בלתי חוזרות לנאמן.

נספח י' טיוטת הסכם ניהול.

נספח יא' הסכם סיחור האופציה.

3.2. למונחים הנזכרים בנספחים להסכם זה תהיה אותה המשמעות שניתנה להם בהסכם זה, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

4. **הצהרות הצדדים**

כל אחד מהצדדים מאשר, מתחייב ומצהיר כדלהלן:

4.1. כי אין כל מניעה מכל מין ו/או סוג שהוא להתקשרותו בהסכם זה ו/או לקיום אילו מהתחייבויותיהם, הן עפ"י הסכם זה והן עפ"י ההסכמים המצורפים במלואן ובמועדן.

4.2. כי הוא עיין בהסכם זה על נספחיו ונספחי נספחיו, וקרא והבין את כל הוראות מערכת ההסכמים לרבות אלו המצ"ב כנספח ד', לרבות, אך לא רק, את כל מסמכי ותנאי ההסכמים, הערבויות הנדרשות והחזר ההוצאות, וכן כל יתר התחייבויות כלפי כל רשות וכיו"ב.

4.3. כי ראה את המגרש ו/או הממכר ו/או המקרקעין וסביבתו ביקר בהם, בסמוך לפני חתימת הסכם זה, ובדק פיזית, משפטית ותכנונית את המגרש ואת הממכר, בדק את מיקום היחידה שבחר בתשריט ואת חלקו בפרויקט, ערך כל בדיקה ובחינה שמצא לראוי ונכון ולעשותה טרם חתימתו על הסכם זה, ניתנה לו

הזדמנות לקבל הבהרות נוספות והוא הבין את כל המפורט במסמכים הנ"ל ומצא את כלו בנ"ל לשביעות רצונו המלאה, ומתאימים לצרכיו. על כל פנים, מוותרים הצדדים בזה על כל טענה בדבר אי התאמה בכל עניין הקשור בהסכם זה.

4.4. כי ידוע לו כי בעלת האופציה רכשה את האופציה וכי זו ניתנת למימוש עד ליום 13.11.[illegible] וכי במסגרת הסכם סיחור האופציה המצ"ב כנספח יא' (עם חתימתו על ידי כלל השותפים) מסחרת בעלת האופציה ליתר המשתתפים חלקים מהאופציה, כי המקרקעין יירכשו על ידי הצדדים בדרך של מימוש האופציה במשותף עם שאר הצדדים להסכם זה וכי עם מימוש חלקים אלו באופציה ורכישתם המשותפת של המקרקעין מהוות הזכויות הללו, למעט הזכויות הנוספות, את הזכויות להקמת היחידות בפרויקט.

4.5. כי ככל שתונפקנה הזכויות הנוספות הרי שבעלי הזכויות הללו (בין אם זו בעלת האופציה ו/או צדדים שלישיים להם הועברו הזכויות הנוספות) יהיו צד להסכם זה.

לצורך כך, מתחייבים הצדדים לתקן את הסכם האופציה כך שיכלול בו ינפיק שמאי הפרויקט אשר ערך את דו"ח האפס המצ"ב כנספח ה' דו"ח אפס מתוקן (להלן: "**דו"ח אפס מתוקן**") וכן יערוך מחדש טבלת אחוז השתתפות ואומדן עלות יחידות מתוקנת (להלן: "**טבלת השתתפות מתוקנת**"), בהתאמה לפרויקט הכולל את הזכויות נוספות, כי דו"ח האפס האמור יהיה מכריע ולא יהיה ניתן לערער וכי כל הצדדים, לרבות רוכשי הזכויות הנוספות, יחתמו מחדש על הסכם זה כאשר הוא מתוקן בהתאמה ומצורפים אליו דו"ח האפס המתוקן, טבלת ההשתתפות המתוקנת וכן תשריטי הפרויקט המתוקנים בהתאמה- הכל ובלבד ואומדן עלות היחידות לא עלה על אומדנם עפ"י דו"ח האפס המצ"ב.

4.6. כי ידוע לו, שכל מרתפי הפרויקט המיועדים למגדל יוחדו לבעלת האופציה בלבד, אשר תנהג בהם מנהג בעלים ותנהל את החניון לרבות כחניון ציבורי, על חשבונה הבלעדי, וזאת החל ממועד השלמת המרתפים ואף אם בניית המגדל טרם בוצעה ו/או הושלמה.

כי ידוע לו, כי החל מתחילת אכלוס המגדל ייתכן ויבוצעו עבודות גמר ביחידות אשר נמסרו לבעליהם במצב מעטפת וכי לא תהיה להם כל דרישה ו/או טענה בקשר עם כל הפרעה או מטרד העלולים להיגרם להם כתוצאה מהמשך עבודות הבנייה כאמור.

4.8. כי ידוע לו שבקומת הלובי מתוכננים שטחי מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות ובהתאם לבעלי הזכויות בקומת המסחר תינתן זכות השימוש הבלעדית בשטחי הרחבה שבחזיתות המגדל וכן בחלקים משטחי הלובי, כפי שיוגדר על ידי אדריכל הבניין, לרבות לצורך שטחי ישיבה לאותם בתי קפה/מסעדות, וזאת ללא צורך בתשלום דמי שימוש ו/או כל תשלום אחר ליתר הצדדים אולם בתשלום דמי

ניהול ו/או חברת הניהול). במידת האפשר, במועד רישום המגדל בבית משותף יוצמדו לשטח הרחבה שבחזיתות המגדל לבעל הזכות בקומת המסחר.

4.9. כי הובהר לו, כי החתימה ומימושו של הסכם שיתוף זה הינה תנאי הכרחי לניצול הזכויות בממכר המחייבים שיתוף פעולה מלא, וביצוע הוראות הסכם שיתוף זה, והוראות הסכם הרכישה כולן ככתבן וכלשונן וכי אי ביצוע הוראה מהוראות הסכם זה, והסכם הרכישה על-ידי מי מהצדדים כולם או חלקם תסכל את האפשרות למימוש זכויות הצדדים. כן הובהרה לו החובה לשלם את חלקו היחסי בתשלום דמי סיחור האופציה, הן ברכישת הממכר והן בנשיאה בעלות הבנייה במידה והוא ו/או כל מי מבין הצדדים שלא ישלמו במועד את הסכומים הנדרשים על פי הסכם שיתוף זה על נספחיו הם יחשבו כמפרים יסודית את הוראות הסכם זה.

4.10. כי יפעל במשותף להקמתו של הפרויקט, באמצעות האדריכל, הקבלן והיועצים המקצועיים וכמפורט בהסכם זה כדלהלן, כי יפעל במשותף אל מול העיריה והועדה המקומית למילוי כל התחייבויותיהם עפ"י הסכם הרכישה וכן יפעלו במשותף לנטילת מימון מבנק מלווה.

4.11. כי הפרויקט יבנה עפ"י היתר הבניה ותכניות הבניין שייערכו על-ידי האדריכל, ואשר על פיהן תיוחד לכל אחד מן הצדדים יחידה כמפורט בתכניות הפרויקט- נספח ג' להסכם זה, לפי הוראות ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב ובקירוב ככל האפשר לתוכניות אלו, למעט מרתף הבניין ו/או שינויים אניימיים שידרשו ע"י מי מחברי הקבוצה ו/או איחוד יחידות של מי שרכש מספר יחידות.

4.12. כי יפעל יחד עם שאר חברי הקבוצה לנטילת מימון בנקאי לפרויקט, כי הינו יכולת כלכלית לעמוד בתנאי הסכם זה וכי למיטב ידיעתו לא חלה עליו מניעה לכך שיאושר על ידי הבנק המממן לקבלת הלוואה מובטחת במשכנתא למימון הפרויקט וכי ככל שלא יאושר ע"י בנק מממן ו/או הפרויקט לא ילווה ע"י בנק מממן אזי יהא עליו לממן בעצמו את חלקו בפרויקט ובמידה ולא יעשה כן ולא ישלם אי אלו מהתשלומים במלואו ובמועדו אזי תהיה לועד המפקח הזכות למכור את יחידתו ולצורך כך יהיה רשאי הועד המפקח לעשות שימוש ביפוי (נספח ח'), למיטב שיקולו והבנתו של הועד המפקח. מובהר בזאת כי כל צד להסכם זה יהיה לווה רק לגבי חלקו בסכום ההלוואה ולא יהא ערב לאף חבר אחר בקבוצה ו/או לצד שלישי לכל הלוואה ו/או מימון שיילקחו לצורך הפרויקט.

4.13. כי ידוע לי שהסכם שיתוף זה וכן יתר ההסכמים הנובעים מהסכם שיתוף זה כפופים לאישור הבנק המלווה ולדרישותיו, וכי עקב כך יתכנו שינויים ו/או תוספות בהוראות הסכם זה ו/או בהוראות יתר ההסכמים, אף לאחר החתימה עליהם, זאת בין היתר בהתאם לדרישות ו/או להוראות הבנק המלווה, וכי בחתימת הצדדים על הסכם זה הם נותנים את הסכמתם לכל שינוי ו/או תוספת כאמור והם מוותרים על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה עקב כך.

הצדדים מסכימים במפורש ומודעים לכך כי ההסכם בין השותפים לבנק יכפול הוראה לפיה המגרש וזכויותיהם של הצדדים בפרויקט ישועבדו במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום או בכל סכום שהוא לטובת הבנק להבטחת האשראי שיוקצה להקמת הפרויקט, ביחד ולחוד עם השותפים האחרים. לשם ביצוע רישום המשכנתא, מסמיכים הצדדים את הוועד המפקח ו/או את היועצים המשפטיים לחתום בשמם על כל המסמכים הנדרשים לשם כך.

4.15. עם קבלת החזקה ביחידה, מתחייב כל צד שלקח הלוואה או אשראי מהבנק (בעצמו או על ידי הוועד המפקח) לסלק את ההלוואה שקיבל מהבנק, או לרשום משכנתא ספציפית על יחידתו לטובת הבנק בסכום ובתנאים כפי שייקבעו בינו לבנק.

4.16. כי לא קיבל מצגים כלשהם ממי מהצדדים האחרים ו/או מכל גורם אחר, לרבות היועצים המשפטיים, בכל עניין שהוא הקשור בהסכם זה, ואם קיבל הרי שמצגים אלו נבדקו על ידם כיאות, ולא יחייבו כל גורם שהוא בגין נתינתם. אף אחד מהצדדים ו/או ממוסדות העסקה ו/או המנהל ההנדסי ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, לא יהיה אחראי לכל הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תוכניות רעיוניות, תכניות ראשוניות, השפעה או התחייבות בע"פ או בכתב של כל מאן דהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה יחשבו כבטלים.

4.17. כי הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל שינוי, תוספת ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נחתמו ונעשו בכתב ע"י כל הצדדים לו.

4.18. כי ידוע לו שמדובר בבניה עצמית בדרך של קבוצת רכישה ולפיכך עצם התכנון ומועדי התכנון והביצוע אינם קבועים מראש ועשויים להשתנות בהתאם לדרישות גורמי התכנון ודרישות הרשויות. עוד ידוע לו שעלות היחידות הינה אומדן בלבד, השונה מיחידה ליחידה ולא תעמוד לו כל טענה בעניין זה.

4.19. כי ידוע לו שלעמידתו בהתחייבויותיו עפ"י ההסכמים והסכם זה ישנה השפעה מכרעת על זכויותיהם של שאר הצדדים להסכם זה, כי הפרה של כל הסכם, ותשפיע על כלל הצדדים בהסכם זה ותהווה הפרה יסודית, תוך גרימת נזקים כבדים למי מהצדדים וכי הוא מתחייב לעמוד בתנאי ההסכמים הסכם זה ככתבם וכלשונם.

4.20. כי הובהר לו כי לאור התחייבויות הקבוצה יחד ולחוד, יינקטו סנקציות חמורות בגין אי עמידה בהתחייבויות, עד כדי ביטול הרכישה מול הצד המפר ומכירת חלקו של המפר בממכר לאחרים (לצורך זה אף מופקד יפוי כוח בלתי חוזר בידי היועצים המשפטיים).

4.21. כי ברורים להם האחריות, הסיכונים והסיכויים הנלווים לרכישה משותפת של הממכר ולביצועו המשותפת בבניה עצמית של הפרויקט וכל אלה יחולו עליהם

בלבד, כל אחד לפי חלקו היחסי בזכויות בממכר וכל מקום שבו התחייבויות הצדדים הינן ביחד ולחוד אזי כל אחד יחוב למלוא ההתחייבויות של שאר הצדדים, ביחד ולחוד, תוך שהוא יהיה זכאי לשיפוי משאר הצדדים בהתאם לחלקו היחסי בממכר וכל אחד מהצדדים חב בשיפוי אותו צד נפגע כאמור לעיל.

4.22. וידוע לו כי מדובר ברכישת קרקע (לאחר מימוש אופציה, ככל שתמומש), ובניה עליה בדרך של בניה עצמית, על כל המשתמע מכך, וכי אף גורם לא מכר לו יחידה ו/או יחידה גמורה, או יחידה "על הנייר", או התחייב למכור לו יחידה כזו, או התחייב לספק לו שירותי בניה לבניית היחידה.

4.23. כי כל צד ימנע מכל מעשה או מחדל אשר יש בו להפריע לרכישת הממכר, תכנון והקמת הפרויקט ורישומו כבית משותף. בהתאם לכך מתחייב כל צד שלא לפעול לסיכול ההסכמים והסכם זה ו/או לעכב את תכנונו ו/או הקמתו של הפרויקט ומתחייב שלא לנקוט פעולה כלשהי, פיזית ו/או תכנונית ו/או משפטית כנגד כל הצדדים להסכם זה ו/או כנגד ספקי השירותים לצורך הקמתו של פרויקט זה, אשר עלולים להביא לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות ההסכמים ו/או הסכם זה ו/או הקמת הפרויקט, זולת אם פעולה זו תתבצע ע"י כל הצדדים יחדיו.

4.24. כי התחייבויותיו על פי הסכם זה אינן ממצות את כל התחייבויותיו כלפי הפרויקט, שאר הצדדים, התאמן, הבנק וכל גורם אחר, וכי הן תיתוספנה להתחייבויותיו כלפי כל הסכם אשר ייחתם בקשר עם הפרויקט.

רכישת הממכר

5.1. ידוע לצדדים, כי בהתאם להסכם האופציה, ניתנת האופציה למימוש אך ורק בשלמות ובמקשה אחת קרי ביחס למכר כהגדרתו בהסכם הרכישה, בשלמותו. בהתאם, יהא להם כי האופציה תמומש על ידי המשתתפים יחדיו וייתכן גם יחד עם בעלת האופציה/ רוכשי האופציה לזכויות הנוספות אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ביחד ולחוד, וכי כל הצדדים הנ"ל יחתמו על הסכם הרכישה ויהיו חייבים כלפי המוכרות לגבי כל ההתחייבויות בהסכם הרכישה, ביחד ולחוד.

5.2. בכפוף לשאר הוראות הסכם זה ובהנחה שאחוז ההון העצמי שידרש יעמוד על 40%, במועד חתימת הסכם זה יפקיד כל אחד מהצדדים בידיו הנאמנות של הנאמן, בחשבון נאמנות אשר יפתח לטובת הצדדים, שיעור של 30% מאומדן עלות היחידה של כל צד כמצוין בדו"ח האפס נספח ה', בצירוף מע"מ כדין + 1,000 ₪ שישמשו לקופת הוצאות (אגרות ה"א שליחים וכיו"ב). שיעור של 10% הנותרים ישולמו עם הצגת חשבון האגרות.

5.3. התשלום הראשוני כאמור בסעיף 5.2. לעיל יופקד בחשבון הנאמנות. כספי הנאמנות יושקעו בהשקעה סולידית נזילה, שתוצאותיה ייזקפו לטובת המשתתף והקבוצה. בכפוף לכך שכל היחידות שווקו וכל חברי הקבוצה הפקידו את הסכום כאמור במועד שלא יאוחר מיום המימוש, או מועד אחר ככל שידחה מועד המימוש כדין, הצדדים מסמיכים בזאת את הנאמן באופן בלתי חוזר, להשיב מתוך הכספים שבנאמנות לבעלי האופציה את דמי האופציה ששילמו הם למוכרות, לשלם לבעלת האופציות את מלוא דמי הסיוור כאמור בהסכמים

עימה, הכל מתוך הכספים שיופקדו בנאמנות כאמור ובאופן בלתי חוזר ובלבד שהצדדים החליטו שלא לסחר את האופציה לצד שלישי כלשהו עד למימושה. כמו כן- לשלם את התשלום הראשון למוכרות עפ"י הסכם הרכישה ועל פי תנאי ההסכמים הנלווים וכל שאר התשלומים לאותו המועד לרבות ההיטלים והאגרות. למען הסר ספק במידה ועד ליום 13.02.2015 לא ישווקו כל היחידות, יהיה כל אחד מחברי הקבוצה רשאי להודיע על ביטול הסכם זה ועל פרישתו מהקבוצה, כל הסכומים ששולמו על ידו עד לאותו מועד יוחזרו לו באופן מיידי, ולא תהיה למי מהצדדים כל טענה או דרישה כלפיו. אור בן גדליה בע"מ ח.פ. 514427715

5.4. בכפוף לגיבושה של הקבוצה לרכישת הממכר בשלמותו, היינו חתימתם של מוכרת וחברי קבוצת הרכישה על הסכם זה על נספחיו ובלבד שהצדדים החליטו שלא לסחר את האופציה לצד שלישי כלשהו עד למימושה- נותנים בזאת חברי הקבוצה ליועצים המשפטיים הוראה בלתי חוזרת לחתום בשמם, באמצעות יפוי הכח שהופקד בידי היועצים המשפטיים במעמד חתימת הסכם זה, על כל ההסכמים והמסמכים הנדרשים לשם רכישת הממכר. הצדדים מנחים ומורים ליועצים המשפטיים באופן בלתי חוזר לחתום מטעמם על הסכם הרכישה ועל כל הסכם אחר לצורך רכישת הממכר ולא תעמוד להם כל טענה כנגד היועצים המשפטיים בעניין זה, ובלבד שלא הוכנסו שינויים בהסכמים אשר יש בהם לפגוע בזכויות מי מהמשתתפים.

CIS 360' LTD
Lic. No. 515012516

5.5. בכפוף לאמור לעיל ולאמור בהסכמי סיחור האופציה, מורים הצדדים למוסך להשבת באופן בלתי חוזר להעביר לידי בעלת האופציה את דמי הסיחור בניכוי דמי האופציה ששילמה בעלת האופציה ע"ח הממכר עם רכישת האופציה בהתאם למועדים הקבועים בהסכם סיחור האופציה. כמו כן מורים הצדדים לנאמן באופן בלתי חוזר להעביר לאחר חתימה על הסכם הרכישה, למוכרת את התשלום הראשון עבור הממכר בהתאם להוראות הסכם הרכישה.

5.6. הצדדים ישלימו את חלקם בתשלומים בגין רכישת הממכר עפ"י הוראות הסכם הרכישה וכן דמי האופציה ודמי סיחור האופציה עפ"י הסכם סיחור האופציה (נספח יא'), והסכומים הנדרשים להשלמת רכישת הממכר יופקדו ע"י כל אחד מהצדדים לפי חלקו לרבות ובהתאם להנחיות הבנק הממנן ככל שיהיו טרם שינתן ליווי לשלב רכישת הממכר.

5.7. לא עמד מי מהצדדים להסכם זה, באיזה מן התשלומים שנקבעו במועדו, ולא תיקן האמור בתוך 3 ימים מקבלת דרישה בכתב, יחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה, אשר יזכה את הצדדים האחרים להסכם זה, בחילוט כל תשלום ששולם עד לאותו מועד ולמימון יתרת התמורה ביחס לחלקי הצד המפר כנגד זכויותיו בממכר. בהתאם לאמור, תבוצע פנייה בכתב לכל הצדדים האחרים, אשר יודיעו בתוך 24 שעות אם חפצים הם ברכישת מקרקעי הצד המפר. הרכישה תבוצע אך ורק על ידי הצדדים שהודיעו בכתב במועד דלעיל (להלן: "**הצדדים הרוכשים**"), כי חפצים הם ברכישת חלקי הצד המפר (תוך ביצוע כל יתרת התשלומים ביחס לאותם חלקים, בקיזוז הסכומים שחולטו). הודעה כמה

שותפים על רצונם לרכוש הזכויות, יכנס הנאמן את הצדדים להתמחרות ביניהם או לחלופין לקבלת הסכמה על רכישה משותפת. מרגע ההודעה כאמור, יחויבו הצדדים הרוכשים בקיום התחייבויות הצד המפר ברכישת הממכר ובכל ההסכמים הנלווים, לכל דבר ועניין, וכל מנגנוני ההסכם יחולו ביחס לרכישה זו (לרבות סעיף זה במקרה של אי ביצוע תשלום על ידי מי מהצדדים הרוכשים). לא הודיע איזה מהצדדים על רכישת חלקי הצד המפר בתוך פרק הזמן האמור, יבצע הנאמן, בהתייעצות עם הוועד המפקח, מכירה לכל צד שלישי שהוא.

מיד לאחר הרכישה ידווחו היועצים המשפטיים לרשויות המס על ביצוע הרכישה על ידי הצדדים, והצדדים מתחייבים לשאת בתשלומי מס הרכישה כל אחד בפי חלקו ולא יאוחר מחלוף 30 יום ממועד הרכישה או המצאת שוברי מס הרכישה, עפ"י הרשויות לפי המאוחר.

6. **בנייה עצמית**

6.1. בכוונת הצדדים, לבצע בניה עצמית לבניית המגדל על כל הנובע מכך, לרבות תשלום ליועצים ולמומחים, תשלום האגרות והחיטלים, הוצאת מכרזים לביצוע הבניין ומינוי קבלן בהתאם וכיו"ב - כל הדרוש לשם השלמת הבנייה עד לרמת גמר מלא וסופי ומסירת היחידות לצדדים.

6.2. תכנון המגדל ובנייתו תעשה בסטנדרט גבוה, בהתאם לתכנון הקיים שבאדריכל הפרויקט ולפי מפרט טכני, כפי שייקבע על ידי אדריכל הפרויקט בלבד בחתימתם על הסכם זה מאשררים חברי הקבוצה את מינוי של אדריכל הפרויקט. משרד אדריכלים יסקי – מור - סיון, כאדריכל הפרויקט.

6.3. כוונת הצדדים לפעול בהקדם לאישורה של תכנית בינוי התואמת את החלוקה על פי נספח ג' להסכם זה, ומיד לאחר מכן לקבלת היתר חפירה ודיפון שלפיו יתחילו עבודות הבנייה על ידי הקבלן. במקביל לביצוע העבודות, בכוונת הקבוצה לפעול להגשת היתר בנייה למרתפים בנפרד ולמגדל בנפרד, ולשאוף לכך שרצף הבנייה לא ייעצר. הצדדים מייפים באופן בלתי חוזר את כוחם של היועצים המשפטיים והנאמן לחתום על כל תכנית בהקשר זה ולפעול במלוא המרץ לקבלת האישורים הדרושים.

6.4. הצדדים יישאו בכל עלויות הבניה והעלויות הנלוות בהתאם לדו"ח ה-0, והם מנחים באופן בלתי חוזר את הנאמן, הוועד המפקח, היועצים המשפטיים והבנק הממכן לבצע את חלוקת העלויות לפי אחוז ההשתתפות שייקבע.

כל צד יידרש להעמיד את כל הסכומים הדרושים לתשלום חלקו בעלויות הבניה והנלוות, עם התקדמות הבנייה ולפי צורכי הפרויקט, כפי שייקבע על ידי הוועד המפקח בתיאום עם הזכאי להירשם כבעלים ובפיקוח השמאי.

6.5. הובהר לצדדים כי היחס בין עלויות כל אחת מהיחידות הינו לב ליבו של הסכם זה, והם מסכימים באופן בלתי חוזר לשיעורן ולתיקון בהן לפי האיזון השמאי לפי דו"ח האפס, ומתחייבים לשלם את חלקם היחסי מכל עלויות רכישת הממכר

לרבות סיחור האופציות, עלויות הבנייה והנלוות. הצדדים בדקו לפני ולפנים את חלקם היחסי טרם חתימתם על הסכם זה, ובכל מקרה, לא תהא למי מהצדדים, כל טענות ו/או מענות מכל סוג שהוא בגין כך.

6.6. מובהר בזאת, כי הצדדים יממנו את התכנון והבניה לפי אחוז ההשתתפות כאילו לכל דבר ועניין המדובר בפרויקט אחד שיש לממנו לפי אחוזי ההשתתפות של כל צד, ובמנותק לגמרי מזהות היחידה שיוחדה לכל צד (היינו היחידה העליונה תממן את הבנייה בחלקה היחסי אף שהקומה העליונה טרם החלה להיבנות).

מודגש בזאת, כי היות והקבוצה מבצעת הן את הרכישה והן את מימון עלויות הבנייה והנלוות ביחד ולחוד, והיות ותכנון המגדל והקמתו תתבצע בשיתוף פעולה, ייתכן שגם עם בעלי הזכויות הנוספות, יהיו הצדדים מחויבים לשתף בכך התשלומים למימון עלויות הבנייה והנלוות, במועדים שיקבעו לכך בהסכמים השונים שיחתמו בין הקבוצה לגורמים הרלבנטיים (יועצי תכנון, קבלן וכו') ולכל איחור, תוך נקיטת סנקציות חריפות כנגד המפרים התחייבות זו.

6.7. ידוע לצדדים כי עובר לחתימה על הסכם זה, התקשרה בעלת האופציה ו/או מי מטעמה עם אדריכל הפרויקט ויועצים שונים לצורך, בין היתר, השלמת תליכי קבלת היתר הבניה לפרויקט וכי ההתקשרויות אלו יוסבו לצדדים על פי חלקם היחסי בפרויקט במסגרת הסכם הרכישה, וכי כל ההוצאות שהוציאה בעלת האופציה במסגרת התקשרויות אלו נכללו במסגרת דו"ח האפס והן יושבו לבעלת האופציה על ידי השותפים במסגרת כלל הוצאות הפרויקט.

7. **חלוקת היחידות בין הצדדים**

במעמד חתימת הסכם שיתוף זה מחלקים ביניהם הצדדים את היחידות שניתן להקים על המקרקעין בהתאם לתכנון רעיוני ראשוני בלתי מחייב בטרם אישור תוכנית בינוי כוללת למקרקעין ובטרם קבלת היתר בנייה סופי ו/או בכלל למגדל כמפורט **בנספח ג'** המצ"ב.

7.1. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת כי הובהר להם כי מעבר לשטחים שהוצמדו ליחידה שיוחדה להם במפורש בהתאם **לנספח ג'** להסכם זה, ומעבר ללובי המגדל (בכפוף לאמור בסעיפים 4.7 ו- 4.8 לעיל), ולכל שטחי הלובי והחדר הקומתי (לרבות של קומות המרתף) והחדר הטכני שבגג המגדל אשר הינם שטחים משותפים שנועדו לשמש את כלל השותפים במגדל, אין להם כל זכות בכל שטח אחר נוסף, ושטחים נוספים אלו יוחדו לבעלת האופציות.

7.3. בנוסף, מאשרים המשתתפים כי ידוע להם שמעבר לשטחי הבנייה עפ"י התב"ע פועלת בעלת האופציה להוסיף ולנייד את זכויות בניה נוספות למגדל וכי התכנון הראשוני הנוכחי של המגדל כמפורט בנספח א', אינו כולל את הזכויות הנוספות והקומות הנוספות.

מובהר בזאת, כי ככל שתתווספנה למגדל קומות נוספות כאמור, הן תתווספנה מעל לקומות העליונות במגדל.

לצדדים שלישיים, להם הועברו הזכויות הנוספות במלואן ו/או בחלקן על פי שיקול דעתה של בעלת האופציה, אשר יצטרפו להסכם זה כחברי קבוצה לכל דבר ועניין, ולמשתתפים לא תהיה כל טענה בהקשר זה.

עוד מאשרים המשתתפים כי כל יתרת שטחי בניה קיימים ובלתי מנוצלים, לרבות גג הבניין, ו/או זכויות בנייה נוספות עתידיות שיהיו ו/או שינוידו ממקרקעין אחרים למגדל יוצמדו ליחידה שתרכש ע"י בעלת האופציה, (להלן: "**שטחי בניה בלתי מנוצלים**" ו/או "**זכויות בנייה נוספות עתידיות**" בהתאמה).

הצדדים מתחייבים בזאת, באופן בלתי חוזר, שלא לעכב ו/או למנוע ו/או להתנגד, בכל דרך שהיא, הם ו/או מי מטעם, לכל הליך תכנוני שתנקוט הקבוצה ו/או בעלת האופציה ו/או הנאמן מטעמם בקשר עם זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ו/או זכויות הבנייה הנוספות העתידיות ו/או לניוד זכויות למגדל ו/או להעברת הזכויות לצדדים שלישיים כאמור על ידי בעלת האופציה ו/או לתוספת הקומות ו/או מיקומן במגדל כאמור לעיל. בהקשר זה, ככל שלצורך נקיטת הליך תכנוני כאמור ו/או מימוש הזכויות כאמור ו/או העברתן לצדדים שלישיים, יהא צורך בחתימת השותפים או מיהם על מסמך כלשהוא, מתחייבים השותפים לחתום על כל מסמך כאמור ובכל מקרה מסמיכים בזאת הצדדים באופן בלתי חוזר את היועצים המשפטים לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שיידרש כאמור בהתאם ליפויי הכוח נספח ז' להסכם זה.

7.5. מובהר בזאת כי לאחר סיום בניית המגדל ובכפוף לקיום מלוא התחייבויות כל צד להסכם, יהא רשאי כל צד להסכם לנהוג ביחידתו מנהג בעלים ולהחזיק ביחידתו בחזקה ייחודית.

