

**פרויקט בניה קבוצתית**  
**"טלשיר NY (נווה יהודה)"**  
**ברחובות**

**הסכס סיחור אופציה**





**"הסכם האופציה"**

הסכם אשר נחתם בין טלשיר לבין נותנת האופציה, לפיו הוקנתה לטלשיר על ידי נותנת האופציה, האופציה, כהגדרתה בהסכם האופציה, אשר העתקו מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "א".

**"הממכר"**

האופציה, כהגדרתה בהסכם האופציה, כל אחד על פי חלקו היחסי כפי הנקוב בשולי הסכם זה.

**"הסכם המכר"**

הסכם מכר אשר ייחתם בין חברי הקבוצה ו/או טלשיר (ו/או צד ג' כלשהו אחר), לבין נותנת האופציה, בכפוף למימושה של האופציה, בנוסחו כפי שצורף להסכם האופציה.

**3. הצהרות**

- 3.1 טלשיר מצהירה ומתחייבת בזה כדלהלן:
  - 3.1.1 כי חתמה על הסכם האופציה עם נותנת האופציה, וכי הסכם האופציה בתוקף ולא נתקבלה אצלה כל הודעת ביטול בגינו.
  - 3.1.2 כי אין כל מניעה על פי הסכם האופציה להעברה או להמחאה של זכויותיה מתוקפו של הסכם האופציה.
  - 3.1.3 כי התקבלו אצלה כל החלטות והאישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות שלה ועל פי כל דין לצורך החתימה על הסכם זה.
- 3.2 חברי הקבוצה מצהירים ומתחייבים בזאת כדלהלן:
  - 3.2.1 כי ניתנה להם ההזדמנות לקרוא ולהבין את כל הוראות הסכם המכר, על כל נספחיו וההתחייבויות הנובעות ממנו.
  - 3.2.2 כי ניתנה להם ההזדמנות לבדוק את המקרקעין, ואת מצבם הפיזי, המשפטי, ההנדסי והתכנוני בכל הרשויות, ולאחר שערכו את כל הבדיקות הנזכרות דלעיל, מצאו את הנ"ל מתאימים לצרכיהם ולמטרותיהם, מכל בחינה שהיא.
  - 3.2.3 כי הם מוותרים בזאת על כל טענה של טעות ו/או ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה אחרת מכל סוג שהוא ביחס למקרקעין ו/או ביחס לזכויות בהם.
  - 3.2.4 כי ידוע להם כי טלשיר איננה נושאת בכל אחריות שהיא בקשר עם הסכם המכר, לרבות באשר למילוי מחויבויות נותנת האופציה כלפי חברי הקבוצה ובחתימתם על הסכם זה הם רוכשים, כל אחד על פי חלקו היחסי, חלק באופציה להתקשר עם המוכרת בהסכם מכר ולא חלק במקרקעין.
  - 3.2.5 כי ידוע להם כי טלשיר אינה מחוייבת בכל דרך שהיא למימוש האופציה ו/או לרכישת הזכויות במקרקעין, ובכל מקרה, אין ולא תהא להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי טלשיר בכל הנוגע לאמור לעיל.
  - 3.2.6 כי בחתימתם על הסכם זה הינם מאשרים באופן סופי את נוסחו של הסכם המכר (על תוספותיו ככל ותהיינה), לרבות לעניין המחויבויות על פיהם.
  - 3.2.7 כי הינם מסמיכים את עורכי הדין ממושרד פישר בכר חן וול אוריון ושות' לחתום בשמם, ככל שיידרש, מכח ייפוי כח אשר יינתנו לו על ידם, על הסכם המכר ונספחיו.

**4. העסקה**

- 4.1 בכפוף לתשלום תמורת הסיחור, כהגדרתה להלן, על ידי חברי הקבוצה לידי טלשיר, טלשיר תעביר ותמחה לחברי הקבוצה, כל אחד על פי חלקו היחסי כמפורט בשולי הסכם זה, את זכויותיה (כולן או חלקן), הכל בתמורה ובתנאים הנקובים בהסכם זה לעיל ולהלן, וכן חברי הקבוצה יתקשרו ישירות עם נותנת האופציה בהסכם המכר.
- 4.2 מוסכם, כי הסכם זה יכנס לתוקפו אך ורק בכפוף לחתימת הסכם המכר. כך, שמועד חתימת הסכם זה לצורך כניסתו לתוקף - יהא המועד דלעיל.

קבוצת טלשיר בע"מ  
 514319326  
 קבוצת טלשיר בע"מ

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
	(C)	אח	א.ב					על	
			א.ג					א.ד	
	20	19	18	17	16	15	14	13	11
	א.ה	א.ו	א.ז	א.ח	א.ט	א.י	א.יא	א.יב	א.יג
		א.יג	א.יד	א.טו	א.טז	א.יז	א.יח	א.יט	א.כ
	30	29	28	27	26	25	24	23	21
	א.כא	א.כב	א.כג	א.כד	א.כה	א.כו	א.כז	א.כח	א.כט
		א.כט	א.ל	א.לא	א.לב	א.לג	א.לד	א.לה	א.לו



- 7.4. הוראות סעיפים 3-6 בכללותם, מהווים תנאים עיקריים להסכם זה אשר הפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 7.5. הסכם זה יכנס לתוקפו אך ורק בחתימת שני הצדדים עליו. חתימת הצדדים תתבצע לא יאוחר ממועד חתימת הסכם המכר.
- 7.6. בית המשפט המוסמך בלעדית לדון בכל ענין הנוגע להסכם זה או הנובע ממנו הוא בית המשפט בתל אביב - יפו, ולא תהא סמכות לכל בית משפט אחר.
- 7.7. מוסכם בזאת כי טלשיר לא תהיה מחויבת לסחר ולהעביר את מלוא זכויותיה על פי הסכם האופציה, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

**8. הודעות**

- 8.1. כתובות הצדדים כל עוד לא הודיעו הצדדים בכתב אחרת הן כאמור ברישא של הסכם זה.
- 8.2. כל הודעה שתשלח מצד למשנהו על פי הכתובות הנ"ל - בדואר רשום מבית דואר בישראל תחשב, לרבות לצורך משלוח כתבי בי דין, כאילו נמסרה לנמען כעבור 72 שעות מעת השליחה כאמור.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

