

הודעה

אשר נערך ומחתם בירושלים, ביום 28 בחודש אפריל, 2005

בין

הפטריארכיה היוונית-אורתודוקסית בירושלים באמצעות הוד
קדושתו, ומאופילוס השלישי, הפטריארך היווני-אורתודוקסי של
ירושלים (להלן: "הפטריארכיה")

לבין

פרוייקט גבעת תלפיות החדשה בע"מ ח.פ. 51-4265693 שמשרדה
הרשום הוא אצל שרגא בירן ושורת' - משרד עורכי דין רח'

הואיל:

והפטריארכיה הינה הבעלים הבלעדי של חטיבת קרקע בגבעת המטוס בירושלים בשטח של
כ- 43 דונם, הידועה כחלקה 2 בגוש 30288 (מסומן "א" בתשריט) וכן בעלים הבלעדי של שטח
לא מוסדר המצוי בהליכי הסדר בהיקף של כ- 17 דונם ואשר נמצא בצד המערבי של דרך
הברזן (מסומן "ב" בתשריט) וכן של שטח בלתי מוסדר נוסף המצוי מזרעם לחלקה 2 הנ"ל
הגובל בה בהיקף של עד 11 דונם ככל ויהיה נחוץ מבהינה תכנונית ויידרש לצורך אישור
התב"ע, הכל כמסומן על גבי התשריט המצורף לתזוזה זה (להלן: "הנכס");

והואיל:

וברצון השוכר לפתח את שטח הנכס, החל משינוי ייעוד הנכס בעירייה וברשויות התכנון, בכדי
שתתאפשר במית הפרוייקט (כהגדרתו להלן) בנכס, בהתאם לחיתר מאת רשויות התכנון על פי
כל דין, והכל על חשבוט של השוכר בלבד;

והואיל:

והשוכר הינו חברה מוגבלת בתחום קידום פרויקטים, ויש לו את החון, היכולת, הכשרון,
המיומנות והתכונות לבצע את העבודות, ולשאת בכל החוצאות הדרושות לצורכי הפרוייקט
בהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל:

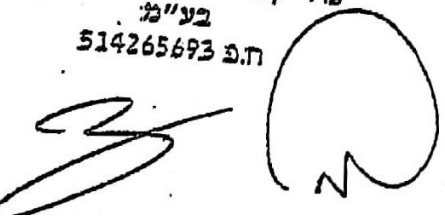
והפטריארכיה מסכימה להשכיר לשוכר את הנכס, לפי התנאים המפורטים בחוזה זה, ובדצון
השוכר לשכור את הנכס מאת הפטריארכיה על פי אותם התנאים, בתמורה הקבועה בחוזה זה,
ובהתאם לתנאי חוזה זה ובמיוחד בכפוף לקיומו של התנאי המתלה.

לפיכך, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא להסכם זה וכל חלק ממנו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

פרוייקט גבעת תלפיות החדשה
בע"מ
ח.פ. 514265693



בהחזרה זה, למועדים לעיל ולהלן תהיה המשמעות הרגילה מטה:

"הנכס"

חטיבת קרקע המצויה בגבעת המטוס, ירושלים, והידועה גם כחלקה 2 בגוש מס' 30288 (מסומן "א" בתשריט) וכן שטה לא מוסדר המצוי בהליכי הסדר בהיקף של כ- 17 דונם ואשר נמצא בצד המערבי של דרך הברון (מסומן "ב" בתשריט) וכן של שטח בלתי מוסדר נוסף המצוי מדרום לחלקה 2 הנ"ל בהיקף של עד 11 דונם ככל ויהיה מחוץ מבחינה תכנונית ויידרש לצורך אישור התב"ע, הכל כמסומן על גבי התשריט המצ"ב כנספח א' אשר מחוזה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. העתק של נסח-הרישום של חלקה 2 הנ"ל מצ"ב כנספח ב' ומחווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

"הפרוייקט"

מבנה או מבנים המיועדים למוגרים ולמסחר, לרבות מתקנים ושימושים נלווים לאלה, ביחד עם כל רכיביהם, הכל כפי שיאושרו ע"י רשויות התכנון ולשביעות רצונו המלאה של השוכר, ואשר ייבנו על הנכס ע"י השוכר על חשבונו לפי הודאות חוזה זה.

"ההיתר"

היתר תבנייה אשר יומק ע"י הרשויות המוסמכות עפ"י חוק, אותו יבקש השוכר על חשבונו לשם בניית הפרוייקט, לרבות כל שינוי או תוספת לכך אשר יידרש בעתיד.

