

נספח ב'

בס"ד

הסכם מכר

שנערך ונחתם בע"ה בראשון לציון ביום _____

בין:

ישיבת אור יצחק יהוד, ע"ר 580047702
באמצעות מורשי החתימה, ה"ה דב וולף ו-יוסף שרגא טורצין
שכתובתה לעניין כל הקשור בהסכם זה, במשרד עו"ד משה ליפל
רח' אבטליון 11 בני ברק.
טלפון: 072-2466766; פקס: 072-2466767

(להלן: "המוכרת" או "העמותה") מצד אחד

לבין:

כמפורט ברשימת הרוכשים המצורפת כנספח א'

שכתובתם, לעניין כל הקשור להסכם זה, במשרד עו"ד רונן סויסה,
רח' משה לוי 11, ראשלי"צ
טלפון: 03-7980980; פקס: 03-6511409.

כולם יחד ולחוד (יחד ולחוד להלן: "הקונה") מצד שני

הואיל:

והמוכרת (להלן גם: "הבעלים הרשום") רשומה כבעלים הבלעדי והחוקי של 8000/949663 חלקים
מתוך המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 3947, המהווים קרקע במושע בשטח של כ-2,411 מ"ר
וכן כבעלים של 1738/9496630 חלקים מתוך המקרקעין הידועים כחלקה 12 בגוש 3947, המהווים
קרקע במושע בשטח של כ-590 מ"ר (להלן בהתאמה: "חלקה 10" ו-"חלקה 12"), כמפורט בנסחי
רישום המקרקעין המצורפים בזאת וכחלק בלתי נפרד מהסכם זה כנספחים א'1- א'2 (להלן גם:
"נסחי הרישום") (להלן במצטבר: "הממכר");

והואיל:

וביום 22/11/2020 התקשרה המוכרת בהסכם האופציה, כהגדרתו להלן, למכירת מלוא הזכויות
בנכס ובממכר, כהגדרתם להלן, עפ"י התנאים הקבועים בהסכם האופציה ובהסכם זה להלן;

והואיל:

והמוכרת מצהירה כי הנכס והממכר, כהגדרתם להלן, חופשיים מכל חוב, התחייבות, שעבוד, עיקול
או כל זכות אחרת לטובת צד ג', למעט הערות שייירשמו (אם וככול שייירשמו) ע"י רשות כלשהי
ובלבד שאינן תלויות במוכרת או קשורות עם מעשה או מתדל מטעמה, וכך יישארו עד להגשמת
הוראותיו ותכליותיו של הסכם זה;

והואיל:

והמוכרת מעוניינת למכור ולהעביר לקונה והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת ולקבל בהעברה ממנה
את מלוא הזכויות בממכר ובנכס, כשהוא נקי מכל חוב, שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, זכות
שכירות ו/או זכויות צד ג' אחרות, והכל - בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל:

והצדדים, במסגרת הסכם זה, מעוניינים לקבוע ביניהם את תנאי המכר;

לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים;

- א. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. כמו-כן, הנספחים
להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. כותרות הסעיפים בהסכם זה מובאות לנרחות ההתמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהסכם זה
ולא ישמשו לצרכי פירושו.

הגדרות;

- למונחים הבאים יהיה בהסכם זה הפירוש שבצדס, ובהיעדר ביאור מפורש תהא לביטויים הנזכרים
בהסכם זה המשמעות שיוחדה להם במסגרת הסכם האופציה:

א. "החוק" - חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

5. / 3

66

- ב. "ההסכם" – הסכם זה על נספחו.
- ג. "הסכם האופציה" – הסכם מיום 22/11/2020, להענקת זכות אופציה ייחודית שלגביה מתקיימים כל תנאי סעיף 149. לחוק, לרכישת מלוא הזכויות בממכר, במצבן כפי-שהן (as-is), כשזכויות אלו נקיות מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או משכנתה ו/או עיקול ו/או התחייבות ו/או זכויות צד ג' כלשהן, והכול בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ונספחו, ובכפופות מלאה להוראות סעיף 149. לחוק.

עותק מהסכם האופציה מצורף בזאת כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן **כנספח ב'**.

- ד. "המקרקעין" – חלקה 10 וחלקה 12, שתיהן בגוש 3947, בראשון-לציון.
- ה. "הממכר" / "הנכס" – מלוא הזכויות הרשומות בבעלות העמותה, מכל מין וסוג שהוא, בחלקה 10 ובחלקה 12, כמפורט לעיל: קרי- 8000/949663 חלקים מחלקה 10 הנייל המהווים קרקע במושע בשטח של כ-2,411 מ"ר, וכן 1738/949663 חלקים מחלקה 12 הנייל המהווים קרקע במושע בשטח של כ-590 מ"ר; למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הממכר כולל את כל הזכויות הקיימות והעתידיות בגין ובקשר עם הזכויות הרשומות ע"ש העמותה במקרקעין הידועים כחלקות 10 ו-12 בגוש 3947. מבלי לגרוע מכלליות הדברים, מובהר כי אף אם יקטן השטח הרשום של המקרקעין והנכס כתוצאה מכל סיבה שהיא, הרי שכל הזכויות בגין השטח המופקע, מכול מין וסוג שהוא, יהיו חלק בלתי נפרד מהממכר ויומחו במלואם לקונה.
- ו. "זכות האופציה" או "האופציה" – זכות האופציה הייחודית שהוענקה ע"י המוכרת במסגרת הסכם האופציה הנ"ל.
- ז. "ב"כ המוכר" – עו"ד משה ליפל מ"ר 78227.
- ח. "ב"כ הקונה" – עו"ד רונן סויסה ו/או עו"ד יואל קנדלשטיין.

2

הצהרות המוכרת והתחייבויותיה;

3. המוכרת מצהירה ומתחייבת בזאת כי כל הצהרותיה והתחייבויותיה עפ"י הסכם האופציה (בהיותה מקנת זכות האופציה במסגרתו), בדגש על הוראות סעיפי פרק 3 להסכם האופציה, נכונות, וכי למן מועד החתימה על הסכם האופציה ועד עתה לא חל שינוי כלשהו ביחס לתוכן הצהרותיה והתחייבויותיה כאמור בהסכם האופציה.
- מבלי לגרוע מכלליות הדברים, המוכרת מצהירה ומתחייבת בזאת גם כדלקמן -
- (א) הינה הבעלים הרשום של הנכס והממכר כמפורט בנסחי הרישום, וכי אין אדם או גוף זולתה הזכאים ו/או הטוענים לזכויות כלשהן בממכר ו/או בקשר עם הממכר, לרבות- זכויות חזקה ו/או שימוש, למעט כל הכרוך והנובע מהסדר התקשרות ו/או ההתחייבות עליו חתמה העמותה כלפי משרד עו"ד שי כהן ביום 7/11/2017, המצ"ב **כנספח ג'**, ואשר תוכנו ממילא עולה בקנה אחד עם הוראות הסכם זה.
- (ב) העמותה נוסדה ונרשמה במדינת ישראל כדין, הינה עמותה פעילה המקיימת בקפידה את מלוא הוראות הדין ודרישותיו. העתק תעודת הרישום של העמותה מיום 16/6/1983 מצ"ב **כנספח ד'**.
- (ג) ככול ותובא לידיעתה אינדיקציה כלשהי המעידה על חשש ו/או אפשרות מסתברת לביטול האישור בדבר ניהול תקין כאמור ו/או התליתו, כי אז מתחייבת היא להביא זאת לידיעת ב"כ הקונה וזאת באופן מידי ובכתב, תוך לא יאוחר מ-7 ימים מקבלת מידע כאמור.
- (ד) החתומים בשם המוכרת על הסכם זה הינם מורשי חתימה מוסמכים מטעם המוכרת לצורך חתימה בשמה על הסכם זה, אשר מינויים נעשה כדן ובהתאם להוראות תקנון העמותה ובכפופות להוראות כל דין ונוהל, כמפורט באישור בדבר מורשגי החתימה המצ"ב **כנספח ו'** וכמשתקף בתדפיס נסח העמותה שהופק באמצעות אתר האינטרנט של ויידסטור במשרד המשפטים מיום 19.11.2020, שהעתקו מצ"ב **כנספח ה'**.

5.1.3 66

(ה) כל ההחלטות הדרושות לצורך התקשרות המוכרת בהסכם זה התקבלו זה מכבר ע"י מוסדות העמותה ואורגניה כנדרש עפ"י דין ובהתאם למסמכי התאגדות העמותה ולהחלטותיה הקודמות, כמשתקף בפרוטוקול ההחלטה מיום 18.11.2020 אשר העתק הימנו מצ"ב כנספח ו'.

(ו) לא מתנהל כנגד העמותה ו/או מי ממנהליה ו/או מי מנושאי המשרה בה ו/או בקשר עם עניין מענייני העמותה הליך משפטי ו/או שיפטי ו/או מיני משפטי ו/או פלילי ו/או אחר, וגם אין בידי העמותה ו/או מי מטעמה מידע בדבר צפי ו/או כוונה לנקוט בהליך כאמור. ככול ויתברר אחרת, המוכרת מתחייבת ליידע על כך את הקונה בהודעה בכתב שתימסר לידי ב"כ הקונה בתוך לא יאוחר מ-72 שעות ממועד היודע הדבר אצל המוכרת ו/או מי מטעמה.

(ז) הממכר חופשי מכל חוב, התחייבות, שעבוד, עיקול או כל זכות אחרת לטובת צד ג', וכך ישאר עד להגשמת הוראותיו ותכליותיו של הסכם זה, בכפוף לכל רישום או הערה שיבוצעו לטובת הקונה, ולמעט הערות שירשמו (אם וככול שירשמו) ע"י רשות כלשהי ובלבד שאינן תלויות במוכרת או קשורות עם מעשה או מחלל מצידה, וכך ישאר עד להגשמת הוראותיו ותכליותיו של הסכם זה.

(ח) החל ממועד החתימה על הסכם זה, דהיינו- החל מהמועד בו מומשה זכות האופציה ע"י הקונה, תפעל המוכרת בכפיפות להסכם זה.

(ט) אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם להתקשרות בהסכם זה ו/או בנספחיו, ולמילוי הוראותיו במלואן, במועדן ובמדויק.

(י) למיטב ידיעתה, לא נפתחו כל הליכים משפטיים ו/או מנהליים ו/או אחרים ביחס לזכויות בממכר ולא נמסרה לה כל התראה בכתב ביחס לכך.

(יא) לא נחתם בקשר לממכר הסכם שיתוף ו/או הסכם שותפות ו/או הסכם להזמנת שירותים כלשהם ו/או כל הסכם אחר, למעט הסדר ההתקשרות ו/או ההתחייבות עליו חתמה העמותה כלפי משרד עו"ד שי כהן ביום 7/11/2017 (נספח ג').

3

(יב) המוכרת מתחייבת בזאת כי החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לרישום הזכויות בממכר ע"י הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא תעשה כל פעולה הסותרת את התחייבותה עפ"י הסכם זה ו/או נספחיו, ובתוך כך תימנע מלהתחייב בקשר לביצוע עסקה כלשהי בגין הזכויות בממכר, כולן או חלקן, עם שום אדם ו/או צד, בשום התחייבות שהיא, לא תמחה זכות או חובה מזכויותיה ו/או חובותיה על פי הסכם זה לשום אדם ו/או צד וכי תימנע משינוי מכל סוג שהוא בקשר לזכויות בממכר, לרבות שינוי משפטי ו/או פיזי ו/או תכנוני. מבלי לגרוע מכלליות הדברים, המוכרת מתחייבת כי החל ממועד החתימה על הסכם זה, לא תחתום על שום התחייבות ו/או הסכם בקשר עם הממכר או המקרקעין.

(יג) המוכרת מתחייבת להסיר כל מניעה ו/או מגבלה ו/או עיקול ו/או חוב ו/או שעבוד לטובת צד כלשהו שיוטלו על הממכר עד לרישום הזכויות בממכר ע"י הקונה, באופן מידי, על חשבונה הבלעדי של המוכרת, ולא יאוחר מחלוף 21 ימים ממועד הטלתם ולהמציא אסמכתא מתאימה לקונה ו/או לבא כוחו בדבר הסרת המניעה כאמור. מבלי לגרוע באמור לעיל, במקרה של היווצרות המגבלה או מניעה כאמור, יידחו מועדי הביצוע של התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה עד לאחר סילוק המגבלה ע"י המוכרת בתוספת 5 ימים.

(יד) למען הסר כל ספק, מוסכם בזאת כי אם לאחר מועד החתימה על הסכם זה, ואף בטרם השלמת כל תשלומי התמורה נשוא הסכם זה, יקטן השטח הרישום של הממכר מכול סיבה שהיא, לרבות כתוצאה מהפקעות כלשהן ו/או הליכי רישום כלשהם ו/או מכל סיבה אחרת כלשהי, הרי שכל הזכויות בגין ובקשר עם גריעת השטח הרישום ו/או השינוי ברישום כאמור, מכול מין וסוג שהוא, תהיינה שייכות לקונה. מוסכם בזאת כי ככול שהזכויות בממכר ישתנו ו/או יחולקו ו/או יגדלו ו/או יושבחו, כי אז כל אלה יהיו קנייני המלא של הקונה. למען הסר ספק, מובהר כי כל גריעה ו/או הקטנה ו/או הגדלה ו/או שינוי ו/או חלוקה כאמור, לא יגרמו לכל שינוי ו/או הקטנה ו/או הגדלה של התמורה הקבועה בהסכם זה, והתמורה הנקובה בהסכם זה תיוותר ללא שינוי.

(טו) למיטב ידיעתה, לא נתבעו ו/או נדרשו ו/או שולמו לצידיה פיצויים כלשהם בקשר עם הממכר, לרבות – פיצויי הפקעה, פיצויים בגין ירידת ערך וכיו"ב. כל זכות תביעה קיימת, אם וככול שקיימת בגין הממכר, וכן אם וככול שתיווצר בעתיד, מהווה חלק מהממכר ותומחה מהמוכרת לקונה כנגד תשלום התמורה.

60 1.3

הצהרות הקונה והתחייבויותיו;

4. בכפוף לנכונות הצהרות המוכרת, הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי:

- (א) ידוע לו שהממכר אינו מקנה זכות לחזקה ייחודית/מסוימת בחלק מוגדר מן המקרקעין.
- (ב) בסמוך לפני חתימתו על חוזה זה, ביקר ובדק, בעין של קונה, לרבות באמצעות מומחים מטעמו, את הממכר, מכול הבחינות האפשריות: מהבחינה הפיזית, סביבת המקרקעין, שטח המקרקעין והממכר, דרכי הגישה אליהם, מהבחינה המשפטית, התכנונית, ייעוד המקרקעין והתכנונות החלות עליהם, לרבות תכניות בהפקדה, ובלא לגרוע מפלליות האמור כי בדק בכל הרשויות הרלוונטיות את כל הנתונים והמסמכים בנוגע למקרקעין וסביבתם, ומצא כי כל אלה מתאימים לו לצרכיו ולמטרותיו, מכל הבחינות, וכי מצב המקרקעין והממכר ומאפייניהם הינם לשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכרת ו/או מי מטעמה ביחס לטיב המקרקעין והממכר, מאפייניהם וזכויות המוכרת בהם, לרבות טענה בגין פגם ו/או מום ו/או אי התאמה ועל כל ברירה אחרת.
- (ג) כי הוא רוכש את הזכויות בממכר על סמך בדיקותיו, הערכותיו והתחייבותיו בלבד והוא לא הסתמך לצורך כך על הבטחות, מצגים או התחייבויות של המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או צדדים שלישיים, למעט כאלו המצוינים במפורש בהסכם זה ו/או בהסכם האופציה, וכי אין ולא תהינה לו כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות מכל סוג שהוא כלפי המוכרת בדבר הסכם זה על נספחיו, לרבות, בדבר אי-דיעה ו/או אי-התאמה ו/או אי-הבנה בכול עניין הקשור במקרקעין ו/או בממכר ו/או בהסכם זה, והכול בכפוף לנכונות הצהרות המוכרת במסגרת הסכם זה.
- (ד) למען הסר ספק, מודגש בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבותה היסודית של המוכרת להיותן של מלוא הזכויות בממכר נקיות מכול חוב ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או מחזיק ו/או התחייבות ו/או זכות צד ג' כלשהו ולהישארותן כאלה עד לרישום הזכויות ע"ש הקונה. עוד מוסכם בעניין זה על הצדדים כי בהתקשרות הקונה עם המוכרת בהסכם זה מסתמך הקונה על הצהרות המוכרת ("המקנה") והתחייבויותיה כמפורט הן בהסכם האופציה מיום 22/11/2020 והן בהסכם זה, וזאת כאשר ברור לצדדים כי האפשרות העומדת לקונה לאמת את הצהרות המוכרת (המקנה) בהסכם זה, כמו גם בסעיפים 1.3, 2.3 ו-10.3. להסכם האופציה, אשר כאמור מהווה גם חלק בלתי נפרד מהסכם זה, הינה מוגבלת.
- (ה) ידוע לקונה כי הזכויות במקרקעין הינן זכויות במושע ולפיכך אין לו זכות לחזקה מסוימת ומוגדרת בחלק מסוים במקרקעין.
- (ו) ידוע לקונה כי על חלק משמעותי משטח חלקה 12 מוטלות הגבלות ביטחוניות ו/או השטח מוחזק ע"י צה"ל ו/או משרד הביטחון.
- (ז) הקונה מתחייב לשלם את מלוא תמורת המקרקעין מהון עצמי. הקונה מצהיר כי אינו זוקק למימון כלשהו. בלי לגרוע מהאמור הקונה מצהיר כי הובהר לו שלא ניתן יהיה לקבל מימון ולהבטיחו ברישום משכנתא.
- (ח) למען הסר ספק, הקונה מסכים כי משנחתם ההסכם וללא תלות בתשלומי התמורה, ככל שהזכויות במקרקעין ישתנו, יוקטנו, יחולקו ו/או שונים יפחת, או לחלופין יגדל, מכל סיבה שהיא לרבות בשל הפקעות ו/או שינויי תוכניות החלות על המקרקעין ו/או בשל שינויי הליכי רישום וחלוקה הדבר לא יפחית ולא ישנה את תמורת המקרקעין ויתר התחייבויות הקונה, כפי שנקבעו בהסכם זה.
- (ט) מבלי לגרוע מהצהרותיו והתחייבויותיו של הקונה כמפורט לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי ידועות לו אפשרויות הניצול ו/או השימוש במקרקעין, וכי הוא לוקח על עצמו את מלוא האחריות לגבי כך.
- (י) הקונה מצהיר בזאת כי ידועים לו פרטי הסדר ההתקשרות ו/או ההתחייבות עליו חתמה העמותה כלפי משרד עו"ד שי כהן ביום 7/11/2017 (נספח ג') וכי בחתימתו על הסכם זה מאשר הוא את כניסתו בנעלי העמותה בכל הקשור עם הסדר זה. עוד מתחייב הקונה, כי ישפה את העמותה בכול תביעה ו/או דרישה מטעם עו"ד ממשד כהן שי כלפי העמותה בקשר עם ההסדר הנ"ל, לרבות הוצאות משפטיות ככול ויחולו בעניין זה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאפשרות העומדת לקונה להגיע להסדר שונה מההסדר הנ"ל מול משרד עו"ד שי כהן בכפוף לקבלת הסכמתו של עו"ד שי כהן לתנאיו כתנאי לשינוי ההסדר הנ"ל עליו חתמה העמותה.