רמת טלשיר בע"מ  
 ח.פ. 514319326  
 קבוצת טלשיר בע"מ

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
	טו	רר	א.י.פ					ע.ל.	
			ו.י.ט					ע.ר	
25	19	18	17	16	15	14	13	12	11
ט.י.ב	מ.ז	י.י.ט		א.י.ג.	ר.3		י.י.ב		ס.ס
	21	20	19	18	17	16	15	14	13
		י.י.ס		י.י.ז	י.י.ב		י.י.ב	י.י.ב	א.י.ס
30	29	28	27	26	25	24	23	22	21
	א.י.ג.	ע.י.	ר.כ	י.י.ז	י.י.ב	י.י.ב	י.י.ב	י.י.ב	י.י.ב
	י.י.ב	ע.א		י.י.ז	י.י.ב	י.י.ב	י.י.ב	י.י.ב	י.י.ב

על פי ייפוי כח

אגף מינהל עו"ד  
מ"ר 12557  
ת.ד. חת-אביב 3104-6473  
טל: 03-6944244

קוצת טלעיר בע"מ  
514319826

אגף מינהל עו"ד  
מ"ר 12557  
ת.ד. חת-אביב 3104-6473  
טל: 03-6944244

על פי ייפוי כח  
קוצת טלעיר בע"מ  
514319826

אגף מינהל עו"ד  
מ"ר 12557  
ת.ד. חת-אביב 3104-6473  
טל: 03-6944244

על פי ייפוי כח  
קוצת טלעיר בע"מ  
514319826

קוצת טלעיר בע"מ  
514319826

קוצת טלעיר בע"מ  
514319826

אגף מינהל עו"ד  
מ"ר 12557  
ת.ד. חת-אביב 3104-6473  
טל: 03-6944244

על פי ייפוי כח

מס' יחידה רעיונית	שם מלא	ת.ד./מס' דרכון	כתובת	חלק יחסי בתמורת הסתחור (בש"ח לא כולל מע"מ)	חתימה
<del>1</del>	<del></del>	<del></del>	<del></del>	<del>171,091</del>	<del></del>
2	אלה שר מרי יו	306445442 025222357	צ'מורה 623 מאבא	171,091	<i>EM</i> <i>M</i>
<del>3</del>	<del></del>	<del></del>	<del></del>	<del>140,448</del>	<del></del>
<del>4</del>	<del></del>	<del></del>	<del></del>	<del>140,448</del>	<del></del>
<del>5</del>	<del></del>	<del></del>	<del></del>	<del>123,211</del>	<del></del>
<del>6</del>	<del></del>	<del></del>	<del></del>	<del>141,086</del>	<del></del>
7	איונה פרום איונה פרום	309510402 312100506	ישראל שדר 1 כרוב	141,086	איונה פרום
8	מיטלן אילון	34214675	הימ"ש ג' רחוקה	123,849	<i>[Signature]</i>
9	נעם ארז	025567728	טביקטא 49 ג'ו	105,974	נ. ארז
<del>10</del>	<del></del>	<del></del>	<del></del>	<del>141,724</del>	<del></del>
11	סוקי סוקיה סוקיה אילוני	309510469 306331658	נוה אלון 61	141,724	סוקיה
<del>12</del>	<del></del>	<del></del>	<del></del>	<del>124,488</del>	<del></del>
13	כוכבי שי כוכבי יפא	023747017 024663502	ברק ירושלים 612 קניית סקין	106,612	<i>[Signature]</i> יפא כוכבי
<del>14</del>	<del></del>	<del></del>	<del></del>	<del>142,363</del>	<del></del>
15	ג'מאל ג'מאל	310209575 310209549	ג'מאל 38 ירושלים	142,363	<i>[Signature]</i>

מס' יחידה רעיונית	שם מלא	ת.ז./מס' דרכון	כתובת	חלק יחסי בתמורת הסיחור (בש"ח לא כולל מע"מ)	חתימה
.16	מיכה גלן	003327707	יעקב ואלהאסקין	125,126	[Signature]
	אריאל סגל	069939924	למא		[Signature]
.17				107,251	
.18	ישראל אסרוף	53037966		143,001	[Signature]
	מאיר סרוף	57089163			[Signature]
.19	אמסל זרימין	306704610	הנשיא הראשון	143,001	[Signature]
	עיון זרימין	307309955	45 מחוגה		[Signature]
.20	שלמה אבנר	005194953	בג"מ 4/4	125,764	[Signature]
			רחוב 101		[Signature]
.21	אורי אבנר	209167881	סיוס 7/3	143,889	[Signature]
			מוסקה		[Signature]
.22	דניאל סגל	200041291	שנייה 10	143,640	[Signature]
			רחוב		[Signature]
.23	מיצה סווין	314977521	המאיר ז רח	143,640	[Signature]
.24	דב סגל	037614468	שנייה 7/3	126,403	[Signature]
	בניה סגל	040954646	מוסקה		[Signature]
.25	אורי כורמל	050932505	סוויט 11"א	108,528	[Signature]
	אורי אבנר	55550498	נס ל"ב		[Signature]
.26	מתן זיאמן	300938537	בר אול 4	219,609	[Signature]
	גיא זיאמן	701142008	רחוב		[Signature]
.27	שריאל סגל	304949487	המאיר 8	109,166	[Signature]
			רחוב		[Signature]
.28	שמעון יצחקי	307489385		171,091	[Signature]
	אוריאל סגל	320853187	אילן 7 חומה		[Signature]
.29	גיא זיאמן	066626532	15' 8'	190,881	[Signature]
	אוריאל סגל	200639173	מוסקה		[Signature]
.30				182,582	