"עודכי הדין"

יעדה של שני עורכי דין, אחד אשר ימונה ע"י הפטריארכיה לפי שיקול דעתה, והשני אשר ימונה ע"י השוכר.

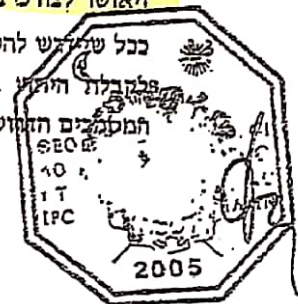
3. הצהרות והתחייבויות השוכר:

3.1 השוכר מצהיר, כי בדק ובחן את הנכס מבחינה משפטית והתכנונית בקשר לחוזה זה, וכי הינו מודע למצבו המשפטי, הפיזי והתכנוני של הנכס, וכי בכפוף להצהרות והתחייבויות הפטריארכיה בהודאתו, אין ולא תהיה לו תביעה או טענה כלשהי ביחס לנכס או למצבו, כנגד הפטריארכיה או כנגד כל אדם הפועל בשמה, ולא תהיה לו כל טענה לגבי פגם או חוסר תאמה כלשהו, לפי הגדרת מוגרים אלה בהתאם לחוקי המכר השונים או בהתאם לכל חוק אחר, והשוכר מוותר על כל טענה, ללא יוצא מן הכלל, נגד הפטריארכיה בין פגם כלשהו, הכל למעט מום או פגם אשר חיו ידועים לפטריארכיה ואשר היא נמנעת מחצגתם המלאה והמפורטת בפני השוכר. והכל בכפוף להצהרות והתחייבויות הפטריארכיה.

3.2 השוכר מצהיר, כי הינו מודע לעובדה שאין תוכנית במין ער לבני הנכס, וכי הנכס אינו מיועד לבנייה בתנאים לרישום אצל עיריית ירושלים ורשויות התכנון של העירייה. השוכר מבטיח ומצהיר, כי הינו מתחייב לפעול כמיטב יכולתו על מנת לגרום לכך שישונה ייעוד הנכס, על חשבונו, ע"מ שזה יוכשר ויאשר לצורך בנייה של הפרוייקט כהגדרתו לעיל.

ככל שידרש להסדיר את חטיבת הקרקע הבלתי מוסדרת כתנאי לשינוי ייעודה של הקרקע ו/או כתנאי לתשלום המס, תהיה בניה על גביה, מתחייבת הפטריארכיה לשתף עם השוכר פעולה ולהתחם על כל המסמכים החשובים לשם ביצוע הליך הסדר לחטיבת הקרקע הבלתי מוסדרת (בת ה- 11 דונם), והכל

פרוייקט גבעת המטוס תלמידי החדשה
בע"פ
ת.פ. 514255693



בפני שיפוטו על הממונה המאמת כלשהו בשל כך, לממן חסר ספק על הממונה הסודי הקרקע
הרישום הראשון - ככל שיעשו (על פי שיקול דעתו הבלעדי של השופט) - יעשו על ידי השופט ועל
חשבונו.

3.4 השופט מצהיר, כי יש לו המיומנות, הידע הטכני, היכולת הפיננסית, והניסיון בכדי לבצע את העבודה
על פי הוזה זה.

3.5 השופט מתחייב לבנות את הפרוייקט - כולו או חלקו, לרבות בנייתו בשלבים, על פי שיקול דעתו
הבלעדי - ולשאת בעצמו בכל הוצאות בנייתו כאמור מבלי לקבל תשלום כלשהו עבור כך
מהפטריארכיה, ולעשות זאת בהתאם לתוכנית בנייה והיתרי בנייה, אשר יכללו את אהודי הבנייה אשר
יורשו ע"י הרשויות המוסמכות, והכל בכפוף לקיומו של התנאי המתלה.

3.6 השופט מבטיח ומהחייב, כי כל העבודה אשר נדרש לבצע בפרוייקט תבוצע אך ורק ע"י גוף מוסמך
כהוק, בהתאם להוק החל על קבלני בניה, ועל פי חסיוג המתאים לכך.

3.7 הנבייה תבוצע ברמה גבוהה, בהתאם לפרוייקט, בהתחשב במיקום הפרוייקט ובסביבתו
הארכיטקטונית, ובכפוף לדרישותיהן של רשויות התכנון.