5. / 3 א.ל.

(יא) אין כל מניעה על פי דין או הסכם או אחרת הידועה לו והמונעת הימנו מלהתקשר בהסכם זה ו/או מלבצע את הוראותיו באופן שלם.

התמורה ותנאי תשלום;

5. בתמורה למכירת מלוא זכויות המוכרת בממכר ובכס וקיום יתר התחייבויותיה על פי הסכם זה, ישלם הקונה למוכרת סך של **13,900,000 ₪ (שלושה עשר מיליון ותשע מאות אלף ₪), בקיזוז מחיר האופציה כהגדרתו בהסכם האופציה (נספח ב') (להלן: "התמורה").**

מוסכם בזאת כי התמורה הינה סופית, לא תשתנה משום סיבה שהיא, ותשולם למוכרת עבור קבלת מלוא הממכר במצבו כמו שהוא (AS IS), כשזכויות בממכר הן נקיות מכל חוב ו/או התחייבות ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג', וכנגד קבלת החזקה בממכר כשהזכויות נקיות מכל מגבלה כלשהי. מודגש בזאת כי סך התמורה הנ"ל נקבע ע"י הצדדים בהסתמך על התחייבויות המוכרת עפ"י סעיפים 9.א., 9.ב. ו-9.ג. דלהלן, אשר בהתאם להוראותיהם יהא הקונה פטור מלשלם עבור חיוב עירוני כלשהו בגין ו/או בקשר עם הממכר.

מוסכם כי התמורה תשולם ע"י הקונה בהתאם ללוח התשלומים המפורט להלן -

א. **תשלום ראשון:** סך של 2,700,000 ₪ (שני מיליון ושבע מאות אלף שקלים) מהתמורה, בניכוי מחיר האופציה, ישולם ע"י הקונה במעמד החתימה על הסכם זה, דהיינו- במועד מימוש זכות האופציה (לעיל ולהלן: "מועד חתימת הסכם זה"), באמצעות המחאה בנקאית (להלן: "התשלום הראשון") אשר ימסר לידי ב"כ המוכרת, עו"ד משה ליפל (להלן: "הנאמן") בנאמנות. לאחר רישומה בפועל של הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות הבעלות של המוכרת בממכר, או חלוף 2 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה בהם לשכת רישום המקרקעין ברחובות מקבלת קהל ועובדת כסדרה, לפי המוקדם, הצדדים מורים בזאת לנאמן להעביר את המחאה של התשלום הראשון לידי המוכרת, אלא אם התברר כי על הזכויות בממכר רובצת מגבלה כלשהי, כגון: עיקול ו/או הערה ו/או צו ו/או שיעבוד ו/או זכות צד ג' (לעיל ולהלן גם: "המגבלה"), כי אז יוסיף הנאמן להחזיק בהמחאה עד להסרת המגבלה ע"י המוכרת ועל חשבונה.

בנוסף, הצדדים מורים לנאמן כי ככול ונוצרה מניעה הקשורה במוכרת לרישום הערת האזהרה כאמור, כי אז יעביר הנאמן את המחאה של התשלום הראשון לידי המוכרת רק לאחר הסרת המניעה כאמור ע"י המוכרת ועל חשבונה ורישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

זוהר כי כנגד מסירת התשלום הראשון לידי הנאמן, כאמור לעיל, יימסרו לקונה המסמכים הבאים: (1) בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כלל הצדדים, חתומה ע"י המוכרת ומאומתת כדן ע"י ב"כ המוכרת; (2) צילום נאמן למקור של תעודות הזהות של מורשי החתימה החתומים על הסכם זה מטעם המוכרת; (3) אישור סטטוטורי מטעם רשם העמותות וההקדשות בדבר היות מורשי החתימה מטעם העמותה חברי ועד בעמותה; (4) אישור עו"ד בדבר מורשי החתימה של העמותה (נספח ה'1 דלעיל); (5) נסח אינטרנטי עדכני של העמותה, כולל פרטי שעבודים; (6) פרוטוקול החלטתה של העמותה בדבר התקשרותה בהסכם זה וכן בדבר חתימתה על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עו"ד, חתום ומאומת בידי עו"ד כדן (נספח ו' דלעיל); (7) צילום נאמן למקור של רישון עו"ד של עורך הדין הנותן את האישור הדרוש לפי תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 ע"ג טופס הבקשה לרישום הערת אזהרה.

ההוצאות הכרוכות ברישום הערת האזהרה יחולו על הקונה (אגרת טאבו וכו').

ב. **תשלום שני:** סך של 3,200,000 ₪ (שלושה מיליון ומאתיים אלף שקלים) מהתמורה ישולם ע"י הקונה בתוך 40 יום ממועד החתימה על הסכם זה (להלן: "התשלום השני"), עפ"י הפירוט שלהלן:

(1) סך המהווה 15% מסך כל התמורה ו/או סך אחר שייקבע ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין ישולם ע"י הקונה למשרדי מיסוי מקרקעין רחובות כתשלום מקדמה על חשבון מס השבח החל על המוכרת בהתאם להוראות תיקון 78 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "המקדמה ע"ח מס השבח") באמצעות שובר לתשלום מקדמת מס שבח, הכולל אישור לרישום בספרי המקרקעין המותנה בתשלום סכום השובר, והקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה על בקשה מתאימה לתשלום מקדמה. במקרה של החזר מס שבח ע"י רשויות המס תהא המוכרת זכאית לסכום החוזר במלואו, למעט החובה שינתן מחמת ביטולו של הסכם זה, שאז תוחזר המקדמה לקונה. מובהר בזאת כי במידה ומס השבח שיחול על המוכרת בגין העסקה נשוא הסכם זה יעלה על סך המקדמה הנ"ל, כי אז תישא המוכרת בהפרש המס לעומת סכום המקדמה ותשלמו מכספה.

(2) מוסכם כי עקב היות המוכרת תאגיד / עמותה הפועלת ללא מטרות רווח, וככל ושלטונות מיסוי מקרקעין ינפקו אישור על פטור מתשלום מס שבח, לפני מועד התשלום השני, לא יקוזה הסך האמור לעיל בס"ק 1 והוא ישולם במלואו למוכרת, ובלבד שלפחות 3 ימי עסקים

5. 1.3 a.

קודם למועד התשלום השני המציא ב"כ המוכרת לב"כ הקונה אישור מס שבת מאת שלטונות מיסוי מקרקעין המופנה לרשם המקרקעין והמאפשר להעביר את הזכויות בממכר מהמוכרת ע"ש הקונה, כשעליו מוטבע אישור בדבר היעדר חוב במס רכוש.

(3) יתרת התשלום השני תשולם למוכרת באמצעות העברה בנקאית לחשבון המוכרת, עפ"י הנחיות בא כוחה.

מוסכם בזאת כי התשלום השני יבוצע ע"י הקונה כאמור לעיל בכפוף לכך שבמועד התשלום השני כבר נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בגין הסכם זה ו/או חלף המועד לרישומה ולא נוצרה מניעה לרישומה הקשורה במוכרת, ובתנאי כי הזכויות בממכר חופשיות מכול מגבלה ו/או עיקול ו/או צו ו/או שעבוד ו/או זכות ג' כלשהו למעט הקונה ו/או בנינו. בכל מקרה אחר, יידחה מועד ביצוע התשלום השני עד לחלוף 5 ימים מהמועד בו הוסרה המגבלה כאמור, כאשר בעניין זה מוסכם כי כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהסרת המגבלה יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.

ג. **תשלום שלישי:** סך של 2,500,000 ₪ (שני מיליון וחמש מאות אלף שקלים) מהתמורה ישולם ע"י הקונה בתוך 30 ימים מהמועד הקבוע לביצוע התשלום השני, כאמור לעיל (להלן: "התשלום השלישי").

ככל שבמועד הקבוע לביצוע התשלום השלישי טרם יתקבל אישור עירייה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות הכולל אישור בדבר פטור או תשלום או היעדר חוב של היטלי השבחה (להלן: "אישור עירייה") ו/או אישור מס שבח ומס רכוש המופנה לרשם המקרקעין (להלן: "אישור מס שבח"), יפקיד הקונה בידי הנאמן מוצאת מסך התשלום השלישי (להלן: "הפיקדון") והצדדים מורים לנאמן באורה בלתי חוזר לשלם לעיריית ראשליץ ו/או למחלקת היטל השבחה בעיריית ראשליץ ו/או לרשויות מיסוי מקרקעין (לפי ההקשר) כל סכום שיידרש לצורך קבלת אישור העירייה הנ"ל ו/או אישור מס השבח הנ"ל (לפי ההקשר) ואת היתרה להעביר למוכרת רק לאחר קבלת אישור העירייה ואישור מס השבח, המופנים לרשם המקרקעין ומתייחסים למלוא הזכויות בממכר את יתרת התשלום השלישי ישלם הקונה למוכרת במועד התשלום האמור לעיל.

בכל מקרה אחר, לרבות בנסיבות בהן נתברר דבר קיומה של המגבלה, כהגדרתה לעיל, יידחה מועד ביצוע התשלום השלישי עד לחלוף 5 ימים מהמועד בו הוסרה המגבלה כאמור, כאשר בעניין זה מוסכם כי כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהסרת המגבלה יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.

6

ד. **תשלום רביעי:** יתרת התמורה, בסך של 5,500,000 ₪ (חמישה מיליון וחמש מאות אלף שקלים) תשולם ע"י הקונה בתוך 8 חודשים מהמועד הקבוע לביצוע התשלום השלישי, כאמור לעיל (להלן: "התשלום הרביעי"), כנגד מסירת החוקה הרעיונית בממכר לקונה, המצאתם לידי ב"כ הקונה של כל המסמכים שבאחריות המוכרת להשיגם, ובכפוף לכך שבמועד זה הזכויות בממכר חופשיות מכול מגבלה, כהגדרתה לעיל.

ככל שבמועד הקבוע לביצוע התשלום הרביעי נתברר דבר קיומה של המגבלה, כהגדרתה לעיל, יידחה מועד ביצוע התשלום הרביעי עד לחלוף 5 ימים מהמועד בו הוסרה המגבלה כאמור, כאשר בעניין זה מוסכם כי כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהסרת המגבלה יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.

ככל שבמועד הקבוע לביצוע התשלום הרביעי טרם יתקבל אישור עירייה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות הכולל אישור בדבר פטור או תשלום או היעדר חוב של היטלי השבחה ("אישור עירייה") ו/או אישור מס שבח ומס רכוש המופנה לרשם המקרקעין ("אישור מס שבח"), אזי יידחה מועד התשלום הרביעי עד להמצאתם לידי ב"כ הקונה, כששיניהם בתוקף. בנסיבות כאמור, ימסור ב"כ המוכרת לב"כ הקונה הודעה בכתב עם השגת מלוא האישורים החסרים ובתוך 7 ימים לאחר מכן ייפגשו הצדדים להשלמת העסקה: ביצוע התשלום הרביעי כנגד קבלת מלוא המסמכים שבאחריות המוכרת להשיגם, לרבות, אך מבלי למעט, אישור העירייה ואישור מס השבח, כהגדרת מונחים אלה לעיל.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תנאי מקדים לביצוע בפועל של התשלום הרביעי הינו כי הממכר יהא חופשי מכל מגבלה וכי ביצוע התשלום הרביעי ייעשה כנגד קבלת מלוא האישורים המפורטים לעיל כשהם בתוקף. עוד מוסכם בעניין זה, כי בכדי לאפשר לקונה לבדוק ולאשר מול עיריית ראשליץ כי אישור העירייה שהתקבל בידי המוכרת אכן הונפק לאחר סילוק מוחלט וסופי של חיובי המוכרת לפי סעיפים א.9 ו-9.ב. דלהלן, בין אם בדרך של מתן פטור ובין אם בדרך של תשלום כספי ע"י המוכרת, 7 ימי עסקים לפני המועד שבו יבוצע ע"י הקונה התשלום הרביעי הנ"ל תימסר לבא כוחו מאת ב"כ המוכרת סריקה של אישור העירייה שהונפק.

ה. תשלום ע"י התמורה שיבצע הקונה לידי הנאמן ו/או לשלטונות מיסוי מקרקעין ע"י מס השבח החל על המוכרת יחשב כתשלום למוכרת לכל דבר ועניין.

5.1.9

1. בכול עת שמורה לקונה הזכות להקדים תשלומים ע"ח התמורה מבלי שהדבר יזכה את הקונה בהנחה כלשהי.

6. הוראות בלתי חוזרות לב"כ המוכרת;

1. הצדדים נותנים בזאת לב"כ המוכרת הוראה מפורשת ובלתי חוזרת כי ביום מתן הודעת המימוש, וכנגד קבלתה לידיו של הודעת המימוש, עפ"י סעיף 9.2. להסכם האופציה, ימסור לידי ב"כ הקונה את כלל המסמכים המפורטים בסעיף 5.א. דלעיל, אשר באמצעותם יפעל ב"כ הקונה לרישום הערת האזהרה לטובת הקונה בגין הסכם זה.

2. בתוך 7 ימים ממועד מתן הודעת המימוש, מתחייבת המוכרת להגיע למשרדי בא כוחה ולחתום בפניו על הסכם זה ועל כל המסמכים הנלווים לו (ניכוי כוח, משייח, שטרי מכר וכיו"ב, כמפורט בין היתר בסעיפים 3.ד.7 ו-4.ד.7. דלעיל), אשר יימסרו ע"י ב"כ המוכרת לב"כ הקונה כנגד ביצוע התשלום הרביעי.

3. לאחר חתימת המוכרת על המסמכים הנ"ל, ימסור ב"כ המוכרת לידי המוכרת את ההמחאה הנוכרת בסעיף 5.א. דלעיל, ובלבד שעד אז נרשמה לטובת הקונה הערת האזהרה בגין הסכם זה, כמפורט בסעיף 1.6. לעיל.

במידה ובחלוף 2 ימי עבודה בהן פועלת לשכת רישום המקרקעין ברחובות ממועד מסירת המסמכים הנ"ל לידי ב"כ הקונה לא נרשמה הערת האזהרה לטובת הקונה, שלא מחמת סיבה הקשורה במוכרת, ייחשב הדבר כאילו נרשמה הערת האזהרה הנ"ל, ובלבד שלא התברר דבר קיומה של המגבלה, בהגדרתה לעיל, כי אז תחול הוראת סעיף 5.א. הנ"ל.

4. לאחר מסירת ההמחאה הנוכרת בסעיף 5.א. לעיל לידי המוכרת, יהא זכאי ב"כ הקונה לקבל לידיו מאת ב"כ המוכרת 2 עותקים חתומים של הסכם זה ונספחיו; כנגד ביצוע התשלום הרביעי ע"ח התמורה יהא זכאי ב"כ הקונה לקבל לידיו את אישורי ההעברה והמסמכים המשפטיים, כשכולם תקפים וקבילים להעברת הבעלות בממכר ע"ש הקונה עפ"י טחלי רישום המקרקעין אשר בהם יעשה ב"כ הקונה שימוש לשם רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה.

7

למען הסר ספק, מובהר כי לאור מהותה של זכות אופציה, במקרה וניתנה הודעת מימוש בהתאם להוראות הסכם האופציה כי אז גם אם המוכרת לא תחתום על המסמכים כאמור ו/או על הסכם זה, לא יהיה בכך כדי לגרוע מתוקפו המחייב של הסכם זה לכל דבר ועניין ובמקרה שכזה תהיה המוכרת מחויבת בהסכם המכר לכל דבר ועניין, אולם ההמחאה הנוכרת בסעיף 5.א. לעיל תישאר בידי הנאמנות של ב"כ המוכרת כמפורט לעיל עד שהמוכרת תמלא התחייבותה לתתם על כל הדרוש.