8. **איזון חלקי הצדדים**

8.1. כמפורט לעיל, סך תמורת הזכויות בממכר שנקבע לכל צד וכן אחוז ההשתתפות, לרבות חלוקת העלויות בין השטחים העיליים לתת קרקעיים, הינם סופיים ומוסכמים כלב ליבו של ההסכם על ידי כל אחד ואחד מן הצדדים. בהתאם לכך, לא תישמע כל טענה בהקשר זה, לרבות לאי נכונותם ו/או לטעות ו/או להטעיה ביחס אליהם, וזאת מכל טעם שהוא.

על פי סכומים ואחוזים אלו, העריך כל צד את עלותה המשוערת של יחידתו.

8.2. על אף האמור לעיל, היות שהשותפים ביצעו חלוקה של היחידות הניתנות להקמה על המגרש במגדל על בסיס תכנון שטרם אושר וממילא בטרם קבלת היתר בנייה, הרי שייתכנו שינויים בתכנון.

ויחול שינוי בתכנון יבצעו הצדדים תיקון באחוז ההשתתפות, בהתאם להחלטת השמאי והחלטתו תהיה מכרעת.

בהתאם, מיד לאחר קבלת היתר בנייה להקמת המגדל, תתקבל מאדריכל הפרויקט, טבלה המאשרת את שטחי המגדל בפועל, לרבות שטח קומה, שטחי ההשתתפות, שטחי המסחר והגלריה ושטחי המרתפים, ואחוז ההשתתפות יתואם לתכנון המאושר.

8.4. החישוב האמור לעיל יבוצע על ידי שמאי הבנק (להלן: "השמאי") אשר יערוך את דו"ח האפס. השמאי ייוועץ עם הנאמן לצורך החישוב והצדדים מתחייבים לפעול לפי קביעת השמאי ולשאת בתשלומים בגין עלויות הבנייה והנלוות לפי אחוז ההשתתפות המתוקן ו/או החלוקה המתוקנת בין השטחים העיליים לבין המרתפים.

החישוב יבוצע, בשלמות המוצא לכל חישוב תהא חלוקת הזכויות בהתאם ובקירוב ככל הניתן לנספח ג', ובהתאם, יבצע החישוב החדש התחשבנות חד פעמית בגין תשלומים שבוצעו על ידי הקבוצה ו/או בעלת האופציה עד למועד החישוב (ואשר בוצעו לפי חלוקת השטחים במועד הסכם זה) וממועד זה ואילך יבוצעו כל התשלומים לפי אחוז ההשתתפות המתוקן אשר יתקבל כתוצאה מהחישוב.

8.5. החיוב הכספי הסופי של כל אחד מחברי הקבוצה יהיה לפי חלקו בעסקת בפי שהוא יעודכן בהתאם לחישוב האמור לעיל ולאחר קבלת טופס 4 לפרוייקט, וכל משתתף מתחייב לשלם מיד על פי דרישת הוועד המפקח ו/או הנאמן ההפרש הכספי כתוצאה משינוי חלקו היחסי, אם יהיה הפרש כזה, תוך 21 מיום הדרישה.

8.6. בכל מחלוקת ביחס לאמור בסעי' 6 ו- 8 להסכם זה, אם תהא, יכריע השמאי וקביעתו תהא סופית ומכרעת.

מוסדות הקבוצה

הצדדים מסכימים בזה לכונן את המוסדות המפורטים להלן בקשר לביצועו של הסכם זה.

9.1 אסיפה כללית

9.1.1. האסיפה הכללית הינה אסיפת כל הצדדים להסכם זה. האסיפה הכללית רשאית לקבל כל החלטה בכל הדרוש לביצוע הוראות הסכם זה. מבלי לפגוע בכלליות האמור, רשאית האסיפה הכללית לדון מחדש בהחלטות הוועד המפקח, לשנותן ו/או לבטלן, ובתנאי שלא יהיה בכך בכדי לפגוע בהחלטות של הוועד המפקח שכבר בוצעו, בחלקן או בשלמותן. החלטות האסיפה הכללית תתקבלנה אך ורק בסמכות האסיפה – בחירת הקבלן והחלפת אדריכל.

9.1.2. קבלת הודעה מהיועצים המשפטיים ובמועד שנקבע ושלא יקדם מהישיבה ימי עסקים ממועד מתן ההודעה, תתכנס הקבוצה לאסיפה כללית ראשונה.

9.1.3. באסיפה כללית יהווה קוורום חוקי צדדים שנוכחים לפחות 51% מאחוזי ההשתתפות. אם כעבור חצי שעה ממועד כינוס האסיפה הכללית לא נוכח קוורום חוקי כפי שנקבע לעיל, תהיה האסיפה הכללית חוקית בכל מספר של נוכחים, וכל החלטה שתתקבל בה תחייב את כל הצדדים להסכם זה ובלבד ונכחו בה 3 מתוך חברי הועד המפקח.

החלטות האסיפה הכללית, לרבות האסיפה הכללית הראשונה, תתקבלנה בהחלטות רוב, כשקולו של כל חבר בקבוצה יקבל משקל של אחוזי השתתפותו. במידה והבעלות ביחידה תהא של יותר ממשתתף אחד, יספר קולם כקול אחד לפי אחוז ההשתתפות של היחידה.

9.1.5. הצדדים יהיו רשאים לייפות בכתב את כוחו של גורם כלשהו, לרבות מי מחברי הקבוצה, להצביע בשמם.

9.1.6. במהלך האסיפה הכללית הראשונה שתתקבל בין הצדדים וועד מפקח בן 5 חברים, שאחד מהם יהיה נציג בעלת האופציה (להלן: "הוועד המפקח") וכן 2 חברים ממלאי מקום (שיהיו המועמדים שהגיעו למקום ה- 5 וה- 6 מבין המועמדים שהציעו את מועמדותם) (להלן: "ממלאי המקום"). עד לכינוס האסיפה הכללית הראשונה יהוו 2 המשתתפים הראשונים שחתמו על הסכם זה יחד עם נציג האופציה כוועד מפקח זמני (להלן: "הוועד המפקח הזמני"). יובהר כי אלו יהיו פטורים מאחריות בקשר עם החלטות שיתקבלו על ידי הוועד המפקח הזמני בעבור השותפים, והשותפים מוותרים בזה מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או השגה מכל סוג שהוא שעשויה לעמוד להם כלפי הועד המפקח הזמני בקשר עם האמור מלבד לגבי פעולות שבוצעו בזדון.

9.1.7. כל אסיפה כללית רשאית להחליף את חברי הועד המפקח או חלק מהם ובלבד שהדבר הועמד על סדר יומה של אותה אסיפה. עד לבחירת הועד מפקח חדש ימשיך הוועד המפקח לכהן לכל דבר ועניין.

9.1.8. למי מנציגי הוועד המפקח ו/או לבעלים של 35% מאחוזי ההשתתפות, שיבקשו זאת, ו/או לנאמן, תהא זכות לכנס את האסיפה הכללית בהודעה בכתב בת 7 ימים מראש, תוך פירוט הענין שיובא על סדר יומה של האסיפה. מובהר בזאת כי בכל כינוס של אסיפה כללית חובה שישתתף נציג חברת ניהול ותיאום הפרויקט.

הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תינתן על ידי חברת ניהול, תיעשה בכתב (בפקס, בדואר אלקטרוני, במברק או בדואר רשום) לכל אחד

או לפתוחת אחרת עליה הודיע בכתב אותו צד לחברת הניהול.

9.1.9. הנאמן, בעצמו או באמצעות נציג מטעמו, יזומן לכל ישיבת האסיפה הכללית וחברת הניהול תדאג לרישום פרוטוקולים שיכללו בקצרה את דיוני האסיפה הכללית ואת ההחלטות שהתקבלו בה.

9.1.10. 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 יהיה זכאי לזמן אסיפה כללית, להשתתף בבחירת חבר הוועד המפקח ולא יהיה זכאי להיבחר כחבר בוועד המפקח. היה והצד הנייל מכהן כחבר בוועד המפקח, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן ממלא המקום.

כמו כן, צד אשר הוכרז כפושט רגל ו/או שהוגשה כנגדו בקשה לפשיטת רגל ו/או מונה כונס לנכסיו ו/או שהורשע בעבירה שיש עמה קלון, לא יהיה זכאי לכהן כחבר הוועד המפקח. היה והצד הנייל כבר מכהן כחבר הוועד המפקח, תפקע כהונתו מאליה, ובמקומו יכהן ממלא המקום.

9.1.12. על אף האמור לעיל מוסכם, כי למעט האסיפה הכללית הראשונה, כל יתר האסיפות הכלליות יכולות להיערך באמצעים אלקטרוניים ולא בדרך של התכנסות פיסית, וזאת בהתאם להחלטת הוועד המפקח לפי שיקול דעתו ובאופן המפורט להלן:

9.1.12.1. הנאמן ו/או הוועד המפקח ו/או מי שהוועד המפקח יבחר יעבירו אל הצדדים הודעת דואר אלקטרוני 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 הזמן הנקוב בסעיף 9.1.8 לעיל).

9.1.12.2. כל אחד מהצדדים להסכם זה ימסור את החלטתו בדואר ו/או בדואר חוזר עד לא יאוחר מהמועד והשעה אשר ייקבעו על ידי הוועד המפקח כאמור. צד אשר לא השיב על הודעת הוועד המפקח בתוך המועד והשעה שנקבעו במסגרתה, ייחשב כצד שלא השתתף באסיפה הכללית ולא הצביע בה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 9.1.3 לעיל.

הוראת סעיף 9.1.3 תחול, בשינויים המחייבים, על קבלת החלטות על ידי האסיפה הכללית באמצעות הדואר האלקטרוני.

9.1.12.4. יראו בהחלטה של האסיפה הכללית אשר התקבלה באמצעות דואר אלקטרוני באופן המפורט לעיל כהחלטה מחייבת לכל דבר ועניין.

9.1.13 מבלי לגרוע מהאמור, קביעת שם הפרויקט ושילוטו, כאמור בסעיפים 19.1 ו- 19.2 להלן יכולה לעשות אך ורק בהחלטת בעלת האופציה בלבד, על פי שיקול דעתה המוחלט, וליתר חברי הקבוצה לא תינתן האפשרות לקבוע ו/או לשנות ו/או להחליף את שם הפרויקט ו/או את השילוט, ללא הסכמת בעלת האופציה.

9.2. **הוועד המפקח**

9.2.1. הוועד המפקח יפעל בנאמנות בעבור הצדדים, ועבורם בלבד, שמירת האינטרסים של כל הצדדים, בשיתוף פעולה עם היועצים המשפטיים, אדריכל הפרויקט, מנהל הפרויקט והיועצים השונים, וידווח לכל הצדדים מעת לעת על התקדמות הבנייה והצורך בהזרמת כספים לחשבון הבנייה.

לוועד המפקח תהיינה כל הסמכויות בקשר עם רכישת הממכר, ניהול הבנייה והפיקוח עליה, והכל בעצה אחת עם אדריכל הפרויקט והיועצים השונים, והכל בעבור הקבוצה ועבורה בלבד.

בהקשר זה ידוע לצדדים, כי חלק מיתר יועצי התכנון של בעלת האופציה ו/או מי מטעמה ימשיכו בתפקידם וישמשו כיועצי הפרויקט והמשתתפים יכנסו בנעלי בעלת האופציה ו/או מי מטעמה בהסכמים שנחתמו בין בעלת האופציה ו/או מי מטעמה לבינם.

9.2.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, סמכויות הוועד המפקח תהיינה לרבות המפורטות להלן:

9.2.4.1. לבחור ולמנות, לאחר בחירתו, את חברת ניהול פיקוח ותיאום הפרויקט.

9.2.4.2. לבחור ולמנות יועצי תכנון ובעלי תפקידים שונים, אשר יוצעו ויאושרו על ידי חברת ניהול ותיאום הפרויקט ואדריכל הפרויקט, ככל הדרוש לשם ביצוע תכנון הפרויקט, קבלת אישורי הרשויות השונות, וכל הנלווה לכך.

9.2.4.3. לפקח על חברת ניהול ותיאום הפרויקט, ולוודא פיקוח שוטף חברת הניהול על אדריכל הפרויקט, והיועצים השונים, ולוודא קצב התקדמות סביר לבניית הבניין.

9.2.4.4. לחתום על ההסכמים העיקריים בין הקבוצה לבין הקבלן המבצע, לאחר שאושר בהחלטת האסיפה הכללית, וכל ספק אחר בקשר עם הבנייה, בכפוף לאמור בסעיף 9.1.4.

9.2.4.5. לפקח על הקבלן, חברת ניהול ותיאום הפרויקט ואדריכל הפרויקט, בכל הנוגע להוצאות בניית הבניין וקצב התקדמות הבנייה.

9.2.4.6. לאשר את ההוצאות הנדרשות מידי פעם בפעם ואת התשלומים שיש לשלם בגין הפרויקט. הוצאות הקבלן המבצע לא יאושרו אלא אם כן אושרו קודם לכן על ידי חברת ניהול ותיאום הפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הבניה ולאבני הדרך לביצוע התשלומים אשר יוסכמו בהסכם עם הקבלן. כל הוצאה שתאושר ותשולם על ידי הוועד המפקח תדרוש קבלת אישורו מראש של רואה חשבון כי הינה תואמת את ההסכמים עם היועצים והמתכננים השונים ו/או עם הקבלן.

9.2.4.7. לוודא מתן הוראה מצד חברת ניהול ותיאום הפרויקט לחברי הקבוצה על הסכומים הדרושים לשם מימון עלויות הבנייה והנלוות ועל מועד תשלומם לפי קצב התקדמות התכנון והבנייה ובהתאם להסכמים שיחתמו מול היועצים והספקים השונים ולווא קיום הוראה זו ע"י כל חברי הקבוצה.

9.2.4.8. לקבל החלטות בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט, לרבות תכנון והקמת הבניין וכל עניין הקשור בהם, קבלת היתרי בניה, מכירה או העברה של צד שהסכם זה בוטל לגביו עקב הפרתו על ידו, חתימה עם הבנק על ההסכם להעמדת מימון לפרויקט, רישום הבניין כבית משותף לרבות על הבקשות למיניהן ותשריטים, לייחוד הערות אזהרה ושעבודים לקביעת הרכוש המשותף, להצמדת שטחים ליחידות לחתימה על הסכם ניהול עם חברת הניהול, לרישום תקנון מוסכם ולחתימה על כל שאר המסמכים הדרושים ו/או שיידרשו בכל הקשור לרישום הבניין כבית משותף.

9.2.4.9. לפעול ככל הדרוש לשם הוצאה לפועל של הסכם זה ולנקוט כל פעולה שתידרש לצורך כך והכל ככל שלא מדובר בהחלטה הנוגדת את החלטות האסיפה הכללית ו/או את הוראות הסכם זה והזכויות המוקנות על פיו.

9.2.5. חבר ועד מפקח אשר לא יופיע ל- 3 ישיבות רצופות – תפקע חברותו בוועד המפקח ובמקומו יכהן ממלא המקום.

כל החלטות הוועד המפקח ותתקבלנה ברוב קולות החברים הנוכחים בישיבה. קורום חוקי של ישיבת חברי הוועד המפקח ייחשב באם יהיו נוכחים בה כל חברי הוועד המפקח. לא נוכח קורום חוקי כאמור, לא תתקבלנה כל החלטות באותה ישיבה, למעט החלטה בדבר קיום ישיבה שנועדה כאמור וכן בישיבה נוספת לאחריה שנועדה כאמור, תתקבלנה החלטותיו בקורום של שני חברי ועד מפקח.

בהקשר זה, מוסכם בזאת, כי חברי הוועד המפקח יובלו לקבל החלטות ללא התכנסות, ובלבד שהחלטות אלה הובאו לידיעת כל חברי הוועד המפקח, הועלו על הכתב ונחתמו על ידי רוב של חברי הוועד המפקח.

מובהר, כי חברי הוועד המפקח לא יהיו זכאים לשכר כלשהו בגין פועלם מכוח הסכם זה, ופעולותיהם ייעשו בנאמנות עבור הקבוצה, ועבורה בלבד.

כל צד הנבחר לחבר הוועד המפקח מודע ומסכים לכך כי הוא משמש כמיופה כוח של הצדדים, ומתחייב לפעול בתום לב ולטובת הקבוצה בלבד. כל אחד מהצדדים מוחל ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הוועד המפקח או מי מחבריו, ומתחייב לא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו כי הסכמת חברי הוועד המפקח לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר וועד מפקח שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה.

9.2.10. הצדדים ישפו, כל אחד באופן יחסי לפי אחוז ההשתתפות, את חברי הוועד המפקח והנאמן, בגין כל סכום שאלו ייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות שנדרשו לשלם באופן אישי במסגרת תפקידם תחת הסכם זה. שיפוי זה יכלול גם הוצאות שכר טרחה משפטי אשר שולם. שיפוי זה לא יחול על פעולה שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם זה.

9.2.11. עוד מובהר מפורשות, כי אף אחד מחברי הוועד המפקח או מחברי הקבוצה לא יפיק רווחים אישיים ו/או עמלות מספקים ו/או קבלנים ו/או כל נותני שירותים אחרים בקשר עם הפרויקט.

9.2.12. הוועד המפקח ינפיק לחתימת של "הוועד המפקח של sky tower, ת"א".

9.2.13. חתימתם המשותפת של שלושה חברי הוועד המפקח, בצירוף החותמת הנ"ל, תחייב את הוועד המפקח ואת כל הצדדים להסכם זה לכל דבר ועניין, בכל הקשור להחלטות אשר התקבלו על ידי הוועד המפקח.

BUSINESS VIEW LIMITED R.N. 164006
CIS 360 Lic. No. 516012516

כספים מחשבון הפרויקט יימשכו בהתאם להרכב התחימות כאמור, וכן לאחר שהבנק קיבל את אישורו של השמאי לפיו התקבלו האישורים המתאימים לביצוע התשלום. בנוסף, לוועד המפקח תהא סמכות להוציא ערבויות בנקאיות מחשבון הקבוצה.

9.2.15. בכל צד מתחייב לחתום, בתוך 7 יום ממועד מינוי הוועד המפקח, על כתב בלתי חוזר לטובת הוועד המפקח בנוסח המצ"ב כנספח ח' להסכם זה.

9.2.16. הוועד המפקח ידאג להנפקת דוחות מסודרים לחברת הקבוצה, באמצעות חברת הניהול, לפחות אחת לרבעון, בגין התקדמות הפרויקט.

9.2.17. הוועד המפקח יפתח חשבון עו"ש לקבוצה תוך 45 יום מיום אישור הוועד ע"י האסיפה הכללית, אליו יועברו ע"י הנאמן, סך הכספים של הקבוצה אשר התנהלו בחשבון הנאמנות, בניכוי הוצאות רכישת המגרש, תיווך, דמי סיחור האופציה ותמורת האופציה ו/או הוצאות נוספות שחלו על הקבוצה, ועל הוועד יהיה למנות רו"ח אשר יפקח על הוצאות ו/או הכנסות הקבוצה.

9.2.18. הוועד המפקח יהיה אחראי על ניהולו של חשבון הפרויקט, יכין לפחות אחת לרבעון, דו"ח מסודר על מצב חשבון הפרויקט במועד הדיווח, התשלומים שבוצעו בתקופת הדו"ח לכל אחד מהגורמים השונים, יעביר הודעות מסודרות בדבר הצורך בביצוע תשלומים עתידיים לחברי הקבוצה.

9.2.19. כל אחד מהצדדים להסכם זה מסמיך את הוועד המפקח לנהל בשמו מו"מ ולחתום בשמו עם הבנק המלווה על הסכם ליווי לצורך קבלת מימון עבורו. כל אחד מהצדדים מצהיר בזאת כי ידוע לו שכתנאי להענקת מסגרת אשראי כאמור, הבנק המלווה עשוי לדרוש ממנו העמדת ערבויות לרבות ערבויות אישיות של בעלי מניותיו ו/או של בעלי השליטה בו ו/או אחרים.

9.2.20. ניהול חשבון הבנייה וכל ההתקשרויות שתבצע הקבוצה מול יועצים וספקים שונים, יבוצעו בשקיפות מלאה, וכל אחד מחברי הקבוצה יהיה זכאי לקבל כל מידע רלבנטי בקשר לכך.

9.2.21. כל הכספים שיופקדו בחשבון הליווי לצורכי הבנייה יושקעו באופן סולידי (פק"מ/ מק"מ בלבד) ושיוחלט על ידי הוועד המפקח והבנק הממנן, וייחשבו על פירותיהם ככספי הקבוצה, אשר ישמשו אותה למימון הבנייה והעלויות הנלוות.

9.2.22. עם אכלוס הפרויקט (קבלת טופס 4), השלמת מלוא התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, יסיים הנועד המפקח את משימתו ויוחלף בחברת ניהול כאמור בסעיף 13.2 להלן.

9.3. **יועצים משפטיים**

9.3.1. הצדדים ממנים בזאת את הנועצים המשפטיים לטפל מטעמם בנושאים המשפטיים הכרוכים בהקמת הפרויקט וכדלקמן: עריכת הסכם רכישת הממכר, רישום הי"א, דיווח למיסוי מקרקעין, עריכת הסכמי התקשרות עם יועצים ואדריכל, הסכמי התקשרות עם בנק ממנן ושיעבוד הזכויות, הסכמי התקשרות עם קבלן וכן ביצוע ורישום הזכויות.

הצדדים מאשרים בהתחייבות בלתי חוזרת להשתמש ביפוי הכח לביצוע כל פעולה של מי מהצדדים על- פי הסכם זה.

9.3.2. היועצים המשפטיים יוסמכו לטפל בענייני הקבוצה, כאמור בכתב הזמנת השירותים המשפטיים.

9.3.3. כל הצדדים להסכם זה מתחייבים לפעול במשותף ולעשות כל שידרשו על ידי היועצים המשפטיים על מנת לאפשר ביצועו של הסכם זה והוצאתו לפועל בדרך המהירה והטובה ביותר עבור השותפים כולם. כן מתחייבים הצדדים להסכם זה להופיע בכל עת ובכל מקום, ליתן כל הצהרה, מסמך או חתימה ולשלם כל תשלום כולל אגרות והוצאות תשריטים לרישום הפרצלציה ו/או הבית המשותף כפי שידרשו על ידי הנועד המפקח ו/או על ידי היועצים המשפטיים על מנת להשלים את מטרתו של הסכם זה בהקדם.

9.3.4. למען הסר ספק היועצים המשפטיים לא ייצגו את מי מהצדדים בכל סכסוך בינו לצד אחר או לבין הנועד המפקח, למעט ייצוג הנועד המפקח והקבוצה כנגד כל צד שלא יקיים את הוראות הסכם זה. הובהר וידוע לצדדים כי היועצים המשפטיים מייצגים חלק מהצדדים בנושאים אשר אינם קשורים בהסכם זה, והצדדים מוותרים על כל טענה כנגד היועצים המשפטיים בגין כך.

9.3.5. כל צד מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה, או בסמוך לכך, על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת היועצים המשפטיים, בהתאם לנוסח יפוי הכוח המצ"ב כ<u>נספח ז'</u> להסכם זה וכן על הזמנת שירותים משפטיים <u>נספח ו'</u>. שכר טרחת היועצים המשפטיים יעמוד על סך של 2% מהעלות הכוללת של כל יחידה גמורה (מעטפת), בצרוף מע"מ כדין, על פי דו"ח האפס.

הצדדים מורים בזאת לנאמן באופן בלתי חוזר לנכות מתוך התמורה אשר תופקד בחשבון הנאמנות את שכר טרחתם והוצאות.

9.3.6 במימוש סמכויותיהם של היועצים המשפטיים לפי יפוי הכוח הנ"ל, הם יפעלו בהתאם להוראות שיקבלו מפעם בפעם מהוועד המפקח ו/או מהאסיפה הכללית. קבלו היועצים המשפטיים דרישה בכתב עליה חתומים לפחות 1/2 מחברי הקבוצה שלא לפעול על פי הוראות הוועד, לא יעשה על ידם במקרה כזה שימוש בייפוי כוח לשם קיום הוראת

9.3.7 הוראות סעיפים 9.2.9 ו- 9.2.10 יחולו בהתאמה על פעולות המשפטיים בהתאם להסכם זה.

10. רואה חשבון הפרויקט

10.1 רואה חשבון הפרויקט הינו רו"ח אשר ימונה ע"י הועד המפקח אשר יבקר, בין היתר, את הדוחות הכספיים של הפרויקט אחת לרבעון וכן יבקר את הדו"ח הכספי הסופי. רו"ח הפרויקט יהא אחראי על ריכוז וביצוע תשלומים בפרויקט.

11. ביצוע התשלומים במסגרת הפרויקט

11.1 ידוע לצדדים, כי אם אחד מיחידי הצדדים לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה הוא עלול לגרום נזק לכל הצדדים האחרים המסתמכים על התשלומים שכל צד התחייב לשלם, הן במסגרת רכישת הממכר והן בגין מימון עלויות הבנייה והנלוות.

11.2 בין היתר משכך, מועדי התשלומים הן לצורך ביצוע רכישת הממכר והן לצורך ביצוע התכנון, הבניה וכל הקשור בכך, בהתאם להסכמי ההתקשרות של הקבוצה, הינם מעיקרי הסכם זה ותנאי יסודי שלו.

11.3 צד שבניגוד להוראות הסכם זה, לא ישלם סכום כלשהו במועדו, יחשב כמפר הסכם זה הפרה יסודית והוא יישא בכל הנזקים שייגרמו לצדדים האחרים, לרבות אלו המפורטים בסעיפים 16. ו- 17. להלן.

11.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תעשה ההתחשבנות בין הצדדים על בסיס שקלי וצמוד שלא ישלם במועד (ואף לא בתוך 7 ימים לאחר מכן) את הסכום אותו התחייב לשלם, ישלם לקבוצה, באמצעות תשלום לחשבון הבנייה, כל סכום שבפיגור בתוספת ריבית שקלית שנתית בשיעור של 18%, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות הצדדים למכור את חלקו של המפר במגרש, באמצעות הנאמן, כמפורט להלן.

11.5 מובהר בזאת כי כל שינוי שיחול בשיעור המע"מ ישפיע על אומדן עלות היחידה ויחול על חברי הקבוצה.

11.6 מבלי לגרוע מן האמור לעיל ולהלן, מוסכם בזה, כי מנגנון ביצוע התשלומים שעל כל אחד מהשותפים יהא כדלקמן:

11.6.1 הון עצמי בשיעור של 50% מאומדן עלות היחידה בתוספת 1000 ש"ח בגין הוצאות יועברו על ידי כל אחד מהצדדים כאמור בסעיף 5.2. לעיל.

מתוך סכום זה ישולמו התשלומים למוכרות על פי הסכם הרכישה.

אופן התשלום ושיעורו יהיה כמפורט בהודעה שתימסר על ידי רו"ח הפרויקט ו/או על ידי עורך הדין לכל אחד מרוכשי חלק מהממכר טרם המועד הקבוע לביצוע כל תשלום כאמור.

11.6.4 מנגנון ביצוע התשלומים לקבלן בגין שירותי הבניה יהיה כדלקמן:

11.6.4.1. הקבלן יכין חשפונות בגין שירותי הבניה באופן ובמועדים הקבועים בהסכם הביצוע (להלן: "**חשבונות הקבלן**" ו"**הקבלן**") ויעבירם לבדיקה ולאישור המפקח (כהגדרתו בהסכם הביצוע), אשר יבדוק את חשבונות הקבלן באופן ובמועדים המפורטים בהסכם הביצוע.

11.6.4.2. לאחר בדיקת ואישור חשבון הקבלן על ידי המפקח בהתאם להוראות הסכם הביצוע, יועבר חשבון הקבלן לידי השמאי, אשר יאשר את עצם התאמת החשבון לשלבי התשלומים הקבועים בהסכם הביצוע, זאת באופן ובמועדים הקבועים בהסכם הביצוע.

11.6.4.3. לאחר אישור השמאי את חשבון הקבלן, הוא יועבר להנ"ח הפרויקט. רו"ח הפרויקט יכין לכל אחד מהשותפים, על-בסיס חשבון הקבלן המאושר, דרישת תשלום המבוססת על סכום חשבון הקבלן במכפלת חלקו של כל שותף בעסקה ובתוספת מע"מ כדין וישלח אותה לכל אחד מהשותפים באופן המפורט לעיל בהסכם זה.

לאחר משלוח דרישות התשלום כאמור, יפעל כל אחד מהשותפים על פי אחת החלופות להלן: (1) ישלם לחשבון הפרויקט את הסכום המופיע בדרישה, זאת בתוך המועד שייקבע במסגרת הדרישה ואשר לא יפחת מ 14 ימים; (2) לאחר העמדת מימון בנקאי על ידי הבנק המממן: יורה הוועד בשמו של השותף לבנק המממן לשלם לחשבון הפרויקט את הסכום כאמור המופיע בדרישה בתוך המועד שייקבע בדרישה כאמור.

11.6.4.4. לא נפרעה דרישת תשלום כלשהי על ידי מי מהשותפים עד המועד שייקבע בדרישת התשלום כמפורט בסעיף 11.6.4.3 לעיל, יורה הועד המפקח לבנק המממן לפרוע את הסכום הנקוב בדרישה בשמו ובמקומו של השותף באופן מיידי. למען הסר ספק ככל שאותו שותף לא יהיה זכאי לקבל מימון לתשלום זה מהבנק המממן ישולם אותו סכום על ידי אותו שותף באופן מיידי, שאם לא כן יחולו הוראות סעיף 17 להלן.

11.6.4. עם הפקדת מלוא הסכומים נשוא חשבון הקבלן בחשבון הפרויקט יפעל רו"ח הפרויקט לפירעון חשבון הקבלן ולקבלת חשבוניות מס בעבור כל השותפים בהתאם לחלקם בעסקה ולהעברתן לידי השותפים.