3.8 השופט מתחייב לאפשר לנציגי הפטריארכיה לבקר בנכס ובפרוייקט במשך תקופת הבנייה, על מנת
לודא שהשופט עומד במחויבותו עפ"י החוזה זה, לרבות פיקוח בענייני עבודות בינוי, ועל מנת לבטח
את השימוש בבניין. אך באמור כדי להקנות לפטריארכיה או לנציגיה זכות להורות לשופט /או למי
מסעמו, לרבות קבלים שיבט את הפרוייקט מסעמו, לעשות או להמנע מלעשות פעולות כלשהן
במסגרת הקמת הפרוייקט והפעלתו, כל עוד הדבר אינו מהווה הפרה להוראות הסכם זה. מובחר כי אין
באמור כדי לגרוע מזכותיה של הפטריארכיה בהתאם להוראות הוזה זה.

4. הצהרות והתחייבויות הפטריארכיה

4.1 הפטריארכיה מצהירה, כי הינה תבעלים היחיד והבלעדי של הנכס כהגדרתו לעיל, לא נפטרה מהנכס,
וכי היא אינה מודעת לכל חוב (לרבות בגין מס רכוש) /או עיקול /או שעבוד המוטל על הנכס /או
לכל תביעה אשר הוגשה בכל בית משפט לגבי הנכס, /או לזכויות צד ג' כלשהן בנכס, וכי תשמור על
הנכס נקי מזכויות צד ג' כלשהן הקשורות בה, משך כל תקופת ההסכם.

4.2 הפטריארכיה מתחייבת כי בכל מקרה בו יוסל על הנכס עיקול כלשהו /או שעבוד כלשהו /או תירשם
על גבי הערה כלשהי (להלן: "הזכויות הפוגעות"), החל סמועד הרימת הוזה זה ועד לתום תקופת
ההסכם, תפעל הפטריארכיה באופן מיידי להסרת כל רישום בדבר הזכויות הפוגעות כהגדרתן לעיל, על
השבונה. לא עשתה כן הפטריארכיה בתוך 120 יום מדרישות השופט בסדר - יהיה השופט רשאי לשלם
בשם הפטריארכיה כל תשלום ולנקוט בכל הצעדים לשם הסרת כל רישום בדבר הזכויות הפוגעות,
ולקזז את כל הוצאות השופט בגין כך מכל סכום המגיע לפטריארכיה בהתאם להוראות הוזה זה, לרבות
מן התמורה בעין המגיעה לפטריארכיה (גם אם יידרש למכור לצד ג' חלק מן החמורה בעין) וכן יהיה

ג. ב. הזכויות הפוגעות

4.3 הפטריארכיה מצהירה, כי לא ידוע לה על עתיקות כלשהן בנכס, לא ידוע לה על מקורות מים בנכס או
על היותו של הנכס בטווח רדיוסי המגן של מקורות מים כלשהם, וכי בכפוף לשינוי ייעוד הנכס
ולקבלת היתר בניה בדיון, לא ידוע לה על מניעה כלשהי להקמת הפרוייקט.

4.4 הפטריארכיה מצהירה ומאשרת כי לא הוגשה על ידה תוכנית בגין עיר כלשהי, לרבות תוכנית מתאר על
שטח הנכס, וכי לא נקטת עד היום בהליכי תכנון כלשהם ביחס לנכס, למעט הליכי חסדר של שטח בן כ
אשר נמצא בצד המערבי של דרך חברון (מסומן "ב" בתשריט), וחיא מתחייבת להשלים את

פרוייקט גבעות תלפיות החדשה
בע"מ
ח.מ. 24265693



הליכי ההסדר והישום הקרקע על שטח, על אלא ויאוחד ממועד קבלת היתר הבניה לפרוייקט, ובתנאי לזכויות בניית התמורה בעין, כהגדרתה לוח 4.

4.5 בכל מקרה בו יבקש השוכר להסדיר את חטיבת הקרקע הבלתי מוסדרת (בת ה - 11 דונם) כתנאי לשניי ייעודה של הקרקע ואו כתנאי לקבלת היתרי בניה על גביה, מתחייבת הפטריארכיה לשתף עם השוכר פעולה ולהתווכח על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הלין הסדר להטיבת הקרקע הבלתי מוסדרת (בת ה - 11 דונם), והכל מבלי שיוטלו על הפטריארכיה הוצאות כלשון בשל כך. למען הסר ספק, כל הוצאות הסדר הקרקע והישום הראשון - ככל שיעשו (על פי שיקול דעתו הבלעדי של השוכר) - יעשו על יד השוכר ועל חשבונו.

4.6 הפטריארכיה מאשרת כי אין בנכס מחזיקים כלשהם, למעט הפטריארכיה עצמה, וכי לא תקנה לצד ג' כלשהו זכויות כלשהן בנכס, ובכלל זה תסלק מתחומי הנכס פולשים - ככל שיהיו, וזאת עד למועד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר לשם ביצוע עבודות חקמה בהתאם להוראות הסכם זה.