יחיד טלפון ב  
14319326

יחיד טלפון ב  
14319326

פי ייפוי כ

יחיד טלפון ב  
14319326

יחיד טלפון ב  
14319326

יחיד טלפון ב  
14319326

יחיד טלפון ב  
14319326

יחיד טלפון ב  
14319326







## 1.3. נספחי ההסכם הינם הנספחים כדלקמן :

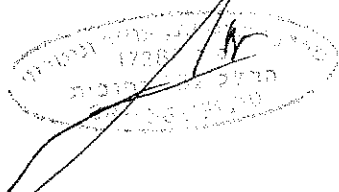
- |   |   |          |
|---|---|----------|
| העתקי נסחי רישום מקרקעין עדכניים.                       | - | נספח "א" |
| נוסח מוסכם וסופי של הסכם המכר.                          | - | נספח "ב" |
| נוסח ייפוי כח בלתי חוזר לביצוע פעולות תכנוניות.         | - | נספח "ג" |
| העתק פרוטוקול ישיבת דירקטוריון מקבל האופציה.            | - | נספח "ד" |
| נוסח יפוי כח לרישום הערת אזהרה לטובת ב"כ מקבל האופציה.  | - | נספח "ה" |
| נוסח בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת מקבל האופציה.         | - | נספח "ו" |
| נוסח יפוי כח למחיקת הערת אזהרה לטובת ב"כ נותנת האופציה. | - | נספח "ז" |
| נוסח בקשה למחיקת הערת אזהרה.                            | - | נספח "ח" |
| נוסח יפוי כח לחתימה על הסכם המכר – מטעם נותנת האופציה.  | - | נספח "ט" |
| נוסח הודעת המימוש.                                      | - | נספח "י" |

2. האופציה

- 2.1. נותנת האופציה מעניקה בזאת למקבל האופציה, אופציה ייחודית, סחירה, בלתי חוזרת, בהתאם להוראות סעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: "החוק"), לרכוש מנותנת האופציה, עד מועד המימוש, כהגדרתו להלן, את מלוא זכויות נותנת האופציה במגרשים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות כל זכויות הבניה, הן הקיימות והן עתידיות, כשזכויות אלו חופשיות ונקיות מכל זכות מגבילה, כהגדרת מונח זה להלן (להלן יחדיו: "הממכר") ולהיקשר עימה בהסכם מכר, בנוסחו הסופי המצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ב" (להלן: "הסכם המכר"), לפיו ירכוש הוא ו/או מי מטעמו (לרבות הנעברים) מאת נותנת האופציה, את הממכר (לעיל ולהלן: "האופציה").
- 2.2. האופציה נשוא הסכם זה תחל במועד חתימת הסכם זה, ותסתיים בחלוף 150 ימים ממועד חתימת הסכם זה, דהיינו ביום 14.06.2019 בשעה 18:00 (להלן ובהתאמה: "תקופת האופציה" ו- "מועד המימוש").
- למען הסר ספק, סך כל תקופת האופציה לא יעלה בשום מקרה על התקופה הקבועה בסעיף 49(א) (א) (4) לחוק.
- 2.3. מוסכם על הצדדים, כי בחתימתם על הסכם זה, הינם מאשרים באופן סופי ומוחלט את נוסחו של הסכם המכר אשר כאמור מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ב", עליו יחתמו במידה והמקבל ו/או הנעברים יממשו את האופציה.

3. הצהרות והתחייבויות נותנת האופציה

בנוסף להצהרות נותנת האופציה המופיעות בנוסח הסכם המכר המצורף להסכם זה ואשר מהוות הצהרות של נותנת האופציה על פי הסכם זה, מצהירה ומתחייבת נותנת האופציה כי:



קבוצת עקשיר בע"מ  
ח.פ. 514319025

- 3.1 הינה הבעלים הרשום והמחזיקה של הממכר.
- 3.2 על הממכר חלה התכנית רח/2000/ט/1 שפורסמה לאישור ברשומות ביום 5.12.2018 (להלן: "התב"ע"), וככל שתמומש האופציה, היא תמכור את זכויותיה בממכר במצבם AS-IS במועד חתימת ההסכם דנן לאחר שלמקבל האופציה ניתנה האפשרות לבדוק בעצמו או בעזרת מומחים מטעמו, את הנתונים המשפטיים, הפיסיים והתכנוניים בקשר לממכר ולזכויות הקיימות בו.
- 3.3 לא ידוע לה כי הוצאו, וכן לא נתקבלו אצלה ו/או אצל מי מטעמה, אף צו שיפוטי ו/או מינהלי בקשר עם הממכר, וכי לא ידוע לה כי בכוונת הרשויות השונות להוציא צו שיפוטי ו/או מינהלי כאמור ביחס לממכר ו/או לניצול והשימוש בו.
- 3.4 למיטב ידיעתה, לא קיימות, דרישות כלשהן מצד המשרד לאיכות הסביבה ו/או כל גורם הקשור לנושא איכות הסביבה ו/או רשות העתיקות בקשר עם הממכר, וכי לא קיבלה, בעל פה ו/או בכתב, אצלה ו/או אצל מי מטעמה, דרישות כלשהן הנוגעות לנושאי איכות סביבה ו/או עתיקות ביחס לממכר וכי לא ידוע לה כי בכוונת הרשויות הנ"ל להוציא דרישות כאמור.
- 3.5 ידוע לה שבכוונת מקבל האופציה לפעול, מיד לאחר חתימת הסכם האופציה, לצורך קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמתו של בנין או בניינים, ביעוד למגורים על המגרשים.
- לפיכך, עם חתימת הסכם זה תחתום נותנת האופציה על ייפוי כח בלתי חוזר לביצוען של פעולות תכנוניות, בנוסח המצורף כנספח ג' להסכם זה ותמסור את ייפוי הכוח לידי ב"כ מקבל האופציה, ובלבד שחתימתה זו לא תחייב אותה בהתחייבויות כלשהן ו/או בעלויות כלשהן (ולרבות תשלום היטלי השבחה נוספים מעבר לתשלום היטלי השבחה בהן היא חייבת בהתאם להוראות הסכם המכר).
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בחתימתה על הסכם זה, נותנת האופציה נותנת את הסכמתה לכך שמקבל האופציה יפנה לעירייה ו/או לוועדה המקומית ו/או המחוזית, בבקשה לקבלת שומת היטל השבחה ובלבד שבקשה זו לא תחייב אותה בחיוב נוסף מעבר לחיובים החלים עליה בהתאם להוראות הסכם המכר, אלמלא הוגשה הבקשה כאמור.
- 3.6 נותנת האופציה מתחייבת למסור לידי ב"כ מקבל האופציה את ייפוי הכוח התכנוני המצורף כנספח ג' להסכם זה, חתום במקור על ידה ומאומת על ידי בא כוחה או באימות קונסולרי, וזאת עד ולא יאוחר מ- 16 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.7 נכון למועד חתימת הסכם זה, זכויותיה בממכר נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או צו ו/או עיקול ו/או הערה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או הליך ו/או עיכוב ו/או כתב אישום ו/או כתב תביעה ו/או מכל אדם ו/או חפץ ו/או כל זכות כלשהי אחרת ו/או נוגדת לטובת כל צד ג' שהוא בקשר עם הממכר ולא ידוע לה והיא לא התקשרה עם אף מחזיק ו/או חוכר ו/או שוכר ו/או פולש ו/או דיירות מוגנת בממכר וכן לא ידוע לה על אף זיקת הנאה ו/או הפקעה בקשר עם הממכר (לעיל ולהלן יחדיו: "הזכות המגבילה"), למעט "חשש" בנושא הפקעה לטובת עיריית רחובות שמקבל האופציה העלה, ובדק לגביה בעצמו ואשר אין בהן בכדי לפגוע ו/או לגרוע מהתמורה המוסכמת עבור הממכר, כפי שיפורט להלן.