11.6.5. בכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל, תשלומים למסתרי האופציה על פי שטר סיחור האופציה יועברו מחשבון הנאמנות בהתאם להסכם שמות האופציה. מובהר בזאת כי לבעלת האופציה יועברו הן דמי סיחור האופציה והן את תמורת האופציה אשר שולמה למופרות אי"ת הממכר- הכל בכפוף להוראות סעיף 5.2. לעיל.

12. **<u>התקשרות עם קבלן, בניה, סיום הבניה ומסירת החזקה ביחידות</u>**

12.1. <u>הקבלן המבצע</u>

הוועד המפקח ינהל בשם המשתתפים מו"מ עם הקבלן כאמור בנוגע לסעיפי הסכם הביצוע והוועד המפקח יחתום בשמם ובמקומם של הצדדים על ההסכם עם הקבלן המבצע בנוסח שינוסח על ידי היועצים המשפטיים. ההסכם אשר ייחתם על ידי הוועד המפקח עם הקבלן, יחייב את הצדדים כיתר תנאי הסכם זה.

בהקשר זה יצוין, כי לצורך הוזלת עלויות יפעל וועד המפקח בתיאום ובשיתוף פעולה מלא עם בעלי הזכויות הנוספות ככל שאלו תתווספנה- הכל לצורך חתימת הסכם ביצוע כולל מול קבלן הביצוע להקמת הפרויקט כולו.

12.2. הבנייה

12.2.1. מוסכם בזאת על ידי הצדדים, כי כל היחידות בבניין ייבנו כמעטפת בלבד (בפנים רצפת בטון מוחלקת וקירות לא מחופים בלבד), היינו ללא גימור פנים של יחידות המשרדים והיחידות המסחריות, והכל לפי תכנון האדריכל בלבד.

כיוון שתכנון המגדל משפיע על עלות הקמתו, הצדדים מסכימים ומאשרים בזאת שהתכנון הקיים במועד חתימת הסכם זה הוא שיבוצע, בכפוף להתאמות שיקבעו על ידי האדריכל.

12.2.2. הקבוצה תפעל באמצעות הוועד המפקח לאישור מספר חלופות לתכנון פנים לכל קומה מול הקבלן המבצע ולקבלת הצעת מחיר מרוכזת לביצוע המפרטים הנ"ל.

12.2.3. ככל שצד שיהיה מעוניין באיזה מן החלופות, יתקשר עם הקבלן לשם ביצוען ויתנהל מול הקבלן במישרין בהקשר זה. תכניות מפורטות שיידרשו יסופקו על ידי הצד הרלבנטי בהתאם לאמור בסעיף 12.2.4 להלן.

צד שיהיה מעוניין לשנות מהחלופות המוצעות, יידרש להגיש לקבלן המבצע תוכניות מפורטות של תכנון פנים היחידה (להלן: "**תוכניות הגמר**"), לשם קבלת הצעת מחיר מהקבלן. בתוכניות הגמר יש להתחשב באילוצי המגדל כגון: שלד המגדל המתוכנן הכולל עמודים, קירות נושאים וכו', חזיתות המגדל, חלונות, דלתות ומיקום קווי התשתית הראשיים כגון צנרת ותעלות מיזוג אוויר, חשמל, מים, ביוב וכיו"ב בהתאם להוראות האדריכל, הרישוי והדין.

לשם כך, יעסיק אותו צד אדריכל מטעמו וכן את יועצי הפרויקט (מיזוג אוויר, חשמל, אינסטלציה וכו') וישלם את שכרם. כמו כן יעסיק אותו הצד מפקח מטעמו אשר יפקח על ביצוע העבודות הגמר ביחידה וישלם את שכרו. תוכניות הפנים יתואמו על ידי האדריכל של אותו צד ויכללו את כל המלאכות והפרטים הדרושים לביצוע. מובהר בזאת, כי תוכניות הפנים חייבות לקבל אישור לביצוע של אדריכל הפרויקט וכן של כל גורם נוסף מיועצי הפרויקט, כפי שיידרש על ידי האדריכל.

סיכם הצד עם הקבלן מחיר לביצוע העבודות, יבוצעו אלו לפי המוסכם בין הצד הרלבנטי לבין הקבלן.

ביקש הצד להסכם לבצע העבודות באמצעות קבלן עבודות גמר אשר אינו הקבלן, שיהיה אחראי לניהול וביצוע כל המלאכות הדרושות לביצוע עבודות הגמר הבסיסיות ביחידות, יאושר הקבלן על ידי מפקח הפרויקט ובמידה וכך, יהיה הקבלן זכאי לאחוז מסוים מהיקף חוזה עבודות הגמר כפי שיסוכם עם הקבלן הראשי.

למען הסר ספק, מימון עבודות הגמר לא יהווה חלק מהמימון הבנקאי כאמור בסעיף 13 לעיל ולא יהווה חלק ממסגרת האשראי שתיפתח לכל משתתף, ובהתאם, ייעשה על ידי כל משתתף מהונו העצמי.

יובהר, מובהר בזאת, כי אומדן העלות הראשוני של הפרויקט אינו כולל את עבודות הגמר כאמור.

בחר צד לבצע את עבודות הגמר שלא באמצעות הקבלן המבצע אלא באמצעות קבלן אחר מטעמו, יהא הקבלן האחר רשאי להתחיל בביצוע עבודות הגמר ביחידה רק לאחר שיינתן טופס 4 ביחס לכלל הפרויקט ולאחר שהיחידה תימסר לאותו צד בהתאם ובכפוף להוראות חברת הניהול שתיבחר כאמור בסעיף 13.2 להלן. עד המועד האמור, אף צד לא יהיה רשאי, בעצמו ו/או באמצעות קבלן מטעמו, לבצע ביחידה עבודות כלשהן, להוציא עבודות והתקנות שיבוצעו באישור הקבלן המבצע.

הואיל והיחידה להימסר ברמת מעטפת לצד כלשהו, יבצע הקבלן המבצע ביחידה גם את העבודות הנדרשות לקבלת טופס 4 ושאינן מהוות חלק מהמפרט הטכני הבסיסי (כגון ספרינקלרים וכיו"ב במידה ויידרש) וזאת על חשבון בעל היחידה ותשלום החשבון יהווה תנאי למסירה.

12.2.7. מעבר לגימור הפנים כאמור, לגביו יחול ההסדר דלעיל, שותף לא בעלי מקצוע לבצע עבודה מטעמו לאתר ללא אישור מפורש ומראש של מנהל הפרויקט מטעם הקבלן וכן מטעם הוועד המפקח ו/או מי מטעמו וללא שהתכניות אושרו על אדריכל הפרויקט.

12.2.8. הצדדים מתחייבים בזאת, כי בכל מקרה ייעשו העבודות על ידם בהתאם לתכניות האדריכליות שאושרו כאמור בסעיף 12.2.7 לעיל, ללא סטייה. למען הסר ספק, לא יעשו כל עבודות אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות ו/או על הרכוש 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 הבניין או אזיה מחלקיו ו/או קומותיו או לשנות את ערכם.

12.3. **מסירת הקומות**

עם סיום בניית המגדל, יערוך הוועד המפקח באמצעות חברת ניהול ותיאום הפרויקט, דו"ח הוצאות והכנסות כוללות של הפרויקט, של התשלומים אותם ביצע כל אחד מהצדדים ושל חובותיהם של הצדדים שטרם בוצעו (באם אלו קיימים) (להלן – "דו"ח סופי"). בדו"ח הסופי ייקבעו התשלומים שהיה על כל אחד מהצדדים לשלם על פי הסכם זה, לעומת התשלומים אשר שולמו בפועל על ידי כל אחד מהם. הוועד המפקח ישלח את הדו"ח הסופי לכל צד וכל צד מתחייב לשלם את החוב המגיע ממנו, אם מגיע, בהתאם לדו"ח הסופי, וזאת בתוך 14 יום ממועד משלוח הדו"ח הסופי, וכן יהיה זכאי לקבלת החזר, במידה ויגיע לו. בדו"ח הסופי לא ייכללו תיובים וזיכויים על פי ההסכם הנפרד שבין הקבלן לבין מי מבין הצדדים לפי סעיף 12.2.3 לעיל. הדו"ח הסופי יאושר ויבוקר ע"י רואה החשבון.

12.3.2. כל אחד מהצדדים אשר שילם את כל דרישות התשלום של הוועד המפקח, את מלוא חלקו בתשלומים בהתאם לדו"ח הסופי, את מלוא חלקו בשכר טרחת היועצים המשפטיים, חתם על הסכם לאחזקת וניהול הבניין עם חברת הניהול, ככל שיוחלט להתקשר עם חברה כזו הנ"ל וכן חתם על תשריט הבית המשותף כמותנה בסעיף 13.1 להלן, יהיה זכאי לקבל לידיו את החזקה ביחידה שנועדה לו. החזקה ביחידה תימסר לכל אחד מהצדדים רק לאחר שיוכח לוועד המפקח כי אותו צד שילם את כל המגיע ממנו על פי הסכם זה. לא קיים מי מהצדדים את התנאים הנ"ל, לא יהיה זכאי אותו צד לקבל את החזקה ביחידה שנועדה לו

כל ההוצאות הכרוכות באחזקת היחידה והמגדל, לרבות תשלום דמי הניהול לחברת הניהול, ככל שתהא.

12.3. חברת ניהול ותיאום הפרויקט תזמין את כל אחד מהצדדים לקבלת החזקה ביחידה המיועדת לו. אם צד לא הופיע לאותו מועד, הוא יוזמן למועד אחר אשר ייקבע על ידי חברת ניהול ותיאום הפרויקט. אם שוב צד לא יגיע גם למועד הנדחה, יראה הדבר כאילו קיבל אותו הצדדת היחידה לשביעות רצונו המלאה, והוא מייפה בזאת בחתימתו על הסכם זה, את כוחו של הוועד המפקח לקבל את החזקה ביחידה בשמו ובמקומו, ואותו צד מוחל ומוותר מראש על כל טענה כנגד הוועד המפקח ו/או מי מחבריו בקשר עם קבלת החזקה ביחידה בשמו ובמקומו כאמור לעיל.

12.3.4. עד לקבלת החזקה ביחידה המיועדת לו והשלמת עבודות הקבלן המוגדרות אף צד לא יהיה רשאי, בעצמו ו/או באמצעות קבלן מטעמו, להכנס ביחידה עבודות כלשהן, להוציא עבודות והתקנות שיבוצעו באישור חברת הניהול והפיקוח ההנדסי.

13. ניהול, אחזקה ורישום הבניין כבית משותף

13.1. רישום הבית המשותף

13.1.1. כל אחד מהצדדים מסמיך בזאת את היועצים המשפטיים לנקוט בכל הפעולות הדרושות לרשום הבניין כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, לרבות ומבלי למעט, הכנת תשריט, קביעת הקומות וההצמדות אליהן והכל כפי שייקבע על ידי הוועד המפקח.

13.1.2. היועצים המשפטיים יכינו נוסח תקנון בית משותף, אשר יאושר על ידי הוועד המפקח ויוגש לרישום לאישור הרכוש המשותף בתים המשותפים בתל אביב, לא יאוחר מ 12 חודשים מקבלת טופס 4 , אלא אם העיכוב אינו בשליטתם. תקנון הבית המשותף יכלול בין היתר הוראה לפיה יישאו הצדדים בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ובמתן השירותים המחויבים על פי דין ו/או נוהג בהתאם ליחס שבין שטח הברוטו של כל שותף (לא כולל הצמדות) לבין סך כל שטחי הברוטו בבניין, כאשר חברת הניהול תקבע את המפתח להעמסת הוצאות המגדל בין שטחי המשרדים לשטח המסחרי.

13.2. ניהול ואחזקה

13.2.1. מובהר בזאת, כי לאחר השלמת הבניין, ינוהל הבניין באמצעות חברת ניהול, אשר תתחזק את המגדל, לרבות מערכותיו המשותפות. חברת הניהול תקבע, על פי פרמטרים מקובלים, את המפתח להעמסת הוצאות המגדל בין שטחי המשרדים לשטח המסחרי.

חברת הניהול תיתן שירותי ניהול ואחזקה ושירותים אחרים שמחויבת במגדל משרדים יוקרתי מסוגו של המגדל, בהיקף ובסטנדרט גבוה שיגובש על ידי הוועד המפקח לרבות שירותי אחזקת מעליות, מערכות מיזוג אוויר, החשמל, התאורה, תחזוקת מערכות טכניות, וכן שירותי שמירה (24 שעות כל ימות השנה), ניקיון ושירותים אחרים.

למען הסר ספק, ניהול מרתפי הפרויקט ייעשה באופן נפרד על ידי הגורם לו הוצמדו שטחי המרתף, למעט ביחס למערכות שנועדו לאחזק את המגדל שינוהלו ויתוחזקו על ידי חברת הניהול שתיבחר כאמור.

13.2.2 חברת הניהול תהיה אחת מ- 5 חברות הניהול המובילות בישראל בניהול מגדלי משרדים ומסחר. חברת הניהול תיבחר על ידי הקבוצה בסמוך לפני גמר הפרויקט (קבלת טופס 4), על בסיס הצעות שיובאו בפניה על ידי הוועד המפקח. ההתקשרות עם חברת הניהול תיעשה בסמוך לפני גמר הפרויקט (קבלת טופס 4) והצדדים מתחייבים בזאת לחתום על הסכם הניהול עם חברת הניהול שתיבחר כתנאי לקבלת החזקה ביחידה.

13.2.3 כל אחד מהצדדים מתחייב לשלם לחברת הניהול את כל התשלומים בגין שירותי הניהול והאחזקה, לגבי היחידה המיועדת לו, בהתאם להוראות הסכם הניהול שייחתם ולקיים את הוראות הסכם הניהול ככתבו וכלשונו.

13.2.4 תשלומי ההשתתפות בהוצאות הניהול ואחזקת המגדל יבוצעו החל ממועד קבלת טופס 4 באופן שבעלי ו/או משתמשי יחידות מאוכלסות ישלמו 100% ויחידות לא מאוכלסות ישלמו 60%. אולם החל מתום שישה חודשים ממועד קבלת טופס 4, כל בעלי היחידות ו/או המשתמשים ישלמו 100%.

14. העברת הזכויות ביחידה

14.1 מאחר שביצוע הפרויקט תלוי בקיום התשלומים ע"י כל צד מהצדדים, מוסכם בזאת כי הצדדים יהיו מנועים מלמכור את זכויותיהם במגרש ו/או עפ"י הסכם זה לצד שלישי כלשהו (להלן: "הצד הרוכש") עד למועד קבלת טופס 4 , אישור הוועד המפקח לבנק המממן לפיו הסתיימה בניית הפרויקט ואין צורך במשיכות כספים נוספות מהליווי הבנקאי, אלא באישור הוועד המפקח והנאמן, לאחר שהונחה דעתו של הנאמן בין היתר בדבר אפשרות הצד הרוכש לעמוד בתשלומים השונים, וכן בהסכמת הבנק המממן.

14.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה של מכירת זכויותיו במגרש ועד לרישום הבית כבית משותף, מתחייב הצד המוכר לידע את הצד הרוכש בדבר התחייבויותיו עפ"י חוזה זה וכן לוודא כי הצד הרוכש יבצע את כל הפעולות הבאות:

14.2.1. הצד הרוכש יצרף את חתימתו כצד להסכם זה ולכל הסכם אחר אשר הצד המוכר היה צד לו.

14.2.2. הצד הרוכש יחתום על כל יפויי הכח הנדרשים בהתאם להסכם זה וכן על כתב העברת זכויות כפי שיועבר עפ"י נוהל העברת הזכויות מטעם היועצים המשפטיים כאמור.

14.2.3. הצד הרוכש לקח על עצמו את כל התחייבויות הצד המוכר כלפי הבנק הממכן (ככל שכבר בוצעה התקשרות כזו), חתם אצל הבנק הממכן על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק הממכן והמציא לנאמן וליועצים המשפטיים את הסכמת הבנק הממכן בכתב להעברה.

14.2.4. הצד המוכר שילם את כל חיובו וחובותיו על פי הסכם זה לרבות נשיאה במלוא שכר טרחת היועצים המשפטיים (גם במידה שמועד תשלום זה טרם הגיע), וקיבל את אישור הוועד המפקח והנאמן בכתב על כך.

14.2.5. הצד המוכר והצד הרוכש קיימו את כל הוראות הדין והמציאו ליועצים המשפטיים את כל המסמכים הדרושים לרישום העברת הזכויות, לרבות אישור מס שבח, אישור מס רכישה ואישור הרשות המקומית.

14.2.6. הצד המוכר ישלם שכר טרחת יועצים המשפטיים בשיעור של 1.25% מהתמורה, בצרוף מע"מ כדין.

15. <u>הבנק הממכן</u>

15.1. מובהר בזאת כי בכוונת הצדדים, באמצעות הוועד המפקח, לבחור הבנק אשר יעניק הלוואות מובטחות במשכנתא לכל חברי הקבוצה, לפי הסכם בינינו בנוסח שיוסכם בין היועצים המשפטיים ובין הוועד, ואשר ייחתם על ידי הנאמן בשם כל הצדדים, או על ידי כל הצדדים עצמם בהתאם לדרישות הבנק. מובהר וידוע לצדדים כי במועד חתימת הסכם זה ואף במועד מימוש הממכר, טרם התקשרו הם עם הבנק הממכן.

15.2. הצדדים מסכימים כי ההסכם שייחתם עם הבנק הממכן יגבר על הוראות הסכם זה ככל שיהיו ביניהם סתירות.

15.3. לצורך מימון תשלומיו על פי הסכם זה, מתחייב כל אחד מהצדדים להסכם זה, לפנות לבנק ולא יאוחר מ- 14 ימים ממועד שיידרש לכך, לחתום על ולהמציא את כל המסמכים שיידרשו לצורך קבלת מימון מהבנק הממכן, לרבות חתימה על מסמכי פתיחה תיק לווה, הוראה בלתי חוזרת, מסמכי שיעבוד וכיוצ"ב, הכל כפי שיקבע על-ידי הבנק.

15. מובהר ומוסכם כי כל אחד מהצדדים יחתום על כל המסמכים כאמור לעיל, גם אם אין בכוונתו ליטול מהבנק הממכן מימון לשם ביצוע תשלומיו וחיוביו שעל פי הסכם זה ובתנאי שהבנק לא יטיל עליו מחויבות בקשר להלוואה ו/או לאשראי שיינטל ע"י צד אחר להסכם זה.

15.5. כל צד מודע לכך כי לצורך חתימה על הסכם עם הבנק נדרש אישור של הבנק הממונן. לצורך קבלת אישור זה מתחייב כל אחד מהצדדים להראות לבנק תוך ולא יאוחר מ- 7 ימים ממועד דרישתו הראשונה של הבנק, יכולת החזר של ההלוואה ו/או הריבית עליה בתקופת הבנייה, בין באמצעות שיעבוד נכס אחר לטובת הבנק, בין באמצעות המצאת תלושי שכר ו/או אישורי הכנסה, בין באמצעות הגדלת ההון העצמי, בין באמצעות הוספת לווה נוסף ובין בכל אמצעי אחר אשר יידרש על ידי הבנק לצורך אישורו של הצד, כולל עריכת ביטוח חיים וביטוח נכס, כפי שיידרש על ידי הבנק לרבות הפקדה בנאמנות של סכום עלות היחידה ככל שאותו הצד לא יאושר ע"י הבנק הממונן.

15.6. לאחר החתימה על כל המסמכים שיידרשו על-ידי הבנק הממונן, יהיה מהצדדים חייב לקבל הלוואה במסגרת אשראי שיוקצב לו כאמור לעיל.

15.7. אי מילוי האמור לעיל ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה וניתן יהיה להחליף המפר בהתאם להוראות הסכם זה להלן ולעיל וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר המגיע לצדדים על פי הסכם זה.

15.8. כל צד מודע לכך כי במקרה שהבנק הממונן יודיע לוועד ו/או ליועצים המשפטיים שצד מסוים לא אושר על-ידי הבנק ניתן יהיה להחליפו, ללא כל צורך בהסכמת הצד המוחלף תוך 7 ימים ממתן הודעת הבנק על אי אישורו של צד כלשהו.

15.9. הצדדים מתחייבים כי עד למילוי התנאים הקבועים בסעיף 15.1 לעיל, שלא למשכן/ואו לשעבד זכויותיהם במגרש ובמקרה ו/או זכויותיהם שלפי הסכם זה לצד ג' כלשהו, למעט לטובת הבנק.

15.10. בכפוף לאמור בסעיף 9.1.13 הצדדים מייפים בזאת את כוחם שלוועד ו/או היועצים המשפטיים, למשוך מחשבונם האישי בבנק המלווה, אשר יפתח עבורם לצורך מימון הבנייה, כל סכום שיש לשלם לצורך רכישת המגרש ו/או כל תשלום אחר הקשור במגרש ו/או המיסים הכרוכים במגרש ו/או בבנייה ו/או כל תשלום אחר הקשור בבנייה ו/או בבניה במועד התשלום על פי הדרישה ו/או לצורך רישום השעבוד לטובת הבנק הממונן.

15.11. אין בהתחייבויות הצדדים בסעיף זה כדי לגרוע מחובתם למלא את התחייבויותיהם על פי הסכם זה, לרבות החובה לשלם עבור הבנייה והמיסים כאמור לעיל, ומהסעדים שנקבעו כנגד המפרים את התחייבויותיהם.

15.12. בכפוף לאמור לעיל, מבלי לפגוע בהתחייבויות הצדדים המפורטות לעיל, כל אחד מהצדדים מסמיך בזה את הוועד המפקח ו/או את היועצים המשפטיים, לחתום בשמו על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק הממונן, לממש בשמו ועבורו את כל הזכויות על פי הסכם הליווי, לרבות ומבלי למעט – לבקש ולקבל במקומו מהבנק הלוואות ו/או אשראי וכן למשוך במקומו כספים מחשבונו בבנק לחשבון הפרויקט, על חשבון האשראים כאמור, ובאופן כללי, לממש כל זכות הנתונה לו

על פי הסכם הנ"ל. אין בהסכמת חברי הוועד המפקח ו/או היועצים כאמור לעיל כדי לפטור צד להסכם זה מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה לעיל.

15.13. כל אחד מהצדדים להסכם זה יהיה אחראי לפרוע את התחלואה שלו על ידי הבנק הממן כאמור לעיל באופן אישי ובהתאם לתנאיה.

15.14. בחתימתם על הסכם זה נותנים הצדדים הוראה בלתי חוזרת לבנק, לוועד המפקח ו/או ליועצים המשפטיים כל מידע ו/או כל נתון הדרוש לפיקוח על פירעון ההלוואה על ידי מי מהצדדים. כמו כן, בחתימה על הסכם זה, נותן כל צד לקבוצה ולוועד המפקח את האפשרות לבצע תשלום כלשהו במקום סכומים שבפיגור אצלו ולרשום הערת אזהרה ו/או משכון בגין סכומים אלו, וזאת מבלי לגרוע מכל הסנקציות המפורטות בהסכם זה.

15.15. עם מסירת היחידות, במידה ויוותרו כספים בלשהם בחשבון הבניה, יועברו לצדדים כל אחד לפי חלקו.

15.16. ידוע לצדדים, כי במקרה ולא יושג מימון מאת בנק ממן לבניית הפרויקט, יידרש כל אחד מהמשתתפים להעמיד את מלוא ההון העצמי הנדרש לשם בנית הפרויקט וזאת תוך 60 ימים ממועד קבלת הודעה על כך מאת חברת ניהול ותיאום הפרויקט ו/או הוועד המפקח ו/או היועצים המשפטיים.

הפרת ההסכם

16. בכל מקרה של אי קיום הוראות הסכם זה על ידי מי מבין הצדדים, יהיו יתר הצדדים והוועד המפקח רשאים לתבוע מאותו הצד (להלן: "הצד המפר"), פיצוי בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ליתר הצדדים, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב כך, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות המוקנים ליתר הצדדים, המפקח עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

מבלי לפגוע מכללות האמור לעיל, יהיה הוועד המפקח מוסמך לפעול כנגד הצד המפר בשם כל הצדדים המקיימים הסכם זה, זאת על מנת לממש את זכותם של אותם צדדים על פי סעיף זה.

16.2. למען הסר ספק, מובהר כי גם הימנעות של צד להסכם מחתימה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפרויקט על פי הוראות הוועד המפקח ו/או הנאמן ו/או היועצים המשפטיים ו/או הבנק ו/או כל גורם רלוונטי אחר, תיחשב כהפרת הסכם זה על ידו.

16.3. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ולהלן, מוסכם, כי הפרה יסודית של הסכם זה, תגרור חובת תשלום פיצוי מוסכם מהצד המפר ליתר חברי הקבוצה, בסך השווה ל-20% מערך היחידה השלמה שיוחדה לו כפי שתוערך עלותה הכוללת בדוח האפס שיוצא לפרויקט (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת מבלי לגרוע מטענות הקבוצה בדבר הנזקים שנגרמו לה בפועל עקב הפרה יסודית כאמור. הצדדים מצהירים בזה, כי הפיצוי המוסכם דלעיל, נקבע על דעת כל הצדדים להסכם זה

ובהסכמתם, כסכום המשקף בכונה את הנזקים הצפויים מהפרת הסכם זה ע"י מי מבין הצדדים.

16. האמור בסעיף זה, מתווסף להסדר המונהג לעיל ביחס לחילוט כספי צד מפר ביחס לאי השלמת חלקו ברכישת הממכר, כאמור בסעיף 5.7, והצדדים מצהירים, מאשרים ומבהירים כי לא יטענו כנגד ההסדר האמור וכי הוא התקבל על דעתם לאור ראייתם והבנתם את הסיכונים הכרוכים בהפרת הסכם הרכישה.

17. <u>תרופות</u>

מבלי לפגוע בהוראות סעיף 16 לעיל, במקרה של הפרה יסודית של הוראות ההסכם, יחולו על הצד המפר ההוראות הבאות:

17.1. הוועד המפקח, בעצה אחת עם היועצים המשפטיים, יהא מוסמך להודיע לצד המפר, בשם כל הצדדים האחרים להסכם זה, כי עליו לתקן את ההפרה תוך המועד שייקבע על ידו ואשר לא יפחת מ 14 יום. לא תוקנה ההפרה עד המועד הנ"ל, יהיה הוועד המפקח רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לאכוף את קיומו של הסכם זה על הצד המפר, כפי שימצא לנכון או לבטל את ההסכם ככל שהדבר נוגע לצד המפר, מבלי שיהא בכך בכדי לפגוע בתוקף ההסכם בין שאר הצדדים להסכם זה.

17.2. בוטל ההסכם על ידי הוועד המפקח ככל שהדבר נוגע לצד המפר, יחולו ההוראות הבאות:

17.2.1 הוועד המפקח יפעל מיידית, לרבות באמצעות היועצים המשפטיים, על מנת למכור את זכויותיו של הצד המפר, לרבות זכויותיו במגרש ובפרויקט, לכל מי שימצא לנכון, כולל למי מהצדדים האחרים, בתמורה ובתנאים שימצא לנכון – הכול על פי שיקול דעתו הבלעדי. הוועד המפקח יפעל בשם הצד המפר להשגת כל האישורים וההיתרים שיהיו דרושים, באם דרושים, לשם ביצוע העברה הנ"ל.

17.2.2. כל הסכומים שיתקבלו בתמורה מהעברת זכויותיו של הצד המפר ישולמו לחשבון הפרויקט, וישמשו: **ראשית**, לתשלום כל המסים, האגרות, ההיטלים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מהעברה הנ"ל והחלים על פי כל דין על הצד המפר ו/או הנובעים מההפרה, **שנית**, לפירעון כל חובותיו של הצד המפר לפי הסכם זה, לרבות פירעון כל חובותיו לוועד המפקח, לבנק ולכל גורם אחר על פי הוראות הסכם זה, כולל תשלום הפיצוי המוסכם, כאמור בסעיף 16.3 לעיל) **ושלישית**, לשם השבת הכספים שהצדדים נאלצו לשלם בגין אותו צד כאמור בסעיף 17.2.8 להלן. יתרת התמורה, ככל שתיוותר לאחר שסולקו כל חובות הצד המפר דלעיל, תושב לצד המפר בתוך 21 ימים ממועד פירעון כל חובות הצד המפר דלעיל.

17.2.3 היה והתמורה שהתקבלה ממכירת זכויות המפר לא תספיק לכיסוי מלוא חובותיו והתחייבויותיו של הצד המפר, מתחייב אותו צד להשלים את ההפרש בתוך 14 יום מיום שיידרש לכך על ידי הוועד המפקח.

17.2.4 לצד המפר לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכותו לקבל את יתרת התמורה, אם תהא כזו, כאמור בסעיף 17.2.2 לעיל.

17.2.5 הוועד המפקח ו/או היועצים המשפטיים יהיו רשאים להשתמש בסמכותם על פי יפויי הכוח נספח ז' ו/או נספח ח', בהתאמה, ולהסדיר עם הבנק את העברת זכויותיו של הצד המפר על פי ההסכם עם הבנק למי שירכוש את זכויותיו.

17.2.6 הצד המפר מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד היועצים המשפטיים, הנאמן, הוועד המפקח, חברי הוועד המפקח ומי מהצדדים להסכם זה, בגין כל מעשה או מחדל שלהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, לעלות כל דרישה ולתבוע כל תביעה בקשר לכך.