4.7 הפטריארכיה מצהירה ומאשרת כי הפרוייקט יוקם על פי שיקוליו המקצועיים של השוכר בלבד, והשוכר רשאי אף להקים רק חלק מן הפרוייקט (או לחקימו בשלבים או לא להקימו כלל) - על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, ובלבד שבמקרה בו יהליט השוכר על הקמת הפרוייקט - כולו או חלקו (לחבדיל מאי הקמתו כלל) יוקם החלק המיועד לחוות את התמורה המגיעה לפטריארכיה על פי הסכם זה, במועדים הנקובים בהסכם זה. למען הסר ספק, בבל מקרה בו יהליט השוכר שלא להקים את הפרוייקט כלל, לא תהיה הפטריארכיה זכאית לתמורה כלשהי, אולם במקרה כאמור יבוטל ההסכם וועברו התוכניות שהכין השוכר לבעלות הבלעדית, מבלי שהשוכר יהיה זכאי לתמורה ואו השבך כלשהי בשל כך.

4.8 הפטריארכיה או בציג מוסמך שלה מתחייבת להותם על כל מסמך, בקשה ותוכנית אשר יוכנן על י השוכר עבור בניית הפרוייקט, ובמורה ונדרשת התימת בעל הנכס על מנת לשנות את ייעוד הנכס, קבלת תוכנית בניין עיר, קבלת אישור סופי לתוכניות בנייה, קבלת היתר בנייה, וכן על מנת לאפשר ביצוע כל פעולה אחרת אשר נדרשת לשוכר בכדי לבצע ולמלא אחד מחייביותיו עפ"י הורה זה. חתימת הפטריארכיה תעשה בתוך 20 ימים מיום שפגה השוכר אליה בענין בכתב.

4.9 הפטריארכיה מתחייבת להשכיר לשוכר את הנכס במלואו, למעט השטח המיועד להקמת יחידות הדיור המהוות את התמורה לפטריארכיה בהתאם להוראות חוזה זה (להלן: "שטח הפטריארכיה"), ולאפשר לשוכר לרשום בלשכת רישום המקרקעין ואו במשרד הממונה על אזור יהודה ושומרון ואו בכל מרשם אחר את זכות ההכירה בשטח השוכר כהגדרתו להלן, והכל בכפוף לתנאי חוזה זה. שטח הנכס במלואו, למעט שטח הפטריארכיה, יכונה להלן "שטח השוכר".

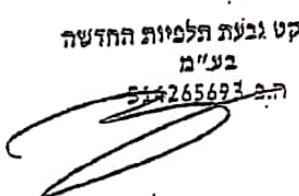
4.10 הפטריארכיה תפעל לרשום לטובתו של השוכר הערת אזהרה בגין זכויותיו של השוכר על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, מיד עם חתימת הסכם זה, ובכלל זה תחתום על כל המסמכים הדרושים לשינוי רשום ותחייבת לשתף את השוכר בהוצאות הרישום הנדרשות לביצוע הערת האזהרה בתוך 3 שבועות ממועד חתימת הסכם זה. בנוסף מתחייבת הפטריארכיה לרשום משכון על זכויותיה החזיות בנכס - ככל שהן אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין - לטובת השוכר, בתוך 3 ימים ממועד חתימת הסכם זה. רישום הערת אזהרה לטובת השוכר על הזכויות בחלקה 2 גוש 30286 היט תנאי מוקדם לביצוע התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

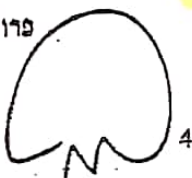
4.11 הפטריארכיה תאפשר לשוכר לשעבד את מלוא זכויותיו על פי חוזה זה למוסד מממן - אחד או יותר - ותחתום על כל המסמכים הדרושים לשם כך.

פרוייקט גבעת תלפיות החדשה

בע"מ

514265693







4.12 תנאי לרישום הערית אזהרה הוא הפקדת ויכוח על הסכם השוכר לטובת ב"כ הפטריארכיה כדור
האמנות של ב"כ הפטריארכיה, והסכמת אותם למחוק הערת אזהרה כאמור ומסמך בסעיף 17.2
להסכם זה.