משרד התכנון והערים  
מנהל מחלקת תכנון  
מנהל מחלקת תכנון  
מנהל מחלקת תכנון

קביעת עלויות בע"מ  
ח.פ. 514314326

3.8. כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד המימוש, היא לא תעשה כל דיס פוזיציה שהיא בממכר, ובתוך כך לא תנהל כל משא ומתן ו/או עסקה עם כל צד ג', ביחס לממכר ולא תשעבד ו/או תמשכן את הממכר ו/או תעניק כל זכות אחרת בממכר לצד שלישי.

3.9. התקשרותה עם מקבל האופציה בהסכם זה ובהסכם המכר, אינה סותרת כל הסכם ו/או התחייבות ו/או הסכמה ו/או הבטחה כלשהי אחרת, שנעשו על ידה, וכי לא מכרה ו/או התחייבה למכור ו/או ביצעה כל עסקה הסותרת את התחייבויותיה על פי הסכם זה ו/או את הסכם המכר, וכי החל ממועד חתימת הסכם זה לא תתחייב ו/או תתקשר ו/או תסכים ו/או תבטיח, בשום צורה שהיא, לאף צד שלישי שהוא, באופן שיסתור את התחייבויותיה על פי הסכם זה ו/או את הסכם המכר.

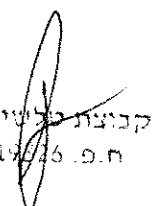
3.10. זכויותיה בממכר תישארנה במצבן המשפטי והפיסי כמפורט דלעיל וזאת עד למועד המימוש, וככל שתמומש האופציה, עד למועד רישום הזכויות על שם הקונים, כהגדרת מונח זה בהסכם המכר וכפי שייקבע בו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבת נותנת האופציה להסיר, באחריותה ועל חשבונה, כל זכות מגבילה שתוגש, תיווצר או תוטל, לפי העניין, בקשר עם הממכר ו/או על זכויותיה בו ו/או בקשר אליו, וזאת באופן מידי ובכל מקרה לא יאוחר מ- 30 (שלושים) יום ממועד הטלתם ו/או היווצרותם. מובהר ומוסכם בזאת, כי היה והזכות המגבילה לא תוסר במועד הקבוע לעיל, יחולו ההוראות הקבועות להלן:

3.10.1. ככל שהזכות המגבילה ניתנת לסילוק באמצעות תשלום כספי, וסך החוב בגינו הוטלה הזכות המגבילה נמוך מסך התשלום השני בגין האופציה, כהגדרתו להלן, ימסור ב"כ נותנת האופציה, עוה"ד מרדכי מרגלית (לעיל ולהלן: "הנאמן"), לידי מקבל האופציה את המחאת התשלום השני, מיד עם דרישת מקבל האופציה וכנגד קבלת המחאה על סך התשלום השני בגין האופציה, לפקודת הנאמן, שמועד פירעונה זהה. הצדדים מורים לנאמן להחזיק את המחאה לעיל בידי הנאמנות, וככל שלא הוסרה הזכות המגבילה עד מועד פירעונה של המחאת התשלום השני בגין האופציה, יפקיד הנאמן את המחאה לעיל בחשבון הנאמנות ויסלק את הזכות המגבילה באמצעות תשלום סך החוב בגינו הוטלה הזכות המגבילה או יעמיד ערבות לצורך סילוקה, וזאת באופן מידי עם הפקדת המחאה בחשבון הנאמנות במועד פירעונה. ככל שלאחר סילוק הזכות המגבילה יוותרו סכומים בחשבון הנאמנות, יעביר הנאמן את הסכומים לידי נותנת האופציה, לאחר סילוק הזכות המגבילה, ובהתאם להוראות סעיפים 5.4 ו- 5.5 להלן.

3.10.2. ככל מקרה שהזכות המגבילה לא ניתנת לסילוק באמצעות תשלום כספי, או במקרה שסך החוב בגינו הוטלה הזכות המגבילה גבוה מסך התשלום השני בגין האופציה או במקרה שלא הוסרה הזכות המגבילה עד מועד המימוש, יתעכבו בהתאמה קיום התחייבויותיו של מקבל האופציה, נשוא הסכם זה, לרבות מועד המימוש, מבלי שהדבר יחשב כהפרת הסכם זה מצידו של מקבל האופציה וכלל המועדים יידחו בהתאמה, עד לאחר הסרת הזכות המגבילה.



קבוצת בלשיר בע"מ  
ח.פ. 514319016



- 3.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שעל אף התחייבותה של נותנת האופציה להסיר כל זכות מגבילה לא יאוחר מהמועד הנקוב לעיל, לא הוסרה הזכות המגבילה כאמור, מקבל האופציה יהיה רשאי, אך לא חייב, להודיע לנותנת האופציה על ביטול הסכם זה ובמקרה כאמור תשיב נותנת האופציה למקבל האופציה את מלוא סכום התמורה בגין האופציה מיד עם דרישתו הראשונה והצדדים יחתמו על כל מסמך הדרוש לצורך ביטול הסכם זה. במקרה שמקבל האופציה החליט לבטל את הסכם האופציה כאמור, תשלם נותנת האופציה למקבל האופציה, פיצוי קבוע ומוסכם על סך של 10% מתמורת האופציה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או פיצוי המוקנים למי מהצדדים על פי הסכם זה ו/או על פי דין.
- 3.12 לא ידוע לה על כל פגם ו/או מום בממכר.
- 3.13 נכון למועד חתימת הסכם זה, לא ידוע לה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה של צד ג' כלשהו בקשר לממכר, וכן לא מתנהלים מצידה ו/או כנגדה, הליכים כלשהם, לרבות הליכים משפטיים ו/או מנהליים, ו/או לא הוגשה מטעמה ו/או כנגדה, כל תביעה ביחס לממכר ו/או לזכויותיה בו, וכי לא תלויה ועומדת נגדה בקשה כלשהי, בין אם הוגשה מטעמה ו/או נגדה, למינוי כונס נכסים ו/או לפשיטת רגל ו/או למינוי אפוטרופוס (זמניים או קבועים) ו/או לא הוצאו נגדה צווים למינוי כונס ו/או לפשיטת רגל ו/או למינוי אפוטרופוס (זמניים או קבועים), ו/או כל בקשה אחרת שיש בה בכדי להשפיע על כשרותה המשפטית, והכל הן בתחומי הארץ והן מחוצה לה.