5. הצדדים נותנים בזאת הוראה מפורשת ובלתי חוזרת לב"כ המוכרת להשתמש בכספי הפיקדון הנוזר בסעיף 5.ג. לעיל לצורך השגת האישורים הדרושים לרישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה. מבלי לגרוע מכלליות הדברים, הצדדים מורים לב"כ המוכרת להשתמש בכספי הפיקדון לצורך הסדרת כל תשלום ו/או הוצאה ו/או מס החלים על המוכרת עפ"י הסכם זה ו/או שהסדרתם נחוצה לצורך השגת אישור הערייה ואישור מס השבח, כהגדרתם לעיל.

7. התחייבויות המוכרת;

תמורת וכנגד תשלום מלוא התמורה בתנאים עפ"י הסכם זה, המוכרת מתחייבת כדלקמן:

- א. למסור את החזקה בממכר לידי הקונה, כאמור בסעיף 6 לעיל.
- ב. כי החל ממועד החתימה על הסכם זה ואילך, היא לא תעשה כל פעולה הסותרת את ההסכם ו/או הפוגעת בו ולא תשעבד ולא תמשכן את הזכויות בממכר ו/או לא תקנה בממכר זכויות לצד ג' ו/או תשכיר את הממכר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לצד ג' כלשהו, והכול- בין אם באופן מלא ובין אם באופן חלקי.
- ג. לחתום על כל המסמכים הנחוצים לרישום הממכר ע"ש הקונה, בכפוף ומבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם ולרבות על בקשה לרישום הערת האזהרה, ושטרי מכר הנחוצים לרישום הממכר ע"ש הקונה.
- ד. מבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם, למסור לקונה או לבא כוחו, ממועד מסירת החזקה את המסמכים הבאים (לעיל ולהלן: "האישורים"):
 - 5. 1. 3 6

5. 1. 3 6

1. אישור העירייה, כהגדרתו לעיל.
2. אישור מס השבח, כהגדרתו לעיל (הכולל אישור בדבר היעדר חוב במס רכוש).
3. יפוי כוח בלתי חוזר להעברת הבעלות בממכר ע"ש הקונה, כאמור בסעיף 8.א. להלן.
4. 5 שטרי מכר חתומים ע"י מורשי החתימה של המוכרת ומאומתים כדין.
5. יפוי הכח הבלתי חוזר כאמור בסעיף 8.ג. להלן.
6. מלוא המסמכים הנזכרים בסעיף 5.א. דלעיל.
7. כל מסמך שיידרש ע"י רשם המקרקעין לצורך רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה.

המוכרת מתחייבת לשתף פעולה עם הקונה על מנת לאפשר את רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ולשם כך, לחתום על כל מסמך או בקשה שיידרשו ולהתייצב בפני כל גוף ואורשות בהם תידרש נוכחות מורשי החתימה מטעמה לצורך רישום הזכויות (במידה ולא יהא די בייפוי הכוח הבלתי חוזר מטעם המוכרת).

ה. מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיה של המוכרת עפ"י הסכם זה, הרי שכנגד תשלום מלוא התמורה ע"י הקונה, ממחה בזאת המוכרת לקונה את מלוא הזכויות בגין ובקשר עם הנכס והממכר.

8. יפוי הכוח;

- א. במעמד חתימת הסכם זה, תחתום המוכרת על יפוי כוח בלתי חוזר המצ"ב כנספח ז', בו תייפה המוכרת את כוחם של ב"כ המוכרת וב"כ הקונה, את כולם יחד וכל אחד מהם בנפרד (לעיל ולהלן: "עורכי הדין"), לבצע את כל הפעולות הדרושות לרישום הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין וכן לנהוג בממכר מנהג בעלים לכול דבר ועניין.
- ב. יפוי הכוח הבלתי חוזר הנוכח בסעיף 8.א. דלעיל יוחזק בנאמנות בידי ב"כ המוכרת. הצדדים נותנים בזאת הוראה מפורשת ובלתי חוזרת לב"כ המוכרת למסור את יפוי הכוח לב"כ הקונה כנגד ביצוע התשלום הרביעי הנ"ל.
- ג. במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר המצ"ב כנספח ח' אשר יסמך את ב"כ המוכרת, לבטל את הערת האזהרה שתירשם לטובת הקונה. יפוי הכוח יופקד בנאמנות בידי ב"כ המוכרת ויימסר לב"כ הקונה כנגד תשלום מלוא התמורה בגין הממכר.

8

הצדדים נותנים בזאת לב"כ המוכרת הוראות בלתי חוזרות להשתמש בייפוי הכוח הנ"ל רק לאחר שהקונה הפר איזו מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה ולאחר שניתנה לקונה התראה על כך 21 יום מראש בכתב ובדואר רשום, והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך פרק הזמן הנקוב, והמוכרת ביטלה את ההסכם עקב כך כדין. בנוסף, מחיקת הערת האזהרה כאמור, כפופה להשבה לידי הקונה של מלוא הסכום ששולם על ידו עד לאותו מועד ע"י התמורה בגין הממכר בניכוי הפיצוי המוסכם לידי המוכרת עקב הפרת ההסכם כאמור ע"י הקונה.

9. מיסים, תשלומי חובה והוצאות;

א. אגרות והיטלים;

כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים מכל סוג ומין שהוא, בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין אחרים, לרבות ארנונות (להלן: "המיסים"), החלים ואו שיוטלו על הממכר, לרבות- הוצאות ואו היטלי פיתוח, היטלי ביוב ואו תיעול ואו כביש ואו מדרכה וכיוצא"ב, אך למעט היטל השבחה, יחולו ושולמו על ידי המוכרת, בלא תלות במועד היווצרות עילת החיוב.

ב. היטל השבחה;

כל חיוב בהיטל השבחה החל ואו יחול בקשר עם הממכר בגין כל תכנית שתקבל תוקף עד למועד הקבוע לביצוע התשלום השלישי יחול על המוכרת בלבד ושולם על ידה. נוסף על כך, ומבלי לגרוע מכלליות הדברים, באחריות המוכרת לשאת במלוא היטל השבחה שיחול בגין הממכר מכוח תכנית רצ/1000/1 ותכנית רצ/מק/7/1000/1.

המוכרת מתחייבת להמציא לב"כ הקונה את אישור העירייה, כהגדרתו לעיל, אשר יהא מופנה לרשם המקרקעין וייתן ביטוי מפורש לכך שמלוא היטלי השבחה החלים על הממכר, לרבות מכוח תכנית רצ/1000/1 ותכנית רצ/מק/7/1000/1, שולמו ואו הוסדרו ע"י המוכרת ואו כי המוכרת פטורה מתשלום היטלי השבחה מסיבה כלשהיא, ולרבות בגין היותה תאגיד / עמותה הפועלת ללא כוונות

5.1.3

רווח, וכי אין חוב כלשהו בגינם, וכי הקונה בשום אופן לא יידרש לשלם בגינם בעתיד, וזאת בתוך 10 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה. בכפוף לכך, תהא זכאית המוכרת לקבלת את התשלום הרביעי.

למען חסר ספק, מודגש בזאת כי זכאות המוכרת לקבלת התשלום הרביעי כאמור מותנית בכך שבגין הממכר אכן סולקו עד תום מלוא חיובי היטל ההשבחה ע"י המוכרת וזאת בגין כל תכנית שאושרה עד למועד הקבוע לביצוע התשלום הרביעי עפ"י הסכם זה, כמו גם בקשר עם תכנית רצ/1000/1 ותכנית רצ/מק/1/1000/7.

ג. מס שבח ומס רכוש;

מס שבח מקרקעין ומס רכוש בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה ויחולו, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה במועד הקבוע לכך על פי הוראות כל דין ובהתאם להוראות הסכם זה. המוכרת מתחייבת לדווח על עסקה זו באמצעות שומה עצמית, כקבוע בחוק, ולשלם את מס השבח החל על פיה בהתאם לקבוע בחוק האמור. ידוע לצדדים כי יכול המוכרת תהא פטורה מתשלום מס שבח ומס רכוש, בשל היותה תאגיד / עמותה הפועלת ללא כוונת רווח, ואולם גם במקרה שכזה תוסיף ותהא המוכרת מחוייבת בהמצאת אישור מס השבח ומס הרכוש ובמסירתם לידי ב"כ הקונה, כמפורט בהוראות הסכם זה.

ד. מס רכישה;

מס רכישה בגין רכישת הזכויות בממכר מן המוכרת, יחול על הקונה וישולם על ידיו, במועד הקבוע לכך על פי הוראות כל דין ובהתאם להוראות הסכם זה.

ה. שונות;

(1) המוכרת מצהירה כי היא אינה "עוסק" עפ"י הדין לעניין העסקה נשוא הסכם זה ומשכך ככול שהדבר נוגע אליה, הרי שלא יחול מע"מ על העסקה נשוא הסכם זה. בכפוף לנכונות הצהרת המוכרת כאמור, מוסכם כי ככל שרשויות מע"מ יחייבו את העיסקה בתשלום מע"מ הרי שהוא יחול וישולם על ידי הצד אשר בנינו יהיה החיוב במע"מ בעסקה.

(2) הקונה יישא בכל ההוצאות אשר ינבעו מרישום הממכר על שמו והוא אחראי לטיפול בהעברת הזכויות על שמו כאמור. אין בכך כדי לגרוע מהתחייבות המוכרת לסייע לקונה בכול שיידרש לצורך רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה.

(3) כל צד יישא בנפרד בשכר טרחת עורך דין.

(4) התמורה הקבועה בהסכם זה, כמו גם סך התשלום הנזכר בס"ק ב' דלעיל, הינם סופיים בהחלט ולא יחול בהם שינוי כתוצאה מכל סיבה שהיא.

10. הפרות ותרופות;

א. צד שיפר הסכם זה הפרה יסודית יפצה את משנהו בפיצוי קבוע ומוערך מראש בסכום השווה ל-10% מהתמורה מבלי שיידרש לשם כך להוכיח נזק ואו אובדן כלשהם שאירעו לו עקב ההפרה. נוסף לכך, ושלם על מנת למעט, יהיה הסכם זה ניתן לאכיפה לבקשת צד המקיים אותו, וזאת בנוסף ומבלי לפגוע בפיצויים דלהלן.

ב. אין באמור בסעיף 10.א. לעיל כדי לגרוע מזכויותיו האחרות של צד הנפגע על פי כל דין, לרבות הוכחות נזק גדול יותר, באם נגרם נזק שכזה כתוצאה מהפרתו של הסכם זה, לרבות פנייה לערכאות ולתבוע כל סעד שיראה לו, כולל ביצוע בעין וסעדים ותרופות אחרות.

ג. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יחולו על הסכם זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970 (להלן: "חוק החוזים (תרופות)").

ד. בנוסף על האמור לעיל, מובהר בזאת כי שביתות בכול גוף שהוא במדינת ישראל הרלוונטי להסכם זה ואשר יעכבו ואו יפגעו בביצועו של הסכם זה ואו פרוץ מלחמה ואו עיכוב כלשהו מחמת כוח עליון שאינו בשליטת הצדדים, לא יהוו סטייה ואו הפרה של ההסכם.

ה. מוסכם בזאת כי המבוא להסכם זה והוראות הסעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ו-9 להסכם זה וכל סעיף אחר בו מצוין הדבר, ייחשבו כסעיפים יסודיים ועיקריים, והפרתו של איזה מהם תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה כמשמעותו של מושג זה בחוק החוזים (תרופות).

11. שונות;

- א. **תניית בוררות:** חילוקי דעות בין הצדדים ככל ויהיו, יתבררו בבוררות בפני כבי השי' בדימוס יעקב שמעוני, או בפני בורר אחר המוסכם על שני הצדדים, ככל שהשופט שמעוני לא יוכל ו/או יבצר ממנו לשמש כבורר, יוכל למנות בורר אחר, ככל והשופט שמעוני, לא יוכל למנות בורר ו/או לא יהא הסכמה בין הצדדים על זהות הבורר, ימונה הבורר ע"י המוסד לבוררות עיסקית, החתימה על הסכם זה מהווה חתימה על שטר בוררות על פי חוק הבוררות, הבורר יהא פטור מהדין המהותי, מסדרי הדין ומדיני הראיות, וינמק את פסקו, הבוררות תהא ללא זכות ערעור.
- ב. הצדדים קבלו בקניין אגב סודר ובכל הקניינים היותר מועילים עפ"י דין תורה את כל האמור, כל דבר לפי עניינו, ויהא תוקף שטר זה כתוקף שטרי חז"ל דלא כאסמכתא ודלא כטופסי שטרא. הסכם זה נערך עפ"י היתר עסקה כתקנת חז"ל וכדי להמנע מאיסורי "ריבית", מוסכם כי כל תשלום על פי ההסכם, אשר יש בו חשש ריבית, משולם על פי "היתר עסקה" כתקנת חז"ל בנוסח של היתר העסקה של בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ. הצדדים מודים ומתחייבים שכל הכתוב בחוזה זה אמת ומתחייבים למלא אחר כל הכתוב בו.
- ג. הצדדים מצהירים כי טיפול ושכר טרחת עוה"ד בגין עריכת הסכם זה ורישום הזכויות בממכר אינו כולל בדיקות אודות מצב תכנוני ו/או פיזי, במשרדי עיריית ראשון לציון ו/או ברשויות התכנון והבנייה ו/או בכול גוף או רשות אחרים, כי הודע להם ע"י עוה"ד כי מן הראוי שיבוצעו בדיקות אלה וכי הם לוקחים על עצמם את ביצוע הבדיקות הנדרשות. כמו"כ הם בדקו לבדם ובאמצעות מי מטעמם את האפשרויות לקבלת פטור בגין מיסוי ו/או היטלי השבחה ו/או היטלים אחרים, כל צד בהתייחס לחיובים שעל פי הוראות הסכם זה תלים עליו.
- ד. הימנעות צד כלשהו מלהשתמש בזכויותיו לא תחשב כויתור, הסכמה או הודאה כלשהי מצדו והוא יהא רשאי להשתמש בזכויותיו בכל עת וזמן שימצא לנכון.
- ה. חוזה זה מסכם את כל ההסכמות והתנאים שעליהם הוסכם בין הצדדים.
- ו. לכל הסכמה או שינוי, במפורש או מכללא בתנאי הסכם זה, או בכל חלק מהם, לא יהיה כל ערך ותוקף אלא אם יעשו בכתב ויחתמו ע"י הצדדים.
- ז. כל לשון יחיד בהסכם זה גם לשון רבים, במשמע, ולהיפך.
- ח. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה תהיה כמפורט במבוא להסכם זה.
- ט. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם. כל הודעה שצד ייתן לצד השני לפי הסכם זה או בקשר אליו, תינתן במכתב רשום או תשוגר בפקסימיליה או תימסר לו ביד. הודעה בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לידיעתו של הצד השני כעבור 3 ימי עסקים ממסירתה למשלוח בבית דואר בישראל, ואם נמסרה ביד או שוגרה בפקסימיליה (עם אישור לשיגור) - בעת מסירתה או בעת שיגורה כאמור, ובלבד כי שיגורה כאמור נעשה בשעות העבודה המקובלות (09:00-17:00) שאחרת תיחשב כמסירתה ככזו שנעשתה ביום העסקים שלאחר שיגורה בשעה 09:00.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

7 66

א.א.ל

02/07/2018
י"ט תמוז תשע"ח
שעה: 11:42

תאריך

נסח מס' 195202

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 3947 חלקה: 10

תיאור הנכס						
רשיות		שטח במ"ר				
עיריית ראשון לציון		286,147.00				
המספרים הישנים של החלקה		3947/9				
בעלויות						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
11915/1973	12/06/1973	ירושה	ישעיהו גמיל	ת.ז.	7164883	
החלק בנכס		1000 / 17093934				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
11915/1973	12/06/1973	ירושה	ישעיהו אורי	ת.ז.	7164887	
החלק בנכס		1000 / 17093934				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
11915/1973	12/06/1973	ירושה	ישעיהו יפה	ת.ז.	5210849	
החלק בנכס		1000 / 17093934				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
11915/1973	12/06/1973	ירושה	ישעיהו שמחה	ת.ז.	5358897	
החלק בנכס		1000 / 17093934				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
11915/1973	12/06/1973	ירושה	ישעיהו יוסף	ת.ז.	5529480	
החלק בנכס		1000 / 17093934				

5.1.3

02/07/2018
 י"ט תמוז תשע"ח
 שעה: 11:42

תאריך

195202 נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף כרישום והסדר סקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 3947 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6791/1983/1	03/08/1983	ירושה	התאחדות "יהודי פרס" חולון עמותה	מס' זיהוי	580055184
				החלק בנכס	500 / 949663
9876/1983/2	05/12/1983	מכר	עניני יוסף	ת.ז.	7806751
				החלק בנכס	1000 / 949663
10677/1983/1	29/12/1983	ירושה	ברמן אמנון	ת.ז.	831558
				החלק בנכס	1750 / 949663
4302/1984/1	06/08/1984	מכר ללא תמורה	קרחב שרה	דרכון	75-2062911
			העלות: דרכון צרפתי		1000 / 949663
5691/1984/1	04/10/1984	מכר	ישיבת אור יצחק	עמותה	580047702
				החלק בנכס	8000 / 949663
7266/1984/1	20/11/1984	ירושה	סטרוצובסקי אלימלך	ת.ז.	205709
				החלק בנכס	250 / 949663
7266/1984/1	20/11/1984	ירושה	זאורמן אסתר	ת.ז.	05364855
				החלק בנכס	125 / 949663

