

## לכבוד : משכית פיתוח ויזום בע"מ (חברה בייסוד) (להלן : "החברה")

כתב הסכמה להצטרף לפרויקט התחדשות עירונית ו/או פינוי בינוי ו/או שימור ו/או קידום

תכנית מתאר ו/או קידום תב"ע – גוש 6518 חלקות 410, הרצליה

אנו הח"מ, בעלי זכויות הבעלות/החכירה בחלקות המפורטות מטה בגוש 6518, חלקה 410 הרצליה (להלן : "המקרקעין"), מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן :

1. אנו מעוניינים שתפעלו עבורנו ובשמו לקידום, ייזום ותכנון פרויקט להתחדשות עירונית ו/או פינוי בינוי ו/או שימור ו/או קידום תכנית מתאר ו/או תב"ע במקרקעין הנ"ל (להלן : "הפרויקט"), ובמסגרת זאת נתקשר עמכם בהסכם מפורט (להלן : "ההסכם המפורט") שעיקריו יהיו כדלקמן :

1.1. במסגרת ההסכם המפורט תתבצע חלוקת הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקנו במקרקעין בכפוף לתכנית ו/או טבלת איזון ו/או הסכמות מסחריות עתידיות ובתמורה נקבל שירותי בנייה ו/או יחידות סופיות והכל בכפוף לאמור לעיל.

1.2. אתם תפעלו בשמו לשם קבלת אישורים מתאימים, ככל הניתן, מאת הרשויות השונות למתן פטור ממס שבח, דמי היתר ומס ערך מוסף בגין ביצוע הפרויקט ו/או כל מס ו/או היטל אשר ייתכן שיחול על המקרקעין ו/או בגין הפרויקט ו/או בגין זכויות עתידיות והכל בכפוף ובהתאם להסכם ו/או התכנית.

תשלומי חובה בגין חלקם של היזם והחברה, ככל שיחולו, ישולמו על ידם.

1.3. כל ההוצאות בקשר לתכנון הפרויקט ולבנייתו, ככל שיחולו, ישולמו על ידי היזם.

1.4. הובהר לנו כי :

1.4.1. אדריכל הפרויקט הוא משרד יישר אדריכלים, או שווה ערך

1.4.2. משרד עורכי הדין שילווה את הפרויקט הוא משרד ירון-אלדר, פלר, שורץ ושות'.

1.4.3. משרד שמאים שילווה את הפרויקט אשר מתמחים באיחוד וחלוקה – נחום פרמינגר.

1.4.4. יעוץ אסטרטגי ושמאות ילווה ע"י משרד אודלס קינן כהן.

לחברה או מי מטעמה שמורה הזכות להחליף את נותני השרות לפרויקט ככל שיידרש.

1.5. אנו מודעים כי החברה פועלת לשינוי תב"ע במקרקעי הפרויקט, ועתידה להתקשר בשמו בהסכם עם יזם ו/או קבלן בעסקת קומבינציה בעין ו/או קומבינציה תמורות במקרקעין. כאשר חלקו של היזם יהיה במסגרת תנאי הרווח המקובלים אשר יאפשרו לו את קידום

ומימון הפרוייקט, ובכל מקרה רווחו של היזם לא יפחת מ-18% עפ"י דו"ח אפס שייערץ לפרוייקט וייצורף ככל שניתן להסכם המפורט.

- 1.6. התמורה שלכם עבור פעילותכם בפרוייקט תשולם על ידי היזם בלבד.
- 1.7. על יסוד האמור לעיל, אנו מייפים את כוחכם לפעול בשמנו ועבורנו ולערוך כל בירור וקבלת כל מידע שיידרש ברשויות ובגופים השונים, לצורך תכנון וייזום הפרוייקט (לרבות: עיריית הרצליה, משרד הבינוי והשיכון, לשכת רישום המקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, רשות המיסים, וועדות התכנון והבניה וכיו"ב).
2. אנו מקנים לכם בזאת בלעדיות לתקופה של 24 חודשים, לצורך תכנון וניהול מו"מ והתקשרות בהסכם מפורט לגבי הפרוייקט. למען הסר ספק תקופת הבלעדיות תחל מהמועד בו יועברו לידיכם כתב הסכמה חתום ומאושר על ידי 50% מבעלי המקרקעין. על אף האמור, אנו מתחייבים כי כל זמן שתנהלו מולנו מו"מ משפטי ו/או מסחרי תישמר הבלעדיות כאמור. תקופה בה יימנע מכם לפעול בשל אילוצים של כח עליון ו/או שביתות ו/או השבתות ו/או העדר קבלת קהל ברשויות הרלבנטיות, לא תימנה במניין הימים.
3. במהלך תקופת הבלעדיות אנו מתחייבים שלא ננהל מו"מ ולא נתחייב לביצוע עסקה כלשהי בפרוייקט, וכן לא נפעל ולא נתקשר עם גורם או גוף אחר לבניה במקרקעין בכל דרך שהיא לרבות עסקת קומבניציה או קבלת שירותי בנייה, מלבדכם.
4. ככל שההסכם המפורט יכלול את העקרונות האמורים לעיל, אנו נחתום על ההסכם המפורט.
5. על אף התחייבויותינו לבלעדיות כאמור, אין מניעה מכל אחד מהבעלים הרשומים כמפורט להלן למכור את חלקו ו/או זכויותיו במקרקעין, ואולם אם נמכור את חלקנו במקרקעין, נדאג כי הקונים יכנסו בנעלינו ויחתמו במעמד החתימה על חוזה המכר המפורט ועל כתב הסכמה זה ו/או זהה לו.

ולראיה באנו על החתום בהרצליה ביום \_\_\_\_ חודש : \_\_\_\_\_ שנת 2021 :

חתימה

ת.ז.

שם

510445943

בית קארו בע"מ