5. תעסקה וחזנאי המתלה

- 5.1 תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של הסכם זה, הינו כניסתו לתוקף של תב"ע, הבאפשרות הקמת הפרוייקט, עד ולא יאוחר מיום 31.12.2014 (להלן: "המועד הקובע" ו"חזנאי המתלה" בהתאמה). השוכר מתחייב להגיש לעדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים תוכנית נכון עיה, בתוך 12 חודשים ממועד התימת הסכם זה, על מנת שהועדה המקומית תעביר לעדה המחוזית לתכנון ובניה הרנייחסותה לתוכנית המוצעת, בהקדם האפשרי. לא נכנסה לתוקף תב"ע כאמור עד המועד הקובע, מכל סיבה שהיא, יהיה הסכם זה בטל ומבוטל, מבלי שלאף אחד מן הצדדים תהא טענה ו/או תביעה נגד משנהו. על אף האמור, בכל מקרה בו במועד הקובע יסתיים הדיון בכל ההתנגדויות שהוגשו בגין התב"ע המאפשרת הקמת הפרוייקט, ככל שהוגשו, יהיה השוכר רשאי לדהות את המועד הקובע ב - 6 חודשים נוסמים. בכל מקרה בו לא יתקיים התנאי המתלה במועד הקובע, ואף לא במועד נחה אחר בהתאם להוראות הסכם זה, ובשל כך יהא הסכם זה בטל ומבוטל, תהא הפטריארכיה רשאית למחוק כל הערת אזהרה שגרשמה לפי הסכם זה, ובלבד שמסדה לשוכר הודעה בת 30 יום מראש ובכתב על כוננתה לעשות כן. לצורך מחיקת הערת האזהרה תהא הפטריארכיה רשאית להשהמש בייפוי הכח שיופקד בידי ב"כ הפטריארכיה בהתאם לסעיף 17.2 להסכם זה (נסמך ז').
- 5.2 בכפוף לקיום התנאי המתלה, הפטריארכיה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר, והשוכר מתחייב בזאת לשכור מהפטריארכיה את שטה השוכר כמגודדת לעיל, בהכירה לדורות לתקופה של 99 שנה החל מהמועד הקובע (להלן: "תקופת ההכירה").
- 5.3 השוכר מתחייב להודיע לפטריארכיה בתוך 90 יום מהמועד הקובע אם בדעתו להקים את הפרוייקט או לא, ויצרף להודעתו את כל תכניות הבניה של הפרוייקט. נתן השוכר הודעה כי בדעתו לבנות את הפרוייקט, כי אז לא יוכל לחזור מתודעתו כאמור בכל הקשור להתחייבתו למסוד את התמורה לידי הפטריארכיה כמוסכם בתוראות חחה זה.
- במידה והשוכר לא נתן בתוך המועד הקובע לעיל כל הודעה, והודיעה לו הפטריארכיה על כך (לאחר המועד הקובע) וגם לא נתן הודעה כאמור בתוך 14 יום מיום קבלת הודעת הפטריארכיה כי אז ייחשב הסכם זה לבטל ומבוטל מבלי שהשוכר יתא זכאי לחזור ו/או השבה ו/או מיצוי ו/או השלום כלשהו והפטריארכיה תהא רשאית למחוק כל הערת אזהרה שגרשמה בהתאם להסכם זה מבלי לתן כל הודעה נוספת על כך.

6. חזמורה:

6.1 בתמורה למלוא התחייבות הפטריארכיה על פי הסכם זה, ובכפוף לאישור הפרוייקט במוסדות התכנון ולקיומו של התנאי המתלה, תהא הפטריארכיה זכאית לתמורה בעין, הכוללת 100 יחידות דיור בשטח עיקרי כולל של 12,000 מ"ר לפחות, וכן שטחי שירות שיהיו צמודים ליהדות הדיור, שיוקמו על ידי השוכר במתנתמים נפרדים ו/או בבניינים נפרדים - ככל שמיזק, והכל בכפוף לכך שהשוכר יחליט, על פי שיקול דעתו תבלעדי, להקים את הפרוייקט או את חלקו (להלן: "התמורה בעין"). השוכר מתחייב למצמו בכל הוצאות בניית הפרוייקט (לדבות שטה הפטריארכיה) כאמור, מבלי לקבל השלום

ה.פ. 51426-193



עבודת כ"י מהפטרוארכיה, ולעשות זאת בהתאם לתאריכים במידת האפשר, אשר יגלו את אזורי הבנייה אשר יורשו ע"י הרשויות המוסמכות.

6.2 בנוסף לתמורה בעין בתחום השוכר כי במידה וחלק משטחי הפרוייקט יועדו למטרות מסחריות (על פי שיקול דעתו של השוכר), שטחים אלה יהולקו בין הצדדים לפי היחס שבין שטח השוכר (המקרה) לבין שטח הפטרוארכיה (העיקרי) לפי חוזה זה.