5.1.3

02/07/2018
י"ט תמוז תשע"ח
שעה: 11:43

תאריך

195205 מס' מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3947 חלקה: 12

תיאור הנכס					
רשומות		שטח במ"ר			
עיריית ראשון לציון		322,318.00			
המספרים הישנים של החלקה		3947/9			
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11915/1973	12/06/1973	ירושה	ישעיהו גמל	ת.ז.	7164883
החלק בנכס		1000 / 17093934			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11915/1973	12/06/1973	ירושה	ישעיהו אור	ת.ז.	7164887
החלק בנכס		1000 / 17093934			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11915/1973	12/06/1973	ירושה	ישעיהו יפה	ת.ז.	5210849
החלק בנכס		1000 / 17093934			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11915/1973	12/06/1973	ירושה	ישעיהו שמחה	ת.ז.	5358897
החלק בנכס		1000 / 17093934			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11915/1973	12/06/1973	ירושה	ישעיהו יוסף	ת.ז.	5529480
החלק בנכס		1000 / 17093934			

5.1.18

תאריך: 02/07/2018
 י"ט תמוז תשע"ח
 שעה: 11:43

בס"מ 195205

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 3947 חלקה: 12

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
6791/1983/1	03/08/1983	ירושה	התאחדות "יהודי פרס" חולון	עמותה	580055184
				החלק בנכס	500 / 949663
9878/1983/2	05/12/1983	מכר	עמי' יוסף	ת.ז.	7806761
				החלק בנכס	1000 / 949663
10677/1983/1	29/12/1983	ירושה	ברמן אמנון	ת.ז.	831558
				החלק בנכס	1750 / 949663
4302/1984/1	06/08/1984	מכר ללא תמורה	הרוב שרה	דרכון	75-2062911
			הערות: דרכון צרפתי	החלק בנכס	1000 / 949663
4742/1984/1	24/08/1984	מכר	דינין אברהם	ת.ז.	0720420
				החלק בנכס	2946 / 949663
5691/1984/1	04/10/1984	מכר	ישיבת אור יצחק	עמותה	580047702
				החלק בנכס	1738 / 949663
7266/1984/1	20/11/1984	ירושה	סטרוצובסקי אלימלך	ת.ז.	205709
				החלק בנכס	250 / 949663

5.1.3



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 רשות התאגידים
 רשם העמותות וההקדשות



א' טבת תש"פ
 29/12/2019

לכבוד
 ישיבת אור יצחק יהוד
 רחוב חוון איש מספר בית 32
 ירושלים מיקוד 9743622

אישור ניהול תקין לשנתיים
 בדיקת הרשם העלתה כי ניתן להנפיק לעמותה אישור ניהול תקין לשנתיים,
 לפיכך הונפקו לעמותה אישורים לשנים 2020, 2021.
 להלן יפורטו האישורים כמסמכים נפרדים.

הגדרה: אישור ניהול תקין לשנת 2021
שם העמותה: ישיבת אור יצחק יהוד, 580047702
אישור לשנתיים

בהתאם לבקשתכם, בנוגע למתן אישור לשנת 2021, אנו מאשרים בזה כי העמותה מקיימת את דרישות חוק העמותות,
 התש"ס-1980 בכל הנוגע להגשת דו"חות, הודעות ופרוטוקולים.
 אישור זה יבוטל במידה ויתגלה כי העמותה אינה ממלאת אחר חובות חוק העמותות וכללי ניהול תקין.

אישור זה תקף מיום 01/01/2021 ועד ליום 31/12/2021.
 לדיעה – העמותה נרשמה ברשם העמותות בתאריך 16/06/1983.



[Handwritten signature]

בכבוד רב,
 אייל גלובוס, עו"ד
 ראש רשות התאגידים
 רשם העמותות וההקדשות

בוצע על ידי אילן דנה, רו"ח

*בכל פניה אלינו, נא לציין את מספר העמותה.
 ** הבהרה: אין באישור זה כדי להעיד כי העמותה עומדת בכל דרישות החוק והרשם, אלא לכך שאמור לעיל העמותה הגישה
 דיווחים שנתיים בהתאם לחוק והנהיית הרשם, ולא נמצאו ליקויים בפעילותה המצדיקים ביטול האישור.
 רשם העמותות עורך בעמותות ביקורות יזומות במהלך השנה, אף לאחר מתן אישור ניהול תקין. ליקויים שימצאו בעמותה לאחר מתן האישור, עלולים להביא
 לביטול האישור שניתן או לשינוי נוסח האישור.
 מומלץ לבדוק באתר רשות התאגידים – רשם העמותות האם האישור בתוקף.
 בנוסף, ניתן, לענין בדיווחי העמותה ללא תשלום באתר הגיידסטאר, וכן לענין בתיק העמותה במקרה לתשלום אגרה.

רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה בנין 1, ירושלים 9446722, ת"ד 34071 ירושלים 9134001 טלפון: 1-700-70-60-44
 moked-amutot@justice.gov.il שעות קבלת קהל: ימים א', ב', ד', ה' 08:30-12; יום ג' הפקדת מסמכים בלבד (בקומת כניסה)

חלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מוזמנים אותך להיכנס לאתר 'כל זכות'
 בכתובת: kolzchut.org.il/justice כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

[Handwritten signature]



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 רשות התאגידים
 רשם העמותות וההקדשות



א' טבת תש"פ
 29/12/2019

לכבוד
 ישיבת אור יצחק יהוד
 רחוב חוון איש מספר בית 32
 ירושלים מיקוד 9743622

אישור ניהול תקין לשנתיים
 בדיקת הרשם העליתה כי ניתן להנפיק לעמותה אישור ניהול תקין לשנתיים
 לפיכך הונפקו לעמותה אישורים לשנים 2020, 2021.
 להלן יפורטו האישורים כמסמכים נפרדים.

הנדון: אישור ניהול תקין לשנת 2020
 שם העמותה: ישיבת אור יצחק יהוד, 580047702

בהתאם לבקשתכם, בנוגע למתן אישור לשנת 2020, אנו מאשרים בזה כי העמותה מקיימת את דרישות חוק העמותות,
 התשי"ם-1980 בכל הנוגע להגשת דו"חות, הודעות ופרוטוקולים.
 אישור זה יבוטל במידה ויתגלה כי העמותה אינה ממלאת אחר הוראות חוק העמותות וכללי ניהול תקין.

אישור זה תקף מיום 01/01/2020 ועד ליום 31/12/2020.
 לדיעה – העמותה נרשמה ברשם העמותות בתאריך 16/06/1983.



[Handwritten signature]

בכבוד רב,

אייל גלובוס, עו"ד
 ראש רשות התאגידים
 רשם העמותות וההקדשות

בוצע על ידי אייל דנה, רו"ח

*בכל פניה אלינו, נא לציין את מספר העמותה.
 ** הבהרה: אין באישור זה כדי להעיד כי העמותה עומדת בכל דרישות החוק והרשם, אלא לכך שכאמור לעיל העמותה הגישה
 דיווחים שנתיים בהתאם לחוק והנחיות הרשם, ולא נמצאו ליקויים בפעילותה המצדיקים בוטול האישור.
 רשם העמותות עורך בעמותות ביקורות יוזמות במהלך השנה, אף לאחר מתן אישור ניהול תקין. ליקויים שימצאו בעמותה לאחר מתן האישור, עלולים להביא
 לביטול האישור שניתן או לשניי נוסח האישור.
 מומלץ לבדוק באתר רשות התאגידים – רשם העמותות האם האישור בתוקף.
 בנוסף, ניתן, לעיין בדיווחי העמותה ללא תשלום באתר היידיסטאר, וכן לעיין בתיק העמותה בכפוף לתשלום אגרה.

רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה בנין 1, ירושלים 9446722, ת"ד 34071 ירושלים 9134001 טלפון: 1-700-70-60-44
moked-amutot@justice.gov.il שעות קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה, ו, 08:30-12:30; יום ג הפקדת משפטים בלבד (בקומת כניסה)

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר יכל זכות
 בכתובת: koizchut.org.il/justice כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

5.1.9

we

שאלה ב'

בס"ד

הסכם אופציה

שנערך ונחתם בע"ה בראשון לציון ביום 22/11/2020

לבן:

ישיבת אור יצחק יהוד, ע"ר 580047702
באמצעות מורשי החתימה, ה"ה דב וולף ו-יוסף שרגא טורצין
שכתובתה לעניין כל הקשור בהסכם זה, במשרד עו"ד משה ליפל
רח' אבטליון 11 בני ברק.
טלפון: 072-2466766; פקס: 072-2466767

(להלן: "המקנה" או "העמותה") מצד אחד

לבין:

ארז ניר ת.ז. 040862922
שכתובתו, לעניין כל הקשור להסכם זה, במשרד עו"ד רוני סניסה,
רח' משה לוי 11, ראשלי"צ
טלפון: 03-7980980; פקס: 03-6511409

(להלן: "המקבל") מצד שני

1. מונחים;

למונחים הבאים יהיה בהסכם זה הפירוש שבצדם:

"החוק"	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.
"ההסכם"	הסכם זה על נספחיו.
"הסכם האופציה"	
"הסכם המכר"	חוזה המכר המצורף כנספח ב'.
"המקרקעין"	מלוא הזכויות בחלקה 10, כהגדרתה להלן, וכן מלוא הזכויות בחלקה 12, כהגדרתה להלן.
"חלקה 10"	המקרקעין הידועים בחלקה 10 בגוש 3947 בראשון לציון, אשר שטחם הרשום הינו 286,147 מ"ר.
"חלקה 12"	המקרקעין הידועים בחלקה 12 בגוש 3947 בראשון לציון, אשר שטחם הרשום הינו 322,318 מ"ר.
"הנכס"	8000/949663 חלקים מחלקה 10 הני"ל הרשומים ע"ש המקנה והמהווים קרקע במושע בשטח של כ-2,411 מ"ר, וכן 1738/949663 חלקים מחלקה 12 הני"ל הרשומים ע"ש המקנה והמהווים קרקע במושע בשטח של כ-590 מ"ר.
"הממכר"	מלוא הזכויות, מכל מין וסוג שהוא, בנכס, כהגדרתו לעיל, בגינו ובקשר עמו; למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הממכר כולל את כל הזכויות הקיימות והעתידיות בגין ובקשר עם הנכס. מבלי לגרוע מכלליות הדברים, מובהר כי אף אם יקטן השטח הרשום של המקרקעין והנכס מכל סיבה שהיא, הרי שכל הזכויות בגין השטח המופקע, מכול מין וסוג שהוא, יהוו חלק בלתי נפרד מהממכר.
"האופציה"	זכות אופציה ייחודית, שלגביה מתקיימים כל תנאי סעיף 49. לחוק, לרכישת מלוא הזכויות בממכר, במצבן כפי-שהן (as-is), כשזכויות אלו נקיות מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או משכנתה ו/או עיקול ו/או התחייבות ו/או זכויות צד ג' כלשהן, והכול בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו, ובכפיפות מלאה להוראות סעיף 49. לחוק.
"תקופת האופציה"	תקופה של 120 יום פראשיתם במועד החתימה על הסכם זה, כמפורט בהוראות הסכם זה, בתוספת ארכה של 15 ימי חסד. במקרה של סגר כללי עקב נגיף הקורונה תוארך תקופת האופציה באופן אוטומטי לתקופה של 30 יום נוספים.
"המוממש" / "הרוכש"	המקבל ו/או מי מטעמו ו/או צד ג' שאליו יעביר/ימכור/יסב המקבל את האופציה (כולה או חלק הימנה), בתמורה או ללא תמורה.
"מחיר האופציה"	300,000 ₪ (שלוש מאות אלף ₪).
"התמורה בגין האופציה"	
"מחיר המימוש"	13,900,000 ₪ (שלושה עשר מיליון ותשע מאות אלף ₪). בקיזוז מחיר האופציה.
"ב"כ המקנה"	עו"ד משה ליפל מרח' אבטליון 11 בבני ברק

5.1.3

66

עו"ד רוני סויסה ו/או יואל קנדלשטיין.	"ב"ב המקבל"
--------------------------------------	-------------

2. נספחים;

להסכם זה מצורפים הנספחים שלהלן, המהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

נסח רישום של המקרקעין אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום _____.	נספח א'
הסכם המכר.	נספח ב'
תעודת רישום של העמותה המקנה מיום 16/6/1983	נספח ג'1
אישור ניהול תקין לשנים 2020-2021 מטעם רשם העמותות וההקדשות.	נספח ג'2
אישור בדבר מורשי החתימה המוסמכים לחתום מטעם המקנה.	נספח ד'1
תדפיס נסח עמותה של המקנה מיום _____.	נספח ד'2
פרוטוקול החלטה כדן בדבר התקשרות המקנה בהסכם זה.	נספח ה'
הסדר התקשרות ו/או התחייבות מצד המקנה מיום 7/11/2017.	נספח ו'
ייפוי כוח בלתי חוזר מאת המקנה, כמפורט בסעיף 1.12.	נספח ז'
ייפוי כוח בלתי חוזר מאת המקבל למחיקת הערת אזהרה, כמפורט בסעיף 3.12.	נספח ח'

3. הצהרות המקנה;

המקנה מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן -

1. הינו עמותה רשומה כדן, המקיימת את דרישות חוק העמותות, התשי"ס-1980, לרבות בכל הנוגע להגשת דרישות, הודעות ופרוטוקולים, כמו בכל הנוגע ליתר כללי המינהל התקין הנוגעים לאורגניה, לנושאי המשרה בה ולמלוא האישורים הנדרשים עפ"י הוראות כל דין ונהל בקשר עם פעילותה והתקשרותה בהסכם זה ("ניהול תקין").

2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1.3, דלעיל, המקנה מצהיר ומתחייב בזאת כי -

(א) העמותה נוסדה ונרשמה במדינת ישראל כדן, הינה עמותה פעילה המקיימת בקפידה את מלוא הוראות הדין ודרישותיו. העתק תעודת הרישום של העמותה מיום 16/6/1983 מצ"ב **נספח ג'1**.

(ב) באמתחתו אישור מטעם רשם העמותות וההקדשות ברשות התאגידים, משרד המשפטים, בדבר ניהול תקין לשנים 2020 ו-2021, אשר עותק הימנו מצ"ב **נספח ג'2**.

(ג) ככול ותובא לידיעתו אינדיקציה כלשהי המעידה על חשש ו/או אפשרות מסתברת לביטול האישור בדבר ניהול תקין כאמור ו/או התליתו, כל אז מתחייב הוא להביא זאת לידיעת ב"כ המקבל וזאת באופן מיידי ובכתב, תוך לא יאוחר מ-7 ימים מקבלת מידע כאמור.

(ד) החתומים בשם המקנה על הסכם זה הינם מורשי חתימה מוסמכים מטעם המקנה לצורך חתימה בשם העמותה על הסכם זה, אשר מינויים נעשה כדן ובהתאם להוראות תקנון העמותה ובכפופות להוראות כל דין ונהל, כמפורט באישור בדבר מורשי החתימה המצ"ב **נספח ה'**, וכמשתקף בתדפיס נסח העמותה שהופק באמצעות אתר האינטרנט של דיידסטאר במשרד המשפטים מיום 19.11.2020, שהעתקו מצ"ב **נספח ד'2**.

(ה) כל ההחלטות הדרושות לצורך התקשרות המקנה בהסכם זה התקבלו זה מכבר ע"י מוסדות העמותה ואורגניה כנדרש עפ"י דין ובהתאם למסמכי התאגדות העמותה ולהחלטותיה הקודמות, כמשתקף בפרוטוקול החלטה מיום 18.11.2020 אשר העתק הימנו מצ"ב **נספח ה'**.

(ו) לא מתנהל כנגד העמותה ו/או מי ממנהליה ו/או מנושאי המשרה בה ו/או בקשר עם עניין מענייני העמותה הליך משפטי ו/או שיפוטי ו/או מעין משפטי ו/או פלילי ו/או אחר, וגם אין בידי העמותה ו/או מי מטעמה מידע בדבר צפי ו/או כוונה לנקוט בהליך כאמור. ככול ויתברר אחרת, המקנה מתחייב ליידע על כך את המקבל בהודעה בכתב שתימסר לידי ב"כ המקבל בתוך לא יאוחר מ-72 שעות ממועד היוודע הדבר אצל המקנה ו/או מי מטעמה.

3. הינו הבעלים הרישום של הנכס כמפורט בנסח הרישום (**נספח א'**), וכי אין אדם או גוף זולתו הזכאי/ים ו/או הטוען/ים לזכויות כלשהן בנכס ו/או בקשר עם הנכס, לרבות- זכויות חזקה ו/או שימוש, למעט כל הכרוך והנובע מהסדר ההתקשרות ו/או ההתחייבות עליו חתמה העמותה כלפי משרד עו"ד שי כהן ביום 7/11/2017 (**נספח ו'**) ואשר תוכנו ממילא עולה בקנה אחד עם הוראות הסכם זה.