#### 4. הצהרות והתחייבויות מקבל האופציה

- בכפוף לנכונות הצהרות נותנת האופציה ולקיום כל התחייבויותיה של נותנת האופציה על פי הסכם זה, מצהיר מקבל האופציה כי:
- 4.1 לצורך התקשרותו בהסכם אופציה זה, ניתנה לו האפשרות לערוך בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו, בדיקות ובירורים בקשר עם מיקום המגרשים וסביבתם, מצבם המשפטי והפיסי, וכן ניתנה לו האפשרות לבדוק את הוראות התביע על כל נספחיה. בנוסף, ניתנה לו האפשרות לערוך את בדיקותיו בספרי לשכת רישום המקרקעין ו/או בעיריית רחובות ולרבות במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, וזאת מבלי שנותנת האופציה מסרה למקבל האופציה ייפוי כוח לעריכת בירורים, ולפיכך נערכו הבדיקות ללא ייפוי הכוח.
- 4.2 למיטב ידיעתו, התקשרותו בהסכם זה וביצוע הוראותיו על ידו, אינם עומדים בסתירה לכל הסכם ו/או התחייבות אחרת אשר נעשו על ידו, ו/או למסמכי ההתאגדות שלו, וכי למיטב ידיעתו לא קיימת מגבלה על פי דין, המגבילה ו/או המונעת הימנו, מלהיקשר ולבצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 4.3 התקבלו כל החלטות והאישורים הנדרשים עפ"י מסמכי ההתאגדות של המקבל, לחתימת הסכם זה וביצועו, ולא ידוע לו על מניעה חוקית להתקשרותו בהסכם זה. העתק מפרוטוקול ישיבת דירקטוריון מקבל האופציה, מאושר ומאומת כדין, מצורף להסכם זה ומסומן כנספח "ד".

קב"מ של יו"ר בע"מ  
ח.פ. 51431926

## 5. תמורת האופציה

5.1. בגין מתן האופציה, ישלם מקבל האופציה לנותנת האופציה, סך של 672,000 ש"ח (שש מאות שבעים ושניים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין (להלן: "תמורת האופציה"), המהווים סכום שאינו עולה על 5% מתמורת רכישת הממכר, כהגדרתה להלן.

5.2. תמורת האופציה תשולם באופן ובמועדים, כפי המפורט להלן:

5.2.1. סך של 150,000 ש"ח (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הראשון בגין האופציה"), ישולמו באמצעות שיק של מקבל האופציה, שמועד פרעונו למועד חתימת הסכם זה, ערוך לפקודת נותנת האופציה, אשר יימסר במועד חתימת הסכם זה לידי הנאמן, ויוחזק בידי הנאמנות בהתאם להוראות סעיף 5.3 להלן, ורכיב המע"מ ידווח וישולם כנגד חשבונית עצמית, ערוכה על שמו של מקבל האופציה ו/או בהתאם לדרישות רשויות מע"מ, במועדים הקבועים על פי דין.

5.2.2. סך של 522,000 ש"ח (חמש מאות עשרים ושניים אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום השני בגין האופציה") ישולמו באמצעות שיק של מקבל האופציה, ערוך לפקודת נותנת האופציה, אשר מועד פירעונו למועד המימוש, בערבות אישית של ה"ה שמשי באום וגיאן גוגנהיים אשר יחתמו על אותו השיק מאחור כערבים אישית לפרעונו, אשר יימסר במועד חתימת הסכם זה לידי הנאמנות של הנאמן, ויוחזק בידי הנאמנות בהתאם להוראות סעיפים 5.4 ו- 5.5 להלן, ורכיב המע"מ ידווח וישולם כנגד חשבונית עצמית, ערוכה על שמו של מקבל האופציה ו/או בהתאם לדרישות רשויות מע"מ, במועדים הקבועים על פי דין.

5.3. הצדדים מורים לנאמן בהוראה בלתי חוזרת להחזיק בידי הנאמנות את המחאת התשלום הראשון בגין האופציה ולהעביר את המחאת התשלום הראשון בגין האופציה לידי נותנת האופציה, אך ורק בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

5.3.1. נרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת מקבל האופציה בדבר הסכם זה, שלא קודמת לה כל זכות נוגדת, על מלוא זכויות נותנת האופציה בממכר, כהגדרתה וכפי המפורט בסעיף 7.1.1 להלן.

ככל שלא נרשמה הערת האזהרה בחלוף 3 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה, בהם לשכת רישום המקרקעין ברחובות הייתה פתוחה, בשל מניעה בעטיו של הקונה בלבד, אזי יראה הנאמן לעניין העברת הסכום הנ"ל, כאילו התמלא תנאי זה בחלוף 3 ימי עסקים כאמור. מובהר, כי ככל שלא נרשמה הערת האזהרה לטובת מקבל האופציה בחלוף 3 ימי עסקים כאמור, בשל מניעות שאינן בעטיו של מקבל האופציה, אזי יידחה מועד זה עד לחלוף המניעות כאמור. מובהר למען הסר ספק, שככל שרישום הערת האזהרה יתעכב בשל מניעות הנעוצה בייפוי הכוח שנתנה נותנת האופציה לבא כוחה, יידחה מועד התקיימות תנאי זה, עד לרישום הערת האזהרה בפועל, ולא יעביר הנאמן את המחאת התשלום הראשון לידי נותנת האופציה וכן יידחה בהתאמה מועד

הרשמת מקרקעין בע"מ  
ח.פ. 514319326



מימוש האופציה, באופן שבגין כל יום שבו התעכב רישום הערת האזהרה כאמור, יידחה מועד המימוש ביום.