6.3 במידה ויונתן אישור לבניית שטחי מלון, הצדדים מסכימים בנוסף, כי הפטרוארכיה תקבל 20% מכלל הרווחים נטו (לאחר ניכוי מס) אשר יקבל השוכר מהכנסות המלון כאמור. אישור רו"ח השוכר יהיה לרשות נטו יהווה ראיה חלוטה לתמורה לה זכאיות הפטרוארכיה בגין רווחי המלון כאמור. אין באמור בס"ק זה כדי לחייב את השוכר לתכנן /או להקים מלון.

6.4 הפטרוארכיה מצהירה כי התמורה הנקובה בחוזה זה הינה סופית ומוחלטת, וכי הפטרוארכיה לא תהא זכאית לתמורה נוספת, מכל מין וסוג, מעבר לתמורה הנקובה בחוזה זה לעיל מכל סיבה שהיא, והיא מוותרת על כל טענה /או דרישה /או תביעה בקשר עם שיעוד זכויות הבניה שתאושרנה במסגרת הפרוייקט, הכל בכפוף לקבלת התמורה הנקובה בסעיף 6 זה על תנאי סעיפיו לעיל.

6.5 סעיף 6 זה, על תנאי סעיפיו, הינו מעיקרי חוזה זה.

7. תכנון ורישוי:

7.1 השוכר, על חשבונו, יכין תוכניות לבניית הפרוייקט על הנכס, בנוסף על תוכנית במין עיר (תב"ע) שתוגש לפי סעיף 5.1, ויגישן לרשויות המוסמכות על מנת לקבל היתר לבנות על הנכס, לא יאוחר מ- 12 חודשים מהמועד חקוב. על אף האמור, בכל מקרה בו ידרש השוכר להליכי תכנון נוספים - כגון בקשת הקלות, שימוש חורג, ועדת ערר וכיוצ"ב, יעמוד לרשותו 6 חודשים נוספים (ובסה"כ 18 חודשים מהמועד חקוב) לשם היצאת היתר הבניה. על אף האמור לעיל, הרי שבכל מקרה בו מיוזמה בקשת השוכר להיתר בניה, והבקשה אושרה בהנאים, תינתן לשוכר תקופה מספיק בת 12 חודשים לשם השלמת התנאים הנקובים בהחלטת הועדה כאמור.

7.2 השוכר מתחייב להציג את תוכניות בניית הפרוייקט אשר הוכנה עבור הפרוייקט לחתימת הפטרוארכיה לפני הגשתן לאישור הרשויות המוסמכות, והפטרוארכיה מתחייבת להחניק על כל מסמך ותוכנית אשר יוכן ע"י השוכר בהתאם להוראות חוזה זה ככל שתידרש חתימת הפטרוארכיה כבעל הנכס והזכויות בו, לצדדי הליכי אישור התוכנית /או קבלת היתרי בנייה עבור הנכס, ובכדי לאפשר כל פעולה אחרת אשר על השוכר לבצע על מנת למלא אחר מחויבותיו לפי חוזה זה, והכל בתוך 30 ימים ממועד השוכר בכתב.

8. חלוקת הנכס והפרוייקט

8.1 לא יאוחר מ-30 יום לאחר יום הוצאת היתר, אשר יוצא על שם הפטרוארכיה והשוכר גם יחד, מתחייב השוכר להימנע להעביר להמשקיעים הנוחה על ידיהם, חלקים מהנכס או מהפרוייקט, כפי שקיימות.

8.2 חלוקת היחידות בין הפטרוארכיה לבין השוכר תהיה באופן שהתמורה בעין תרוב, ככל שניתן, באזור אחד של הפרוייקט, במתחם שיוסכם בין הצדדים סמוך לאישור התוכנית ויסומן בתשריט שיצורף כ- "PA". ככל שעקב אילוצים תכנוניים לא ניתן יהיה לרכו את מלוא התמורה בעין במתחם אחד, יהיה השוכר רשאי ליתן לפטרוארכיה עד 10% מהתמורה בעין באופן נפרד ממתחם הפטרוארכיה כאמור, במקרה כפי שיוסכם בין הצדדים.

היחידות תיעשה בין הפטרוארכיה לבין השוכר בישיבה בין נציגי הפטרוארכיה לבין נציגי השוכר, ויחולקו לפי ערכי הדיון תוך 10 ימים לאחר חגות הצעת החלוקה מפורטת לפטרוארכיה ע"י השוכר.

פרוייקט גבעת תלפיות החדשה

רע"מ
המס' 265673



במקרה של מחלוקת בישיבה המיוחדת, יפני הצדדים לאודיטל מוסכם (במועד הסגור) - לאודיטל שימונה ע"י ראש אגודת האודיטקטים והאיגודים בארץ ישראל על פי פניית מי מהצדדים (בכתב), אשר יכריע מתן היחידות המהוות את התמורה כהגדרתה בהסכם זה לעיל.