4. המקרקעין והנכס חופשיים מכל חוב, התחייבות, שעבוד, עיקול או כל זכות אחרת לטובת צד ג', למעט הערות שיירשמו (אם וככול שיירשמו) ע"י רשות כלשהי ובלבד שאינן תלויות במקנה או קשורות עם מעשה או מחדל מצידו, וכך יישאר עד להגשמת הוראותיו ותכליותיו של הסכם זה.
5. לא המחה או מכר לצד ג' כלשהו זכות כלשהי בנכס, והמקנה מתחייב להימנע במהלך תקופת האופציה, מהגדרתה להלן, מכל התחייבות הסותרת את התחייבויותיו כלפי המקבל עפ"י הסכם זה.
6. במידה ותמומש האופציה, כמפורט להלן, המקנה מתחייב להימנע מכל התחייבות הסותרת את התחייבויותיו עפ"י הסכם המכר (נספח ב').
7. החל ממועד החתימה על הסכם זה, יפעל המקנה בכפיפות להסכם זה.
8. אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם להתקשרות בהסכם זה ו/או בנספחיו, ולמילוי הוראותיו במלואן, במועדן ובמדויק.
9. למיטב ידיעתו, לא נפתחו כל הליכים משפטיים ו/או מנהליים ו/או אחרים ביחס לזכויות במקרקעין ולא נמסרה לו כל התראה בכתב ביחס לכך.
10. לא נחתם בקשר למקרקעין הסכם שיתוף ו/או הסכם שותפות ו/או הסכם להזמנת שירותים כלשהם ו/או כל הסכם אחר, למעט הסדר ההתקשרות ו/או ההתחייבות עליו חתמה המקנה כלפי עו"ד שי כהן ביום 7/11/2017 (נספח ו').

4. הצהרות המקבל;

בכפוף לנכונות הצהרות המקנה, המקבל מצהיר בזאת כי -

1. קודם לחתימת הסכם זה, ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק ולבחון את הזכויות במקרקעין, בנכס ובממכר (להלן, בקיצור, גם: "הזכויות") מכל בחינה, לרבות באמצעות עורך דין, מהנדס, אדריכל או כל בעל מקצוע ויועץ אחר מטעמו, וכי ראה ובדק את הזכויות ואת סביבתן, את מצבן התכנוני, המשפטי וההנדסי, ואת כל המידע בנוגע לזכויות אצל הרשויות והגורמים המוסמכים, לרבות הרשות המקומית, הועדה המקומית לתכנון ובניה, לשכת רישום המקרקעין, ומצא את הכול מתאים לצרכיו, למטרותיו ולשביעות רצונו המלאה, וכי הוא מוותר על כל טענה של אי-התאמה, למעט בכל הקשור לפגם ו/או מום נסתר אשר אינם ברי-גילוי ע"י נקיטה באמצעים סבירים ו/או בדיקה סבירה.
2. למען הסר ספק, מודגש בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבותו היסודית של המקנה להיותן של מלוא הזכויות נקיות מכול חוב ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או מחזיק ו/או התחייבות ו/או זכות צד ג' כלשהו ולהישארותן כאלה עד לרישום הזכויות ע"י הממשל (במידה ותמומש זכות האופציה). עוד מוסכם בענין זה על הצדדים כי בהתקשרות המקבל עם המקנה בהסכם זה מסתמך המקבל על הצהרות המקנה והתחייבויותיו כמפורט בהסכם זה ונספחיו, וזאת כאשר ברור לצדדים כי האפשרות העומדת למקבל לאמת את הצהרות המקנה כאמור בסעיפים 1.3, 2.3 ו-10.3. דלעיל הינה מוגבלת.
3. מוסכם במפורש, כי המקבל נוטל על עצמו את כל התחייבויות המקנה בגין הסדר ההתקשרות ו/או ההתחייבות עליו חתמה המקנה כלפי עו"ד שי כהן ביום 7/11/2017 (נספח ו'). המקבל מתחייב לשפות את המקנה על כל תביעה ו/או הוצאה שתגרם למקנה בחקשר עם ההסדר ו/או ההתחייבות הנ"ל. כולל הוצאות משפטיות וכל הוצאה שהיא לשם הסדרת תביעה כמ"ל ככל שתהיה, וכי המקבל קרא את ההסדר הנ"ל והוא מבין את כל משמעויותיו, והנובע ממנו, והוא מתחייב לשאת בכל הוצאה שהיא כולל נזקי גרמא שתגרם למקנה בגין טענה להפרת הסדר ההתקשרות ו/או ההתחייבות הנ"ל.
4. יש ביכולתו למלא אחר ההתחייבויות החלות עליו עפ"י הסכם זה.
5. אין מניעה כלשהי להתקשרותו בהסכם זה.

5. אומד דעת הצדדים;

על בסיס הצהרות הצדדים בהסכם זה, המקנה מעוניין להעניק למקבל, המקבל מעוניין לקבל מהמקנה, זכות אופציה ייחודית, סחירה ובלתי חוזרת, שלגביה מתקיימים כל תנאי סעיף 49. לחוק, לרכישת מלוא הזכויות בממכר, מכול מין וסוג, במצבו הפיזי כפי-שהוא (as-is) ביום חתימת הסכם זה, וכשהזכויות בממכר

5.1.7

ע.

נקיות מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או משכנתה ו/או עיקול ו/או התחייבות ו/או זכויות צד ג' כלשהן, והכול בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו, ובכפופות מלאה להוראות סעיף 49. לחוק ("זכות האופציה").

6. העסקה;

1. נמכרת בזאת למקבל זכות אופציה ייחודית, סתירה ובלתי חוזרת, לרכישת מלוא הזכויות בממכר מאת המקנה, הניתנת להעברה ולמימוש בתנאים הקבועים בהסכם זה ונספחיו, **לתקופה של 120 יום שראשיתה ביום החתימה על הסכם זה**, בתוספת 15 ימי חסד, במקרה של סגר כללי עקב נגיף הקורונה תוארך תקופת האופציה באופן אוטומטי לתקופה של 30 יום נוספים (לעיל ולהלן: "**תקופת האופציה**").
2. המקנה מתחייב בזאת באופן מפורש ובלתי חוזר כי במידה והממש יחליט לממש את זכות האופציה במהלך תקופת האופציה (לרבות במסגרת 15 ימי החסד הנוספים שאתריה), הרי שהוא (המקנה) ימכור לממש, את מלוא הזכויות בנכס ובממכר, עפ"י התנאים הקבועים בהסכם המכר (**נספח ב'**) ובתמורה לתשלום מחיר המימוש, בניכוי מחיר האופציה.
3. בחתימתם על הסכם זה, מאשרים הצדדים, באופן החלטי, מפורש ובלתי חוזר, את נוסח הסכם המכר.

7. התחייבויות המקנה;

1. המקנה מתחייב כי כל הצהרותיו בהסכם זה ובהסכם המכר נכונות ועולות בקנה אחד עם הוראות כל דין ונוהל, כי יש באפשרותו לקיים את מלוא התחייבויותיו שבהסכם זה ובהסכם המכר וכי קיומן של כל אלה ע"י המקנה תואמת את תקנון העמותה והתלטותיה הקודמות.
2. המקנה מתחייב בזאת כי במהלך תקופת האופציה, לא יעשה כל פעולה הסותרת את התחייבותו עפ"י הסכם זה ו/או נספחיו, ובתוך כך יימנע מלהתחייב עם גורם כלשהו בקשר לביצוע עסקה כלשהי בגין הנכס, כולן או חלקן, לא ימחה זכות או חובה מוזכרותיו וחובותיו על פי הסכם זה לשום אדם ו/או צד וכי יימנע משינוי מכל סוג שהוא בקשר לזכויות בנכס, לרבות שינוי משפטי ו/או פיזי ו/או תכנוני.
3. במידה ועד לתום תקופת האופציה בצירוף 15 ימי החסד הנוספים תמומש זכות האופציה, התחייבות המקנה כמפורט ברישא של סעיף זה תמשיך ותחייב את המקנה גם בכול עת לאחר מימוש האופציה ועד לרישום הזכויות בממכר ע"י הממש.
3. מבלי לגרוע מכלליות הדברים, המקנה מתחייב כי החל ממועד החתימה על הסכם זה, לא יתווסף על שום התחייבות ו/או הסכם בקשר עם המקרקעין ו/או הנכס, אלא בהתאם ובכפוף להסכם זה ונספחיו.
4. במידה ועד לתום תקופת האופציה בצירוף 15 ימי החסד הנוספים תמומש זכות האופציה, התחייבות המקנה כמפורט ברישא של סעיף זה תמשיך ותחייב את המקנה גם בכול עת לאחר מימוש האופציה ועד לרישום הזכויות בממכר ע"י הממש.
4. המקנה מתחייב להסיר כל עיקול ו/או חוב ו/או שעבוד לטובת צד כלשהו שיוטלו על הזכויות במקרקעין ו/או בנכס, וכן לתקן ו/או לסלק ו/או להסיר כל מניעה ו/או מגבלה ו/או חסם שיווצרו חרף ו/או בניגוד עם הצהרות המקנה בסעיפים 1.3 ו-2.3. דלעיל במהלך תקופת האופציה, באופן מיידי, על חשבונו הבלעדי של המקנה, ולא יאוחר מחלוף 21 ימים ממועד הטלתם. למען הסר ספק, מובהר כי הימים שבין הטלת השעבוד ו/או העיקול ו/או הערה הנייל ו/או המגבלה ועד מתן הודעה בכתב לבי"כ המקבל על הסרתם בפועל לא יימנו במניין ימי תקופת האופציה.
5. במידה ועד לתום תקופת האופציה בצירוף 15 ימי החסד הנוספים תמומש זכות האופציה, התחייבות המקנה כמפורט ברישא של סעיף זה תמשיך ותחייב את המקנה גם בכול עת לאחר מימוש האופציה ועד לרישום הזכויות בממכר ע"י הממש.
5. במעמד החתימה על הסכם זה, מתחייב המקנה לתתם על יפויי הכוח הנזכרים להלן ובהסכם המכר ולמסרם לידי הנאמנות של בי"כ המקנה אשר ימסרם לידי בי"כ המקבל כנגד תשלום מלוא מחיר המימוש בהתאם ובכפוף להוראות הסכם המכר, וזאת במידה ותיתן הודעה בדבר מימוש האופציה, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

5.1.8

8. התמורה בגין מכירת זכות האופציה;

1. הצדדים קובעים בזאת את התמורה בגין מכירת זכות האופציה על סך של 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף ₪) (להלן: "מחיר האופציה" או "התמורה בגין זכות האופציה"). מוסכם בזאת כי מחיר האופציה הינו סופי ולא ישתנה משום סיבה שהיא.
2. המקבל ישלם את מחיר האופציה באמצעות המחאה בנקאית לפקודת המקנה, אשר תימסר במעמד החתימה על הסכם זה לידי הנאמנות של ב"כ המקנה (להלן גם: "הנאמן").
3. הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן לחתום במחאה הנ"ל ולמסרה למקנה, בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:
 - א. נרשמה לטובת המקבל הערת אזהרה בגין הסכם זה. המקבל אחראי לרישום הערת האזהרה כאמור והוא מתחייב לרשמה בתוך 2 ימי עבודה ממועד החתימה על הסכם זה בהם פועלת לשכת רישום המקרקעין ברחובות, ואולם במידה ולא נרשמה הערת אזהרה בתוך שני ימי העבודה ייחשב הדבר כאילו התקיים תנאי זה, ובלבד שאי-הרישום נובע ממחדל של המקבל ולא מחמת סיבה הקשורה במקנה ו/או בענייני העמותה. המקנה ימסור לב"כ המקבל את כלל המסמכים ו/או האישורים הדרושים מצד המקנה לרישום הערת האזהרה. מובהר בזאת כי רישום הערת האזהרה מותנה בכך שהמקבל חתם על יפוי הכוח הנזכר בסעיף 12.3 להלן וכי ייפוי כוח זה נמסר לידי הנאמנות של ב"כ המקנה.
 - ב. המקנה חתם בפני ב"כ המקנה על יפוי כוח בלתי חוזר אשר במסגרתו ייפה את כוחם של ב"כ המקנה ו/או ב"כ המקבל (יחד ובנפרד) לפעול לרישום הזכויות בממכר ע"ש המקבל ו/או לפקודתו ולנהוג בקשר עם הממכר מנהג בעלים לכול דבר ועניין; כמו-כן, ב"כ המקנה אימת את חתימת המקנה על יפוי הכוח הנ"ל כדין.
 - ג. פרוטוקול החלטת בדבר התקשרות המקנה בהסכם זה, לרבות קיום כל הקשור מצד העמותה לצורך הוצאת הסכם זה והסכם המכר מן הכוח אל הפועל, נחתם כדין ואושר בחתימת ב"כ המקנה ונמסר לידי ב"כ המקבל.
 - ד. אישור מורשי החתימה מטעם המקנה-התואם את דרישות הוראות כל דין ונוהל ניתן ע"י ב"כ המקנה ונמסר לידי ב"כ המקבל.

9. מימוש האופציה;

1. מוסכם בזאת כי במקרה של מימוש זכות האופציה, התמונה שעל המממש יהא לשלם בגין רכישת הנכס והממכר הינה סך של 13,900,000 ₪ (שלושה עשר מיליון ותשע מאות אלף ₪) בקיזוז מחיר האופציה (להלן: "מחיר המימוש"). מוסכם בזאת כי מחיר המימוש הינו סופי ולא ישתנה משום סיבה שהיא.
2. במהלך תקופת האופציה, וכן במהלך תקופה של 15 ימים נוספים לאחריה, יהא רשאי המקבל ו/או מי מטעמו להודיע למקנה על מימוש זכות האופציה לרכישת מלוא הזכויות בנכס ובממכר, באמצעות הודעה בכתב, שתימסר לב"כ המקנה, במשרדו ברח' אבטליון 11 בבני ברק (להלן: "הודעת המימוש"), אליה יצורפו: (א) הסכם המכר, חתום על ידי המממש; (ב) המחאה בגין התשלום הראשון ע"ח התמורה בעד מימוש האופציה ורכישת הממכר, כמפורט בהסכם המכר;
3. ניתנה הודעת המימוש, כמפורט לעיל, יראו בכך הצדדים חתימה של המקנה ושל המממש על הסכם המכר המצורף (להלן: "מימוש האופציה" או "המימוש").
4. הצדדים נותנים בזאת לב"כ המקנה הוראה מפורשת ובלתי חוזרת כי ביום מתן הודעת המימוש, וכנגד קבלתה לידי של הודעת המימוש, עפ"י סעיף 2.9. לעיל, ימסור לידי ב"כ המקבל את יפוי הכוח הנזכר בסעיף 1.12. להלן (נספח ז') כשהוא חתום ע"י המקנה ומאומת כדין, אשר באמצעותו יחתום ב"כ המקבל, כמיופה הכוח מטעם המקנה, על בקשה לרישום הערת אזהרה על הממכר לטובת המממש. מובהר כי בשלב זה מסירת יפוי הכוח כאמור תיעשה אגב הגבלת כוח לרישום הערת אזהרה בלבד. לחלופין, ימסור ב"כ המקנה לב"כ המקבל בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת המממש, חתומה ע"י

5. 1.3

המקנה ומאומתת כדון, הכוללת אישור של ב"כ העמותה לפי תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

5. בתוך 7 ימים ממועד מתן הודעת המימוש, מתחייב המקנה להגיע למשרד ב"כ המקנה ולחתום בפניו על הסכם המכר ועל כל המסמכים הנלווים להסכם המכר (יפוי כח, מש"ח, שטרי מכר וכו'), אשר יימסרו ע"י ב"כ המקנה לב"כ המקבל בהתאם להוראות הסכם המכר.

6. לאחר חתימת המקנה על המסמכים הנ"ל, ימסור ב"כ המקנה לידי המקנה את ההמחאה הנוכרת בסעיף 2.9. (ב). לעיל, ובלבד שעד אז נרשמה לטובת המממש הערת האזהרה, כמפורט בסעיף 4.9. לעיל.

במידה ובחלוף 2 ימי עבודה בהן פועלת לשכת רישום המקרקעין ברחובות ממועד מסירת הבקשה לרישום הערת אזהרה ואו יפוי הכוח המאפשר לב"כ המקבל לחתום בשם המקנה על הבקשה לרישום הערת אזהרה לטובת המממש לידי ב"כ המקבל, כמפורט בסעיף 4.9. לעיל, לא נרשמה הערת האזהרה לטובת המממש, שלא מחמת סיבה הקשורה במקנה, ייחשב הדבר כאילו נרשמה הערת האזהרה הנ"ל.

7. לאחר מסירת ההמחאה הנוכרת בסעיף 2.9. לעיל לידי ב"כ המקנה, יהא זכאי ב"כ המקבל לקבל לידיו מאת ב"כ המקנה 2 עותקים חתומים של הסכם המכר ונספחיו.

למען הסר ספק, מובהר כי לאור מהותה של זכות אופציה, אוג במקרה שתינתן הודעת מימוש בהתאם להוראות הסכם זה- גם אם המקנה לא יחתום על המסמכים כאמור יהיה המקנה מחויב בהסכם המכר לכל דבר ועניין, אולם ההמחאה הנוכרת בסעיף 2.9. ב. לעיל תישאר בידי הנאמנות של ב"כ המקנה כמפורט לעיל עד שהמקנה ימלא התחייבותו לחתום על כל הדרוש.