5.4. הצדדים מורים לנאמן, באופן בלתי חוזר, להחזיק בידי הנאמנות את המחאת התשלום השני בגין האופציה ולהעביר את שיק התשלום השני בגין האופציה לידי נותנת האופציה, אך ורק במקרה בו לא תמומש האופציה עד תום מועד המימוש (אלא אם לא מומשה האופציה עקב זכות מגבילה שטרם הוסרה במועד המימוש, שאז לא יעביר הנאמן את השיק התשלום השני בגין האופציה אלא לאחר סילוק הזכות המגבילה). במקרה כאמור, תיוותר מלוא תמורת האופציה בידי נותנת האופציה ולא תוחזר למקבל האופציה, למעט בנסיבות כאמור בס"ק 5.6 להלן.

5.5. במקרה שמומשה האופציה במועד מימוש האופציה, בהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן, ישיב הנאמן את שיק התשלום השני בגין האופציה לידי מקבל האופציה, וזאת מיד וכנגד קבלת המחאת התשלום בגין הממכר, כמפורט בסעיף 6.2.3 להלן. למען הסר ספק, במקרה של מימוש האופציה יהווה כל תשלום אשר שולם לנותנת האופציה בגין האופציה חלק מהתשלום בגין תמורת הממכר, והצדדים ינהגו בו בהתאם לאמור בהוראות הסכם המכר.

5.6. במקרה בו מקבל האופציה ו/או הנעברים מימשו את האופציה במועד המימוש באופן המפורט בסעיף 6 להלן, אולם נותנת האופציה לא חתמה על הסכם המכר במועד כאמור בסעיף 6.3 להלן, בעצמה, או במקרה שבמועד המימוש תהא מניעה למימוש האופציה שלא בעטיו של מקבל האופציה, בשל מעשה של נותנת האופציה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה מצידה של נותנת האופציה. מבלי לגרוע מיתר זכויותיו של מקבל האופציה על פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין ובנוסף לדחיית מועד המימוש בהתאם להוראות הסכם זה לעיל, תשלם נותנת האופציה למקבל האופציה פיצוי יומי בסכום של 1,000 ש"ח בגין כל יום עיכוב במועד המימוש. מובהר ומוסכם בזאת, כי חתימת עותקי הסכם המכר תבוצע על ידי נותנת האופציה. ואולם ככל שנותנת האופציה תפר התחייבותה זו, חתימת הסכם המכר ונספחיו ייחתמו ע"י ב"כ נותנת האופציה, על פי יפוי כח בלתי חוזר המפורט בסעיף 10.1 להלן.

## 6. מימוש האופציה

6.1. מוסכם בזאת, כי תמורת רכישת הממכר, ככל שתמומש האופציה עד למועד המימוש, בכפוף להוראות הסכם זה, תעמוד על סך של 13,450,000 ש"ח (שלושה עשר מליון ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדון, אשר ממנה ינוכה, כל סכום ששולם במסגרת תשלום תמורת האופציה לפי הסכם זה (להלן: "תמורת רכישת המכר").

6.2. כתנאי למימוש האופציה, יתבצעו על ידי מקבל האופציה, עד למועד המימוש, הפעולות הבאות **במצטבר**:

6.2.1. תימסר לידי ב"כ נותנת האופציה הודעה בכתב, בלתי מותנית, בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח "י", בדבר מימוש האופציה, אשר תיחתם על ידי מקבל האופציה ו/או הנעברים ו/או מי מטעמם, לפי ממומשת האופציה (להלן: "הודעת המימוש");

מסמך מס' 514319323  
תאריך: 10.10.2023  
מקום: תל אביב

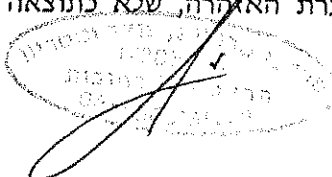
קב"מ סלשיר בע"מ  
ח.פ. 514319323

- 6.2.2. יימסרו לידי ב"כ נותנת האופציה 4 (ארבעה) עותקים, של הסכם המכר (על נספחיו) כשהם חתומים במקור ע"י מקבל האופציה ו/או הנעברים אשר מימשו את האופציה;
- 6.2.3. תימסר לידי ב"כ נותנת האופציה המחאה בנקאית, לפקודת נותנת האופציה, בסך השווה לסכום התמורה בגין הממכר, כהגדרתו בהסכם המכר, בניכוי כל סכום ששולם במסגרת תשלום תמורת האופציה על פי הסכם זה, אשר שולם על חשבון תשלום התמורה, ובניכוי שיק בנקאי נוסף שיימסר בו זמנית לפקודת הנאמן להבטחת התשלומים הנדרשים לצורך המצאת האישורים המפורטים בהסכם המכר, ולהבטחת תשלום מקדמת מס השבת. המחאה הבנקאית תימסר לידי הנאמנות של הנאמן והוא יפעל בכספים המופקדים בידו הנאמנות, בהתאם להוראות הצדדים כפי הקבוע בהסכם המכר.
- 6.3. במקרה בו תמומש האופציה, בהתאם להוראות הסכם זה, מתחייבת נותנת האופציה, בהתחייבות יסודית, כי בתוך לא יאוחר מ- 5 ימים ממועד מסירת הודעת המימוש, תחתום בעצמה בפני באי כוח מקבל האופציה לאחר תיאום עם ב"כ מקבל האופציה, במשרדו של ב"כ נותנת האופציה, על הסכם המכר ונספחיו, אשר הומצאו לה על ידי מקבל האופציה ו/או הנעברים, ותעביר את עותקי ההסכם החתומים על ידה כדין, על נספחיהם החתומים והמאומתים כדין, לידי ב"כ מקבל האופציה.
- 6.4. מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי מסירת הודעת המימוש ע"י המקבל ו/או הנעברים, לב"כ נותנת האופציה, וכן המצאת המחאות הבנקאיות לפקודת ב"כ נותנת האופציה ולפקודת רשויות מס שבה, כאמור בסעיף 6.2.3 דלעיל, והכל עד למועד המימוש, יהוו מימוש האופציה לכל דבר ועניין בהתאם להוראות הסכם זה, והחל ממועד זה, ביחס להמשך ביצוע רכישת זכויות נותנת האופציה בממכר, תחולנה הוראות הסכם המכר.
- 6.5. במקרה בו לא מסר המקבל את הודעת המימוש על צרופותיה כאמור בסעיף 6.2.1 דלעיל עד למועד המימוש ו/או לא עמד בתנאים המצטברים למימוש האופציה כאמור, למעט במקרה בו הוארכה תקופת האופציה בהתאם להסכמת הצדדים להסכם זה ובכתב עובר למועד המימוש, תפקע האופציה מאליה באופן אוטומטי מיד בחלוף מועד המימוש, ולמקבל לא תהיינה כל זכויות בקשר עם האופציה ו/או בקשר עם הממכר ו/או בקשר עם המגרשים ולאף צד מהצדדים להסכם זה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו בגין כך.