מי שירכוש את זכויותיו לשעבר של הצד המפר, יהיה חייב כתנאי מוקדם לתקפות הרכישה, להצטרף כצד להסכם זה ונספחיו, ולפי דרישת הוועד המפקח, גם לכל הסכם או התחייבות אחרת של הצדדים, ודינו יהיה כאילו היה צד להסכמים אלה במקום הצד המפר, מלכתחילה. על הרוכש כאמור יהיה לחתום על כל המסמכים עליהם חתומים הצדדים, לרבות על כל ייפוי הכוח הנדרשים בהתאם להסכם זה.

17.2.8 אם כתוצאה מהפרתו של הסכם זה על ידי אחד או יותר מהצדדים, ייווצר מצב זמני בו לא ניתן יהיה במתכונת "אחוז השתתפות" לקיים את התחייבויות הצדדים כלפי צדדים שלישיים, יהיה הוועד המפקח מוסמך להגדיל את התשלומים של שאר הצדדים, באופן זמני, עד כסף יחסי של כל מקימי הסכם זה, במטרה להשיג את מלוא הסכומים הדרושים למילוי התחייבויות הצדדים כלפי צדדים שלישיים, וזאת לתיקון אותה הפרה על ידי הצד המפר.

17.2.9 אף צד לא יהיה רשאי והוא אף מתחייב שלא לבטל הסכם זה עקב הפרתו על ידי צד אחר.

17.2.10 הוועד המפקח יהיה רשאי לעתור למינויים של היועצים המשפטיים ככונסי נכסים על זכויותיו של הצד המפר, לרבות חלקו בממכר, על מנת לבצע את ההוראות הכלולות בהסכם זה.

18. בוררות

18.1. בכל מקרה של מחלוקת כלשהי בכל עניין אדריכלי ו/או הנדסי, על ידי מי מהצדדים ו/או הוועד המפקח, יוכרע על ידי האדריכל הפרויקט אשר יהווה בורר בעניין זה, לאחר שמיעת הצדדים הרלבנטיים.

18.2. בכל מקרה של מחלוקת כלשהי בנוגע לביצועו ו/או קיומו ו/או הפרתו של הסכם זה על ידי מי מהצדדים ו/או הוועד המפקח, יובא הדבר להכרעתו של בורר דן יחיד אשר הכרעתו תחייב את הצדדים לכל דבר ועניין. הבורר יהיה עורך דין מהשורה הראשונה של עורכי הדין המומחים בנדל"ן, לרבות בתחום הסכסוך הספציפי, אשר זהותו תיקבע בהסכמה בין הצדדים, ובהיעדר הסכמה - תקבע זהותו על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין. הכרעת הבורר תתקבל, ככל האפשר, בתוך 14 יום ממועד הפנייה אליו.

18.3. הבורר יהיה פטור מסדרי דין ומדיני הראיות, אך יהיה חייב לנמק את החלטתו. חתימתם של הצדדים על הסכם זה דינה כחתימה על הסכם בוררות ויחולו עליו הוראות חוק הבוררות, התשכ"ח – 1968. החלטת הבורר תהא סופית והבוררת יהיה חייב לנמקה.

18.4. הבורר יהיה מוסמך לתת סעדים זמניים, להורות צווי עיקול, עיכבון ותפיסה, וכן החלטות ביניים אחרות כפי שייראה לו נכון וצודק.

18.5. על אף כל האמור בהסכם זה לא תהא למי מהצדדים הזכות לעכב ו/או לקזז כספים כלשהם המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה, ו/או לגרום במישרין ו/או בעקיפין להפסקת הבנייה או לעיכובה. בירור טענות מי מהצדדים, ככל שיהיו, יעשה במקביל לבנייה ולקיום כל התחייבויות הצדדים, במלואן ובמועדן, לרבות אלו הכספיות, בהתאם להסכמים שנחתמו עימם.

19. שונות

תנאי זה הינו יסודי ביותר וכל הפרה שלו, ולו הקלה ביותר, תהווה הפרה יסודית ברורה של ההסכם, באופן המזכה, בין היתר, לפיצוי המוסכם שנקבע להלן.

19.1. שם המגדל יהיה "CIS 360 LTD. Lic. No. 515012516" או כל שם אחר שיוחלט על ידי בעלת האופציה. שלט הנושא את שם המגדל כאמור יוצב בגג המגדל ובכניסה למגדל כמו כן, כותרת המגדל וכן מספור הקומות במגדל (בכל קומה וקומה), יכללו את לוגו "_____" או כל לוגו אחר, הכל לפי החלטת בעלת האופציה באופן בלעדי ומוחלט. נוסף לשלט האמור, לא יתלה כל צד להסכם זה כל שילוט שהוא על איזה מחזיתות הבניין ו/או בקומת הכניסה (למעט שילוט מרכז של כל המשתמשים בקומות, שיכיל מידע ביחס לקומה בה מצוי כל אחד ושיתואם על ידי האדריכל הבניין).

19.2. כמו כן, במסגרת פיתוח המקרקעין והקמת המגדל ימוקם במקרקעין עמוד נושא כל שלט אחר שנוחלט על ידי בעלת האופציה לפי שיקול דעתה הבלעדי.

19.3. כל אחד מהצדדים מתחייב בזה להופיע בפני כל פורום דרוש, כפי שיורה לו הוועד המפקח ו/או הנאמן ו/או היועצים המשפטיים, לחתום על כל מסמך שיידרש בהתאם לשיקול דעתם לצורך ביצוע הסכם זה ולסייע ככל הניתן להוצאתו לפועל של הסכם זה.

19.4. הסכם זה יחול על כל צד, חליפיו ונעבריו, או כל מי שיבוא במקומו בזכויותיו בפרויקט.

19.5. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת כי אם יוטל על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה 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 צד להסירם ו/או לבטלם תוך 30 יום מיום הטלתם או הוצאתם, לפי העניין, וזאת על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית (היה וסכום החוב בגינו הוטל העיקול קטן מ 50,000 ₪ יהיה אחראי אותו צד להסירו תוך לא יאוחר מ 90 יום ממועד הטלתו). לא הוסרו השעבוד או העיקול או לא בוטלו הצווים או המינויים הנ"ל במועד האמור, ישקלו היועצים המשפטיים, באם הדבר פוגע בזכויות יתר הצדדים ו/או ברישומים כלשהם שיש לבצע בלשכת רישום המקרקעין לגבי יתר הצדדים, ובמקרה שכזה, ייחשב הדבר להפרת תנאי עיקרי של הסכם זה ויחולו הוראות הסעיפים שלעיל בהתאם.

במקרה של ההפרה הנ"ל, הוועד המפקח ינקוט בכל האמצעים המיידיים הנדרשים לשם מימוש מיידי של זכותו של אותו צד בפרויקט. תאריך ההפרה ייחשב כתאריך הוצאת הצו או הטלת העיקול. מבלי לפגוע באמור בסעיף זה לעיל, יהיה חייב הצד המפר לפצות מיידית את כל הצדדים האחרים בסכום הנזק שייגרם להם בנסיבות העניין.

19.6. כל אחד מהצדדים מתחייב בזה לא לפעול להוצאת צו-מניעה ולא לנקוט פעולה כלשהי, משפטית או אחרת, נגד צד אחר, נגד חבר הוועד המפקח, נגד הנאמן, נגד היועצים המשפטיים, נגד הקבלן או נגד צד שלישי, אשר עלולים לגרום לעיכוב כלשהו בביצוע הוראות הסכם זה או בביצוע הפרויקט.

19.7. הסכם זה קובע ומסדיר סופית את כל המוסכם בין הצדדים. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תוספת ו/או הסכמה אחרים, אלא אם נתתמו ונעשו בכתב על ידי כל הצדדים להסכם זה. אף אחד מהצדדים ו/או ממוסדות הקבוצה, לא יהיה אחראי לכל התקשרות קודמת, הבטחה, מצג, פרסום, הצהרה, מודעה, תוכנית רעיונית, השפעה או התחייבות בעל פה או בכתב של כל מאן שהוא שהוצגו למי מהצדדים לפני חתימת הסכם זה, ועם חתימת הסכם זה הם ייחשבו כבטלים.

20. מובהר ומוסכם בין הצדדים כי אין בחתימתם על הסכם זה משום יצירת שותפות ביניהם במובן פקודת השותפויות (נוסח חדש), התשל"ה– 1975. כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש את הפסקת יחסי השיתוף שלפי הסכם זה, וזאת עד לרישום הפרויקט כבית משותף וייחוד זכויותיהם של כל אחד מהצדדים בו בלשכת רישום המקרקעין.

כתובות והודעות

21.1. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הינן כמפורט בכותרתו. כל הודעה אשר תישלח בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור 72 שעות משעת שליחתה בדואר רשום ובמקרה של מסירה ביד - בעת המסירה.

21.2. הודעה שתשלח בפקס למספר הפקסמיליה או לכתובת אלקטרונית (דוא"ל) של צד להסכם, בהתאם לפרטים שבכותרת ההסכם או לפרטים שנמסרו על ידי כל צד, עד לשעה 17:00 בימים א' עד ה' בשבוע, שאינם ימי מנוחה כמשמעותם בסעיף 18א לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח - 1948, שאינם ימי מנוחה שנקבעו בכל דין ו/או חיקוק, ואשר ביום של הצד השולח אישור על שיגור ההודעה למספר הפקס או לכתובת הדוא"ל הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ביום שיגורה של ההודעה.

הודעה כאמור שתשלח בפקס או בדוא"ל ביום ו', ביום מנוחה, או לאחר השעה 17:00, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ביום החול הראשון שלאחריו יום שיגורה של ההודעה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קומה	מס' היחידה בדו"ח אפס/ט. חלוקה נספח ה	חלק יחסי	שם	חתימה
חניות	חניות	0.04%		
קרקע	מסחר	0.50%		
1	מסחר	4.14%		
2	מסחר	3.91%		
3	A	0.40%		
	B	0.43%		
	C	0.35%		
	D	0.39%		
	E	0.52%		
	F	0.43%		
	G	0.40%		
	H	0.43%		
4	A	0.40%		
	B	0.44%		
	C	0.35%		
	D	0.39%		
	E	0.51%		
	F	0.39%		
	G	0.35%		
	H	0.38%		

הנדסה אזרחית ומבנים יועצים

מ.ש.

שירותי גביה משפטית בע"מ
ח.פ. 515235505

0.40%	A		
0.44%	B		
0.35%	C		
0.39%	D		
0.52%	E		
0.40%	F		
0.35%	G		
0.38%	H		
0.40%	A		
0.44%	B		
0.36%	C		
0.39%	D		
0.52%	E		
0.40%	F		
0.35%	G		
0.38%	H		
0.41%	A		
0.44%	B		
0.36%	C		
0.39%	D		
0.53%	E		
0.40%	F		
0.36%	G		
0.39%	H		
0.41%	A		
0.45%	B		
0.36%	C		
0.40%	D		
0.53%	E		
0.40%	F		
0.36%	G		
0.39%	H		
0.41%	A		
0.45%	B		
0.36%	C		
0.40%	D		
0.53%	E		
0.41%	F		
0.36%	G		
0.39%	H		
0.41%	A		
0.45%	B		
0.36%	C		
0.40%	D		
0.53%	E		

BUSINESS VIEW LIMITED R.N. 164006

CIS 360 LTD Lic. No. 5150123

סקאי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ ח.פ. 515238939	0.41%	F	
	0.36%	G	
	0.39%	H	
	0.42%	A	
	0.46%	B	
	0.37%	C	
	0.40%	D	
	0.54%	E	
	0.41%	F	
	0.37%	G	
	0.40%	H	
	0.42%	A	
	0.46%	B	
	0.37%	C	
	0.41%	D	
	0.54%	E	
	0.41%	F	
	0.36%	G	
	0.40%	H	
	0.42%	A	
	0.46%	B	
	0.37%	C	
	0.41%	D	
	0.54%	E	
	0.41%	F	
	0.36%	G	
	0.40%	H	
	0.42%	A	
	0.46%	B	
	0.37%	C	
	0.41%	D	
	0.54%	E	
	0.42%	F	
	0.37%	G	
	0.40%	H	
	0.42%	A	
	0.47%	B	

BUSINESS VIEW LIMITED R.N. 164006

סקאי טאואר נכסים ומשרדים בע"מ ח.פ. 515238939

0.38%	C		
0.41%	D		
0.55%	E		
0.42%	F		
0.37%	G		
0.41%	H		
0.43%	A	סקאי טאואר נכסים	
0.47%	B	ומשרדים בע"מ	
0.38%	C	ח.פ. 515238939	
0.42%	D	סקאי טאואר נכסים	
0.55%	E	ומשרדים בע"מ	
0.42%	F	ח.פ. 515238939	
0.37%	G	סקאי טאואר נכסים	
0.41%	H	ומשרדים בע"מ	
0.43%	A	ח.פ. 515238939	
0.47%	B		
0.38%	C		
0.42%	D		
0.56%	E		
0.43%	F		
0.37%	G		
0.41%	H		
0.44%	A		
0.48%	B		
0.39%	C		
0.42%	D		
0.56%	E		
0.43%	F		
0.38%	G		
0.41%	H		
0.42%	A	סקאי טאואר נכסים	
0.46%	B	ומשרדים בע"מ	
0.46%	C	ח.פ. 515238939	
0.51%	D	סקאי טאואר נכסים	
0.54%	E	ומשרדים בע"מ	
0.42%	F	ח.פ. 515238939	
0.36%	G	סקאי טאואר נכסים	
0.40%	H	ומשרדים בע"מ	
0.42%	A	ח.פ. 515238939	
0.47%	B	הנדסה ויסחר בינלאומי בע"מ	
0.47%	C	ת.ד. 9095 רמת-אפעל 52190	
0.51%	D	טל': 03-5349212	
0.55%	E	גלעד צור	
0.42%	F	הנדסה ויסחר בינלאומי בע"מ	
0.37%	G	ת.ד. 9095 רמת-אפעל 52190	
		טל': 03-5349212	

יאיר מורד, עו"ד
מ.ר. 26427
נחלת יצחק 34 א' ת"א
טל' 03-5603059

מרכז הגליל
סוכנות לביטוח בע"מ

BUSINESS VIEW
LIMITED
P.R.N. 164006

שוקי רינסקי
ניהול ונשואי בע"מ
ח.פ 513855866

מ.ש.
משפטית בע"מ
515235505

גלעד צור
הנדסה ויסחר בינלאומי בע"מ
ת.ד. 9095 רמת-אפעל 52190
טל': 03-5349212

אופק (ה.נ.ח)
החזקות נדל"ן וגלובאליות בע"מ
ח.פ. 515227528

מלון ומגרשאל בע"מ
ח.פ. 515[illegible]

יבלונקה יעקב בע"מ
ח.פ. 515180397
האדר 3 אור-יהודה

CLS 36
Lic. No. 513012761

אור שרה אחזקות (2007) בע"מ

ישגב צמרות בע"מ
ח.פ. 515234508

מרכז הגליל סוכנות לביטוח בע"מ
BUSINESS VIEW LIMITED P.R.N. 164006
שוקי רינסקי ניהול ונשואי בע"מ ח.פ 513855866
מ.ש. משפטית בע"מ 515235505
גלעד צור הנדסה ויסחר בינלאומי בע"מ ת.ד. 9095 רמת-אפעל 52190 טל': 03-5349212
אופק (ה.נ.ח) החזקות נדל"ן וגלובאליות בע"מ ח.פ. 515227528
מלון ומגרשאל בע"מ ח.פ. 515[illegible]
יבלונקה יעקב בע"מ ח.פ. 515180397 האדר 3 אור-יהודה
CLS 36 Lic. No. 513012761
אור שרה אחזקות (2007) בע"מ
ישגב צמרות בע"מ ח.פ. 515234508

				0.40%	H	
				0.42%	A	
				0.47%	B	
				0.47%	C	
				0.51%	D	
				0.55%	E	
				0.42%	F	
				0.37%	G	
				0.41%	H	
				0.43 %	A	
				0.47%	B	
				0.48%	C	
				0.51%	D	
				0.56%	E	
				0.42%	F	
				0.38%	G	
				0.41%	H	

BUSINESS VIEW LIMITED
R.N. 164006

22

23

CIS 360 LTD.
Lic. No. 515012516

ביקוש גיוסי הון (1993) בע"מ

אבי חן - רואה חשבון

קלוסיוס בע"מ
ח.פ. 514839836

נספח 4

הסכם ניהול

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 25 בחודש ינואר שנת 2021

בין

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ח.פ. 52-002810-1

מרחוב מנחם בגין 44, תל אביב

ע"י מורשי החתימה המצהירים כי הינם מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה:

מר _____ ת.ז. _____ ומר _____ ת.ז. _____

מצד אחד;

(להלן: **"חברת הניהול"** או **"החברה"**)

לבין

_____

ח.פ./ת.ז. _____

מרחוב _____

(להלן: **"הדייר"** או **"המזמין"**) מצד שני;

הואיל: והמחזיק הנו הבעלים ו/או שוכר ו/או המורשה מטעם הבעלים של יחידה במגדל, כהגדרתו להלן;

והואיל: ואופיו ורמתו הגבוהה של הבניין מחייבים את ריכוז ביצוע השירותים בידי חברת ניהול, שלה הידע והמומחיות במתן שירותי ניהול בכלל ולסוג הבניין בפרט;

והואיל: והמחזיק התחייב לחתום על חוזה ניהול עם חברת הניהול לפיו תנהל חברת הניהול את הבניין ברמה גבוהה, וזאת כתנאי לקבלת החזקה ביחידה;

והואיל: וחברת הניהול מסכימה לקבל על עצמה למלא את התחייבויותיה על פי חוזה זה ובנוסף לכל תנאיו.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא ופרשנות</u>**

1.1. המבוא להסכם זה, לרבות ההגדרות וההצהרות הכלולות בו ונספחיו, ככל שישנם, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות המשנה בהסכם זה הובאו לשם נוחיות המעיין בלבד, ואין ליחס להן כל ערך פרשני.

1.3. עם החותימה על הסכם זה בטלות מעיקרא כל הצהרות הצדדים ו/או כל ההתחייבויות ו/או כל מצג שנעשה על ידם לפני החותימה על הסכם זה.

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD.

I
הייווי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
ח.פ. 516402450

גוד מטל בע"מ
הלחב 6 א.ת. לוד
טל: 08-5594501

הגדרות

2. בהעדר כוונה אחרת העולה מתוכן הכתוב, יהיו בהסכם זה למונחים הבאים פירושים כדלקמן:

2.1.	**"היחידה"**	יחידה מס' _____ בקומה _____ במגדל.
2.2.	**"המקרקעין"**	חלקה 50 בגוש 7077 ברח' המסגר 35 תל אביב.
2.3.	**"המגדל" או "הבניין"**	מגדל בן 33 קומות מעל קומות מסחר, המוקם במקרקעין וכחלק מהפרויקט והמכונה Sky Tower, וישמש למשרדים, למסחר ולכל שימוש חוקי אחר.
2.4.	**"השירותים"**	כמפורט בסעיף 5 להלן.
2.5.	**"השטחים המשותפים" או "הרכוש המשותף"**	כל חלקי המגדל ו/או המקרקעין המיועדים לשימוש משותף של כל דיירי המגדל או של מרביתם ו/או כל אותם חלקים של המגדל ו/או המקרקעין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ואשר לא הוצאו מכלל הרכוש המשותף, בכפוף להוראות חוק המקרקעין (להלן גם: **"הרכוש המשותף של המגדל"**); <u>ובן</u> - כל אותם חלקים מן המגדל ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או מתקנים ו/או מערכות ו/או תשתיות ו/או שטחים (אף אם הם מצויים מחוץ למגדל ו/או למקרקעין), המיועדים לשמש הן את המגדל והן שטחים ו/או מבנים נוספים בפרויקט ו/או שהשימוש בהם יוקנה הן לדיירי המגדל והן לרוכשי ו/או מחזיקי יחידות ו/או שטחים בפרויקט, <u>ובין היתר</u>: מתקני חשמל משותפים, מתקני כיבוי אש (מאגר מים, חדר משאבות וכד'), מעברים, רחבות וכד', אך למעט שטחי החניונים (מלבד מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות כאמור המצויים בהם המשרתים את המגדל) ביחס אליהם יחול האמור בסעיף 3.17 להלן (להלן: **"המתקנים בניהול משותף"**). למען הסר ספק, מובהר כי המרחבים המוגנים שייבנו במגדל לא יהוו חלק מן השטחים המשותפים ו/או הרכוש המשותף וחברת הניהול לא תשא בכל חבות ו/או אחריות בגינם, אף אם אלה יוצמדו במשותף למספר יחידות במגדל.
2.6.	**"נציגות הבית המשותף" או "הנציגות"**	**קובי אברהמי ת.ז 023722408, יאיר סגל ת.ז 057798704, אבי בזורה ת.ז 058623547, אודי שאשא ת.ז 028943488 ו-יריב לרנר ת.ז 029575818**, או כל מי שימונה להחליפה, אם וכפל שימונה, לאחר אכלוס המגדל. החברה תתנהל ישירות מול הנציגות וכל הנחיה ו/או החלטה של הנציגות בעניין הסכם זה תחייב את כל הדיירים במגדל.
2.7.	**"הפרויקט"** –	מגדל המיועד למשרדים ומסחר, כאשר 5 הקומות (המפלסים) הנמוכות במקרקעין במגדל ישמשו בעיקרן

השותפות לנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
ח.פ. 516402450
גוד מטל בע"מ
הלוחם 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594504

		לחניון, למחסנים ולחדרים טכניים תת קרקעיים וכן שטחים משותפים וציבוריים הכוללים מערכות ומתקנים אשר יהיו, גם אך לא רק, משותפים למגדלים כגון: חדרי-טרנספורמציה, חדרי-חשמל, מיכלי אגירה, חדרי משאבות, רמפת ירידה לחניון, חדר גנרטור, וכדומה הכל כמפורט בהסכם זה להלן.
2.8.	**"הקבלן המבצע"** -	אל-הר הנדסה ובניין בע"מ ח.פ. 511584559 אשר משמשת כקבלן ראשי לביצוע עבודות הבניה של המגדל;
2.9.	**"מועד תחילת מתן השירותים"** -	המועד המפורט בסעיף 7.1 להלן.

3. **<u>ניהול וביצוע השירותים</u>**
מוסכם בזאת כי:

3.1. המזמין מוסר בזאת לחברה והחברה מקבלת על עצמה ומתחייבת כלפי המזמין לתת את השירותים ברכוש המשותף כאמור בהסכם זה ולהיות אחראית לתחזוקת השטחים המשותפים באופן מלא ובמועדים, ע"פ כל התקנות והחוקים לרבות רישיונות הנדרשים חידושם וביצוע כל הבדיקות הנדרשות מהם ע"פ כל דין ודרישת הרשויות מעת לעת, ע"פ הוראות והנחיות הגופים הרשמיים המוסמכים ו/או ספקי המערכות השונות למגדל ו/או בהתאם להנחיות הנציגות כפי שימסרו לה מעת לעת, והכל - באופן, במסגרת ובתנאים כמפורט בהסכם זה ובהתאם להוראות הדין.

3.2. למען הסר כל ספק מובהר בזאת (א) מתן השירותים על פי הסכם זה הינו אך ורק לשטחים המשותפים של המגדל; (ב) מינוי החברה כאמור הינו אך ורק למתן השירותים המפורטים בהסכם זה ו/או שירותים נוספים שתציע החברה לתת ואשר יאושרו מראש ובכתב על ידי המזמין ו/או שיניויים בהם כפי שיוסכמו ביניהם בכתב מעת לעת.

3.3. עוד מובהר בזאת כי כל מחירי השירותים של החברה מכוח הסכם זה יהיו במחירים הנמוכים ביותר שהחברה יכולה לקבל מכוח היותה צרכן גדול ולכל היותר במחירי שוק המתייחסים לאיכות הנדרשת מבניין בסדר גודל כזה (במידה ולחברה אין אפשרות להוזיל מחירים) לאחר שהחברה קיבלה לפחות 3 הצעות מחיר לכל הוצאה.

חרף האמור לעיל מוסכם כדלקמן:

3.3.1. הוצאות שאינם בתקציב המאושר ושנועדו למקרי חירום או לטיפול באירועי שבר עד לסך הוצאה של 20,000 ₪ - לא תהיה החברה חייבת להביא 3 הצעות מחיר כמפורט לעיל. סמוך לאחר האירוע תדווח החברה על האירוע וההוצאה כאמור לעיל. החברה תאשר מול הנציגות מראש ובכתב כל הוצאה בגין שבר ו/או מקרה חירום בסך העולה על 20,000 ₪.

3.3.2. הוצאות הנדרשות לרכישות של מוצרים מתכלים וקבלנים קטנים הנדרשים באופן חד פעמי עד לסך של 10,000 ₪, די בהצעה אחת ובתנאי שאינו עולה על הסעיף התקציבי המאושר.

3.4. מוסכם מובהר ומוצהר בזאת כי בכל עת שהיא יהא מעמדה של החברה במגדל במעמד של ברת רשות ליתן שירותים לשטחים המשותפים ובכל זמן שהוא היא לא תהא ולא תיחשב כבעלת חזקה בכל שטח משטחי הפרויקט ומהשטחים המשותפים, למעט ביחס לשטחים שנרכשו ו/או ירכשו על ידה כקונה.

3.5. היקף השירותים, טוגם, טיבם, והחלק מהם אשר יסופק לכל חלק של השטחים המשותפים, זמן ואופן הספקתם, תקופתם, וכל דבר אחר או נוסף הנוגע אלהם, יקבעו על ידי המזמין,

השותפות לנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.
קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL
גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

בהתאם למפורט בהסכם זה ויפורטו בכתב. הצדדים יהיו רשאים להחליט מעת לעת, בהסכמה, על שינוי כל קביעה קודמת בעניין זה.

3.6. התקציב השנתי הראשון של המגדל לתקופת ההתאמות ותקופת הבדק מצ"ב **כנספח "א"** להסכם זה.

3.7. עם כניסתו של הסכם זה לתוקף תקבל חברת הניהול על עצמה את הניהול והביצוע הבלעדיים של השירותים במגדל כמפורט להלן, לתקופת ההסכם כאמור בסעיף 7 להלן, והדייר מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את ניהול וביצוע השירותים לתקופת ההסכם באופן בלעדי ומתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים, ושלא להפריע לביצועם על ידי חברת הניהול. כן מייפה הדייר את כוחה של חברת הניהול לקבל את החזקה בשטחים המשותפים ולעשות בשמו ובמקומו כל פעולה הנוגעת להתחייבויותיו בקשר לשטחים אלה.

הדייר ממנה בזה את החברה לטפל עבורו ובשמו במתן השירותים למגדל כמפורט בהסכם זה, ולצורך כך ימציא הדייר לחברה, מעת לעת ובהוראות הנציגות, ייפוי כח (להלן: "**ייפוי הכח**"). החברה מתחייבת בזה להפעיל את ייפוי הכח ולהשתמש בו בכפוף להוראות הסכם זה ובכל סתירה בין האמור בייפוי הכח לבין האמור בהסכם זה, תגברנה הוראות ההסכם. ייפוי הכח יושב לדייר במועד סיום ההתקשרות על פי הסכם זה.

מובהר, כי החברה לא תהיה רשאית לחייב את הדייר באמצעות יפוי הכוח הנ"ל בכל הוצאה אשר אינה מפורטת ו/או מוסדרת במסגרת הסכם זה. החברה תעשה שימוש בייפוי הכוח בהתאם להוראות הסכם זה.

3.8. יוקצה לחברה שטח שלא יפחת מ-40 מ"ר נטו, אשר ישמש את החברה לצורך הענקת השירותים. מיקום השטח ייקבע בהסכמה בין הצדדים. למען הסר ספק מובהר כי לא תחול על החברה כל הוצאה ו/או חבות בגין שטח זה והן יהוו חלק מהוצאות הניהול.
במשרדי הניהול יהיו קווי תקשורת וכל הציוד אשר יידרש על חשבון תקציב חברת הניהול.

3.9. הדייר מסכים מראש לכך שחברת הניהול, בכפוף לאישור הנציגות, תקבע מדי פעם נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים כפי שיראה לה לנכון, ולשנותם מעת לעת. הדייר מתחייב לנהוג לפי ההוראות דלעיל.

3.10. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3.9 לעיל (ובכפוף לאמור בו), תהא חברת הניהול רשאית, אך לא חייבת, לקבוע, בין היתר:

3.10.1. הוראות האוסרות להתקין או להניח מחוץ ליחידה ו/או כל חלק ממנה מתקנים או מטלטלין כלשהם, וכן הוראות האוסרות לקבוע ו/או לתלות שלטים ושאר סימנים מכל מין וסוג ברכוש המשותף, בקירות חיצוניים ובמקומות גלויים.

3.10.2. הוראות בדבר הגבלה על השמעת רעש או יצירת מטרדים אחרים בפרויקט.

3.10.3. הוראות בדבר אופן השימוש וכללי התנהגות בשטחים המשותפים, לרבות בנוגע לסדרי כניסה ויציאה, הכנסת אורחים ו/או מבקרים למגדל או לפרויקט, סידורי ביטחון, סידורי גישה לשטחים המשותפים, התנהגות וסידורי כניסה ויציאה בקשר לחניון וכו'.

3.10.4. הוראות המייעדות חלקים מהרכוש המשותף לשימושים מיוחדים, כגון - מעברים, הצבת מתקנים כדוגמת אנטנות, מיכלי גז וכו'.

גוד מסל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
HIGHWAY PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD
ח.פ. 516402450

הייווי קפיטל בע"מ
HIGHWAY CAPITAL LTD
ח.פ. 516402450

3.10.5. הוראות וכללים בדבר אופן ודרכי ביצוע הובלות של מטלטלין, ציוד וחומרים אל היחידות, ובדבר אופן ביצוע שיפוצים ועבודות ביחידות, לרבות סדרי פינוי פסולת, מניעת לכלוך, רעשים ושאר מטרדים וכו'.