10. פקיעת האופציה;

חלפה תקופת האופציה, כהגדרתה בהסכם זה, וחלפו 15 ימי חסד שלאחריה, מבלי שנמסרה הודעת המימוש, כהגדרתה לעיל, בכתב, וזאת בדואר רשום או במסירה ביד, לב"כ המקנה, יראו בכך הצדדים משום ויתור מצד המקבל על מימוש זכות האופציה (לעיל ולהלן: "פקיעת האופציה"), ובמקרה זה יחולו ההוראות הבאות -

1. מחיר האופציה, קרי- הסך הנקוב בסעיף 1.8. לעיל, יישאר בידי המקנה באופן סופי ומוחלט, ולא יוחזר לידי המקבל ואו לידי מי מטעמו.

2. ב"כ המקנה יפעל למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת המקבל בגין מכירת זכות האופציה, כמפורט בסעיף 3.12. להלן, וזאת מבלי לגרוע מחובת המקבל למחוק את הערת האזהרה בעצמו, כמפורט בסעיף 3.12. (סיפא).

3. אף אחד מן הצדדים לא יהא זכאי לקבלת פיצוי כלשהו מוזלתו ושני הצדדים מוותרים במקרה זה על כל טענה האחד כלפי משנהו, בכפוף לכך שאף צד לא הפר את הוראות הסכם זה.

11. תשלומים והוצאות;

1. מוסכם בזאת על הצדדים כי כל צד יישא בכל המיסים ותשלומי החובה החלים עליו על פי דין בגין הקניית או בגין קבלת זכות האופציה לפי הסכם זה.

2. מוסכם בזאת על הצדדים כי כל צד יישא בשכר טרחת עורך דינו.

3. הצדדים יגישו לשלטונות מיסוי מקרקעין דיווח מתאים בגין הענקת זכות האופציה, כמפורט בהסכם זה, תוך 30 יום ממועד החתימה על הסכם זה. המקנה יכלול במסגרת הצהרתו כאמור "הודעה על מכירת אופציה במקרקעין" באמצעות טופס 7025.

4. כל צד להסכם זה ולחוזה המכר שיחתם מכוחו, ככל שייחתם, ישא במיסים החלים עליו על פי דין (ככול ולא הוסכם בין הצדדים אחרת במסגרת הסכם זה ואו הסכם המכר), ישלם במועד ויצגי אישורים בדבר תשלום, עפ"י הוראות חוזה המכר. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר בהתייחס להסכם אופציה זה, כי המקבל ישא במס רכישה, ככל שיוטל בגין הסכם זה, והמקנה ישא במס שבח ואו מס הכנסה ואו היטלי השבחה ואו היטלי פיתוח, במידה ויוטלו בגין הסכם זה.

5. 2

6.

12. ייפוי הכוח;

1. במעמד חתימת הסכם זה, יחתום המקנה על ייפוי כוח בלתי חוזר המצ"ב כנספח ז', בו ייפה המקנה את כוחם של עוה"ד משה ליפל ואו רונן סוויסה ואו יואל קנדלשטיין כולם יחד וכל אחד בנפרד, לבצע את כל הפעולות הדרושות לרישום הזכויות בממכר על שם המקבל ואו הממש בלשכת רישום המקרקעין.
 2. ייפוי הכוח הבלתי חוזר יוחזק בנאמנות בידי ב"כ המקנה, ויימסר לב"כ המקבל בהתאם לתוראות הסכם המכר.
 3. במעמד חתימת הסכם זה, יחתום המקבל על ייפוי כוח בלתי חוזר המצ"ב כנספח ח' אשר יסמך את ב"כ המקנה לבטל את הערת האזהרה שתיירשם לטובת המקבל כאמור בסעיף 3.8 לעיל.
- מוסכם בזאת על הצדדים, כי לא ייעשה שימוש בייפוי הכוח (נספח ח'), אלא בניסיונות של סעיף 10 לעיל ולאחר חלוף תקופת האופציה בתוספת 15 ימים נוספים. ואו בהתאם להחלטה בכתב של הבורר.
- ייפוי הכוח יופקד בנאמנות בידי ב"כ המקנה ויימסר חזרה לידי ב"כ המקבל עם הסדרת התשלום של מלוא מחיר המימוש.
- חלפו 18 ימים מתום תקופת האופציה, והאופציה לא מומשה עפ"י תנאי הסכם זה, יפעל המקבל למחיקת הערת האזהרה.

13. הפרות ותרופות;

1. צד שיפר הסכם זה הפרה יסודית יפצה את משנהו בפיצוי קבוע ומוערך מראש בסכום השווה ל-10% ממחיר האופציה, מבלי שידרש לשם כך להוכיח נזק ואו אובדן כלשהם שאירעו לו עקב הפרה (להלן: "הפיצוי המוסכם"). נוסף לכך, ושלא על מנת למעט, יהיה הסכם זה ניתן לאכיפה לבקשת צד המקיים אותו, וזאת בנוסף ומבלי לפגוע בפיצויים דלהלן. אין באמור לעיל כדי להצר בכול צורה שהיא את שיקול הדעת החופשי המסור למקבל האופציה להחליט אם לממש או לא לממש את זכות האופציה.
2. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו האחרות של צד הנפגע על פי כל דין, לרבות הוכחות נזק גדול יותר, באם נגרם נזק שכזה כתוצאה מהפרתו של הסכם זה, לרבות פנייה לערכאות ולתבוע כל סעד שיראה לו, כולל ביצוע בעין וסעדים ותרופות אחרות.
3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יחולו על הסכם זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970 (להלן: "חוק החוזים (תרופות)").
4. בנוסף על האמור לעיל, מובהר בזאת כי שביתות בכל גוף שהוא במדינת ישראל הרלוונטי להסכם זה ואשר יעכבו ואו יפגעו בביצועו של הסכם זה ואו פרוץ מלחמה ואו עיכוב כלשהו מחמת כוח עליון שאינו בשליטת הצדדים, לא יהוו סטייה ואו הפרה של ההסכם, ולא יבואו במניין תקופת האופציה.

14. שונות;

1. **תניית בוררות :** חילוקי דעות בין הצדדים ככל ויהיו, יתבררו בבוררות בפני כב' הש' בדימוס יעקב שמעוני, או בפני בורר אחר המוסכם על שני הצדדים, ככל שהשופט שמעוני לא יוכל ואו ייבצר ממנו לשמש כבורר, יוכל למנות בורר אחר, ככל והשופט שמעוני, לא יוכל למנות בורר ואו לא יהא הסכמה בין הצדדים על זהות הבורר, ימונה הבורר ע"י המוסד לבוררות עיסקית, התתימה על הסכם זה מהווה חתימה על שטר בוררות על פי חוק הבוררות, הבורר יהא פטור מהדין המהותי, מסדרי הדין ומדיני הראיות, וינמק את פסקו, הבוררות תהא ללא זכות ערעור.
2. הצדדים קבלו בקניין אגב סודר ובכל הקניינים היותר מועילים עפ"י דין תורה את כל האמור, כל דבר לפי עניינו, ויהא תוקף שטר זה כתוקף שטרי הז"ל דלא כאסמכתא ודלא כטופסי שטרא. הסכם זה נערך עפ"י היתר עסקה כתקנת הז"ל וכדי להמנע מאיסורי "ריבית", מוסכם כי כל תשלום על פי ההסכם, אשר יש בו חשש ריבית, משולם על פי "היתר עסקה" כתקנת הז"ל בנוסח של היתר העסקה של בנק פועלי

אגודת ישראל בע"מ. הצדדים מודים ומתחייבים שכל הכתוב בחוזה זה אמת ומתחייבים למלא אחר כל הכתוב בו.

3. חוזה זה מסכם את כל ההסכמות והתנאים שעליהם הוסכם בין הצדדים.
4. לכל הסכמה או שינוי, במפורש או מכללא בתנאי הסכם זה, או בכל חלק מהם, לא יהיה כל ערך ותוקף אלא אם יעשו בכתב ויחתמו ע"י שני הצדדים.
5. כל לשון יחיד בהסכם זה גם לשון רבים, במשמע, ולהיפך.
6. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה תהיה כמפורט במבוא להסכם זה.
7. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם. כל הודעה שצד ייתן לצד השני לפי הסכם זה או בקשר אליו, תינתן במכתב רשום או תשוגר בפקסימיליה או תימסר לו ביד. הודעה בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לידיעתו של הצד השני כעבור 3 ימי עסקים ממסירתה למשלוח בבית דואר בישראל, ואם נמסרה ביד או שוגרה בפקסימיליה (עם אישור לשיגור) - בעת מסירתה או בעת שיגורה כאמור, ובלבד כי שיגורה כאמור נעשה בשעות העבודה המקובלות (09:00-17:00) שאחרת תיחשב מסירתה ככזו שנעשתה ביום העסקים שלאחר שיגורה בשעה 09:00.

ולראיה באו הצדדים על תחתום:

המקבל

המקנה

LORD NEMESIS

נספח א

כהן - שי, משרד עורכי דין

SHAI COHEN - ADV.
YOEL KANDELSHTEIN - ADV.
LITAL DOTAN - ADV.
GAD KORMAM - ADV.

שי כהן - עו"ד
יואל קנדלשטיין - עו"ד
ליטל דותן - עו"ד
גד קורמאן, עו"ד

45, Rotshild St., Rishon Le-Zion

רח' רוטשילד 45, ראשון-לציון

22.11.2020

בס"ד

לכבוד

ישיבת אור יצחק יהוד

א.נ., שלום רב.

הנדון: חלקה 10, גוש 3947 - התחייבותכם מיום 7/11/2017.

1. לבקשתכם, הריני לאשר בזאת כי אין מניעה הנוגעת למשרדי להעברת זכויותיכם במקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 3947 לצד ג' (להלן: "הנעבר"), ובלבד שהנעבר ייכנס בנעליכם בכל הקשור עם התחייבויותיכם כלפי משרדי מיום 7/11/2017 ויחתום על כתב ההתחייבות עליו התמתם כאמור.
 2. לבקשתכם, ולפנים משורת הדין, הריני מאשר בזאת כי בכפוף לאמור לעיל ולכניסת הנעבר בנעליכם בכל הנוגע להתחייבויות שנטלתם על עצמכם כלפי משרדי על כלל סעיפיה, תהיו פטורים מתשלום שכר הטרחה בו התחייבתם כלפי משרדי עפ"י סעיף 22 לכתב ההתחייבות הנ"ל.
 3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכך שהנעבר יהיה מחויב כלפי משרדי בכול הוראות כתב ההתחייבות הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, גם לפי הוראת סעיף 22 הנ"ל, אשר הפטור מתחולתה אושר עבורכם באופן מיוחד ואישי בלבד, וגם זאת בכפוף לכניסת הנעבר בנעליכם כאמור לעיל.
- מובהר בזאת כי רק אישור חתום על ידי בנוסח הנ"ל יהיה תקף.

כהן שי, עו"ד
כהן שי - משרד עורכי דין
רח' רוטשילד 45, ראשון-לציון
טל' 03-9666675
shai@cs-adv.co.il
בכבוד רב,
כהן שי, עו"ד
כהן שי-משרד עורכי דין ונוטריון



E-mail: Shai@cs-adv.co.il

אתר אינטרנט: www.cs-adv.co.il

טלפון: 03-9666675

פקס: 03-9666672

5. 1.3

מקור מ"ו
30.9.82
משרד לעניני עמדות



משרד הפנים
רשם העמותות

תעודה לרישומה של עמותה

[לפי סעיף 61 לחוק העמותות, התש"ם - 1980]

זאת לתעודה כי האגודה "ישיבת אור יצחק" יהוד.

שנוסדה לפי חוק העותמאני על אגודות מיום 29 לחודש תמוז
1327 (1909) והודעה על יסודה נמסרה במשרד הפנים בתוק
מס' 360/1 במחוז השפלה ורשמה בעמותה

ששמה "ישיבת אור יצחק" יהוד.

מענה דה' דיצמן 45, יהוד.
אצל הרב ניסן סרדציון.

מטרותיה העיקריות הן

ליסד ישיבה ולנהל ביהוד ישיבה רבנית כנסת.

ומספרה 59-004-770-2

יום	ה'	לחודש	חמ"ז	שנת	התשל"ג
	16		תשנ"ג		1983



אריה קליין
30.6.83

5.8.83

"ישיבת אור יצחק" יהוד.**ע.ר. 580047702**

משרד: רח' חזון איש 32, ירושלים טלפקס: 02-5711534

בס"ד

תאריך: 18/11/2020

פרוטוקול אסיפת עמותה**משתתפים:**

- הרב יוסף טורצין - חבר וועד
- זלושינסקי יונה - חבר וועד
- הרב דב וולף - חבר וועד
- שאר חברי העמותה - אישור טלפוני

נושאים:

- מכירת נכס העמותה בעיר ראשון לציון

הרב יוסף טורצין - סקירה בנושא

לעמותה יש בעיר ראשון לציון כ 3 דונם שהיה בעבר שטח חקלאי שהופשר עם הזמן.

לפני מספר שנים העמותה חתמה על הסכם שיתוף עם עו"ד שי כהן באופן שיאגד את בעלי הנכס לבניה משותפת.

במשך השנים נעשו מטעמו של עו"ד שי כהן מספר ניסיונות לרכוש את הנכס והעמותה סירבה.

בשנה האחרונה הציגו לפני העמותה כי מאחר ונעשו שינויי תב"ע באופן שתאושר בניה למגורים ומסחר דבר זה מביא את העמותה לחיוב של מיליוני ש"ח היטל השבחה.

העמותה שכרה את שירותיו של מר מאיר פינקלשטיין (שמאי מקרקעין) שיעמוד מול עיריית ראש"צ לאחר שהציג אפשרות לקבלת פטור מהיטל השבחה לעמותות.

לצורך קבלת הפטור העמותה תיזרש למכור את הנכס ובכספי התמורה תדאג לקנות נכס שישימש את העמותה למבנה דת וחינוך לישיבה ובית תפילה ובאופן זה תיהנה מן הפטור בהתאם להוראות החוק.

משה ליפל, עו"ד זיין
Moshe Lipel, Advocate
 מ.ר. 78227 License No.

... א.ב. Ge.

"ישיבת אור יצחק" יהוד.

ע.ר. 580047702

משרד: רח' חזון איש 32, ירושלים טלפקס: 02-5711534

העמותה התייעצה עם מר שלמה ברונר במשך מספר פגישות אצלו במשרד (יום גדול באזור המרכז) שמצדו בחן את פרטי העסקה וכדאיותה ואישר כי זו דרך הפעולה הנכונה לפעול בנכס.

לאור דברים אלו הרי שיהיה לעמותה חיסכון רב אפ-תפעל העמותה לקנות בכספים אלו נכס מתאים באופן שיצמצם את השכירות השוטפת שהעמותה משלמת היום לבעלי נכסים אחרים לצורך פעילותה בשני ישיבות וכולל אברכים שמחזיקה העמותה.

העמותה קיבלה במשך השנים מהשותף של עו"ד שי כהן, שי מוגרבי מספר ההצעות, ההצעה האחרונה עמדה על סך 12.5 מיליון ₪ הרבה פחות מהמחיר שמוצע כיום.

במקביל העמותה קיבלה הצעות נוספות במשך תקופה ארוכה מיזם בשם עו"ד רוני סויסה ולאחר מו"מ ארוך הגיעו לסכום 13.9 מיליון ₪ מבחינת ההצעות שקיבלה העמותה עד ליום זה הרי זו ההצעה הגבוהה ביותר.

לאור עובדות אלו האמורות אנו מבקשים לאשר בעמותה מכירת הנכס במחיר 13,900,000 ₪ (שלוש עשרה מיליון ותשע מאות אלף ₪), כמו כן למנות את חברי הוועד יוסף טורצין ת.ז. 065678856 יונה זלושינסקי הנושא ת.ז. 043388925 דב וולף הנושא ת.ז. 040801995 לחתום בשם העמותה על עסקת המכר. חתימתם של הנ"ל בצרוף חותמת העמותה תחייב את העמותה בכל דבר ועניין.

כמו כן יבוקש למנות את עו"ד משה ליפל מ.ר. 78227 כמייצג ומיופה כוח של העמותה לפעול בשמה ולייצג אותה בכל הנוגע לעסקה זו.

החלטה:

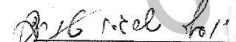
אושר פה אחד על מכירת הנכס ומינוי של חברי הוועד לחתום בשם העמותה ומינוי של מייצג עו"ד משה ליפל.

למעלה מן הצורך סקירה זו הובאה טלפונית בפני חברי העמותה שלא יכלו להצטרף פיזית מחמת הקורונה ואישרו את האמור לעיל (מוקלט).

דב וולף, חבר וועד

יונה זלושינסקי, חבר וועד

יוסף טורצין, חבר וועד



אני הח"מ משה ליפל, עו"ד מ.ר. 78227 מאשר את חתימת הנ"ל ומאשר בזאת כי החותמים הנ"ל הינם מורשי החתימה המוסמכים לחתום בשם העמותה, וכי חתימתם בצרוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכל דבר ועניין.

משה ליפל, עורך דין
Moshe Lipel, Advocate
מ.ר. 78227 License No. 78227, עו"ד

ישיבת אור יצחק יהוד, מספר ע"ר 580047702 (להלן: "העמותה")
פרוטוקול מאסיפת ועד העמותה
שהתקיימה ביום 22/11/2020

כל הנוכחים מצהירים כי קיבלו הודעה מראש על קיום האסיפה ועל העתיד להידון בה והינם מוותרים בזאת מראש על כל טענה בקשר לכך ו/או לחוקיות ההחלטות שיתקבלו באסיפה זו.