8.4 למען הסדר ספק, מובהר בזה כי "בהירת" היחידות ואו השטחים הנ"ל אינה אלא טכניקה לקביעת שטח השוכר ושטח הפטריארכיה, מאחר ובכל מקרה, הבעלות בנכס כולו תיוותר בידי הפטריארכיה וכל דבר אשר ייבנה עליו הינו בבעלות הפטריארכיה, בכפוף לשכירות אשר הינתן לשוכר ואו למי מטעמו (לרבות צדדים שלישיים אשר ירכשו ממנו זכויות) לגבי שטח השוכר, בהתאם לתנאי חוזה זה.

8.5 במידה ויתגבר לצדדים כי ניתן לזהות ולקבוע את היחידות בטרם הוצאת ההיתר, הצדדים יחלקו את היחידות בינם לבין עצמם עוד בטרם הוצאת ההיתר, בדרך האמורה לעיל.

8.6 מיד לאחר חלוקת היחידות חיהו התמורה שעל השוכר ליתן לפטריארכיה בעין כאמור לעיל, יהיה השוכר רשאי לשווק את יחידות הדיוור שיוקמו בשטח השוכר במסגרת הפרוייקט ואו על שטח אחר בנכס ואו כל חלק אחר בפרוייקט (למעט שטח הפטריארכיה) לצדדים שלישיים, ולרשום לטובת צדדים שלישיים אלה הערות אזהרה בגין זכויותיהם בפרוייקט. לשם כך תפקיד הפטריארכיה בידי השוכר, בתוך 20 ימים ממועד קבלת המסמכים בהתאם לסעיף 8.1 לעיל וכנגד מסירת הבטוחה שנקבעה בסעיף 8.7. לחלק, יפוי כח בלתי חוזר לטובת עורכי הדין בבוסה המציב כנספת 2 לחוזה זה, המאפשר לשוכר לרשום הערות אזהרה לטובת צדדים שלישיים (לרבות בנקים מטעמם של אותם צדדים שלישיים) בנכס. קבלת יפוי הכח האמור הינו תנאי יסודי, והפרתו תזכה את השוכר, בנוסף לכל הסעיפים העומדים לרשותו על פי כל דין, באפשרות לעכב את ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט ואו את מסירת התמורה בעין עד לקבלת יפוי הכח כאמור. מוסכם, כי יפוי הכח הנטריזוני כאמור ייחהם במעמד חתימת הסכם זה, ויוחזק בידי הגאממת של ב"כ המהכיר.

8.7 על אף האמור לעיל בסעיף 8.6, השוכר לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובת רוכשי יחידות בפרוייקט, אלא אם יעמיד לפטריארכיה (הוא או מי מטעמו) ערבות בנקאית לביצוע בניית שטח הפטריארכיה, בגובה \$90,000 לדירה, ובסך הכל \$9,000,000 (תשעה מליון דולר ארה"ב) לפרוייקט (להלן: "ערבות הביצוע").

ערבות הביצוע תפחת בהתאם להתקדמות הבניה כדלקמן;

עם גמר שלד הדירה - תופחת ערבות הביצוע בשליש, והעמוד על \$60,000 לדירה.

עם גמר יציקת גג הדירה - תופחת ערבות הביצוע בשליש נוסף, ותעמוד על \$30,000 לדירה.

עם מסירת הדירה - תבוטל ערבות הביצוע כליל.

עם אישור המפקח מטעם השוכר את ביצוע כל אחד משלושת השלבים הנ"ל, תופחת הערבות לביצוע כאמור.

9. לוח זמנים:

הזמן המיועד לביצוע כל עבודות הבניה וההקמה יימדד מיום קבלת החוזה, ככל שיוצג הסוכר לבעלות את

הפרוייקט - כולו או חלקו. לא החל השוכר לבנות את הפרוייקט בתוך 180 יום כאמור, שלא מחמת

מעשה ואו מחדל של הפטריארכיה, תהיה הפטריארכיה זכאית לבטל הסכם זה לאחר מסירת הודעה

בת 30 יום מראש ובכתב לשוכר, ולקבל לידה במועד זה את התוכניות שהכין השוכר, מבלי שהשוכר

יזכה זכאי לתשלום כלשהו בשל כך. כמו כן תחא הפטריארכיה זכאית לחוקק כל הערת אזהרה

למטעמי לפי הסכם זה, ובלבד שמסרה לשוכר הודעה כאמור לעיל.