3.10.6. הוראות בעניין תחזוקת האדניות ו/או הצמחיה ו/או שטחי הגינון שיותקנו, אם וככל שיותקנו, במגדל ו/או בפרויקט, והצמחיה שתהיה בהם (לרבות שתילת צמחים, דישון וכו').

3.10.7. הוראות בדבר איסורים וכללים על פי דין כגון: איסור עישון, אכיפתו והטלת עיצומים כספיים על דיירים, עובדי הדיירים ואורחיהם.

3.11. מבלי לגרוע מאחריות חברת הניהול, חברת הניהול תהא רשאית להסמיך חברות ו/או גופים ו/או רשויות המספקים חשמל ו/או שירותי תקשורת ו/או טלפון ו/או גז ו/או מוסדות ו/או רשויות מוסמכות אחרות להשתמש בכל סמכות המוענקת לחברת הניהול על פי הסכם זה, על מנת להבטיח את ביצוע השירותים שחברת הניהול התחייבה לבצע לפי הוראות הסכם זה.

3.12. חברת הניהול תהא רשאית לגבות מהדיירים את תשלום המסים העירוניים והממשלתיים החלים על השטחים המשותפים, ככל שיחולו, וכן את כל ההוצאות והתשלומים, לרבות ההוצאות המשפטיות, שיחולו על חברת הניהול בקשר עם הפרת התחייבויות הדייר ו/או הדיירים האחרים במגדל ו/או בפרויקט ו/או אכיפת מי מאלה וכן גביית דמי הניהול, חשבונות חשמל בגין שטחים משותפים ו/או ומערכות משותפות וכל יתר התשלומים שהדייר חייב בהם או יהיה חייב בהם על פי הסכם זה, וזאת אף באמצעות הליכים משפטיים מכל סוג שהוא.

3.13. ידוע לדייר והוא מסכים כי לאור מורכבות הפרויקט ומבנהו, יכול וידרשו פעולות מיוחדות וחריגות לשם אחזקת הרכוש המשותף, כגון ניקיון ותחזוקת מעטפת וזיגוג חיצוניים באמצעות סנפלינג חיצוני וכו'. הדייר מסכים לביצוע פעולות כאמור על ידי חברת הניהול ו/או מטעמה ולכל הכרוך בהן, לרבות עלויות נוספות בגינן.

3.14. הדייר מאשר, כי הנציגות רשאית ומוסמכת לייצגו מול חברת הניהול ולחייבו בכל הנוגע לניהול המגדל ולמתן השירותים, והוא מאשר בזאת את כל הפעולות שנעשו ו/או יעשו על ידה בהקשר זה. הדייר מאשר עוד, כי ידוע לו והוא מסכים שמתן השירותים למגדל יבוצע אך ורק על פי הנחיות הנציגות, והדייר לא יהיה רשאי או מוסמך לתת לחברת הניהול הוראות כלשהן בכל עניין הנוגע למתן השירותים או קשור אליהם אלא אם יתקשר עם חברת הניהול למתן שירותים נוספים עבורו. שבמקרה זה, יהא רשאי ליתן הוראות והנחיות לחברת הניהול אך ורק בכל הקשור להתקשרות נפרדת זו.

3.15. על פי בקשת הנציגות, תמסור חברת הניהול לידי הנציגות פירוט של נותני השירותים הקבועים במגדל. למעט במקרי חירום המחייבים טיפול מהיר, כל התקשרות של חברת הניהול עם נותני שירותים מזדמנים, תותנה בקבלת אישורה של הנציגות לזהותו של נותן השירות, מראש ובכתב, שלא תסורב אלא מטעמים סבירים.

3.16. הנציגות רשאית, בכל שלב שהוא, לדרוש להפסיק את עבודתו של מי מנותני השירותים ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו, וזאת ע"י מתן הודעה בכתב על כך לחברת הניהול, וחברת הניהול מתחייבת להפסיק את עבודתו של נותן השירותים, בהתאם לנקוב בהודעה אך בכפוף להוראות ההסכם שייחתם בין חברת הניהול לבין נותן השירותים.

3.17. ידוע לדייר כי החניון ומרתפי הפרויקט אינם חלק מהסכם זה, למעט בנוגע למערכות שונות המשרתות את המגדל והמצויות ו/או שימצאו במרתפי הפרויקט, ככל שאלה ימוקמו במרתפי הפרויקט ולמעט ניקיון והחניות בו.

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.

ע.מ. 516402450 HIGHWAY CAPITAL LTD

4. **<u>הצהרות והתחייבויות הצדדים</u>**

הדייר מאשר ומתחייב בזאת:

4.1. להיות קשור רק עם חברת הניהול ועם כל מי שיבוא במקומה ו/או מטעמה ו/או על פי הוראתה בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי ההסכם זה, ולהשתתף בכל ההוצאות הכרוכות בניהול ובביצוע השירותים, כאמור ובכפוף להוראות הסכם זה. הדייר לא יהיה רשאי לקבל שירות מהשירותים, או שירות הדומה לשירותים, כהגדרתם לעיל, שלא באמצעות חברת הניהול. הדייר לא יהיה רשאי להפסיק קבלת שירות מהשירותים ו/או לעכב ו/או להשהות קבלת שירות מהשירותים.

4.2. כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ועם כל מי שיבוא במקומה ו/או מטעמה ו/או על פי הוראתה ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו ידרשו כדי לאפשר את מתן השירותים ואת הניהול והביצוע הסדיר והטוב של השירותים.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדייר מתחייב לחתום, במידת הצורך, על פי הוראת חברת הניהול, על הסכמי התקשרות עם ספקי שירותים חיצוניים, אשר ידרשו לשם קבלת שירותים חיצוניים שאינם בשליטת החברה (כגון חברת החשמל, ככל שיידרש) וכן לשלם, ביחד עם שאר הדיירים במגדל, את כל הפיקדונות והתשלומים שידרשו על ידי אותם ספקי שירותים, לצורך אספקת השירותים. מבלי לגרוע מהתחייבויות הדייר כדלעיל, הדייר מייפה את כוחה של חברת הניהול להתקשר בשמו עם ספקי השירותים הנ"ל, ולחתום בשמו על כל מסמך, הסכם והתחייבות שידרשו לשם כך.

4.3. לשמור על כללי התנהגות נאותים במגדל ואי גרימת מטרדים ו/או מפגעים בטיחותיים, שמירה על ניקיון שטח היחידה וסביבתה ותוך הימנעות מהשארת ציוד או פסולת בשטחים המשותפים פרט לשטחים המיועדים לכך, אי הוצאת ציוד מחוץ ליחידה אלא בהתאם להוראות חברת הניהול וכן להיענות לדרישות חברת הניהול בעניינים אלה, מיד עם דרישתה ו/או מי מטעמה.

4.4. הדייר יהא אחראי לכל מעשה ו/או מחדל שלו ו/או של מי מטעמו לרבות קבלנים מטעמו בפרויקט.

4.5. חברת הניהול והיא בלבד תקבע את הנהלים בשיתוף ואישור הנציגות בכל הנוגע לשילוט ו/או סימון המגדל ו/או הפרויקט ו/או הרכוש המשותף לרבות הצבה, תליה, הנחה, העמדה או כל צורה אחרת של סימון ושילוט וכל שינוי בהם. האמור לעיל יחול בשינויים המחויבים, גם בכל הנוגע להצבת או הקמת תיבות דואר. כל ההוצאות בקשר לכך, יחולו וישולמו על ידי כל דייר, בהתאם לקביעת חברת הניהול.

הדייר מתחייב שלא להציב שילוט ו/או אמצעי פרסום, אלא בכפוף לאישור חברת הניהול בהתאם לכללים שייקבעו על ידה מעת לעת.

אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מהתחייבויות הדייר ביחס לאיסור שילוט חיצוני והדייר לא יתקין כל שילוט חיצוני ליחידה ו/או על קירותיה החיצוניים ו/או על חלונותיה, לרבות הצבת ריהוט בצמוד לחלונות היחידה ו/או כל דבר העלול לפגוע באחידות המראה החיצוני של המגדל.

4.6. לא לבצע ולא להתיר לבצע ביחידה כל שינוי חיצוני, ללא אישור מראש ובכתב מחברת הניהול. כל שינוי חיצוני אשר יאושר על ידי חברת הניהול יבוצע אך ורק בהתאם לנוהלי חברת הניהול. למען הסר ספק, יובהר כי חברת הניהול לא תהא אחראית לתקינות החלקים ביחידה ו/או במגדל ו/או בפרויקט בהם בוצע השינוי החיצוני, אלא אם מדובר בשינויים חיצוניים שאושרו על-ידה.

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל. 03-5594501

משתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD.

הייווי קפיטל בע"מ
HIGHWAY CAPITAL LTD.
ח.פ. 516402450

4.7. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס ליחידה, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תעשנה עבור עצמו או עבור דייר אחר או לצורך ביצוע תיקונים שידרשו במגדל ו/או בפרויקט, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולהתחבר אליהם, לבצע כל מלאכה שתהיה דרושה, לפי שיקול דעת חברת הניהול, לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה, ולדייר לא תהיה כל טענה כלפי חברת הניהול בגין הפרעה שתיגרם לו כתוצאה מכך.

בכל מקרה של פעולה כאמור חברת הניהול תעשה כל מאמץ סביר, כי ההפרעה לדייר תהיה קטנה ככל האפשר בהתאם לסוג ואופי העבודה שתידרש, וכי בהקדם האפשרי יוחזר מצב היחידה לקדמותו. במקרה של פריצה ליחידה על ידי החברה או מי מטעמה, יש להחליף מנעול ולהעמיד שמירה עד להחלפת המנעול.

הכניסה ליחידה, כאמור בסעיף 4.7 זה, תעשה בתאום מראש, למעט במקרים דחופים (קרי, מקרים של סכנת חיים או פגיעה מהותית וממשית לרכוש) שאין בנסיבות העניין אפשרות לתיאום מראש. במידה ועקב כניסת החברה נגרם ליחידה נזק ישיר ולא ניתן להחזיר את המצב לקדמותו החברה תשפה את הדייר בגין נזק ישיר שנגרם על ידה כאמור. יובהר, כי במקרה של פעולות מנע מצד החברה לצורך הצלת רכוש ו/או נפש – החברה לא תהא חייבת בשיפוי הדייר.

הדייר מסכים, כי בתיאום מראש, חברת הניהול והפועלים מטעמה יהיו רשאים להיכנס למרפסת היחידה, ככל שקיימת, אם יהא צורך בכך, לשם טיפול בחלונות החיצוניים ו/או בקירות. ככל וחברת הניהול ניסתה 3 פעמים לתאם עם הדייר אך ללא הצלחה,– הנציגות תטפל בתיאום מול הדייר האמור וככל והנציגות לא תצליח לתאם מול הדייר – תאשר ביצוע העבודה ללא תיאום.

4.8. להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

4.9. בכפוף להחלטת הנציגות ואישורה, להסכים לכך שהסכם זה ירשם בלשכת רישום המקרקעין בין על ידי הכללתו במסגרת תקנון חבית המשותף או בשטר החכירה ו/או בהסכם שיתוף בין על ידי רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין כי הוא קיים ומחייב ובין בכל דרך חוקית אחרת אותה תמצא חברת הניהול לנכון.

4.10. הדייר מאשר ללא כל תמורה, הופעת לוגו הפרויקט והדמיית ו/או צילום הפרויקט בקמפיינים פרסומיים במדיה הכתובה ובמדיה האלקטרונית, במצגות החברה ובכלל בכלי ואמצעי השיווק של החברה.

4.11. הדייר מאשר כי מבלי לגרוע מאילו מהשירותים שתעניק החברה, הוא אחראי בלעדי לכל נושא הנגישות של היחידה וכי לא תחול על חברת הניהול כל אחריות בנושא זה ו/או בקשר לרישיונות עסק של מי מהמחזיקים ו/או השוכרים ביחידה ו/או רישיונות להפעלת של השטחים הציבוריים ו/או לנושאי תכנון ובניה הקשורים לפרויקט. ככל וחרף האמור תיתבע החברה בגין נושאים אלו, הדייר ישפה את החברה בגין כל חיוב ו/או הוצאה ו/או נזק שיוטל ו/או ייגרם לה, וזאת מיד עם דרישה ראשונה של החברה בכתב. למען הסר ספק, יובהר, כי החברה לא תהא אחראית לנגישות בפרויקט ולנגישות אל ומהיחידות השונות בפרויקט.

הדייר מצהיר כי ידוע לו כי החברה אינה מתחייבת לקיים שמירה ו/או הגנה כלשהי על הפרויקט בעצמה, אלא באמצעות קבלן משנה מטעמה, וכי ידוע לו כי אין לחברה אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הדייר ו/או השוכרים בכל הקשור לשמירה ו/או הגנה על היחידה ולמען הסר ספק לא תחול על החברה אחריות לפי חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

4.12. בכל מקרה בו תתבקש החברה לבצע שירותים נוספים ואשר אינם מוגדרים בהסכם זה, וככל שתסכים לתיתם, תשולם לחברה תמורה נוספת בגין נתינתם, כפי שיוסכם בין הצדדים. יובהר, כי המצמין יהא רשאי בכל מקרה להתקשר עם קבלן משנה מטעמו לצורך

השתתפויות עסקיים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD.
הייוי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD.
גוד מטל בע"מ
הלהב 8 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

מתן שירותים שתכולתם מעבר לתכולת העבודה של החברה, וזאת ללא כל תשלום ו/או עמלה לחברה בגין מתן השירותים כאמור.

4.13. החברה לא תידרש לממן בעצמה את מתן השירותים ו/או כל הוצאה בגין או בקשר עמם, ואלו ישולמו מתוך חשבון הניהול אך למעט המפורט מפורשות בהסכם זה.

4.14. מתן השירותים למזמין יבוצע אך ורק באמצעות חברת הניהול ועל פי הנחיות הנציגות, ואף אחד מיחידי המזמין לא יהיה רשאי או מוסמך ליתן לחברה הוראות כלשהן בכל עניין הנוגע למתן השירותים או קשור אליהם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מיכולתו של כל אחד מיחידי המזמין לפנות לחברה בתלונות ו/או התראה על תקלות ו/או הצעות לשיפור ואלו יבחנו אל ידי החברה, תוך מתן מענה הולם בהתאם לנסיבות העניין.

4.15. הוראה (או הודעה) בכתב על ידי רוב של חברי הנציגות תחשב לכל דבר ועניין להוראה (או הודעה) שניתנה לחברה כדין על ידי הנציגות. החברה תהיה חייבת, לפעול על פי הוראות (והודעות) בכתב (כולל באמצעות שליחת דואר אלקטרוני) שיינתנו לה על ידי חברי הנציגות (לרבות, בנושאים לא מהותיים. החברה תהיה רשאית בכל מקרה ובכל עניין לדרוש מהנציגות להעביר אליה הוראות (והודעות) בכתב, ולסרב לפעול על פי הוראות (והודעות) בעל-פה.

4.16. המזמין יודיע לחברה בכתב על כל שינוי בהרכב הנציגות, ויפרט בהודעתו את שמותיהם של חברי הנציגות החדשים, ואת דרכי ההתקשרות עמם. להודעתו יצרף המזמין אישור עו"ד לפיו חברי הנציגות המפורטים בהודעה נבחרו כדין, וחתימת רוב (או כל הרכב חתימות אחר שיפורט באישור עו"ד) מחייבת את הנציגות ואת המזמין לכל דבר ועניין הנוגע למתן השירותים. מובהר, להסרת ספק, כי שינוי הרכב חברי הנציגות לא יגרע מתקפותם של כל מסמך, הוראה או הודעה שנחתמו או ניתנו על ידי הנציגות בהרכבה הקודם.

4.17. המזמין מצהיר ומאשר כי לא תימסר אף יחידה במגדל, אלא אם נחתם בגינה הסכם זה ע"י בעלי הזכויות של היחידה הרלוונטית.

4.18. אין כל מניעה להתקשרותו בהסכם זה ואין עליו כל הגבלה בין בהסכם, בין על פי דין, ובין בכל אופן אחר, המונעת ממנו או מגבילה אותו מלהתקשר בהסכם זה למשך תקופת הסכם זה ו/או כל תקופה נוספת אחרת ולמלא הוראותיו, והוא קיבל את כל האישורים וההחלטות הדרושות לכך.

החברה מצהירה ומתחייבת, לפי העניין, כדלקמן:

4.19. כי אין כל מניעה להתקשרותה בהסכם זה וכי אין עליה כל הגבלה בין בהסכם ובין על פי דין ובין בכל אופן אחר, המונעת ממנה או מגבילה אותה מלהתקשר בהסכם זה למשך תקופת הסכם זה ולמלא הוראותיו וכי היא קיבלה את כל האישורים והחלטות הדרושות לכך, וכן קיבלה מענה לכל שאלותיה ו/או דרישותיה וכן קיבלה את כל המסמכים הדרושים הידועים לה עד למועד ולצורך חתימת הסכם זה. על אף האמור יובהר, כי הצדדים מצהירים כי נכון למועד חתימת הסכם זה, ישנם מסמכים נוספים שהחברה תידרש אליהם והמזמין יספק לה כל מסמך נוסף אשר יידרש לה, ככל שהדבר תלוי בו.

4.20. כי ידוע לה כי טרם הושלמה הקמת המגדל והיא מתחייבת להמשיך וללוות את המזמין ולסייע למזמין ו/או מי מטעם המזמין, בקבלת השטחים המשותפים והמתקנים והמערכות מהקבלן המבצע בתוך 7 ימים מהודעת הקבלן המבצע כי השטחים המשותפים מוכנים למסירה. לאחר הקבלה על ידי המזמין תבוצע מסירה לחברה ולבקשת המזמין תאשר החברה בכתב קבלת השטחים הציבוריים והמערכות לידיה וקבלת ספרי מתקנים ותוכניות עדות והוראות התחזוקה וכתבי שירות ואחריות מאת הקבלן המבצע במועד המסירה ותעביר לידי המזמין, לבקשתו, העתק מכל מסמך שנמסר לה ואשר קשור להוראות אחזקה או תיעוד אחזקה ללא כל תמורה לאחר קבלת השטחים המשותפים. החברה מתחייבת

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD.

י. היי-וי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
ח.פ. 516402450

לפעול מול הקבלן ו/או נותני השירותים הרלוונטים לתיקון כל הליקויים שיופיעו בפרוטוקול המסירה ו/או הקיימים בשטחים המשותפים, הכל בכפוף לאמור בסעיף 5.1 להלן. ככל שתתבקש ע"י הנציגות לשם ביצוע האמור בסעיף זה, החברה תזמין דו"ח סוקר במסגרת חשבון דמי הניהול ובמימון מיוחד שישולם ע"י המזמין ותפקח על ביצוע התיקונים הנדרשים בהתאם לדו"ח הסוקר.

4.21. כי ידוע לה כי בתחילת תקופת פעילותה במגדל יבוצע הליך איכלוסו על ידי המזמין והיא מתחייבת, לצד אספקת כל השירותים המפורטים בהסכם זה, ולצד אחריותה לאפשר סביבת עבודה ההולמת את אופיו של מגדל משרדים יוקרתי אף לטפל בתיאום בין קבלני המשנה השונים שיעסיק המזמין להתאמת היחידות לצרכיהם, לרבות הוראות שימוש קפדניות ומחמירות במתקני המגדל, והסדרת שעות הפעילות, קבלת פוליסות ביטוח וערבויות מתאימות, כפי שיתואם עם המזמין. החברה תתאם עם נציגות הדיירים את ההנחיות כמפורט בסעיף 5.2.7 להלן.

4.22. כי היא מבינה ומכירה היטב את כל הקשור והנדרש בניהול מגדל משרדים יוקרתי נשוא הסכם זה ובביצוע שירותי הניהול ברמת שירותים כנהוג בבניני משרדים יוקרתיים במע"ר ת"א וכהגדרתם בהסכם זה להלן.

4.23. כי הינה בעלת היכולת, ידע, ניסיון, כוח אדם מקצועי ומיומן, ואמצעים כנדרש למתן השירותים ברמה גבוהה וכי בדקה וראתה ביסודיות את הבניין והתכניות והבינה את התשומות הנדרשות מצידה ליישום הניהול עפ"י הסכם זה.

4.24. כי היא מנהלת ספרים כחוק ומגישה הצהרות ודו"חות לרשויות המס כנדרש ממנה על פי דין והיא תהיה אחראית לשלם על חשבונה בלבד לרשויות המוסמכות את כל המיסים ותשלומי החובה שיחולו עליה (במישור היחסים שבינה לבין המזמין בלבד ובקשר עם קבלת העמלה, כהגדרת מונח זה להלן) על פי דין.

4.25. החברה תמסור למזמין, ותנחה את כל עובדיה הרלבנטיים למסור כל מידע ומסמך הנוגעים למתן השירותים שיהיו בידיהם, אותם יבקש המזמין לקבל.

4.26. החברה מתחייבת לבצע את השירותים לשביעות רצון המזמין, ביושר ובשקיפות, בנאמנות, ביעילות, ברמה גבוהה לפי מיטב הנוהל המקצועי ובהתאם לכל דין, ובהתאם לנהלים, לתקנים, לדרישות שיועברו לידיעתה בכתב על ידי המזמין ודרישות מוסדות ורשויות מוסמכות אחרות.

לדרישת המזמין תמציא החברה אישור לכל רשות ו/או גוף ו/או צד שלישי בדבר מינויה כחברת הניהול בפרויקט או כל אישור סביר אחר בקשר לניהול על פי הסכם זה.

4.27. החברה מתחייבת להעסיק במגדל צוות עובדים ו/או קבלני משנה ו/או נותני שירותים מקצועיים, מנוסים ומיומנים, במספר הדרוש לביצוע השירותים ברמה מקצועית גבוהה ובהתאם להסכם זה. לצורך כך תהיה החברה רשאית להתקשר לפי שיקול דעתה עם כל אדם או גוף לשם אספקת כ"א, שירותים, ציוד או תומרים הדרושים לביצוע השירותים וכן להעסיק עובדים לפי שיקול דעתה, בהתאם לאמור בהסכם זה. למרות האמור, החברה תקבל את אישור הנציגות מראש ובכתב בטרם תבצע התקשרות חדשה עם חברות שמירה וניקיון. בכל מקרה שהחברה תציג חיוב בגין כל שירות על-ידי בעלי מקצוע חיצוניים לפרויקט, הנציגות תהיה רשאית לבדוק כי שולם הסך הנדרש עבור ביצוע העבודה, ולשם כך החברה תציג כל מסמך נדרש לרבות קבלות ו/או חשבוניות. המזמין יוכל לדרוש הזמנת בעלי מקצוע אחרים לצורך ביצוע עבודות תחזוקה ו/או מכל סוג אחר במגדל ובתנאי שיהיה בהיקף ובאיכות הראויים לבניין מסוג זה.

בכל מקרה בו נדרשת הסמכה ו/או היתר ו/או רישיון מוחייבת החברה להשתמש אך ורק בעובדים מיומנים, מנוסים, ובעלי הכשרה ו/או הסמכה ו/או היתר ו/או כל רישיון נדרש ותקף לרבות רישיונות לעבודה בחשמל לרבות מנוף נייד, במתקנים גשיחותיים, בביוב, וכי

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD.

Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
516402450

גוד ממל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

בידם כל הידע הנדרש לעבודה במתקנים אלה.

4.28. החברה מתחייבת להשתמש לשם ביצוע השירותים בציוד, בחלקים ובחומרים מאיכות טובה לסוג שירות או הציוד לפי הענייין בעלי תו תקן רשמי (ובהעדרם, הנמכרים לציבור או מקובלים ו/או מאושרים בשימוש), וכן למלא אחר הוראות הספקים ו/או היצרנים בכל הנוגע לטיפול במתקנים ומערכות המגדל, לרבות התקשרות בחוזי שירות לצורך תחזוקה שוטפת או תקופתית או אחרת. במקרה בו התגלו ליקויים בעבודת קבלן המשנה או הספק החברה תפעל לפי הסכם ההתקשרות עם הספקים וככל האפשר בהתאם להסכמים אלו תדאג לחייב את קבלני המשנה בתיקון הליקויים, תזמן אותו לשימוע ותעדכן את הנציגות בהתאם.

4.29. לספק הסבר ולתת למזמין דין וחשבון חצי שנתי עבור כל הוצאה אשר חלה על המזמין על פי הסכם זה כמו גם הסברים מפורטים באסיפת הדיירים השנתית על הביצוע בפועל ועל התקציב לשנה העוקבת, היקף השירות שניתן על ידי החברה, ההוצאות וכל נושא נוסף שיידרש על ידי המזמין באסיפה השנתית. בהקשר זה, נציג מוסמך מטעם החברה ישתתף באסיפות השנתיות לפי בקשת הנציגות. החברה מתחייבת כי בכל הקשור לרכיבי התקציב המצויים בשליטתה וכפי שיהיו מעת לעת, ככל הניתן לא תהיה כל חריגה ממסגרת התקציב שיאושר, אלא באישור בכתב ומראש של המזמין. החברה תבצע בקרה מול תקציב חזוי בכל רבעון ותדווח למזמין אודות כך.

4.30. לשמור על מפתחות (כולל סיסמאות וקודי גישה למערכות השונות) המגדל והיחידות ומלבד לצרכי ביצוע השירותים בהתאם להסכם זה, לא לשכפל אותם ולא להעביר אותם לידי צד שלישי, ולהחזיר את מפתחות המגדל והיחידות עם סיום ההתקשרות בין הצדדים בהתאם להוראות הסכם זה. החברה תהא אחראית לכל נזק שייגרם כתוצאה מהפרתה את הוראות סעיף זה וזאת בנוסף ומבלי לגרוע על האמור בסעיף 8 להלן .

4.31. לעשות כל מאמץ על מנת שביצוע השירותים יגרום הפרעות מעטות ככל האפשר לדיירים, למזמין ולבאי המגדל.

4.32. לבצע את השירותים תוך שמירה והקפדה על אמצעי בטיחות ומיגון והוראות כל דין.

4.33. מלבד התמורה הקבועה בהסכם זה, בכל תקופת ההסכם החברה ו/או עובדיה ו/או מנהליה ו/או כל מי שנמצא בשירותה, לא יהיו רשאים לקבל כל תמורה, בכסף ו/או בשווה כסף ו/או בכל דרך אחרת ו/או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הפרויקט מקבלנים ו/או יועצים ו/או ספקים ו/או נותני שירותים למגדל ו/או לפרויקט, בין במישרין ובין בעקיפין.

4.34. חברת הניהול מצהירה ומתחייבת לשמור בסודיות כל מידע ו/או הסכם שכירות ו/או כל פרט ו/או מידע שנמסר לה במסגרת מתן השירותים לגבי בעלי היחידות ו/או שוכריהם ו/או שוכרי המשנה של מי מהיחידות. ההתחייבות לסודיות כאמור לא תחול ביחס למידע שהינו נחלת הכלל ו/או שהתקבל מצד שלישי שלא כתוצאה מהפרת חובת הסודיות כאמור ו/או שחברת הניהול נדרשה למסור על פי דרישת רשות מוסמכת ו/או על פי כל דין ובכפוף לכך שבמקרה האחרון יידעה את בעל המידע הנמסר (אולם חובת היידוע לא תחול במקרה של מסירת המידע במסגרת קיום התחייבויות החברה על פי הסכם זה).

5. <u>שירותי החברה</u>

במסגרת הסכם זה וביחס למגדל תיתן החברה למזמין את השירותים כמפורט להלן:

5.1. קבלת השטחים המשותפים:

5.1.1. בהתאם לאמור בסעיף 4.20 החברה תסייע למזמין בקבלת השטחים המשותפים מאת הקבלן המבצע של המגדל, לרבות עריכת פרוטוקולי

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל. 03-5594501

השתתפויות במקומות בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD.

י. היי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
516402450

מסירה, בהתאם להוראות שיינתנו לה על ידי המזמין ובהתאם למיטב כישוריה וניסיונה. קבלת השטחים והמערכות תיעשה ביחד עם הפיקוח מטעם המזמין. ביחס לעניינים הנוגעים לבטיחות בפרויקט, ייערך פרוטוקול משותף ע"י הצדדים ובו יירשמו כל ההערות של נציגי החברה וכן הערות של הפיקוח מטעם המזמין. הצדדים יציינו ליקויים אשר עד לתיקונם יש לעכב את המסירה וכל הליקויים שיצוינו בפרוטוקול ע"י הצדדים יתוקנו בהקדם האפשרי. אין בסיוע זה כדי להחליף קבלה של הממגדל ו/או השטחים המשותפים על ידי המזמין.

5.1.2. החברה לא תתחייב בשם המזמין בכל הקשור לקבלת השטחים המשותפים אלא לאחר קבלת אישור הנציגות מראש ובכתב.

5.2. השירותים:

השירותים שתיתן החברה למזמין יקבעו בהתאם למפורט בסעיף 3.5 לעיל. כל עוד לא נקבע אחרת, יהיו השירותים כמפורט להלן:

5.2.1. מינוי מנהל הפרויקט (להלן – "**מנהל הפרויקט**") שיטפל באופן שוטף במתן השירותים ובכלל זה תחזוקת המגדל ופניות לקוחות ו/או דיירים. מנהל הפרויקט (או מי שתמנה החברה ויהיה בדרג בכיר יותר), ישמש בא כוחה המוסמך של החברה לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה. מנהל הפרויקט יבחר על ידי החברה בכפוף לאישורם מראש ובכתב של הנציגות, על בסיס קריטריונים מקצועיים המקובלים אצלה, וזהות מחליפו, תהא כפופה לאישורו המוקדם ובכתב של המזמין.