נוכחים: מניין חוקי
ליו"ר נבחר: מר יוסף שרגא טורצין, ת.ז. 065678856

על סדר היום:

1. חתימה על הסכם אופציה ייחודית למכירת 8000/949663 חלקים מחלקה 10 ו-1738/949663 מחלקה 12, שתיהן בגוש 3947, בראשלי"צ, או כל מספר חלקה/ות שיבוא במקום מספרים אלה, בין העמותה לבין מקבל האופציה, ארוז ניר, ת.ז. 040862922 (להלן: "המקרקעין", "האופציה" ו-"המקבל", בהתאמה).
2. אישור וחתימה על הסכם מכר למכירת 8000/949663 חלקים מחלקה 10 ו-1738/949663 מחלקה 12, שתיהן בגוש 3947, בראשלי"צ, או כל מספר חלקה/ות שיבוא במקום מספרים אלה, בין העמותה לבין צדדים שלישיים.
3. חתימה על כל המסמכים הדרושים לקיום העברת הזכויות במקרקעין הנ"ל, לרבות על ייפוי כוח בלתי חוזרים, בקשות שונות, שטרז מכר, הצהרות לשלטונות מיסוי מקרקעין, בקשות לרישום הערה/ות אזהרה לטובת הרוכשים ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות כתיב הסכמה למיניהם.
4. חתימה על כל המסמכים הדרושים לשם הגשת בקשה לרישום במקרקעין ללשכת רישום המקרקעין לצורך עדכון פרטים של העמותה (עדכון שם).
5. נקיטה בפעולות שונות מול הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ בקשר עם הליכי התכנון במקרקעין הנ"ל, לרבות מתן הסכמה לביצוע הצרחות ו/או עדכונים במצבת הזכויות, וזאת ע"י כל אחד ממופיי הכוח דלהלן.
6. חתימה על ייפוי כוח בלתי חוזר אשר במסגרתו העמותה תסמיך את כל אחד מבין עורכי הדין משה ליפל ו/או רוני סויסה ו/או יואל קנדלשטיין ו/או נופר עמוס (להלן, יחד ולחוד: "עוה"ד") לביצוע כל פעולה הקשורה עם העברת הזכויות ו/או רישום הערות אזהרה הנ"ל ו/או עדכון פרטי הבעלות של העמותה ו/או טיפול מול הרשויות ו/או טיפול מול הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ.
7. מסירת ייפוי הכוח הבלתי חוזר הנ"ל ליד עוה"ד הנ"ל.
8. קביעת מורשה חתימה ואופן חתימה.

הוחלט:

1. חתימה על הסכם אופציה ייחודית למכירת 8000/949663 חלקים מחלקה 10 ו-1738/949663 מחלקה 12, שתיהן בגוש 3947, בראשלי"צ, או כל מספר חלקה/ות שיבוא במקום מספרים אלה, בין העמותה לבין מקבל האופציה, ארוז ניר, ת.ז. 040862922 (להלן: "המקרקעין", "האופציה" ו-"המקבל", בהתאמה).
2. אישור וחתימה על הסכם מכר למכירת 8000/949663 חלקים מחלקה 10 ו-1738/949663 מחלקה 12, שתיהן בגוש 3947, בראשלי"צ, או כל מספר חלקה/ות שיבוא במקום מספרים אלה, בין העמותה לבין צדדים שלישיים.
3. חתימה על כל המסמכים הדרושים לקיום העברת הזכויות במקרקעין הנ"ל, לרבות על ייפוי כוח בלתי חוזרים, בקשות שונות, שטרז מכר, הצהרות לשלטונות מיסוי מקרקעין, בקשות לרישום הערה/ות אזהרה לטובת הרוכשים ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות כתיב הסכמה למיניהם.
4. חתימה על כל המסמכים הדרושים לשם הגשת בקשה לרישום במקרקעין ללשכת רישום המקרקעין לצורך עדכון פרטים של העמותה (עדכון שם).
5. נקיטה בפעולות שונות מול הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ בקשר עם הליכי התכנון במקרקעין הנ"ל, לרבות מתן הסכמה לביצוע הצרחות ו/או עדכונים במצבת הזכויות, וזאת ע"י כל אחד ממופיי הכוח דלהלן.

משה ליפל, עורך דין
Moshe Lipel, Advocate
מ.ר. 78227 License No.

5. 1.3 6.

6. חתימה על יפוי כוח בלתי חוזר אשר במסגרתו העמותה תסמיך את כל אחד מבין עורכי הדין משה ליפל ו/או רוני סויסה ו/או יואל קנדלשטיין ו/או נופר עמוס (להלן, יחד ולחוד: "עוה"ד") לביצוע כל פעולה הקשורה עם העברת הזכויות ו/או רישום הערות אזהרה הני"ל ו/או עדכון פרטי הבעלות של העמותה ו/או טיפול מול הרשויות ו/או טיפול מול הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ.

7. מסירת יפוי הכוח הבלתי חוזר הני"ל לדי עוה"ד הני"ל.

8. קביעת מורשה חתימה ואופן חתימה.

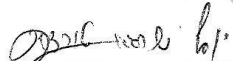
מורשי חתימה –

ה"ה דב וולף, ת.ז. 040801995, יונה זלושינסקי, ת.ז. 043388925 ו-יוסף שרגא טורצין, ת.ז. 065678856 (להלן יקראו ביחד ולחוד: "מורשי החתימה"), יחתמו בשם העמותה על כל המסמכים שידרשו לצורך הוצאה אל הפועל של הסכם האופציה הני"ל, הסכם המכר הני"ל, תיקון פרטי הבעלות של העמותה בלשכת רישום המקרקעין בראשלי"צ, ביצוע כל הדרוש להעברת הזכויות בנכס הני"ל, לרבות חתימה על בקשות לרישום הערות אזהרה, שטרי מכר, בקשות לרישום במקרקעין, הצהרות לשלטונות המס, כתבי הצהרה, על כל יפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד הני"ל, וכן על כל בקשה ו/או מסמך אחרים. את כל הפעולות הני"ל יהיו מוסמכים לבצע מורשי החתימה הני"ל, או לחלופין, כל אחד ממיפוי הכוח הני"ל.

קביעת אופן החתימה:

חתימתם של 2 מתוך 3 מורשי החתימה הני"ל, דב וולף, ת.ז. 040801995, יונה זלושינסקי, ת.ז. 043388925 ו-יוסף שרגא טורצין, ת.ז. 065678856, בצירוף שמה המודפס של העמותה ו/או חותמת העמותה, תחייב את העמותה בכל דבר ועניין.

העמותה תחתום על כל המסמכים הדרושים לביצוע הפעולות הנזכרות לעיל באמצעות שני מורשי חתימה מטעמה מבין השלושה הני"ל וזאת מבלי לגרוע מן האפשרות לבצע פעולות כאמור ע"י כל אחד ממיפוי הכוח הני"ל ללא צורך בחתימה נוספת כלשהי מטעם העמותה ו/או מי ממורשי החתימה אצלה.


יוסף שרגא טורצין, יו"ר

אישור

1. הנני מאשר כי העמותה הני"ל קיימת ופועלת בהתאם לחוקי המדינה, וכי ההחלטות הכלולות במסמך זה נתקבלו כדין בהתאם לתקנון העמותה ומסמכי היסוד שלה, אשר לא שונן.
2. העמותה הינה עמותה פעילה שנוסדה כדין במדינת ישראל.
3. החתום על הפרוטוקול, ה"ה יוסף שרגא טורצין, ת.ז. 065678856 הינו מנהל מוסמך בעמותה.
4. יושב ראש האסיפה, ה"ה יוסף שרגא טורצין, ת.ז. 065678856, חתם על הפרוטוקול בפניי, לאחר שהזדהה בפניי באמצעות תעודת זהות ישראלית.
5. החתימה על פרוטוקול ההחלטה הני"ל הינה בהתאם למסמכי היסוד של העמותה ולהחלטות שנתקבלו בעמותה עד כה.
6. מורשי החתימה המוסמכים מטעם העמותה, כפי שנקבעו לעיל, הינם חברי ועד של העמותה, ובנוסף- אין ביניהם קרבה כלשהי.
7. חתימת שניים מבין שלושת מורשי החתימה שהוגדרו לעיל מחייבת את העמותה לכל דבר ועניין, הן עפ"י מסמכי הייסוד של העמותה, הן לפי החלטותיה האחרונות והן עפ"י הוראות כל דין.
8. הנני מאשר את חתימת יושב הראש הני"ל בפניי.

משה ליפל, עורך דין
Moshe Lipel, Advocate
מ.ר. 78227, License No.

משה ליפל, עו"ד

21.11.2020

תאריך

5.1.3 Ce,

ישיבת אור יצחק יהוד, מספר ע"ר 580047702 (להלן: "העמותה")
פרוטוקול מאסיפת ועד העמותה
שהתקיימה ביום 22/11/2020

כל הנוכחים מצהירים כי קיבלו הודעה מראש על קיום האסיפה ועל העתיד להידון בה והינם מוותרים בזאת מראש על כל טענה בקשר לכך ואו לחוקיות ההחלטות שיתקבלו באסיפה זו.

נוכחים: מניין חוקי
ליו"ר נבחר: מר יוסף שרגא טורצין, ת.ז. 065678856

על סדר היום:

1. חתימה על הסכם אופציה ייחודית למכירת 8000/949663 חלקים מחלקה 10 ו-1738/949663 מחלקה 12, שתיהן בגוש 3947, בראשלי"צ, או כל מספר חלקה/ות שיבוא במקום מספרים אלה, בין העמותה לבין מקבל האופציה, ארז ניר, ת.ז. 040862922 (להלן: "המקרקעין", "האופציה" ו-"המקבל", בהתאמה).
2. אישור וחתימה על הסכם מכר למכירת 8000/949663 חלקים מחלקה 10 ו-1738/949663 מחלקה 12, שתיהן בגוש 3947, בראשלי"צ, או כל מספר חלקה/ות שיבוא במקום מספרים אלה, בין העמותה לבין צדדים שלישיים.
3. חתימה על כל המסמכים הדרושים לקיום העברת הזכויות במקרקעין הנ"ל, לרבות על יפויי כוח בלתי חוזרים, בקשות שונות, שטרי מכר, הצהרות לשלטונות מיסוי מקרקעין, בקשות לרישום הערה/ות אזהרה לטובת הרוכשים ואו לטובת צדדים שלישיים, לרבות כתיב הסכמה למיניהם.
4. חתימה על כל המסמכים הדרושים לשם הגשת בקשה לרישום במקרקעין ללשכת רישום המקרקעין לצורך עדכון פרטים של העמותה (עדכון שם).
5. נקיטה בפעולות שונות מול הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ בקשר עם הליכי התכנון במקרקעין הנ"ל, לרבות מתן הסכמה לביצוע הצרחות ואו עדכונים במצבת הזכויות, וזאת ע"י כל אחד ממיופי הכוח דלהלן.
6. חתימה על יפוי כוח בלתי חוזר אשר במסגרתו העמותה תסמך את כל אחד מבין עורכי הדין משה ליפל ואו רוני סויסה ואו יואל קנדלשטיין ואו נופר עמוס (להלן, יחד ולחוד: "עוה"ד") לביצוע כל פעולה הקשורה עם העברת הזכויות ואו רישום הערות אזהרה הנ"ל ואו עדכון פרטי הבעלות של העמותה ואו טיפול מול הרשויות ואו טיפול מול הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ.
7. מסירת יפוי הכוח הבלתי חוזר הנ"ל ליד עוה"ד הנ"ל.
8. קביעת מורשה חתימה ואופן חתימה.

הוחלט:

1. חתימה על הסכם אופציה ייחודית למכירת 8000/949663 חלקים מחלקה 10 ו-1738/949663 מחלקה 12, שתיהן בגוש 3947, בראשלי"צ, או כל מספר חלקה/ות שיבוא במקום מספרים אלה, בין העמותה לבין מקבל האופציה, ארז ניר, ת.ז. 040862922 (להלן: "המקרקעין", "האופציה" ו-"המקבל", בהתאמה).
2. אישור וחתימה על הסכם מכר למכירת 8000/949663 חלקים מחלקה 10 ו-1738/949663 מחלקה 12, שתיהן בגוש 3947, בראשלי"צ, או כל מספר חלקה/ות שיבוא במקום מספרים אלה, בין העמותה לבין צדדים שלישיים.
3. חתימה על כל המסמכים הדרושים לקיום העברת הזכויות במקרקעין הנ"ל, לרבות על יפויי כוח בלתי חוזרים, בקשות שונות, שטרי מכר, הצהרות לשלטונות מיסוי מקרקעין, בקשות לרישום הערה/ות אזהרה לטובת הרוכשים ואו לטובת צדדים שלישיים, לרבות כתיב הסכמה למיניהם.
4. חתימה על כל המסמכים הדרושים לשם הגשת בקשה לרישום במקרקעין ללשכת רישום המקרקעין לצורך עדכון פרטים של העמותה (עדכון שם).
5. נקיטה בפעולות שונות מול הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ בקשר עם הליכי התכנון במקרקעין הנ"ל, לרבות מתן הסכמה לביצוע הצרחות ואו עדכונים במצבת הזכויות, וזאת ע"י כל אחד ממיופי הכוח דלהלן.

6. חתימה על ייפוי כוח בלתי חוזר אשר במסגרתו העמותה תסמיך את כל אחד מבין עורכי הדין משה ליפל ו/או רוני סויסה ו/או יואל קנדלשטיין ו/או נופר עמוס (להלן, יחד ולחוד: "עוה"ד") לביצוע כל פעולה הקשורה עם העברת הזכויות ו/או רישום הערות אזהרה הנ"ל ו/או עדכון פרטי הבעלות של העמותה ו/או טיפול מול הרשויות ו/או טיפול מול הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ.

7. מסירת ייפוי הכוח הבלתי חוזר הנ"ל לידי עוה"ד הנ"ל.


8. קביעת מורשה חתימה ואופן חתימה.

מורשי החתימה –

ה"ה דב זולף, ת.ז. 040801995, יונה זלושינסקי, ת.ז. 043388925 ו-יוסף שרגא טורצין, ת.ז. 065678856 (להלן יקראו ביחד ולחוד: "מורשי החתימה"), יחתמו בשם העמותה על כל המסמכים שידרשו לצורך הוצאה אל הפועל של הסכם האופציה הנ"ל, הסכם המכר הנ"ל, תיקון פרטי הבעלות של העמותה בלשכת רישום המקרקעין בראשלי"צ, ביצוע כל הדרוש להעברת הזכויות בנכס הנ"ל, לרבות חתימה על בקשות לרישום הערות אזהרה, שטרי מכר, בקשות לרישום במקרקעין, הצהרות לשלטונות המס, כתבי הצהרה, על כל ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד הנ"ל, וכן על כל בקשה ו/או מסמך אחרים. את כל הפעולות הנ"ל יהיו מוסמכים לבצע מורשי החתימה הנ"ל, או לחלופין, כל אחד ממיפוי הכוח הנ"ל.

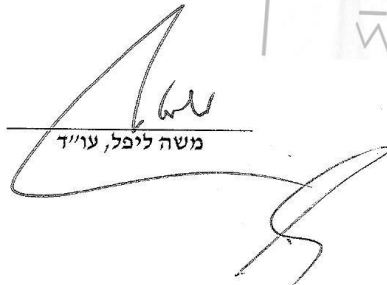
קביעת אופן החתימה:

חתימתם של שלושת מורשי החתימה הנ"ל, דב זולף, ת.ז. 040801995, יונה זלושינסקי, ת.ז. 043388925 ו-יוסף שרגא טורצין, ת.ז. 065678856, יחדיו, בצירוף שמה המודפס של העמותה ו/או חותמת העמותה, תחייב את העמותה בכל דבר ועניין. העמותה תחתום על כל המסמכים הדרושים לביצוע הפעולות הנוכרות לעיל באמצעות שלושת מורשי החתימה מטעמה כמפורט לעיל וזאת מבלי לגרוע מן האפשרות לבצע פעולות כאמור ע"י כל אחד ממיפוי הכוח הנ"ל ללא צורך בחתימה נוספת כלשהי מטעם העמותה ו/או מי ממורשי החתימה אצלה.


יוסף שרגא טורצין, יו"ר

אישור

1. הנני מאשר כי העמותה הנ"ל קיימת ופועלת בהתאם לחוקי המדינה, וכי ההחלטות הכלולות במסמך זה נתקבלו כדין בהתאם לתקנון העמותה ומסמכי היסוד שלה, אשר לא שונו.
2. העמותה הינה עמותה פעילה שנוסדה כדין במדינת ישראל.
3. החתום על הפרוטוקול, ה"ה יוסף שרגא טורצין, ת.ז. 065678856 הינו מנהל מוסמך בעמותה.
4. יושב ראש האסיפה, ה"ה יוסף שרגא טורצין, ת.ז. 065678856, תתם על הפרוטוקול בפניי, לאחר שהזדהה בפניי באמצעות תעודת זהות ישראלית.
5. החתימה על פרוטוקול ההחלטה הנ"ל הינה בהתאם למסמכי היסוד של העמותה ולהחלטות שנתקבלו בעמותה עד כה.
6. מורשי החתימה המוסמכים מטעם העמותה, כפי שנקבעו לעיל, הינם חברי ועד של העמותה, ובנוסף- אין ביניהם קרבה כלשהי.
7. חתימת שלושת מורשי החתימה שהוגדרו לעיל מחייבת את העמותה לכל דבר ועניין, הן עפ"י מסמכי היסוד של העמותה, הן לפי החלטותיה האחרונות והן עפ"י הוראות כל דין.
8. הנני מאשר את חתימת יושב הראש הנ"ל בפניי.