## 7. בטוחות

### 7.1. הערת אזהרה:

- 7.1.1. מוסכם בין הצדדים, שעם חתימת הסכם זה יהא זכאי מקבל האופציה לרשום לטובתו בלשכת רישום המקרקעין, הערת אזהרה מפורטת עפ"י הסכם אופציה זה, על זכויותיה של נותנת האופציה בממכר (לעיל ולהלן: "הערת האזהרה").
- 7.1.2. ככל שלא מומשה האופציה במועד המימוש מקבל האופציה יפעל לביטול הערת האזהרה תוך 3 (שלושה) ימי עסקים מחלוף מועד המימוש, למעט אם תקופת האופציה נשוא הסכם זה, הוארכה בהסכמה בכתב בין הצדדים, עובר למועד המימוש. ואולם ככל שיחול עיכוב בביטול הערת האזהרה, שלא כתוצאה



קביעות שלשית בע"מ  
ח.פ. 51431/2026



ממעשה או מחדל של מקבל האופציה, לא יהווה הדבר הפרה של הסכם האופציה מצידו של מקבל האופציה ולא יזכה את נותנת האופציה בשום פיצוי שהוא. כמו כן, במקרה כאמור, הצדדים מורים בהוראה בלתי חוזרת לבי"כ נותנת האופציה לפעול בהתאם להוראות הבלתי חוזרות אשר ניתנו לו בסעיף 7.1.5 להלן.

מוסכם בזאת, כי ככל ותמומש האופציה בהתאם להוראות הסכם זה, תימחק הערת האזהרה כנגד רישומן בפועל של הערות האזהרה לטובת הקונה, כמפורט בהסכם המכר.

7.1.3 לצורך רישומה של הערת האזהרה, תחתום נותנת האופציה, במועד חתימת הסכם אופציה זה, על יפוי כח, בלתי חוזר, לרישום הערת אזהרה, וכן יחתמו היא ומקבל האופציה על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה, בנוסחים המצורפים להסכם זה ומסומנים בהתאמה **כנספחים "ה" ו- "ו"**.

7.1.4 לשם הבטחת זכויותיה של נותנת האופציה במקרה בו לא מומשה האופציה עד למועד המימוש, אזי במועד חתימת הסכם אופציה זה, יחתום מקבל האופציה על בקשה למחיקת הערת האזהרה ועל יפוי כח בלתי חוזר ופרוטוקול חברה, ערוך כדין, המאשר את חתימת הבקשה ומסירת יפוי הכוח כאמור, לשם מחיקתה של הערת האזהרה, בנוסחים המצורפים להסכם זה ומסומנים בהתאמה **כנספחים "ז" ו- "ח"**.

7.1.5 המסמכים המפורטים בסעיפים 7.1.4 דלעיל, יוחזקו בנאמנות בידי בי"כ נותנת האופציה והם ימסרו לבי"כ מקבל האופציה מיד לאחר פרעון מלוא התמורה בגין האופציה. הצדדים מורים בזאת לבי"כ נותנת האופציה, בהוראה בלתי חוזרת, לעשות שימוש במסמכים כאמור, אך ורק במקרה בו לא מומשה האופציה עד למועד המימוש, ומקבל האופציה לא מחק בעצמו את הערת האזהרה כאמור בסעיף 7.1.2 דלעיל.

## 7.2 משכון:

7.2.1 מוסכם בין הצדדים, כי עם חתימת הסכם המכר (במקרה בו האופציה תמומש), יהיה זכאי מקבל האופציה ו/או הנעברים לרשום משכון אצל רשם המשכונות, על מלוא זכויותיה של נותנת האופציה בממכר (לעיל ולהלן): **"המשכון"**.

7.2.2 לצורך רישומו של המשכון, יחתמו הצדדים במועד חתימת הסכם המכר על טופס הודעת משכון, בנוסח שיצורף להסכם המכר.

7.2.3 מוצהר ומוסכם שמקבל האופציה לא יהיה רשאי ולא ירשום משכון על זכויות נותנת האופציה המסתמך על הסכם האופציה. לשם הבטחת זכויותיה של נותנת האופציה, אזי במועד חתימת הסכם המכר, יחתום מקבל האופציה ו/או הנעברים על בקשה ויפוי כח למחיקתו של המשכון, בנוסחים שיצורפו להסכם המכר, ובהסכם המכר ייקבעו הוראות בלתי חוזרות לבי"כ נותנת האופציה בנוגע לשימוש בייפוי הכוח והבקשה.

קבוצת שלטון בע"מ  
ח.פ. 514317374

## 8. סחור ו/או העברת האופציה לצדדים שלישיים

8.1. מקבל האופציה יהיה זכאי לסחור ו/או להעביר ו/או להסב, עד למועד המימוש, את האופציה המוקנית לו על פי הסכם זה, או כל חלק ממנה, כולה או מקצתה (כלומר, בחלקים למספר נעברים), בין בתמורה ובין ללא תמורה ובכל דרך שיחפוץ, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לנעברים ולכל צד שלישי שהוא, ונותנת האופציה מסכימה לכך ומתחייבת לחתום על הסכם המכר עם הנעברים כאמור, ככל שהאופציה תמומש על ידם ו/או ע"י המקבל בשמם. למען הסר ספק יובהר בזאת כי למרות האמור בכל מקום אחר, הסכם האופציה יהיה בר מימוש אך ורק לגבי רכישת מלוא הזכויות בממכר.

8.2. ככל שיסחור ו/או יעביר המקבל את זכויותיו על פי הסכם זה ו/או כל חלק מהם לצדדים שלישיים, והודעת המימוש תימסר לנותנת האופציה על ידם או בשמם, כי אז ייכנס הנעבר לנעלי המקבל, לכל דבר ועניין, באופן שהם בלבד (לשלילת אחריות המקבל) יהיו הרוכשים של הממכר, ביחס לחלקם היחסי בממכר, כפי שיפורט בשולי הסכם המכר ובלבד שמבחינת נותנת האופציה היא תקבל את מלוא התמורה בגין הממכר.