מוסכם, כי מר _____ אושר כמנהל הפרויקט הראשון למגדל. מנהל הפרויקט ישהה במגדל במשרה מלאה עד השעה 17:00, ובהעדרו (מפאת מחלה, חופשה, מילואים וכיוצ"ב) ישהה במגדל מחליפו ויהיה זמין בטלפון בכל שעות היממה 7 ימים בשבוע ו/או יממה נציג ו/או עובד מטעמו שיהיה זמין בהתאם לנסיבות העניין כאמור.

5.2.2. ניקיון של כל השטחים הציבוריים במגדל, לרבות ניקיון החניון והחניות ולרבות חזיתות ועד גבולות החניון והמערכות המשותפות המצויות בחניון.

5.2.3. ניהול כללי של המגדל לרבות הפעלה, תיקון, כריזה, גי"ש אש, בטיחות, גישה ומעבר, ניקיון, חיטוי, תאורה, מיזוג אויר, שמירה ואחזקתם השוטפת (לרבות אחזקה מונעת) של השטחים המשותפים על כל מערכותיהם ומתקניהם (לרבות חניון ומרתפים ולרבות, ומבלי לגרוע מכלליות ההגדרה, LPR מפוחים, מערכות גילוי וכיבוי אש, אינטרקום, טלויזיה במעגל סגור, מערכות תקשורת, טיהור מים, גנרטורים ועוד.

ניהול ותחזוקת המותקנים הנ"ל במצב תקין וראוי לשימוש וזאת בהתאם להוראות התחזוקה שסיפק יצרן המערכות/המתקן.

5.2.4. טיפול בנושאי חשמל, ארנונה, מים, ביוב, גז, טלויזיה בכבלים ובלווין, תקשורת לשטחים המשותפים, ושילוט השטחים המשותפים מול הגורמים הרלבנטיים כפי הנדרש על פי כל דין, לרבות ביצוע כל התשלומים במועדם כמתחייב עפ"י דין ו/או דרישות הרשות לרבות מיסים והוצאות שוטפות החלות על השטחים המשותפים וזאת מתוך חשבון הניהול, למעט מיסים החלים במישרין על הדיירים.

5.2.5. ביצוע אחזקה מונעת ואחזקת שבר בשטחים הציבוריים.

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD

הייוי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
ח.פ. 516402450

5.2.6. הכנת תיק נהלים להפעלת מערך האחזקה של המגדל.

5.2.7. ניסוח תקנון ניהול המגדל (בתקופת ההתאמות ולאחריו) , כולו או חלקו, ונוהלי הפעלתו וניהולו ועדכונם, בתאום עם המזמין מראש, הכנת חוזרים לדיירים בכל הקשור לנהלים בשגרה ובחירום, ומעקב אחר ביצועם, לרבות נהלים לגבי הסדרי הכניסה והיציאה מהבניין, הובלת סחורות אליו, פינוי אשפה וחפצים ממנו, הסדרי בטיחות, שילוט ותאורה, ניקיון, רעש, מפגעים הנוצרים עקב שימוש בו, התנהגות עובדי השוכרים ו/או המחזיקים, לקוחותיהם ומי מטעמם, נהלי קליטה בתקופת האכלוס (לרבות נוהל קבלנים מטעם הדיירים לביצוע עבודות ההתאמה (להלן: "**נוהל קבלן**" וחתימות על כל מסמך נדרש), הכנת תיק נהלים (לשגרה וחירום) ועדכונו מידי פעם בפעם, וכן בכל עניין אחר אשר לדעת החברה נדרשים בנסיבות העניין. תקנון ניהול לתקופת ההתאמות בבניין הכולל גם את נוהל הקבלן, מצורף בזה **כנספח "ב"** להסכם זה.

5.2.8. מענה טלפוני 24 שעות ביממה (שוער הבניין, לרבות בטלפון נייד ו/או איתוריות) ונוכחות בשטח הבניין בכל עת שיתעורר הצורך, בשגרה ובחירום, תוך זמן סביר בנסיבות אותו עניין.

5.2.9. גביית דמי ניהול ויתר התשלומים, הפיקדונות והבטחונות על פי הסכם זה. במקרה של אי-תשלום דמי הניהול או הפרה אחרת של הסכם זה תוציא החברה מכתבי התראה (שאינם משפטיים), ואם ההפרה לא תתוקן, תפעל החברה למימוש פיקדונות ולחילוט ערבויות ובטוחות אחרות המפורטות בהסכם זה, ובמידת הצורך, תגיש תביעות משפטיות (באמצעות עו"ד שיקבעו על ידי החברה באישור מוקדם בכתב של המזמין ויפעלו תחת פיקוחן) כנגד הדיירים המפרים. לשם ביצוע האמור לעיל תחתום הנציגות על יפויי כוח כללי, אשר בין היתר יאפשר לחברה לייפות את כוחם של עו"ד לפעול בשם המזמין להגשת תביעות כנגד דיירים המפרים את הסכם זה. לבקשת החברה או עוה"ד שימונו על ידה, תחתום הנציגות גם על יפויי כוח ספציפיים, ככל שיידרש. החברה תעשה שימוש בייפויי הכוח הנ"ל רק לאחר הודעה מראש ובכתב לנציגות. החברה תפעל מול העו"ד שיבחר לצורך גביית הכספים שכל הוצאות הגבייה הנ"ל (לרבות אגרת, שכ"ט עו"ד וריביות בתקופת הפיגור) ייגבו במלואם מהמפרים בהתאם להסכמים שיחתמו עם עו"ד אלו באישור המזמין. ככל שחשבון הניהול שילם מקדמות בגין הוצאות הגבייה ושכ"ט עו"ד לצורך טיפול מול המפרים כל התקבולים שיתקבלו בעקבותיהם יופקדו בחשבון הניהול בגובה התשלום ששולם כמקדמה.

5.2.10. אחריות ותחזוקה של הגנראטורים, תאורת החירום, וציוד כיבוי האש, אחזקה וחידוש רישיונות והיתרים לפי כל דין.

5.2.11. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, קשר עם הדיירים ומתן מענה שוטף לצרכיהם ולדרישותיהם, ככל שהדבר עולה בקנה אחד עם הוראות הסכם זה.

5.2.12. על אף כל הוראה אחרת בהסכם זה מובהר ומוסכם, שכל עלויות מתן השירותים יכוסו אך ורק מתוך הכספים בחשבון הניהול. אשר על כן, היקף השירותים וכל הנוגע אליהם יקבעו בהתאם לסכומים הקיימים בפועל בחשבון הניהול. אם הסכומים המופקדים בחשבון הניהול לא יספיקו, לשם מתן השירותים באופן אופטימאלי, תפעל החברה, בתיאום עם המזמין, לצמצום היקף השירותים כנדרש על מנת למנוע לאיזון תזרימי והכל

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD
ח. קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
ח.פ. 516402450

בהתאם להוראות סעיף 5.4.

5.2.13. פרסום תקנון, קביעת נהלי עבודה והתנהגות שיבואו להבטיח ניהול שוטף תקין ומסודר של המגדל וכן שינויים ו/או עדכונים מעל לעת;

5.2.14. נקיטת אמצעי זהירות והגנה מפני תקלות, ובעיות תחזוקה לרבות תחזוקה מונעת;

5.2.15. ניהול כללי של המגדל לרבות: הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, שיפוץ, ניקיון, חיטוי, תאורה, מיזוג אויר, שמירה, במתקניו ובשטחים האחרים הסמוכים למגדל המשרתים ו/או המשמשים את המגדל עצמו ו/או ביצוע של פעולות המשמשות או שנועדו לשמש או לשרת את המגדל;

5.2.16. מיזוג אויר של השטחים המשותפים;

5.2.17. גינון של הגנים והצמחייה;

5.2.18. תפעול ותחזוקה של השטחים המשותפים;

5.2.19. ניהול חוזי התחזוקה של המעליות והמערכות האלקטרו מכניות במגדל;

5.2.20. סיוד וצביעה של השטחים המשותפים;

5.2.21. תחזוקה, בידוד, זיפות ותיקון החזיתות והגגות המהווים חלק מהשטחים המשותפים;

5.2.22. התקנתו ותחזוקתו השוטפת של השילוט המשותף במגדל;

5.2.23. אבטחה ושמירה;

5.2.24. פעילות מול קבלני משנה, נותני שירותים, יועצים וכדומה ככל הנדרש לניהולו ותפעולו השוטף של המגדל;

5.2.25. התקנת תיבת דואר לקבלת ותכתובת פנימית מלקוחות ו/או דיירים במגדל וכן תחזיק החברה במשרדיה עותקים של מפתחות וקודי גישה לכל היחידות פנימה והיא תעשה בהם שימוש אך ורק במקרה חירום.

5.2.26. החברה תציב שלט בכניסה הפנימית למגדל, בחניון וכן תיידע את עמדת השמירה הראשית בלובי המגדל, עם שעות קבלת קהל של מנהל הפרויקט וכן מספרי טלפון ליצירת קשר בעת הצורך.

5.2.27. עריכת חשבונות, הגשתם לדיירים וטיפול בגביתם מדיירים, של הוצאות שירותים, דמי ניהול ותשלומים נוספים על-פי הסכם זה ו/או הנובע ממנו, ככל שיידרש וכן ניהול של מניית האנרגיה מים קרים וחשמל;

5.2.28. טיפול בביטוחי המגדל על-פי האמור בהסכם זה הקפדה ועמידה מלאה בכל הוראות והנחיות חברת הביטוח לשם עמידה בתנאי הפוליסה, באם יהיו התניות כאלה, וביצוע תשלום הפרמיות במלואן ובמועדן וכן טיפול במימוש הכיסויים הביטוחים, מול חברות הביטוח, לפי העניין;

למען הסר כל ספק מובהר ומוסכם כי כל הכספים שיתקבלו ממימוש הכיסויים הביטוחים והרלוונטיים יכללו במסגרת התקציב המאושר וירשמו כהכנסה בתקציב המאושר.

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות נכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD.

Y. HIGHWAY CAPITAL (13) LTD.
ח.פ. 516402450

לשם טיפול בביטוחי המגדל תהיה החברה רשאית לשכור שירותי יועץ ביטוח, וזאת באישור בכתב של המזמין. שכר טרחת יועץ הביטוח יהווה חלק מהוצאות הניהול.

5.2.29. החתמת דיירים מתחלפים שיופנו אליה ע"י המזמין על הסכם זה, וביצוע חשבונות סופיים למול דיירים העוזבים את המגדל שיופנו אליה ע"י המזמין, כך שתהא חפיפה מלאה בתשלום ההוצאות ודמי הניהול בין דיירים עוזבים לדיירים מצטרפים;

5.2.30. פעולות מיוחדות וחריגות לשם אחזקת הרכוש המשותף, (יובהר, כי ניקיון ותחזוקת מעטפת וזיגוג חיצוניים באמצעות סנפלינג חיצוני אינן פעולות חריגות);

5.2.31. העסקת והפעלת צוות עובדים, קבלני משנה ונותני שירותים לביצוע תפקידיה על-פי הסכם זה;

5.2.32. השתתפות בתדירות סבירה ולאחר קבלת אישור הנציגות ותיאום מראש בישיבות עם המזמין ו/או דיירים ו/או נציגות המגדל ו/או אסיפות דיירים ככל שתוזמן אליהן אחת לחציון;

5.2.33. ביצוע פעולות אחרות שתוטלנה עליה מעת לעת על-ידי הנציגות לתפעול המגדל;

5.2.34. ניקיון ופיקוח על ביצוע, שמירת הסדרי החניה והמעברים בחניונים (המהווים חלק מהשטחים המשותפים) כפי שייקבעו על-ידי המזמין מעת לעת, בתיאום מלא עם החברה המפעילה את החניון המסחרי.

5.2.35. המזמין מסמיך בזאת את החברה לקבוע מעת לעת נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים כפי שייראה לה לשם ניהול המגדל ובלבד שהנהלים וההוראות לא יעמדו בסתירה להוראות הסכם זה.

5.2.36. החברה תהא רשאית לקבוע כללי התנהגות שיחייבו את כל הדיירים וזאת על מנת לשמור על רמתו היוקרתית של הפרויקט, למנוע הפרעות ומטרדים לדיירים ומשתמשים ביחידות המגדל ובמתקנים שבו, ולהבטיח את הפקת התועלת המרבית מהיחידות, והכל בהתחשב בנסיבות ובכלל המשתמשים, ותוך דאגה למילוי תכלית המגדל לשמש כמגדל משרדים יוקרתי ומכובד בכפוף לאמור בסעיף 5.2.7 לעניין אישור המזמין מראש בכתב.

5.2.37. החברה תהא רשאית בתיאום עם המזמין ובאישורו לייעד בשטחים שהינם חלק מהרכוש המשותף מקומות לשימוש בשבילים, מקומות חניה, מקומות, מיכלי דלק ומיכלי גז, אינסטלציה, כבלים, ומתקנים אחרים.

5.2.38. מבלי להטיל על החברה כל אחריות בקשר לכך, לרבות לעניין נשיאה בקנסות ככל ויוטלו, והחברה אחראית לאכוף את החוקים הנדרשים במגדל מסוג זה לעניין נגישות השירותים הניתנים על ידה (ככל והחוקים חלים עליה) ולעניין איסור עישון במקומות ציבוריים. ידוע לחברה כי המזמין רואה חשיבות עליונה בשמירת החוקים והתקנות הנדרשים והחלים על מגדל מסוג זה.

5.2.39. למזמין תהא זכות לבטל או זכות וטו על כל הוראה או נוהל שלא אושר על ידו מראש ובכתב.

גוד מטל בע"מ
הלחם 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות נדל"ן בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD

כביש 6 קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL
516402450 ח.פ

14

5.2.40. בכל מקרה של ליקוי ו/או קלקול ו/או נזק ו/או פגם ו/או מום בשטחים המשותפים תפנה החברה תחילה לקבלן המבצע ו/או קבלני המשנה מטעמו ו/או לספקי המערכות למגדל בדרישה למימוש חובות הבדק והאחריות שלהם בטרם שימוש בקבלנים ו/או ספקים אחרים כך שבכל מקרה בטרם ביצוע הוצאה מסוימת אשר יכול ומוטלת על אחריות הקבלן המבצע היא תמצה (למעט הגשת תביעות משפטיות) את כל ההליכים למול הקבלן המבצע ו/או ספקי הפרויקט בתקופת הקמתו בטרם תבצע הוצאה כספית מהתקציב המאושר.

5.2.41. אחריות ופיקוח לביצוע הוראות הרשויות השונות בשטחים המשותפים ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ביחוד דרישות רשויות כיבוי האש, עיריית תל אביב, מחלקת רישוי עסקים בעירייה, משטרת ישראל, פיקוד העורף וכיוצ"ב, ועמידה בכל דרישותיהן בכל הקשור לתפעול המגדל;

5.2.42. מוסכם בזאת כי ככל והחברה תפנה בדרישה מתאימה למזמין לתיקון ו/או שיפור לדרישת הרשויות שאינו בתחום טיפולה השוטף תהא פטורה החברה מאחריותה כאמור בס"ק זה לעיל.

5.2.43. ניהול מערכת תקציב, הנה"ח, קרן חידוש, כמפורט בהסכם זה.

5.2.44. ניהול חוזי תחזוקה של המעליות בהתאם להנחיות המזמין.

5.3. החברה תספק כל שירות נוסף שהמזמין, לאחר התייעצות עם החברה, יחליט שמן הראוי שיסופק לשטחים המשותפים במגדל; אין בשירותים המפורטים בסעיף 5 לעיל כדי להוות רשימה סגורה, סופית ומוחלטת ויכול שסל השירותים ישתנה מעת לעת במגדל בשל החלטת הגורמים המוסמכים במגדל ו/או בכפוף למגבלות תקציב ובלבד שכל שינוי כאמור אושר מראש ובכתב ע"י המזמין.

5.4. ככל ויהיו דיירים בבניין אשר לא יעמדו בהתחייבותם לתשלום דמי הניהול מכל סיבה שהיא, החברה לא תצמצם את מתן שירותיה עפ"י הסכם זה ובלבד וגובה החוב בדמי הניהול של אותם דיירים אינו עולה על גובה הפקדונות שהפקידו אותם דיירים חייבים. ככל וסך החוב של הדיירים החייבים עולה על סך הפקדונות שהפקידו וכן, סך החוב המצטבר בדמי ניהול הינו בשיעור העולה על 10% מסך התקציב החודשי, תהא החברה רשאית לצמצם את שירותיה באופן יחסי. במקרה של איחור מצד דייר בתשלום מעבר ל-30 יום, החברה (באמצעות עו"ד חיצוניים כאמור לעיל) מתחייבת לנקוט כנגדו בהליך משפטי בהתאם לחוק המקרקעין, דהיינו, הגשת תביעה למפקח על הבתים המשותפים ו/או תביעה בסדר דין מקוצר והכל בהתאם לדרישות החוק והתקנות, ובהתבסס על הסכם זה. מובהר בזאת כי החברה תעשה כל שביכולתה על מנת לגבות את הכספים מהדיירים החייבים ועל מנת שלא לצמצם שירותים ובכלל זה, להגדיל את חלקם היחסי של כלל הדיירים וזאת על מנת שלא לצמצם שירותים. כמו כן, תהא רשאית לעשות שימוש בכספי הבצ"מ כדי לכסות את הפער בין גובה החוב של אותם דיירים חייבים לבין סך הפקדונות והבטוחות שהופקדו ע"י אותו דייר חייב.

6. <u>התוצאות ודמי ניהול</u>

6.1. הדייר מתחייב לשאת, ביחד עם יתר הדיירים במגדל, בדמי הניהול ובכל ההוצאות הישירות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, ובביצוע התחייבויות חברת הניהול על פי הסכם זה, לרבות הוצאות ניהול חשבון הכרוכות בתפעול חברת הניהול (להלן: "**ההוצאות**").

סכומי ההוצאות ואופן העמסתם ו/או הנשיאה בהם ו/או חלוקתם בין דיירי המגדל, יהיה כדלקמן:

גוד מטל בע"מ
הלחב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות נדל"ן בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD

י. הייווי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
516402450

<u>אופן חלוקת הוצאות דמי הניהול במשרדים</u>:

כל יחידה במגדל בהתאם ליחס שבין שטח הברוטו של כל שותף (לא כולל הצמדות) לבין סך כל שטחי הברוטו בבניין.

שטח ברוטו – פירושו, השטח ההיקפי החיצוני של היחידה (קונטור היחידה) ומחצית משטח המרפסות, וכן שטח השתתפות בשטחי הלובי ובשטח הקומה הטכנית שבגג המגדל בלבד, אשר נקבע לפי שטח קומת המשרדים ביחס לשטחי כל קומות המשרדים בבניין. השטח ההיקפי כאמור, כולל את כל קונטור היחידה לרבות ומבלי לגרוע את המעברים בקומה, מעברי המילוט, גרעין הקומה, חדרי מדרגות וחללי מעליות, מממ"יים וכיוב'.

חברת הניהול תקבע, על פי פרמטרים מקובלים, את המפתח להעמסת הוצאות המגדל בין שטחי המשרדים לשטח המסחרי.

<u>אופן חלוקת הוצאות דמי הניהול בתקופת האכלוס</u>:

תשלומי ההשתתפות בהוצאות הניהול ואחזקת המגדל יבוצעו החל ממועד קבלת טופס 4, באופן שבעלי ו/או משתמשי יחידות מאוכלסות ישלמו 100% מדמי הניהול ויחידות לא מאוכלסות ישלמו 60% מדמי הניהול. אולם החל מתום שישה חודשים ממועד קבלת טופס 4, כל בעלי היחידות ו/או המשתמשים ישלמו 100% מדמי הניהול בתקופת הבדק בהתאם לתקציב המאושר העדכני שיהיה קיים כמפורט בהסכם זה.

יחידה מאוכלסת - פירושה, יחידה שאוכלסה לאחר גמר ההתאמות (התקבל חיבור חשמל ליחידה).

בנוסף, חברת הניהול תקבע, על פי פרמטרים מקובלים, את המפתח להעמסת הוצאות המגדל בין שטחי המשרדים לשטח המסחרי.

(להלן: "**אופן חלוקת ההוצאות**").

"**ההוצאות**" יכללו בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הוצאות בגין ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, החלפה, ניקיון, תאורה, אבטחה, וביטוח השטחים והמתקנים, וכן הוצאות שכירות שטחי משרדים, חדרים ומחסנים שיוקצו לשימוש חברת הניהול, וכן הוצאות הכרוכות בטיפול, בהפעלה ובאחזקה בחצרות, בשצפ"יים, בשפ"פים בגינות, בקירות החיצוניים, בגגות, בחדרי המדרגות, במעליות, באנטנות מרכזיות לטלביזיה (ככל שישנן), במתקני תקשורת, בגנרטורים, במתקני מיזוג אויר, במתקני פינוי אשפה, במתקני ניקוי חיצוני, בחדרי התקשורת, במשרדים, חדרים, ושטחים המשמשים את חברת הניהול, וכן הוצאות בגין ציוד וחומרים, הוצאות תקורה, הוצאות מימון, פחת, הוצאות אדמיניסטרטיביות, הוצאות משפטיות וחשבונאיות, הוצאות גביה ואכיפה, הוצאות ביטוח, הוצאות ושכר עובדים ויועצים, תשלומים, אגרות ומיסים, הוצאות תפעול, הוצאות שימוש במערכות כגון מיזוג אוויר, חשמל, מים וכו'.

6.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר ומוסכם כי מלבד ניהולו של הרכוש המשותף של המגדל, הרי שניהולם ואחזקתם של המתקנים בניהול משותף יבוצע על ידי חברת הניהול, כאשר כל בעלי הזכויות (בעלים ו/או מחזיקים) במגדל המחוברים למתקנים בניהול משותף ו/או עושים בהם שימוש (להלן בסעיף זה: "**חלקי הפרויקט המשתתפים**") יחויבו, כחלק מן ההוצאות בתן יישאו, בסכום חודשי אשר יתבסס על חלקם היחסי בעלויות בפועל, אשר יהיה אחיד ביחס לכל המחזיקים בחלקי הפרויקט המשתתפים. בכל הנוגע למערך הביטוחים של הפרויקט בהתייחס למתקנים בניהול משותף ו/או לכל חיבט ביטוחי אחר בקשר עם ניהולם ואחזקתם של השטחים המשותפים ו/או הנוגע לכלל המחזיקים ו/או בעלי הזכויות במגדל ו/או בפרויקט או חלק מהם, אשר שאלה ייקבעו על ידי הנציגות בתיאום עם חברת הניהול ועלותם תבוא בגדר ההוצאות

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD

י. היי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
516402450 ח.פ.

6.3. כדי להבטיח את האפשרות להחליף מתקנים המשמשים את כלל המשתמשים במגדל ו/או בפרויקט ו/או המהווים חלק מהרכוש המשותף, או לתקנם תיקונים יסודיים, תכלול חברת הניהול בהוצאות סכומים המיועדים לכיסוי הפחת/חידוש ציוד ומתקנים של השטחים המשותפים כפי שיקבעו על ידי הנציגות בתיאום עם חברת הניהול. סכומי הפחת ייחשבו כפיקדון שיוחזק בידי הנציגות בחשבון נפרד כנאמנה של הדיירים וישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים, מערכות ורכוש כפי שידרשו מפעם לפעם. היה ופיקדון הפחת כאמור לא יספיק לביצוע האמור לעיל, ישאו בסכום החסר כל הדיירים לפי אופן חלקם היחסי כפי שנקבע סעיף 6.1 לעיל.

מוסכם, כי הנציגות רשאית להחליט להורות לחברה להעביר סכום מתוך סכומי הגביה לטובת חשבון קרן פחת. מובהר כי האמור יגרור עלייה בדמי הניהול, בסך שיסוכם בין הצדדים בהתחשב בסכום אותו ביקשה הנציגות להעביר לחשבון קרן הפחת.

בנוסף, ככל שיווצר עודף תקציבי מתקציב ניהול שנתי בחשבון הניהול תעביר החברה סך שלא יפחת מ-75% מעודף תקציבי לחשבון קרן הפחת וזאת לא יאוחר מ-90 יום מתום כל שנה. חישוב הסכום שיועבר כאמור יאושר ע"י רו"ח שיאשר את העודף התקציבי. למען הסר ספק יובהר, כי כספים כאמור בסעיף זה, לא יושבו אל הדייר בתום תקופת הסכם זה מכל סיבה שהיא.

6.4. חברת הניהול בתיאום עם הנציגות, תקבע את חלוקת ו/או העמסת ההוצאות בין דיירי המגדל ביניהם לבין עצמם בהתאם לאופן חלוקת ההוצאות כהגדרתו בסעיף 6.1 לעיל.

6.5. להוצאות הנזכרות בסעיף 6.1 לעיל, בקשר עם ביצוע וניהול השירותים יתווסף סכום העמלה **בסך 40,000** ₪ לכל חודש (סכום ההוצאות בתוספת העמלה ייקרא לעיל ולהלן: "**דמי הניהול**").

דמי הניהול ישולמו על ידי הדייר ועל ידי יתר הדיירים בהתאם לאמור בסעיף 6 זה, על כל פסקאות המשנה שלו, ומתוך סכום זה ישולם שכרה של חברת הניהול תמורת התחייבויותיה בהסכם זה. דמי הניהול יהיו צמודים למדד הבסיס ותשולם בתוספת מע"מ, כנגד מסירת חשבונית מס כדין.

מדד הבסיס: מדד דצמבר 2020 שיפורסם ביום 15.1.21.

6.6. הדייר מתחייב לשלם את חלקו המשוער בדמי הניהול, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול, וזאת תוך 14 ימים ממסירת דרישת התשלום. החלק המשוער כאמור ישולם על ידי הדייר עבור שלושה חודשים מראש. החשבונות יוגשו לדייר מדי שלושה חודשים או מדי תקופה אחרת שתקבע על ידי חברת הניהול ויבוססו על אומדן הוצאות.

6.7. כל התשלומים שעל הדייר לשלם בהתאם להסכם זה או מכוחו ישולמו על ידו באמצעות מתן כתב הרשאה לחיוב חשבון בנוסח שייקבע על ידי חברת הניהול. תשלומים כאמור יופקדו בחשבונות הבנק שתמסור חברת הניהול בהתאם להוראות הסכם זה ("**חשבון הניהול**"). מובהר כי חשבון הניהול יהיה חשבון ייעודי למגדל הנ"ל.

6.8. זכויות החתימה בחשבון הניהול השוטף תהיינה של החברה באמצעות שני מורשי חתימה. זכויות החתימה בחשבון קרן פחת יעודי תהיינה גם כן של שני מורשי חתימה מטעם החברה אך כל משיכת כספים מהחשבון הנ"ל תהיה בכפוף לאישור הנציגות.

6.9. להבטחת השימוש בדמי הניהול לצורכי ביצוע הסכם זה, חשבון הניהול ישועבד לטובת הנציגות ברשם החברות בשעבוד שוטף (צף) וראשון בדרגה שיהיה קודם לכל שעבוד אחר שיוטל על החברה בהתאם למסמכי השעבוד אשר יצורפו להסכם לאחר פתיחת חשבון הניהול **כנספח "ג"** להסכם זה. השעבוד יירשם ע"י הנציגות. מובהר כי מימוש השעבוד

גוד מטל בע"מ
הלחב 6 אית. חולון
טל: 03-5594501

השותפויות לנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD.

י. קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
ח.פ. 516402450

יתאפשר רק במקרה בו בוטל הסכם זה כדין, ולאחר התראה מראש ובכתב בת 14 יום ששלחה הנציגות לידי החברה.

6.10. הדייר מתחייב בזה לשלם את חלקו המשוער בדמי הניהול, משך כל תקופת ההסכם כמשמעה בסעיף 7 להלן, בין אם הוא מחזיק ביחידה בעצמו, בין אם מסר את השימוש בה לאחר, בין אם השכיר אותה, בין אם אין הוא או כל גורם אחר מחזיק בה בפועל בכלל, בין אם הוא נהנה בפועל מהשירותים ובין אם לאו. הסעיף הנ"ל כפוף להוראות סעיף 7.10 להסכם זה.

6.11. תוך תקופה שלא תעלה על ששה חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות ניהול וביצוע השירותים (כולל פחת ודמי ניהול) בשנה הקלנדרית האמורה (להלן: "**החשבון השנתי**") ותמציא העתק מחשבון זה לכל דייר במגדל אשר יבקש זאת בכתב מחברת הניהול. החשבון השנתי כשהוא מבוקר ומאושר על ידי רואי החשבון של חברת הניהול ישמש כראיה לכאורה לגובה הוצאות הניהול וביצוע השירותים, ולחובת התשלום של הדייר על פיו.

6.12. הדייר מתחייב לשלם את ההפרשים, אם יהיו כאלה, בין הסכומים ששילם הדייר על חשבון חלקו המשוער בהוצאות ובין חלקו בסכומי ההוצאות על פי החשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 14 ימים מהיום שבו הגישה חברת הניהול את החשבון השנתי לדייר. אם ההפרשים יהיו לזכותו של הדייר, יזוכה חשבונו בפועל בתוך 7 ימים ממועד סיום עריכת החשבון השנתי ע"י חברת הניהול או לחילופין, הזיכוי יעשה באמצעות קיזוז מתשלומים עתידיים של הדייר, והכל בהתאם לקביעתה של הנציגות.

6.13. הדייר ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף בגין כל תשלום בו הוא חייב בהתאם להסכם זה, ביחד עם אותו תשלום, בשיעור שיחול במועד התשלום בפועל, ויקבל מחברת הניהול חשבונית מס כדין.

6.14. הדייר לא יהיה רשאי לקזז סכומים בלשהם מתשלומים או מחובותיו לפי הסכם זה.

6.15. חברת הניהול תהיה רשאית להשקיע כל כסף עודף שיהיה בחשבון הניהול, בין אם מתוך קרנות ובין מתוך כספי פיקדונות ובין מכל מקור אחר, בפיקדונות שקליים סולידיים (או באופן השקעה נזיל אחר שתורה הנציגות בכתב).