משה ליפל, עו"ד

22.11.2021
תאריך



ישיבת אור יצחק יהוד | עמותה

בעלי תפקידים

מידע כללי

מסמכים ודיווחים

בעלי תפקידים

נתונים כספיים

יצירת קשר

הנתונים אודות נושאי משרה מוצגים מתוך הדוח המילולי האחרון שנמסר על ידי העמותה ונקלס במערכת. ככל שלא הוגש דוח או לעיתים כאשר הוגש באופן לא מקוון, לא יוצגו הנתונים או שיוצגו באופן חלקי.

חברי ועד

דב וולף, חבר ועד
שלמה קרלנשטיין, חבר ועד

יוסף שרגא טורצין, חבר ועד

מורשי חתימה

דב וולף, מורשה חתימה
שלמה קרלנשטיין, מורשה חתימה

יוסף שרגא טורצין, מורשה חתימה

נושאי משרה נוספים

נעמה אלפנט, גוף מבקר
שמחה רודניק, (רודניק וורצל ושות'), רואה חשבון מבקר

ארגונים נוספים בהם מכהנים נושאי משרה

המערכת זיהתה ארגונים נוספים ללא מנכ"ל רוח שעל פי הדיווח המקוון האחרון שנמסר על ידם, מכהנים בהם אחד או יותר מנושאי המשרה/חברי ועד. יתכן שקיים מידע נוסף בדוח המילולי במסמכים ודיווחי עמותה.

אחיות - קבר (ע"ר)

יעד מרדכי - צרפת (ע"ר)

ישיבת חברון גאולה - כנסת ישראל וירושלים

ישיבת חברון נבעת מרדכי (מוסד הבוגרים) תשע"א (ע"ר)

ישיבת חברון "כנסת ישראל" נבעת מרדכי

מוסדות זאת זכרון ע"ש הרה"ק מלובלין ז"ל (ע"ר)

מרכז חינוך תרבות ורווחה בשכונת אחיסקר המזולה (ע"ר)

עמותת יבורכו מציון (ע"ר)

עמותת כנסת הבוגרים ישיבת חברון - רמת בית שמש (ע"ר)

עמותת קרן עזרה לבני תורה שעל ידי ישיבת "אור יצחק" יהוד

קרן משאת משה ע"ש מרן ראש ישיבת חברון הגאון משה תברוני זצוק"ל

שב שמעתא (ע"ר)

שבת אחים בני אילון (ע"ר)

שיח כוף (ע"ר)

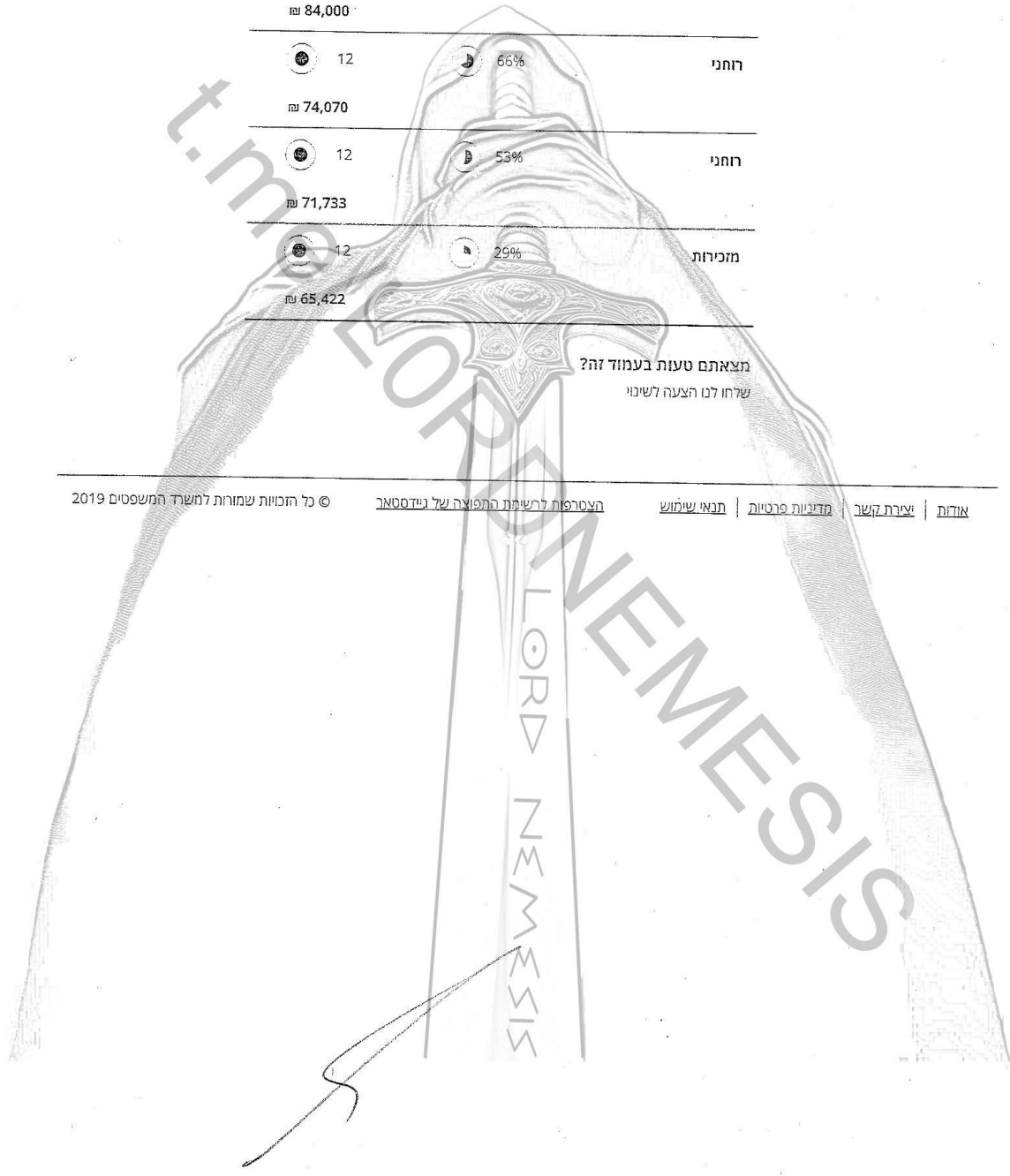
שלמי ציבור (ע"ר)

חמשת מקבלי שכר גבוה

2018 - שכר לשנה ברוטו

12	100%	מנכ"ל
179,692		
12	63%	עובד סוציאלי
84,000		
12	66%	רוחני
74,070		
12	53%	רוחני
71,733		
12	29%	מזכירות
65,422		

מצאתם טעות בעמוד זה?
שלחו לנו הצעה לשינוי



אג

מקום מ'נ' 30.9.83

משרד לעניני ציבוריים



משרד הפנים
רשם העמותות

תעודה לרישומה של עמותה

[לפי סעיף 61 לחוק העמותות, התש"ם - 1980]

זאת לתעודה כי האגודה "ישיבת אור יצחק" יהוד.

שנוסדה לפי חוק העותמאני על אגודות מיום 29 לחודש רג'ב 1327 (1909) והודעה על יסודה נמסרה במשרד הפנים בתוק מס' 360/1 במחוז השפלה ורשמה בעמותה

ששמה "ישיבת אור יצחק" יהוד.

מענה דה' דיצמן 45, יהוד, אצל הרב גיסן סודצין.

מטרותיה העיקריות הן

ליסד ישיבה ולנהל ביהוד ישיבה רבית כנסת.

ומספרה 58-004-770-2

יום	ה'	לחודש	חמ"ד	שנת	החמ"ו
16			רג'ב		1983



רשם העמותות

אליה קליין 20.6.83

Handwritten notes and signatures at the bottom right.

YEHUDA L. ZUCKER
ADVOCATE & NOTARY

יהודה ל. צוקר
עורך-דין ונוטריון

רח' ר' יוסי 5, בני-ברק 51405 • טל. 78 67 21 / 78 11 89 • 51405

יום י"ח חשוון תשמ"ד
18.7.84

לכבוד
רשם העמותות
רחוב הלל 24
ת.ד. 2001
ירושלים 91020

הנדון: "ישיבת אור לצחק" יהוד.
מספר: 58-004-770-2

רצ"ב 2 צילומים מהתעודה להישומה של העמותה
בנדרון.
נא להחזירם אלי מאוחרים על ידך כהעתק נכון.

בתודה
ובכבוד רב,
פ. צוקר
יהודה ל. צוקר, עו"ד.

משרד המסים
רשם העמותות
22-07-1984

מלחמה
24.7.84
גל

5. / 3 61



ה"י

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם העמותות וההקדשות



א' טבת תש"פ
29/12/2019

לכבוד
ישיבת אור יצחק יהוד
רחוב חזון איש מספר בית 32
ירושלים מיקוד 9743622

אישור ניהול תקין לשנתיים
בדיקת הרשם העלתה כי ניתן להנפיק לעמותה אישור ניהול תקין לשנתיים,
לפיכך הונפקו לעמותה אישורים לשנים 2020, 2021.
להלן יפורטו האישורים כמסמכים נפרדים.

הנדון: אישור ניהול תקין לשנת 2021
שם העמותה: ישיבת אור יצחק יהוד, 580047702
אישור לשנתיים

בהתאם לבקשתכם, בנוגע למתן אישור לשנת 2021, אנו מאשרים בזה כי העמותה מקיימת את דרישות חוק העמותות,
התש"ס-1980 בכל הנוגע להגשת דו"חות, הודעות ופרוטוקולים.
אישור זה יבוטל במידה ויתגלה כי העמותה אינה ממלאת אחר הוראות חוק העמותות וכללי ניהול תקין.

אישור זה תקף מיום 01/01/2021 ועד ליום 31/12/2021.
לידיעה – העמותה נרשמה ברשם העמותות בתאריך 16/06/1983.



בכבוד רב,

אייל גלובוס, ע"י
ראש רשות התאגידים
רשם העמותות וההקדשות

בוצע על ידי אילן דנה, רו"ח

*בכל פניה אלנו, נא לציין את מספר העמותה.
** הבהרה: אין באישור זה כדי להעיד כי העמותה עומדת בכל דרישות החוק והרשם, אלא לכך שכאמור לעיל העמותה הגישה
דיווחים שנתיים בהתאם לחוק והנחיות הרשם, ולא נמצאו ליקויים בפעילותה המצדיקים ביטול האישור.
רשם העמותות עורך בעמותות ביקורות יוזמות במהלך השנה, אף לאחר מתן אישור ניהול תקין. ליקויים שימצאו בעמותה לאחר מתן האישור, עלולים לחבוא
לביטול האישור שניתן או לשינוי ניסח האישור.
מומלץ לבדוק באתר רשות התאגידים – רשם העמותות האם האישור בתוקף.
בנוסף, ניתן, לעיין בדיווחי העמותה ללא תשלום באתר הגניידסטאר, וכן לעיין בתיק העמותה במקום לתשלום אגרה.

רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה בנין 1, ירושלים 9446722, ת"ד 34071 ירושלים 9134001 טלפון: 1-700-70-60-44
moked-amutot@justice.gov.il שעות קבלת קהל: ימים א', ב', ד', ח' 30: 30-08: 12; יום ג' הפקדת מסמכים בלבד (בקומת כניסה)

בחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר 'כל זכות'
בכתובת: kolzchut.org.il/justice כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

13 6



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 רשות התאגידים
 רשם העמותות וההקדשות



א' טבת תש"פ
 29/12/2019

לכבוד
 ישיבת אור יצחק יהוד
 רחוב חוון איש מספר בית 32
 ירושלים מיקוד 9743622

אישור ניהול תקין לשנתיים
 בדיקת הרשם העלתה כי ניתן להנפיק לעמותה אישור ניהול תקין לשנתיים
 לפיכך הונפקו לעמותה אישורים לשנים 2020, 2021.
 להלן יפורטו האישורים כמסומכים נפרדים.

הנדון: אישור ניהול תקין לשנת 2020
שם העמותה: ישיבת אור יצחק יהוד, 580047702

בהתאם לבקשתכם, בנוגע למתן אישור לשנת 2020, אנו מאשרים בזה כי העמותה מקיימת את דרישות חוק העמותות,
 התש"ס-1980 בכל הנוגע להגשת דו"חות, הודעות ופרוטוקולים.
 אישור זה יבוטל במידה ויתגלה כי העמותה אינה ממלאת אחר הוראות חוק העמותות וכללי ניהול תקין.

אישור זה תקף מיום 01/01/2020 ועד ליום 31/12/2020.
 לדיעה – העמותה נרשמה ברשם העמותות בתאריך 16/06/1983.



[Handwritten signature]
 בכבוד רב,

אייל גלובוס, עו"ד
 ראש רשות התאגידים
 רשם העמותות וההקדשות

בוצע על ידי אילן דנה, רו"ח

* בכל מניה אלנו, נא לציין את מספר העמותה.
 ** הבהרה: אין באישור זה כדי להעיד כי העמותה עומדת בכל דרישות החוק והרשם, אלא לכך שאמור לעיל העמותה הגישה
 דיווחים שנתיים בהתאם לחוק והנחיות הרשם, ולא נמצאו ליקויים בפעילותה המצדיקים ביטול האישור.
 רשם העמותות עורך בעמותות ביקורות יזומות במהלך השנה, אף לאחר מתן אישור ניהול תקין. ליקויים שימצאו בעמותה לאחר מתן האישור, עלולים להביא
 לביטול האישור שניתן או לשינוי נוסח האישור.
 מומלץ לבדוק באתר רשות התאגידים – רשם העמותות האם האישור בתוקף.
 בנוסף, ניתן לעיין בדיווחי העמותה ללא השלום באתר הגייסטאר, וכן לעיין בתיק העמותה במפ"ף לתשלום אגרה.

רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה בנין 1, ירושלים 9446722, ת"ד 34071 ירושלים 9134001 טלפון: 1-700-70-60-44
moked-amutot@justice.gov.il שעות קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה, ו' 08:30-12:00; יום ג' הפקדת מסמכים בלבד (בקומת כניסה)

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר 'כל זכות'
 בכתובת: kolzchut.org.il/justice כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

5. 13 60

ד

נבישות

ממשק עדכון

יצירת קשר

מרכז מידע

קולות קוראים

זירת השירותים התברתיים

כל הארגונים

ראשי

אני חצה למצוא...

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



גידסטאר
אתר העמותות של ישראל



שיבת אור יצחק יהוד | עמותה

בעלי תפקידים

מידע כללי

מסמכים ודיונים

בעלי תפקידים

כתובים כספיים

יצירת קשר

הכתובים אודות נושאי משרה מוצגים מתוך הדוח המילולי האחרון שנמסר על ידי העמותה ונקלט במערכת. ככל שלא הוגש דוח או לעיתים כאשר חוגש באופן לא מקוון, לא יוצגו הכתובים או שיוצגו באופן חלקי.

חברי ועד

דב וולף, חבר ועד

שלמה קרלנשטיין, חבר ועד

יוסף שרגא טורצין, חבר ועד

מורשי חתימה

דב וולף, מורשה חתימה

שלמה קרלנשטיין, מורשה חתימה

יוסף שרגא טורצין, מורשה חתימה

נושאי משרה נוספים

נעמה אלפנט, גוף מבקר

שמחה רודניק, (רודניק ורצל ושות'), ראה חשבון מבקר

ארגונים נוספים בהם מכהנים נושאי משרה

המערכת וזוהתה ארגונים נוספים ללא מונת רווח שעל פי הדיווח המקוון האחרון שנמסר על ידם, מכהנים בהם אחד או יותר מנושאי המשרה/חברי ועד. יתכן שקיים מידע נוסף בדוח המילולי במסמכים ודיווחי עמותה.

אהודת - קבר (ע"ר)

יעד מרדכי - צרפת (ע"ר)

ישיבת חברון נאולה - כנסת ישראל ירושלים

ישיבת חברון נבעת מרדכי (מוסד הבוגרים) תשע"א (ע"ר)

ישיבת חברון "כנסת ישראל" נבעת מרדכי

מוסדות זאת זכרון ע"ש הרח"ק מלובלין ז"ע (ע"ר)

מרכז חינוך תרבות ורווחה בשכונת אחיסמך הנדולה (ע"ר)

עמותת יבורכו מציון (ע"ר)

עמותת כנסת הבוגרים ישיבת חברון - רמת בית שמש (ע"ר)

עמותת קרן עזרה לבני תורה שעל ידי ישיבת "אור יצחק" יהוד

קרן משאת משה ע"ש מרן ראש ישיבת חברון הגאון משה חברוני זצוק"ל

שב שמעתא (ע"ר)

שבת אחים בני איילון (ע"ר)

שיח נוף (ע"ר)

שלמי ציבור (ע"ר)

תמונת מקבלי שכר גבוה

2018 - שכר לשנה ברטו

12	100%	מנכ"ל
179,692		
12	63%	עובד סוציאלי
84,000		
12	66%	רוחני
74,070		
12	53%	רוחני
71,733		
12	29%	מזכירות
65,422		

מצאתם טעות בעמוד זה?
שלחו לנו הצעה לשינוי

LORD NEMESIS

3.1.3

W