## 9. מסים

9.1. הסכם זה הינו בגדר אופציה ייחודית הפטורה ממיסוי מקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 49(ג) לחוק. במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הצדדים, יחדיו, על טופסי דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה, וידווחו על חתימת ההסכם, זאת בהתאם למועדים הקבועים לכך בחוק.

9.2. נותנת האופציה מתחייבת לפנות לרשויות המס לקבלת אישור על פטור ממס שבח בגין מתן האופציה ובגין התמורה ששולמה בגין האופציה. עם קבלת האישור תמציא העתק של האישור למקבל האופציה.

9.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1 דלעיל, ישא כל צד במיסים החלים עליו, ככל שיחולו בגין הסכם זה ועל פי כל דין.

9.4. לאחר החתימה על הסכם המכר, ככל שתמומש האופציה בהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן, ידווחו כל אחד מהצדדים להסכם המכר, באופן עצמאי, לרשויות מיסוי מקרקעין על העסקה נשוא הסכם המכר, במועדים הקבועים לכך בחוק.

9.5. הועברו ו/או סוחרו זכויותיו והתחייבויותיו של מקבל האופציה כאמור לעיל, ימסור מקבל האופציה לנותנת האופציה, את פרטי זהותו וכתובתו של כל אחד מיחידיו הנעבר, על דרך של רישום הפרטים כאמור בשולי הסכם המכר.

9.6. בגין סחור האופציה לצדדים שלישיים על ידי מקבל האופציה, ככל שאכן תסוחר האופציה על ידו, ישאו מקבל האופציה או הנעברים, כל אחד במסים ובתשלומים הרלוואנטיים על פי הדין, החלים עליו, ככל שחלים עליו.

## 10. יפוי כח

10.1. נותנת האופציה תחתום לטובת עוה"ד מרדכי מרגלית, על יפוי כח בלתי חוזר כנדרש על ידי לשכת רישום המקרקעין (להלן: "יפוי הכח לחתימה על הסכם המכר"), אשר במסגרתו מסמיכה אותו נותנת האופציה, לחתום בשמה על הסכם המכר. ב"כ נותנת האופציה יעשה שימוש בייפוי הכוח בהתאם להוראות סעיף 5.6 סיפא לעיל.

נוסת יפוי הכח לחתימה על הסכם המכר, יצורף להסכם זה ויסומן כנספח "ט".

קבלת טקסיר בע"מ  
ח.פ. 514314577

10.2. יפוי הכח לחתימה על הסכם המכר, ייחתם על ידי נותנת האופציה במועד חתימת הסכם זה, ויוותר בנאמנות בידי הנאמנות של ב"כ נותנת האופציה. בחתימתם של הצדדים על הסכם זה, מורים לו הצדדים בזאת, בהוראה בלתי חוזרת, כי במקרה שתמוש האופציה עפ"י הוראות הסכם זה ונותנת האופציה לא תחתום על הסכם המכר והנספחים לו כאמור בסעיף 6.3 דלעיל, מכל סיבה שהיא, לעשות בייפוי הכוח שימוש, וזאת מיד עם דרישת מקבל האופציה.

## 11. כללי

- 11.1. להסרת ספק מובהר, כי מקבל האופציה אינו מחויב במימוש האופציה ולנותנת האופציה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מקבל האופציה בשל אי-מימוש האופציה ו/או בגין כל הנובע ממתן האופציה ו/או מאי-מימושה.
- 11.2. עם חתימת הסכם זה, יהיו בטלים ומבוטלים כל חוזה, זיכרון דברים, מצג, הצהרה, הבטחה בכתב ו/או בע"פ ו/או התחייבות בכתב ו/או בעל פה שנעשו בין הצדדים להסכם זה, בעניינים המוסדרים בהסכם אופציה זה, עובר לחתימתו.
- 11.3. מקבל האופציה מצהיר ומתחייב כי ידוע לו כי עוד לא מומשה האופציה, לא יהיו לו שום זכויות חזקה ו/או בעלות ו/או שימוש ו/או כל זכות שהיא מכל מין וסוג שהוא בממכר, לרבות לא זכויות שביושר או זכויות אובליגטוריות כלשהן, למעט הזכויות על פי הסכם אופציה זה.
- אין באמור בכדי לגרוע מזכותו של מקבל האופציה לפעול, מיד עם חתימת הסכם זה, אל מול רשויות התכנון בקשר עם המגרשים ולצורך קבלת האישורים וההיתרים הדרושים לבניה על המגרשים ונותנת האופציה מתחייבת לשתף פעולה, ככל שתידרש לכך, עם מקבל האופציה לצורך קבלת האישורים וההיתרים כאמור, והכל בלבד שכל פעולותיו יהיו על אחריותו בלבד ועל חשבונו בלבד, ונותנת האופציה לא תחוייב בהתחייבות כלשהי ו/או בתשלום ו/או חוב כלשהו בגין פעולה כלשהי של מקבל האופציה, לרבות אך מבלי להגביל לעניין, חיובי היטלי השבחה, כאמור בסעיף 3.5 לעיל. כמו כן, ידוע ומקובל על נותנת האופציה כי מיד עם חתימת הסכם זה, יהיה רשאי מקבל האופציה לגדר את המגרשים ולתלות בגבולותיהם שילוט פירסומי עצמי של פרויקט הבניה שלו במגרשים, באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד.
- 11.4. כל ויתור, ארכה ו/או הנחה ו/או שינוי תנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף, אלא אם כן יעשה בכתב וייחתם על ידי שני הצדדים להסכם זה.
- 11.5. כתובתם של הצדדים להסכם זה הינן כמפורט ברישא להסכם וכל הודעה שתישלח על ידי צד להסכם למשנהו תיחשב כאילו נתקבלה בתוך 72 (שבעים ושתיים) שעות, ממועד משליחתה בדואר רשום, ואם נמסרה ביד ו/או באמצעות פקסימיליה - ממועד מסירתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

קבוצת טלשיר בע"מ  
ח.פ. 514319524

מקבל האופציה



נותנת האופציה

קאמאצ'ה שיופה כותה  
סז'י' מ'נכ'י מ'רז'י'ר