6.16. אשר לשנה הקלנדרית הראשונה: חברת הניהול באישור הנציגות תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להגיש חשבון שנתי המתייחס לתקופה המתחילה במועד הקובע כהגדרתו להלן ומסתיימת בסוף אותה שנה או להוסיף את החשבון השנתי המתייחס לתקופה זו אל השנה הבאה.

6.17. **<u>הכנת תקציב, הנה"ח וגביית התשלומים</u>**

6.17.1. תוך 60 יום מתחילתה של תקופת ההסכם וכן עד ליום 15 בדצמבר בכל שנה קלנדרית בתקופת ההסכם תכין חברת הניהול תקציב אשר ישקף את הערכתה להוצאות השוטפות במגדל בשנה הקלנדרית הבאה.

בתקציב, תפרט חברת הניהול את סך ההוצאות הצפויות כאמור. חברת הניהול תקבל את אישור נציגות הדיירים לתקציב, ותעדכן את הנתונים המפורטים בו באופן שוטף.

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD.

18

גוד מקל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

6.17.2. למען הסר ספק, כל גירעון בתקציב, ככל ויהיה, ישולם ע"י בעלי הזכויות ו/או המחזיקים לפי העניין בלבד, וזאת בתוך 30 ימים ממועד פניית חברת הניהול אליהם בכתב, ומוסכם כי חברת הניהול לא תידרש לשלם כל תשלום כדי לסגור את הגירעון (ולו גם באופן זמני). אי העברת התשלום תוך 60 יום תהווה הפרה יסודית של הסכם זה מצד בעלי הזכויות אשר תקנה לחברת הניהול את היכולת לבטל את ההסכם, מבלי לגרוע מזכותה לכל סעד נוסף על פי הסכם ו/או דין.

כל התשלומים וההוצאות בקשר עם מתן השירותים (ובכלל זה כל התשלומים לעובדים, קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים) ישולמו אך ורק מתוך חשבון הניהול, יחשבו לחלק מהוצאות הניהול, ויכוסו על ידי המזמין. ככל והחברה תבחר לשלם ממקורותיה תשלומים הנדרשים בקשר עם מתן השירותים בכפוף לקבלת הסכמת המזמין מראש ובכתב, תהיה החברה רשאית לגבות מתוך חשבון הניהול את מלוא הסכומים שהעמידה, בתוספת ריבית הנהוגה בבנק לאומי לישראל בגין אשראי מאושר בחשבונות מטבע ישראלי ללקוחות מסחריים.

6.17.3. נדרשה חברת הניהול לבצע שירותים מיוחדים נוספים, ישולמו לידיה בנוסף לדמי הניהול, כל ההוצאות הנוספות אשר בהן נשאה בגין ביצוע השירותים כאמור, ובתוספת דמי ניהול בסך שיסוכם מראש ובכתב בין הצדדים.

7. <u>תקופת ההסכם</u>

7.1. תקופת ההתקשרות בין הצדדים לפי הסכם זה הינה למשך 36 חודשים, החל ממועד קבלת טופס 4 או טופס 5 למגדל, לפי המוקדם מבין המועדים.

7.2. בתום תקופת ההסכם, ככל ותחליט החברה כי ברצונה להמשיך את ההתקשרות, תכונס אסיפה כללית של יחידי המזמין במסגרתה יוחלט באם להמשיך בהתקשרות עם חברת הניהול או לבחור חברת ניהול אחרת וזאת ככל שההסכם לא בוטל קודם לכן. ככל ולא התקיימה אסיפה כללית כאמור וככל שהמזמין לא ביטל הסכם זה בתום תקופת ההסכם בהודעה מראש של 90 יום, תוארך תקופת ההסכם ב- 12 חודשים נוספות, ויראו את תקופת הארכה כאילו הינה תקופת ההסכם לעניין תנאי הסכם זה בתנאי הסכם זה. בכל מקרה מובהר כי הארכת הסכם זה או ביטולו תחול על כלל היחידות במגדל ולא ביחס ליחידות ספציפיות.

במקרה של נעבר – הסכם זה ייכנס לתוקף בהתאם להוראות סעיף 7 להלן.

7.3. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, ככל ותוארך תקופת ההסכם מעבר ל-36 החודשים האמורים, כי אז למזמין תהא הזכות להפסיק את ההתקשרות עם החברה מכל סיבה וזאת בכפוף למתן התראה בכתב ומראש לחברה בת 120 ימים מראש. מובהר כי סיום ההתקשרות כאמור יינתן ע"י הנציגות בכתב ויחול על כלל הדיירים ו/או המחזיקים במגדל.

7.4. הסכם זה יבוא לידי סיום מוקדם (ביחס ליחידה ספציפית) במקרה בו נמסרה החזקה ביחידה לדייר אחר או לידי הבעלים וניתן אישור מצד חברת הניהול כי הדייר שילם את מלוא חובותיו לפי הסכם זה בגין דמי הניהול, והדייר האחר חותם על הסכם ניהול זה הכל בכפוף לאמור בסעיף 7.10 להלן.

7.5. קודם למסירת חזקה של כל יחידה, ולא יאוחר מ-14 יום מקבלת טופס 4 החברה תפעל בשם המזמין להזמין את כל בעלי היחידות לחתום על הסכמי הניהול המצורפים להסכם זה, לרבות נהלי הבניין, נהלי עבודות קבלנים מטעם הדיירים ולגבות את הביטחונות התשלומים הנדרשים ולוודא קיום ביטוחים הנדרשים בתקופת ההתאמות. על אף האמור,

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD
Y. HIGHWAY CAPITAL קפיטל בע"מ
516402450

מובהר כי אחריות החברה לאמור בס"ק זה לעיל הינה אחריות טכנית בלבד אשר אינה גורעת מאחריות הנציגות לדאוג לכך שכל המחזיקים במגדל יחתמו על הסכם ניהול זה וימציאו את הביטחונות עובר למועד מסירת החזקה. כמו כן, הנציגות מתחייבת לדאוג מול הקבלן המבצע לכך שלא תימסר החזקה באיזו מהיחידות במגדל לדייר אשר טרם חתם על הסכם הניהול והמציא את כל הביטחונות הנדרשים לחברה.

החברה תדאג ככל שהדבר תלוי בה לסייע למזמין שלא תימסר החזקה באיזו מן היחידות ליחידי המזמין ללא קבלת אישור נציגות למזמין למסירה. יובהר, כי החברה תוודא ככל הניתן שמי מדיירי המגדל לא יחל בביצוע עבודות קבלניות ביחידתו בלא חתימה על גבי נוהל קבלן כהגדרת מונח זה בהסכם, והצגת אישורים ביטוחיים לביצוע העבודות הקבלניות. חברת הניהול לא ונתיר כניסה, ככל שביכולתה, בלא שיוצגו אלה בפניה.

7.6. על אף האמור בסעיף 7.1 לעיל, המזמין יהיה זכאי לבטל את ההסכם לפני תום תקופתו בכל מקרה בו לא תספק החברה את השירותים להם התחייבה כאמור בהסכם זה ברמה ניאותה כמתחייב ממיצובו היוקרתי של המגדל ו/או בכל מקרה אחר בו קיימת לו זכות על פי הסכם זה להביא לסיום מוקדם של ההסכם לפני תום תקופתו.

הפר המזמין או מי מיחידיו הסכם זה, החברה תהא רשאית לסיים הסכם זה בכפוף להודעה מוקדמת בת 120 יום במהלכה תמשיך לספק את השירותים במלואם ובלבד שבגין תקופת ההודעה המוקדמת כאמור תהא החברה זכאית לעמלה הקבועה בהסכם זה וכן בכפוף לכך שקיימת יתרת כספים בחשבון הניהול לתשלום בגין השירותים כאמור.

על אף האמור לעיל, במקרה של הפרה של הסכם זה יהיה הנפגע מההפרה רשאי לבטל את ההסכם אם לא תתוקן ההפרה תוך זמן סביר ממשלות מכתב התראה, בו תפורט ההפרה ואופן תיקונה הנדרש, ויובהר למפר, שאם לא תתוקן ההפרה תוך זמן סביר, (כמתחייב מהשפעת הליקוי על אופן מתן השירותים, רמתם ורמת נחיצותם) כפי שיפורט בהודעה, יבוטל ההסכם. הביטול כאמור יעשה בכתב, תוך זמן סביר מתום המועד שנקבע במכתב ההתראה לשם תיקון ההפרה.

7.7. בכפוף לאמור בסעיף 7.6 לעיל, בכל מקרה של סיום ההתקשרות כאמור לעיל יהא המזמין רשאי לפנות מיידית ובכפוף להוראות הדין את החברה ו/או עובדיה מהמגדל ומהשטחים והמערכות הציבוריים, למנות מיידית כל גוף מחליף כפי שיבחר המזמין. על אף האמור, במקרה של סיום התקשרות במועדים הקבועים בהסכם זה (לא במקרה של הפרה), ישתפו הצדדים פעולה בכל הקשור לפינוי מהיר ויעיל ככל האפשר של החברה ו/או עובדיה מהמגדל והשטחים והמערכות הציבוריים.

7.8. בכל תקופה שבין מועד הודעה כאמור לבין מועד סיום ההתקשרות, ימשיכו הצדדים בביצוע כל התחייבויותיהם כקבוע בהסכם, וכן, לפי הנחיות המזמין, תעביר החברה באופן מסודר את פעילויותיה הקבועות בהסכם זה לכל גוף אחר שיקבע המזמין (להלן: **"הגוף המחליף"**), כמו כן, תיעשה חפיפה מסודרת ומלאה עם אנשי הגוף המחליף כאמור, ויועברו כל המסמכים והנתונים הנוגעים לניהול המגדל כאמור בהסכם זה, לידי המזמין ו/או לידי הגוף המחליף, הכל כפי שיורה המזמין.

אין באמור לעיל כדי לשלול את זכותו של המזמין להעסיק מי מעובדי החברה (למעט מנהל הפרויקט) ו/או להתקשר עם קבלני משנה אשר הועסקו על ידי החברה במגדל אף לאחר הפסקת ההסכם עם החברה מכל סיבה שהיא.

7.9. עם תום תקופת ההסכם ו/או עם פינויה של החברה מהמגדל, יועברו כל הפקדונות, חשבונות הניהול וכל הכספים המנוהלים על ידי החברה, המסמכים, הנתונים, המידע, ההסכמים שנחתמו עם צדדים שלישיים כלשהם, וכן כל חומרה שנעשה בה שימוש לאחסנת המידע כגון דיסקטים וכיוצ"ב, בכל הקשור למגדל, ניהולו ו/או לפעילות החברה על-פי הסכם זה, לידי המזמין ו/או כפי שיורה המזמין.

גוד מטל בע"מ
הלחד 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.

קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL
516402450

20

7.10. **<u>המחאת זכויות וחובות</u>**

7.11. הדייר מתחייב בזה, כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות שכירות ו/או חזקה ו/או שימוש ביחידה או בכל חלק ממנה לאחר (להלן: "**מקבל הזכות**") בתקופת ההסכם ו/או כל זמן שהסכם זה בתוקף, יהא עליו, לפני חתימת ההסכם בינו ובין מקבל הזכות, לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול על הסכם זה, במועד שיקבע לשם כך על ידי חברת הניהול ויעמיד לטובתה את תשלומי דמי הניהול כאמור בהסכם זה. חתימת הסכם זה על ידי מקבל הזכויות עם חברת הניהול לא תשחרר את הדייר (הבעלים) מביצוע חיוביו על פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכות לביצוע מלוא חיוביו על פי הסכם זה.

7.12. הדייר מתחייב שלא להעביר (בדרך מכירה או החכרה או בכל דרך אחרת) את כל ו/או חלק מזכויותיו בקשר ליחידה, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לאחר (להלן: "**הנעבר**"), אלא אם הנעבר יקבל על עצמו את התחייבויות המזמין לפי הסכם זה ויחתום על הסכם זה בכפוף לשינויים בנוסח, כפי שיוסכם בין הצדדים במועד ההעברה, וימסור לחברת הניהול עותק חתום על ידי הנעבר. הדייר מתחייב לכלול תנאי ברוח זו בכל הסכם שיערוך עם הנעבר. במקרה שיש לדייר חוב בגין דמי הניהול בשווי של 4 חודשי ניהול ומעלה, ובכפוף לקבלת אישור הנציגות, חברת הניהול תהיה רשאית לרשום הערת אזהרה ו/או לבצע כל רישום אחר בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבותו זו של הדייר, לרבות במסגרת תקנון הבית המשותף.

חתימת הסכם זה על ידי הנעבר עם חברת הניהול, לא תשחרר את הדייר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה עובר למועד חתימת הנעבר על הסכם זה, והוא ישאר אחראי למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה עד להסדרת כל חיוביו כלפי חברת הניהול הקודמים למועד חתימת הנעבר על הסכם זה.

7.13. חברת הניהול ונהיה זכאית להתנות הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר במילוי כל התחייבויות הדייר כלפיה, לרבות ביצוע כל התשלומים לחברת הניהול ולרשויות האחרות.

7.14. ככל והעברת הזכויות תעשה בניגוד להוראות הסכם זה, חברת הניהול תהא רשאית שלא לשחרר את הדייר מיתרת חובותיו כלפי חברת הניהול ולא לאשר את העברת ההתחייבויות לפי הסכם זה לנעבר.

7.15. מובהר כי המונח העברת ו/או המרת זכויות כולל ביצוע הפעולות האמורות במישרין או בעקיפין ובאם הדייר הינו תאגיד, כולל המונח גם העברת שליטה בתאגיד לאחר או אחרים. שליטה לעניין זה – החזקת 51% לפחות מן המניות והזכויות מכל מין וסוג שבתאגיד לרבות הזכות למנות 51% לפחות מן המנהלים והזכות למנות את המנכ"ל.

7.16. בכל מקרה, של העברת זכויות שיבצע כל צד להסכם זה, תהא אשר תהא פעולת ההעברה, היא תהא כפופה להוראות הסכם זה ובאופן שלא תפגענה זכויות אף צד להסכם זה.

7.17. הוראה זו לא תחול מקום בו פקע ו/או בוטל הסכם זה בתנאים הקבועים בהסכם זה.

7.18. החברה אינה רשאית בכל מצב שהוא להעביר זכויות (כולן או חלקן) לפי הסכם זה, למעט מסירת חלק מהשירותים לקבלני משנה ו/או מי מטעמה, כמפורט בהסכם זה.

8. **<u>אחריות חברת הניהול וביטוחים</u>**

8.1. **<u>אחריות</u>**

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 אחוזה
טל: 03-5594501

השתתפויות נכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.

HIGHWAY CAPITAL

8.1.1. מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפנות תחילה לקבלן המבצע במפורט בסעיף 5.2.40 לעיל, הדייר ו/או הנציגות אחראיים לכל הליקוים המבניים ומתחייב לפעול ולתקן את כל הליקויים המבניים המצריכים תיקון בכל שטחי הפרויקט. להסרת כל ספק מובהר כי לדייר אחריות בעלים על המבנה, תשתיותיו ומערכותיו והוא מתחייב לממן תיקונים מבניים וכי החברה תבצע אחזקה שוטפת בלבד.

8.1.2. חברת הניהול אחראית על פי דין ישראל לכל פגיעה ו/או נזק ישיר הנובע מכך שייגרם לדייר ו/או למי מטעמו ו/או לכל צד שלישי בשל מעשה ו/או מחדל ברשלנות או בזדון של חברת הניהול ו/או מי מטעמה, והכל בקשר עם התחייבויות חברת הניהול בהתאם להוראות הסכם זה.
החברה מתחייבת לשפות ו/או לפצות את המזמין בגין כל נזק, אבדן, פגיעה, תשלום ו/או הוצאה (לרבות כתוצאה מתביעה של דייר ו/או מחזיק כנגדה) שהוא יחויב לשלם בפס"ד שביצועו לא עוכב בגין כל נזק, אבדן או פגיעה שהנם באחריות החברה על-פי הסכם זה ו/או על-פי הדין, וזאת גם אם החיוב בתשלום ו/או התשלום בגין הנזק ו/או הפגיעה ו/או האבדן ו/או התשלום ו/או ההוצאה כאמור חלו לאחר סיום פעילותה של החברה על-פי הסכם זה, לרבות הוצאות משפט ושכר סביר של טרחת עו"ד. המזמין יודיע לחברה על כל טענה ו/או דרישה כאמור ויאפשר לחברה לנהל בשמה הליכים משפטיים ובתנאי שכל העלות וכל האחריות תחול על החברה, ובכפוף לכך שההליכים יתואמו עם ב"כ המזמין ולא יתפשר המזמין בקשר לכך ללא הסכמת החברה.

8.1.3. הדייר אחראי על פי דין ישראל לכל פגיעה ו/או נזק ישיר לרבות נזק גרר הנובע מכך שייגרם לחברת הניהול ו/או למי מטעמה ו/או לכל צד שלישי בשל מעשה ו/או מחדל ברשלנות או בזדון של הדייר ו/או מי מטעמו, והכל בקשר עם התחייבויות הדייר בהתאם להוראות הסכם זה.

8.1.4. חברת הניהול והדייר מתחייבים לתקן, בתוך זמן סביר, על חשבונם, כל נזק וקלקול שהם אחראים לו על פי הסכם זה ונוך ויתור תחלוף הדדי בין הצדדים למעט אם גרמו לנזק בזדון.

8.2. **<u>ביטוחים</u>**

8.2.1. מבלי לגרוע מאחריות חברת הניהול על פי דין ו/או הסכם מתחייבת חברת הניהול לערוך ולקיים את הביטוחים כמפורט בנספח הביטוח המצ"ב מסומן **<u>נספח "ד"</u>** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

8.2.2. מוסכם כי על אף שחברת הניהול תערוך בפועל את הביטוחים כאמור לעיל, כל העלויות בגין עריכתם, לרבות תשלום הפרמיות בגינם במהלך כל תקופת ההתקשרות בהתאם להסכם זה והעלויות הנלוות להם לרבות טקרי שווי, יחולו על הדייר ויהוו חלק מהוצאות האחזקה.

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD

9. זכות המזמין לביצוע ביקורת ולמתן הנחיות

9.1. המזמין יהא רשאי בכל עת, בהודעה ותיאום מראש, לערוך ביקורת של מסמכי הנח"ח, תקציב, גביה ו/או של כל פעילות אחרת של החברה על-פי הסכם זה לרבות בחינת תשלומים בפועל לספקים ו/או קבלני משנה ו/או עובדים לרבות באמצעות בחינת העברות כספיות בפועל ולרבות התפקוד השוטף של המגדל, ניקיונו, אבטחתו וכיוצ"ב. החברה תשתף פעולה ותורה לעובדיה לסייע למזמין ו/או למי מטעמו ביצוע הביקורת ככל שיידרש, ולהמציא כל מסמך, מידע או נתונים סבירים הנדרשים לקיום הביקורת כאמור והמצויים ברשותה או שביכולתה להשיג באופן סביר.

נתגלו ליקויים בניהול חשבונות, בגביה, בניהול שוטף או בביצוע איזה מהתפקידים המוטלים על החברה יתוקנו הליקויים לפי העניין, בהקדם האפשרי ממועד דרישת המזמין.

9.2. המזמין יהא זכאי לערוך, בכל עת, ביקורת ובדיקה של תפקוד עובדי החברה הפועלים במגדל, והוא יהא זכאי להורות לחברה, להפסיק עבודתו של עובד אשר עבודתו ו/או תפקודו אינם לשביעות רצון המזמין, והכל בכפוף להוראות סעיף 3.16 לעיל.

9.3. למען הסר ספק, לא יהא בזכות הביקורת וההנחיה של המזמין כאמור, כדי ליצור יחסי עובד ומעביד בינו ובין החברה ו/או עובדיה.

10. ביטחונות

10.1. על מנת להבטיח את קיום השירותים כאמור בהסכם זה, כסדרם, וכן את התחייבויות הדייר, ימסור הדייר (הבעליט, ולא השוכר מטעמו) לחברת הניהול, קודם למועד מסירת היחידה לחזקתו וכתנאי חיוני ומוקדם למסירת החזקה ביחידה לידי הדייר, פיקדון בסך השווה לדמי הניהול החלים עליו על פי הסכם זה, לתקופה של 3 חודשים בצרוף מע"מ (להלן: "**הפיקדון**"), וזאת בנוסף לתשלומים המפורטים בסעיף 5 לעיל.

אין באמור לעיל, כדי לגרוע מאפשרות בעלי היחידות לדרוש מהשוכרים שלהם שיעמידו לטובת בעלי היחידות (back to back) את הבטוחות ו/או הפיקדונות שהעמידו בעלי היחידות עצמם.

10.2. במקרה והדייר לא יעמוד בתשלום כלשהו במועדו, כאמור בהסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש ובלי לגרוע מיתר זכויותיה עקב כך, להשתמש בכספי הפיקדון לכיסוי התשלום כאמור.

השתמשה חברת הניהול בכספי הפיקדון לכיסוי תשלום שלא שולם במועד על ידי הדייר, מתחייב הדייר להשלים ולשלם לחשבון הניהול את הסכום ששולם מתוך כספי הפיקדון, מיד עם דרישתה הראשונה של חברת הניהול, על מנת שבכל עת ימצא בחשבון הניהול מלא סכום הפיקדון.

אם לא ישלים הדייר את סכום הפיקדון כאמור, הרי שבנוסף לכל סעד הנתון לחברת הניהול, ינוכה הסכום ששולם מתוך כספי הפיקדון מסכום הפיקדון שיוחזר לדייר כאמור בסעיף 10.4 להלן, כשסכום הניכוי צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן מהיום בו היה על הדייר להמציא את התשלום אשר לא עמד בו, ועד ליום החזרת הפיקדון.

הדייר יהא זכאי להחזר הפיקדון או יתרתו, לאחר ניכוי סכומים ממנו, כאמור לעיל (להלן: "**יתרת הפיקדון**") אם יעביר את זכויותיו ביחידה (העברה קבועה ולא ארעית – למען הסר ספק שוכר אינו ייחשב העברה קבועה) ובלבד שהסדיר את חובותיו לפי הסכם זה, עד מועד ההעברה, ובתנאי מצטבר נוסף שהעבר חתם על הסכם ניהול, בנוסח שיהיה מקובל בחברת

גוד מסק בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD

קפיטל בע"מ
Y HIGHWAY CAPITAL LTD
516402450

הניהול במועד ההעברה והפקיד בחשבון הניהול פיקדון כפי שיקבע על ידי חברת הניהול באותה עת.

10.4. יתרת הפיקדון תוחזר, בכפוף לאמור בסעיף 10.3 לעיל, בערכה הנומינלי.

10.5. מוסכם, כי חלף הפיקדון האמור, יהיה רשאי הדייר למסור לחברה ערבות בנקאית אוטונומית בסכום הפיקדון, והוראות סעיף 11 לעיל יחולו לגבי הערבות הבנקאית בשינויים המחויבים.

10.6. כביטחון נוסף למילוי כל התחייבויות הדייר לפי הסכם זה, הדייר (הבעלים, לא השוכר מטעמו) מתחייב לחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על שטר חוב סחיר, בנוסח **נספח "ה"** (להלן: "**שטר החוב**"). סכום שוויו של השטר יהא בסך השווה לדמי ניהול לתשעה (9) חודשים, בהתאם לאומדן דמי הניהול אשר ייקבע על ידי חברת הניהול. השטר יהיה ערוך לטובת חברת הניהול, השטר יהיה חתום ע"י הדייר ולא יהיה נקוב בו מועד פירעון.

יובהר, כי אין באמור לעיל, כדי לגרוע מאפשרות בעלי היחידות לדרוש מהשוכרים שלהם שיעמידו לטובת בעלי היחידות (back to back) את הבטוחות ו/או הפיקדונות שהעמידו בעלי היחידות עצמם.

הפיקדון או הערבות הבנקאית וכן שטר החוב יקראו להלן: "**הביטחונות**".

10.7. הנציגות ו/או חברת הניהול יהיו רשאים לממש את הביטחונות או חלקם לפי שיקול דעתם הבלעדי בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי הדייר ו/או בכל מקרה בו יגיעו לנציגות ו/או לחברת הניהול לאחר מתן התראה בכתב בת 14 ימים מראש לקונה כספים כלשהם מהדייר שלא שולמו במועדם.

10.8. אי המצאת הביטחונות כמפורט לעיל, לרבות השלמת ו/או החלפת הביטחונות מקרה שמומשו, כולם או חלקם, או מכל סיבה שהיא, תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותביא, בין היתר, לדחיית מועד מסירת החזקה ביחידה עד להמצאת הביטחונות מבלי שהדבר יגרע מחבויות הדייר על פי כל דין והסכם, לרבות חובתו לתשלום דמי ניהול וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי הסכם השיתוף והסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

10.9. בכל מקרה בו מומש מי מהביטחונות או חלק מהם, הדייר יהיה חייב להשלים את הביטחונות ולהמציא לחברת הניהול תוך 7 ימים מיום המימוש כאמור בטחונות חדשים בגובה הסכום שחולט.

10.10. הדייר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הביטחונות על פי הסכם זה ו/או במימושם על ידי הנציגות או חברת הניהול משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של הנציגות או חברת הניהול, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על פי הסכם זה, הסכם השיתוף או על פי דין.

10.11. מימוש הביטחונות על ידי הנציגות או חברת הניהול, כאמור, לא יעניק לדייר כל זכויות שהן ביחידה ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות הנציגות או חברת הניהול או על איזה מהתחייבויות הדייר על פי הוראות הסכם השיתוף או על פי הסכם זה והוא אינו בא במקום איזו מהן.

10.12. בסיום ההתקשרות והפסקת השירותים של החברת הניהול בבניין, תברת הניהול מתחייבת להסב את כל הבטחונות המצויות בידה לחברת הניהול שתחליף אותה בהתאם להחלטת הנציגות.

10.13. הפרת הוראות והתחייבויות הדייר על פי סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השותפויות הנוכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD

Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
516402450

11. **היעדר יחסי עובד מעביד**

11.1. מעמדה של החברה על פי הסכם זה הינו מעמד של קבלן עצמאי.

11.2. אין ולא יהיו יחסי עובד-מעביד בין הדייר לבין עובדי החברה ו/או הבאים מטעמה.

11.3. החברה תשלם עבור עצמה את תשלומי מס ההכנסה והביטוח הלאומי וכל מס ו/או תשלום אחר או נוסף שחל עליה על פי דין ו/או יחול על החברה בגין עובדיה, תנאי עבודתם, העסקתם וביטחונם הסוציאלי.

11.4. החברה מתחייבת, כהתחייבות יסודית, לשלם לעובדיה וספקיה במגדל את כל המגיע להם על-פי דין.

12. **הפרה ותרופות**

12.1. הצדדים יפעלו ליישוב חילוקי הדעות ביניהם בהסכמה, וימנעו במידת האפשר מנקיטת פעולות חד צדדיות.

12.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקרות אחד או יותר מן המקרים שיפורטו להלן, יהא המזמין זכאי לבטל את ההסכם מידית ובלא כל צורך במתן הודעה מוקדמת על כך לחברה:

12.2.1. החברה ו/או מנהליה ו/או בעליה הורשעה בעבירה שיש עימה קלון.

12.2.2. החברה הפסיקה באופן מוחלט את מתן השירותים למשך יותר מ-7 ימים רצופים. ובכלל זה, הפסקת שירותים מרכזיים כדוגמת ניקיון ו/או שמירה למשך 3 ימים רצופים.

12.2.3. הוטלו על החברה צווי עיקול ו/או ננקטו נגדה הליכי פשיטת רגל ו/או הליכי פירוק ו/או היא נעשתה בלתי כשרה לפעולה משפטיתו/או מונה להחברה כונס נכסים ו/או שהחברה הגישה בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או מסיבה אחרת כלשהי המעמידה בספק את יכולתה של החברה להוציא אל הפועל את התחייבויותיה נשוא הסכם זה, כולן או מקצתן וההליכים כאמור לא בוטלו תוך 60 ימים.

12.2.4. החברה פעלה תוך הפרת אמונים או בזדון.

12.3. בכל מקרה שהדייר יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי מתנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מן הדברים הבאים:

12.3.1. להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים הניתנים לדייר ו/או ליחידה.

12.3.2. להפסיק או לגרום להפסקת אספקת החשמל ו/או המים ו/או המיזוג ליחידה ו/או להסיר את השילוט המותייחס לעסק ביחידה, וזאת לאחר מתן התראה של 3 ימים מראש ובכתב.

12.3.3. להוסיף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן על כל תשלום או הוצאה המגיעים מהדייר ואשר לא שולם במועדו, בתוספת הצמדה וריבית שנתית בשיעור 7%, או לחלופין לפי בחירת חברת הניהול, להטיל ולגבות ריבית בשיעור שיהיה מקובל אותה שעה בבנקים מסחריים למשיכות יתר תריגות בחשבונות דביטוריים בתוספת 5% לשנה.

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 אזה"ת חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD

יי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
516402450 ח.פ.

12.3.4. לפעול בכל דרך הנתונה לה על פי הדין.

12.4. הדייר נותן בזה הסכמתו והרשאתו לחברת הניהול לבצוע הפעולות הנקובות בסעיף 12.3, על תתי סעיפיו, לעיל.

12.5. כל ההוצאות או התשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת ההסכם על ידי הדייר ו/או שידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו ישולמו על ידי הדייר.

12.6. סירובו או אי נכונותו של הדייר לקבל שרות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את הניהול וביצוע השירותים לגבי היחידה כולה או בחלקה ו/או הפסקת ניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול בהתאם לאמור לעיל, לא ישחררו את הדייר מחובת השתתפותו בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי הסכם זה.

13. <u>התחשבנות סופית</u>

13.1. בתוך 60 יום מתום תקופת הסכם זה מכל סיבה שהיא, תיערך בין הצדדים התחשבנות סופית. היה ונשארו סכומים לתשלום לצד על-פי ההסכם, או שיתברר כי על צד אחד לשלם ו/או להעביר לצד השני תשלומים כלשהם על-פי ההסכם – ישולמו הסכומים על-ידי הצד שנמצא חייב בהם, לצד האחר, תוך 30 יום ממועד ביצוע ההתחשבנות הסופית, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן החל ממועד ביצוע ההתחשבנות הסופית. ככל שנמצא במסגרת ההתחשבנות כאמור כי הצד החייב הינו מי מהדיירים, הדייר ישלם חוב זה.

13.2. עם תום תקופת הסכם זה ו/או עם סיומו המוקדם מכל סיבה שהיא תערוך החברה, עד ולא יאוחר ממועד ההתחשבנות הסופית, "מאזן מסכם" מלא ומפורט של זכויות והתחייבויות תלויות ועומדות, אם יהיו כאלה, הנוגעות לפעילותה על-פי הסכם זה, כגון התחייבויות לספקים, חובות לקוח, התחייבויות ארוכות טווח, וכן פירוט נכסים או ציוד שנרכשו עבור המגדל.

13.3. כל הסכם שניתן לעורכו עם זכות ביטול תוך 3 חודשים ייערך ככזה. ככל וניתן לבצע זאת, החברה לא תתקשר בהסכם עם מי מקבלני המשנה ו/או ספקי השירותים למגדל, במסגרת התקציב המאושר לתקופה העולה על 24 חודש אלא באישור מוקדם ובכתב של המזמין ובכל מקרה בכפוף ליתר הוראות הסכם זה.

13.4. הצדדים יפעלו ככל שניתן על-מנת שבמועד ההתחשבנות לא תיוותר ב"מאזן המסכם" האמור יתרה לזכות או לחובת החברה, לרבות על-ידי פדיון ההתחייבויות ארוכות הטווח, או על-ידי כניסה לנעלי החברה בהתחייבויות אלה, והכל על-פי כללי חשבונאות מקובלים.

13.5. כמו כן תעביר החברה את קרן הפחת, ככל שתהא וככל שתנוהל באותו המועד על ידי החברה למזמין ו/או למי שיורה המזמין.

14. <u>ניהול חשבונות ובקרה</u>

14.1. החברה תנהל את החשבונות הנוגעים למתן השירותים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, ותיתן (באמצעות עובדיה) את שירותי הנה"ח הנדרשים לשם כך. התשלום בגין שירותי הנה"ח יהווה חלק מהוצאות הניהול.

14.2. ספרי הנהלת החשבונות הנוגעים למתן השירותים יבוקרו על ידי רואה-חשבון חיצוני. שכ"ט רו"ח יהווה חלק מהוצאות הניהול.

גוד מטל בע"מ
הלהב 8 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD

הייווי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL

15. **כללי**

15.1. כל ארכה, ויתור או שינוי בתנאי מתנאי הסכם זה והוראותיו על ידי מי מהצדדים לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים. ארכה, ויתור או שינוי שנעשו במקרה אחד לא יהוו תקדים מחייב למקרים אחרים.

15.2. הדייר יהיה רשאי בעצמו לקבל הסבר בנוגע להוצאות וכן לעיין בעצמו בספרי הנהלת החשבונות שמנהלת חברת הניהול בקשר לשירותים. הנהלים בקשר לאופן ולמועדים הסבירים בהם ניתן לקבל הסברים או לעיין בספרי הנהלת החשבונות כאמור, ייקבעו על ידי חברת הניהול.

15.3. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה יחשבו ויהיו נאמנים על הדייר וישמשו בכל עת הוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים ששולמו על ידי הדייר לחברת הניהול, או לתשלומים המגיעים ממנו.

15.4. הדייר מתחייב לשאת בהוצאות ביול הסכם זה כחוק (אם יחול ביול כאמור) או בכל מס או אגרה שיגבו בגינו בעתיד, ככל שיחולו.

15.5. הודעה באי מייל (לדיירים וליחידי הדיירים) או הודעה בכתב שחברת הניהול תלתה על לוח מודעות של המגדל ו/או במקום מרכזי ובולט אחר בפרויקט, תחשב כאילו נמסרה כדין כעבור 2 ימי עסקים לאחר שנתלתה או נשלחה כאמור. אישורו בכתב של מנהל חברת הניהול בדבר מועד תליית ההודעה כאמור, יהווה ראיה חלוטה. הודעה בדואר רשום תחשב כאילו נמסרה כדין אחרי 2 ימי עסקים.

15.6. היה ואחד מיחידי הדייר יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם ניהול זה, ביצועו או הנובע הימנו, ותחייב חתימתו את יתר יחידי הדייר, בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחידי הדייר ביניהם לבין עצמם בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה.

15.7. לבתי המשפט בתל-אביב-יפו תוקנה סמכות שיפוט בלעדית ייחודית בסכסוכים בקשר להסכם זה או הנובעים ממנו.

15.8. הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצורכי קבלת הודעות בהתאם להסכם זה כאמור בכותרת הסכם זה, ולאחר מסירת החזקה ביחידה תהא כתובת הדייר בכתובת היחידה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר תוך שלושה (3) ימי עסקים מעת שיגורה אליו, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD

חברת הניהול

הדייר

הייווי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL
51640245

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

נספח ז' – נספח ביטוח

יובהר כי לצורך הנוחות בנספח זה יכללו ההגדרות שלהלן:

"**הפרויקט**" או "**הבניין**" – כהגדרתו בהסכם - הינו בניין פרויקט Sky Tower ברחוב המסגר 35 בתל אביב;

"**המזמין**"- כהגדרתו בהסכם - הינו הבעלים או המחזיקים;

"**בעלי זכויות אחרים**" הינם שוכרים, דיירים, ברי רשות.

"**השירותים**" – כהגדרתם בהסכם ולרבות שירותי אכלוס, שירותי ניהול, תחזוקה ואחזקה של השטחים הציבוריים / המשותפים וכל הנלווה לכך.

1. מבלי לגרוע מאחריותה ו/או התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה ו/או על פי דין, מתחייבת חברת הניהול לערוך ולקיים, למשך כל תקופת ההסכם, וכל תקופה נוספת ככל ותחול, את הביטוחים המפורטים להלן וכן כמפורט באישורי עריכת הביטוחים המצורפים **כנספחים ז'1 ו-ז'2** להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו, אצל חברת ביטוח מורשית כדין (להלן בהתאמה: "**ביטוחי הבניין**" ו/או "**ביטוחי חברת הניהול**" ו/או "**אישורי עריכת הביטוחים**" לפי העניין) ולעניין ביטוח אחריות מקצועית למשך 5 שנים נוספות לאחר תום תקופת ההסכם ו/או מתן השירותים על פיו (לפי המוקדם).
טרם עריכת ביטוחי הבניין, חברת הניהול מתחייבת לערוך סקר שערוך סכומי ביטוח (וכן גם כל 3 שנים לפחות במהלך תקופת מתן השירותים) וסכומי הביטוח יקבעו בהתאם לדוח הסוקר. יתר תנאי הביטוחים יערכו בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובהתאם להנחיות ו/או מפרט יועץ ביטוח מטעם המזמין.
2. מערך ביטוח ביטוחי הבניין יערך באופן ו ייעודי לפרויקט נשוא נספח זה.

3. **<u>ביטוחי הבניין</u>**:

3.1. **ביטוח "אש מורחב"** לביטוח מבנה הבניין על צמודותיו ומערכותיו, המהווים חלק בלתי נפרד מהבניין לרבות הרכוש המשותף והשטחים הציבוריים, במלוא ערך כינונם, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה תאונתית (Impact), פגיעה על-ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, נזקי פריצה ושוד.
מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הפוליסה תכלול הרחבות כלהלן לאירוע ובמצטבר:
פריצה ושוד, כל הסיכונים, רכוש מחוץ לחצרים, שחזור מסמכים ומידע, נזק ללוחות חשמל, פיקוד ושנאים, גניבה פשוטה, הוצאות הריסה ופינוי הריסות, הוצאות מיוחדות לאחר נזק, הוצאות אדריכלים ומומחים, גז קירור, שיפורים והתאמות על פי דרישות רשויות, רכוש רשויות ציבוריות, הוצאות מנע, התמוטטות מבנים (בהתייחס להתמוטטות מבנים לא פחות מ- 40,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה), שבר שמשות, הוצאות הכנת תביעה והרחבת כל הסיכונים.

3.2. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אובדן דמי שכירות, ודמי חניה (אם קיימים) וכן אובדן דמי ניהול עקב אובדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח כאמור בסעיף 4.1 לעיל עקב הסיכונים המבוטחים כאמור בסעיף 4.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים.

3.3. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** (המבטח את אחריות המזמין על-פי דין בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו, בכל הקשור לפרויקט ולרבות בקשר לשירותים, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 20,000,000 ש"ח לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ - אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה ועובדיהם, בעלי חיים וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.
הביטוח יורחב לשפות את חברת הניהול בגין אחריות אשר תוטל עליה בגין מעשה ו/או מחדל המזמין וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח באילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501
השותפות למקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISAREL LTD.
ח.פ. 516402450
הייווי קפיטל בע"מ
HIGHWAY CAPITAL LTD.
40

4. חברת הניהול תערוך כל ביטוח נוסף ו/או משלים בהתאם להחלטות המזמין ולרבות :

4.1. **ביטוח טרור /אובדן תוצאתי מנזקי טרור**;

4.2. **ביטוח שבר מכני** [בגין מתקני הבניין ומערכותיו במלוא ערך כינונם לרבות אך לא רק מעליות, מערכות מיזוג אוויר, דודים, משאבות, גנרטורים, לוחות חשמל, מערכות הסקה, כנגד אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח שבר מכני.

5. לעניין הביטוחים המפורטים בסעיפים 4.1-4.2 לעיל ובסעיפים 5.1-5.2 לעיל (ככל שייערכו) :

5.1. ביטוחי הרכוש יכללו הוראה לפיה המזמין יקבע כמוטב בלעדי ובלתי חוזר לקבלת תגמולי ביטוח בקרות אבדן או נזק לרכוש המבוטח על פי הביטוחים.

5.2. הביטוחים יכללו תנאי מפורש לפיו מוותר המבטח על זכות תחלוף כלפי חברת הניהול ו/או המזמין ומי מטעמם וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם (כולל בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות ככל שיערך על ידם) נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי חברת הניהול ו/או המזמין בהתאם. הוויתור כאמור בסעיף זה לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

5.3. חריג רשלנות רבתי מבוטל, אך כי אין בביטול החריג כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המאחסן על פי חוק חוזה הביטוח, תשמ"א-1981.

5.4. הביטוחים יכללו תנאי לפיו לא יבוטלו ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר ע"י המבטח הודעה כתובה בדואר רשום לידי חברת הניהול והמזמין, 30 יום מראש.

6. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לביצוע עבודות בפרויקט, היה ותבוצענה עבודות כלשהן בפרויקט (לרבות ביחידות על ידי הבעלים ו/או מחזיקים ו/או שוכרים) במועד כלשהו במשך תקופת מתן השירותים, באחריות חברת הניהול לוודא כי תיערך בגין העבודות פוליסה לביטוח העבודות ואשר תכלול את המזמין בשם המבוטח וכן תכלול בפרק א' סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן וכן כלפי בעלי זכויות אחרים אשר בביטוח רכושם (כולל בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות ככל שיערך על ידם) נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי חברת הניהול ו/או המזמין בהתאם. הוויתור כאמור בסעיף זה לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. כן תכלול הפוליסה הוראה לפיה תהא ראשונית וקודמת לביטוחי המזמין ו/או מי מטעמו, בכל פוליסת עבודות יצוין במפורש כי המזמין ורכושו יחשבו לצד שלישי.

7. המזמין פוטר את חברת הניהול כן את בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי שכירות שלהם או בכל הסכם המקנה להם כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי חברת המזמין, מאחריות בגין נזק שהמזמין זכאי לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל חברת הניהול לערוך כאמור בנספח זה (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

8. מבלי לגרוע מהתחייבויות חברת הניהול להמציא אישורי עריכת ביטוחים כמפורט להלן, מתחייבת חברת הניהול להמציא למזמין עותקים מאושרים של הפוליסות המלאות של ביטוחי הבניין, לרבות כל תוספת שלהם שתונפק לאחר הוצאת הפוליסות, וזאת לאחר הוצאת הפוליסות ו/או כל תוספת או הארכה של איזו מהן. חברת הניהול מתחייבת להמשיך ולהמציא עותק הפוליסות כאמור כל עוד הסכם זה בתוקף.

9. <u>**ביטוחי חברת הניהול**</u>:

9.1. – **ביטוח זה ייכלל במסגר ביטוחי המבנה - ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אובדן הכנסות/דמי ניהול של חברת הניהול שנגרם עקב אובדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח כאמור בסעיף 4.1 לעיל עקב הסיכונים המבוטחים כאמור בסעיף 4.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של לא פחות מ 12 חודשים. הביטוח יכללו תנאי מפורש לפיו מוותר המבטח על זכות תחלוף כלפי המזמין ומי מטעמו וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם (כולל בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות ככל שיערך על ידם) נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי חברת הניהול ו/או המזמין בהתאם. הוויתור כאמור בסעיף זה לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

מוסכם כי חברת הניהול רשאית שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי, במלואן או בחלקן, אולם האמור בסעיף להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

גוד מסל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

הייווי קפיטל בע"מ
HIGHWAY CAPITAL LTD
ח.פ. 516402450

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD

9.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו, בין היתר, בכל הקשור לשירותים, בגבול אחריות בסך 20,000,000 ש"ח לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר רכוש בפיקוחו ו/או השגחתו ו/או רכוש עליו פועלים במישרין, חבות הנובעת מ - אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבותה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה ועובדיהם, בעלי חיים וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.
הביטוח יורחב לשפות את המזמין בגין אחריות אשר תוטל עליו בגין מעשה ו/או מחדל חברת הניהול ו/או מי מטעמה וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

9.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות חברת הניהול כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם, בגבול אחריות בסך 20,000,000 ש"ח לתובע, לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר עבודה בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח יורחב לשפות את המזמין היה ויקבע, לעניין קרות ותאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי הוא נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי חברת הניהול.
הביטוח יכלול ויתור על זכות תחלוף כלפי המזמין ו/או עובדיו ומנהליו אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם למקרה הביטוח בזדון.

9.4. **ביטוח אחריות מקצועית** המבטח את חבות חברת הניהול בגין תביעה או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין מעשה או מחדל מקצועי מצד חברת הניהול ו/או מי מטעמה בכל הקשור במתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ש"ח לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה.
הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר השהייה או עיכוב בעקבות מקרה ביטוח מכוסה, הוצאת דיבה ולשון הרע ויכלול הרחבות בגין חריגה מסמכות, אבדן מסמכים, אי יושר עובדים, פגיעה בפרטיות והפרת חובת סודיות.
הביטוח יכלול מועד למפרע שהינו לא יאוחר ממועד תחילת מתן השירותים, אך לא לפני .....(מועד תחילת מתן השירותים) וכן תקופת גילוי בת 6 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי חברת הניהול ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל לאמור בנספח זה.
הביטוח יורחב לשפות את המזמין בגין אחריות אשר תוטל עליו עקב מעשה ו/או מחדל מצד חברת הניהול ו/או מי מטעמה (למעט חבות המזמין ו/או השוכרים כלפי חברת הניהול).

10. היה ולדעת חברת הניהול יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחי חברת הניהול היא רשאית לערוך ולקיים את הביטוח המשלים ו/או הביטוח הנוסף כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין ו/או מי מטעמו למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון. לעניין ביטוחי חבויות, יורחבו לשפות את המזמין בגין מעשה או מחדל של חברת הניהול ו/או מי מטעמה, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

11. ללא כל דרישה מצד המזמין מתחייבת חברת הניהול להמציא , תוך 14 יום מיום החתימה על הסכם זה או טרם תחילת מתן השירותים (לפי המוקדם מבין המועדים), את אישור עריכת ביטוחי חברת הניהול נסח 2X כשהוא חתום על-ידי מבטחה. מוסכם כי אין בהמצאת אישור עריכת הביטוח ו/או בבדיקתו ו/או באי בדיקתו בכדי להוות אישור בדבר התאמתו לנדרש ו/או בכדי לגרוע מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין ו/או בכדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין ו/או מי מטעמו.

12. בסמוך לתום תוקף ביטוחי חברת הניהול מתחייבת חברת הניהול להפקיד בידי המזמין את אישור עריכת ביטוחי חברת הניהול בגין הארכת תוקפו לתקופת ביטוח נוספת. חברת הניהול מתחייבת לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד חלה עליה חובת עריכת ביטוחים כאמור לעיל.

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
516402450

השתתפויות במקרקעין בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD

13. בכל פעם שמבטחה חברת הניהול יודיע למזמין, כי איזה מביטוחי חברת הניהול עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור עריכת הביטוח, מתחייבת חברת הניהול לערוך את הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
14. המזמין יהיה רשאי, אך לא חייב, לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו ע"י חברת הניהול כאמור לעיל, וחברת הניהול חייבת לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה, ככל שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים להתחייבויותיה על פי ההסכם. יובהר כי זכויות המזמין לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על המזמין ו/או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על חברת הניהול עפ"י הסכם זה, וזאת בין אם נדרשו שינויים ובין אם לאו, בין אם נבדקו האישורים ו/או הביטוחים ובין אם לאו.
15. מובהר כי האמור בסעיפים 11-14 כוחו יפה גם לאישור ביטוחי הבניין.
16. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי גבולות האחריות המתחייבים מן האמור באישור עריכת ביטוחי חברת הניהול, הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על חברת הניהול והיא מאשרת ומצהירה כי תהיה מנועה מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המזמין ו/או מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
17. חברת הניהול פוטרת את המזמין ומי מטעמו וכן את בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי שכירות שלהם או בכל הסכם המקנה להם כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי חברת הניהול, מאחריות בגין אבדן ו/או נזק מכל סוג העלול להיגרם לרכוש ו/או ציוד מכל מין וסוג שהוא, אשר משמש את חברת הניהול במסגרת ו/או לצורך מתן השירותים ו/או כל רכוש וציוד בבעלותה ו/או באחריותה של חברת הניהול המצוי בפרויקט או בסביבתו וכמו כן מאחריות בגין אבדן או נזק אשר היא זכאית לשיפוי בגינו על פי מי הביטוחים כאמור בסעיפים 9.1-9.2 דלעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית בפוליסות כאמור ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות). פטור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

<u>הוראות כלליות לגבי כל הביטוחים</u>:

18. הביטוחים ייערכו לפי נוסח שלא יפחת מתנאי "ביט"י ו/או כל נוסח מקביל לביט (למעט ביטוח אחריות מקצועית).
19. הביטוחים יכללו תנאי לפיו לא יבוטלו ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר ע"י המבטח הודעה כתובה בדואר רשום לידי חברת הניהול והמזמין, 30 יום מראש.
20. הביטוחים יכללו הוראה לפיה, הינם ראשונים וקודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המזמין והמבטח מוותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המזמין.
21. הביטוחים יכללו הוראה לפיה, אי קיום תנאי הפוליסות והתנאותיהן בתום לב על-ידי חברת הניהול ו/או מי מטעמם, לא יגרע מזכויותיהם לקבלת שיפוי על פי הפוליסות.
22. חריג רשלנות רבתי מבוטל, אך כי אין בביטול החריג כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המזמין על פי חוק חוזה הביטוח, תשמ"א-1981.
23. חברת הניהול אחראית לקיים את תנאי הביטוחים, לשלם בתשלום דמי הביטוח בגינם וכן בהשתתפויות העצמיות החלות על פיהם.
24. הצדדים מתחייבים להודיע למבטח וכן וזה לזה על קרות מקרה ביטוח מיד לאחר היוודע להם אודותיו ולא לעשות כל מעשה שיש בו כדי להשפיע לרעה על תוקף הביטוחים.
25. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה, ככל שיידרש, לשם שמירה ומימוש של זכויותיהם על-פי הביטוחים כמפורטים שלעיל ובכלל זה, להודיע למבטח ולצד השני מיד עם היוודע להם אירוע העשוי לשמש בסיס לתביעה על-פי הביטוחים כאמור ולהמציא ו/או לחתום מיד עם דרישה ראשונה של הצד השני על כל מסמך אשר יהיה דרוש לשם כך וכל פעולה נוספת ככל שתידרש.
26. הפרה של סעיפי הביטוח ותהווה הפרה של ההסכם.

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

ירושלים קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL
516402450

נספח ד'1 – אישור עריכת ביטוחי הפרויקט

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינ
כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסו
הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור *	המבוטח	אופי העסקה *	מעמד מבקש האישור *
שם .....(להלן: "המזמין") **ו/או עובדיו ו/או מנהליו ו/או בעלי זכויות אחרים בפרויקט**	שם השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ו/או המזמין	☐ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר: שירותי ניהול ב- בפרויקט Sky Tower, ברחוב המסגר 35 תל אביב (להלן: "**הפרוייקט**")	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיין ☐ קבלני משנה ☒ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☒ אחר: בעלים
ת.ז./ ח.פ.	ת.ז./ ח.פ.		
מען	מען מרחוב מנחם בגין 44, תל אביב		

כיסויים

סוג הביטוח חלוקת לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך הנפקה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום הביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסו בהתאם לנספח ד'
					יחסים	מטבע	
רכוש צריך לפרט את כל ההרחבות							309, 311, 313, 314
אובדן תוצאתי תקופת שיפוי 24 חודש							316, 318, 324, המזמין, 328, 331 המזמין
צד ג'					20,000,000	₪	307, 315, 318
שבר מכני	מסחרי-לפי החלטת המזמין				.....	₪	309, 319, 328
אחר:	לא נדרש						
אחר:							

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטר בנספח ג'):

030 – חברות מנהלות, 056 – ניהול מבנים, 088 – שירותי התחזקה ותפעול

ביטול / שינוי הפוליסה *

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.

הייווי קפיטל בע"מ
HIGHWAY CAPITAL LTD.
516402450

גנד מטל בע"מ
הסהב 6, א.ת. חולון
טל: 03-5594501

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור המבטח:

גוד מטל בע"מ
הלחב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD

נספח ד'2 – אישור עריכת ביטוחי חברת הניהול

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אי
כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליס
הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור *	המבוטח	אופי העסקה *	מעמד מבקש האישור *
שם .....**(להלן: "המזמין")** **ו/או עובדיו ו/או מנהליו ו/או הבעלים ו/או דיירים בפרויקט**	שם השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ	☐ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר: שירותי ניהול ב- בפרויקט Sky Tower, ברחוב המסגר 35 תל אביב (להלן: **"הפרוייקט"**)	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיין ☐ קבלני משנה ☒ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☒ אחר: בעלים
ת.ז./ ח.פ. יש להשלים פרטים	ת.ז./ ח.פ.		
מען יש להשלים פרטים	מען מרחוב מנחם בגין 44, תל אביב		

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום הביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסו בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
צד ג'					20,000,000	₪	321 ,315 ,309 ,307 ,302 329 ,328 ,322
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	328 ,319 ,309
אחריות מקצועית					4,000,000	₪	309 ,304 ,303 ,302 ,301 328 ,327 ,326 ,325 ,321 332 – 6 חודשים
אחר:							

פירוט השירותים (בכפוף לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטו
בנספח ג')*:

030 – חברות מנהלות, 056 – ניהול מבנים, 088 – שירותי תחזוקה ותפעול

ביטול / שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 **יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינו
או הביטול.

חתימת האישור
המבטח:

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD 516402450

גוד מטל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

נספח ה'

שטר חוב

שנעשה ביום _ בחודש _____ שנת ____

ביום _____ בחודש ___ שנת _____ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת _____ (להלן: "**חברת הניהול**") סכום של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) (להלן: "**סכום השטר**") שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:
התמורה קבלתי בשכירות.
מקום התשלום: _____

1. "**המדד הבסיסי**" פירושו מדד חודש _____ אשר פורסם ביום _____.

2. "**המדד החדש**" פירושו המדד האחרון שפורסם לפני מועד פירעון השטר או לפני פירעונו בפועל, לפי הגבוה שבהם. אולם אם לא יתפרסם, מכל סיבה שהיא, "המדד החדש" במועד הרגיל הנהוג באותה עת, יהיה "המדד החדש" המדד שיתפרסם במועד הראשון שלאחר המועד הרגיל. הפרשי תשלום שינבעו כתוצאה מאיחור בפרסום המדד, ישולמו תוך שבוע לאחר פרסום המדד.

3. אם יתברר מתוך המדד, כי המדד החדש עלה לגבי המדד הבסיסי, אזי ישלם עושה השטר לחברת הניהול את סכום השטר כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר, כי המדד החדש ירד לגבי המדד הבסיסי, כי אז ישלם עושה השטר לחברת הניהול את סכום השטר, ללא שינוי.

4. בשטר זה "**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

שם עושה השטר: _____ בע"מ ח.פ _____

מרח' _____

חתימת עושה השטר: _____

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD

י. הייוויי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
516402450

גוד מסל בע"מ
הלהב 6 א.ת. חולון
טל: 03-5594501

נספח א'

מ"ר מחושב	37,751

"א כמויות

ניקיון		12	5
תחזוקה			2
שמירה			1
קבלה			1

אב בית	1

יירות :

שמירה	468,000
אב בית	312,000
אנשי לובי	249,408
תחזוקה	390,000
ניקיון במגדל	1,600,000
ניקיון חצרות/כביש טבעת	66,000
קירות מסך	
	3,085,408

ה"כ לפרק

ביטוח	פוליסה	190,000
חדר משאבות חניון		12,500
חדר מפוחים חניון		11,000
חדר גנרטור חניון		15,000
חדר דחסנית אשפה		12,000
חדר אצירת אשפה		15,600
חדר שנאים		11,100
חדר חשמל מזנים ראשי		8,000
חדר מעליות קומה LZ 17		3,800
חדר מעליות קומה גג HZ		3,600
משאבות טבולות בחניון		3,700
מאגרי מים מתזים חניון		3,900
מאגרי מים לשתיה חניון		2,500
לובי ראשי מערכות		6,000
מלתחות חניון		16,000
חדר אופנים		11,200
פארק משותף+ מדרכות		7,600
קיר מסך (חוזה שיג)		12,000
חדרי משאבות גג		4,200
חדרי חשמל גג		12,600
מפוחי גג		8,100
יחידות טיפול אוויר גג		12,300
חדרים טכניים חניון		6,000
חדרים טכניים קומתיים		כלול
מתקן ניקוי תעלות שחורות		18,000
בור שומן		15,200
כיבוי אש	אגרה	27,500
כיבוי אש	טלפייר	49,500
מעליות	בודק מוסך	8,500
מעליות	יועץ	8,500

אחזקה שוטפת - מונעת שבר

1

ה"כ לפרק

	515,900

מעליות נוסעים	54,400
מעליות משא	27,200
מעליות נוסעים	435,200
מניית אנרגיה	
מערכת דילפות מים	6,000
פארק משותף	
ארנונה לשטחים משותפים	70,000
חשבונות מים	135,000
חשבונות חשמל ציבורי	700,000

עליות חודשיות קבועות

השתתפויות במבקרים בישראל בע"מ
STATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD

י. היי-וויי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
516402450 ח.פ.

הלחב 6 אזור
טל: 03-5594501

	מים		180,000
	ניקוי חזיתות קיר מסך		
שירותים	טואלטיקה		160,000
	פינוי אשפה		90,000

ו"כ לפרק	-	1,857,800

הנה"ח		12,000
רו"ח + עו"ד		6,000
משפטיות/תביעות		6,000
עמלות ניהול		480,000

תקורות

ו"כ לפרק		504,000

ו"כ למציע		5,963,108

י ניהול חודשי		
י ניהול שנתי		

השקעות בנכסים בישראל
INVESTMENTS IN ISAREL LTD.

גוד מטול בע"מ
הלהב 6 א.ת. חדלון
טל: 03-5594501

י. הייווי קפיטל בע"מ
Y. HIGHWAY CAPITAL LTD
516402450

נספח 5

לאומי

23/02/2026

לכבוד:

עו"ד ישראל צבי שפלר, רו"ח עומר סרבינסקי

הנדון: אישור בעלות בחשבון

לבקשתכם הננו לאשר כי חשבון שמספרו 05527906

מנוהל בנאמנות על פי דין בבנק לאומי לישראל בע"מ, בסניף 666 עסקים הבורסה רמת גן

ומתנהל על שם:

שמות המעורבים	סוג המעורבות	סוג זיהוי	מספר הזיהוי
ת.א. חכם ניהול בע"מ	בעל הנכס עליו חל הצו	תאגיד	516546447
ישראל צבי שפלר	בעלים	ת.ז.	050259167
ישראל ב"ק נדלן בע"מ	בעל הנכס עליו חל הצו	תאגיד	516716909
כרמי מונטיפיורי	בעל הנכס עליו חל הצו	תאגיד	540324027
עומר סרבינסקי	בעלים	ת.ז.	042342451

מספר זה"ב: IL880106660000005527906

סוויפט: LUMIILITXXX

קוד מסלקה: IL 010666

מלכה גורן 3444

בברכה,
בנק לאומי לישראל בע"מ
666 עסקים הבורסה רמת גן

בנק לאומי לישראל בע"מ leumi

ט.ל.ח