השוכר יבצע את תעבודה בשקידה ובאופן שוטף, ללא כל עיכוב או הפרעה או שיהו, על מגת להשלים

בנייה בנכס בהתאם להיתר ובהתאם למפרט הטכני הבטיחי של הפרוייקט, ולמסור 50% מן

העבודות המיועדות להשלים בתוך 180 יום מראש ובכתב לשוכר, ולקבל לידה במועד זה את התוכניות שהכין השוכר, מבלי שהשוכר

יזכה זכאי לתשלום כלשהו בשל כך. כמו כן תחא הפטריארכיה זכאית לחוקק כל הערת אזהרה

למטעמי לפי הסכם זה, ובלבד שמסרה לשוכר הודעה כאמור לעיל.

השוכר יבצע את תעבודה בשקידה ובאופן שוטף, ללא כל עיכוב או הפרעה או שיהו, על מגת להשלים

בנייה בנכס בהתאם להיתר ובהתאם למפרט הטכני הבטיחי של הפרוייקט, ולמסור 50% מן

העבודות המיועדות להשלים בתוך 180 יום מראש ובכתב לשוכר, ולקבל לידה במועד זה את התוכניות שהכין השוכר, מבלי שהשוכר

יזכה זכאי לתשלום כלשהו בשל כך. כמו כן תחא הפטריארכיה זכאית לחוקק כל הערת אזהרה

למטעמי לפי הסכם זה, ובלבד שמסרה לשוכר הודעה כאמור לעיל.

השוכר יבצע את תעבודה בשקידה ובאופן שוטף, ללא כל עיכוב או הפרעה או שיהו, על מגת להשלים

בנייה בנכס בהתאם להיתר ובהתאם למפרט הטכני הבטיחי של הפרוייקט, ולמסור 50% מן

העבודות המיועדות להשלים בתוך 180 יום מראש ובכתב לשוכר, ולקבל לידה במועד זה את התוכניות שהכין השוכר, מבלי שהשוכר

יזכה זכאי לתשלום כלשהו בשל כך. כמו כן תחא הפטריארכיה זכאית לחוקק כל הערת אזהרה

7 פרוייקט גבעת העמיתות החתמה
514265693 פ.ח



התמונה בעין לפרוייקט הן 20 חודשים לאחר התאמת התוכנית, ואין גבולות המסגרת נצמד 60
הודשים מקבלת היתר הבניה.

9.3 הצדדים מאשרים, כי תאריך סיום הבניה נקבע בהחשב בזמן הצפוי אשר יודש להשלים את הבניה.
לפיכך, מוסכם בין הצדדים, כי השוכר יהיה רשאי לעכב את השלמת הבניה מחמת החוראות של כל
חוק, תקנה או צו, מצב מלהמה, פעולה עדינת או גזס כללי, שביתה כללית ו/או השבתה ו/או מחסור
לאומי או איזורי בפועלים ו/או בציווד ו/או בחומרי בניה, הן מפני סגירה או מחסור כללי בכוה אדם
ו/או מכל סיבה או בגלל כל גורם אחר אשר אינו צפוי מראש או בגלל כל גורם אשר אין בידי השוכר
למנוע ו/או בגלל כל גורם אחר אשר השוכר אינו שולט בו ו/או בגלל כל דבר הנובע מכוה עליון.
בנוסף רשאי השוכר לעכב השלמת חלקי הפרוייקט שאינם נכללים בגדר "התמורה בעין" לפי הסכם זה
על פי שיקול דעתו הבלעדי, מכל סיבה שהיא, מבלי שיהא בכך כדי לעכב את המועדים להשלמת
התמורה בעין, כמפורט בס"ק 9.2 לעיל.

9.4 אין באמור לעיל כדי לחייב את השוכר להקים את הפרוייקט כולו כמקשה אחת, והשוכר רשאי להקים
את הפרוייקט בחלקים ו/או אף להקים את חלקו בלבד, בהתאם לחיתרי הבניה שייגתנו ו/או לקצב
שיזוק הפרוייקט או כל שיקול אחר - הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי של השוכר, ומבלי לגרוע
מחתיבותו למסור את שטח הפטריארכיה כאמור בהסכם זה ובמועד המוסכם. למען הסד ספק,
השוכר יבקש חיתרי בניה לפרוייקט בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, ובלבד שמועד מסירת התמורה
בעין לודי הפטריארכיה לא ישונה בשל כך.

9.5 "השלמת בניה" (או כל ביטוי דומה) בחוזה זה משמע - השלמת תכנון הפרוייקט וקבלת אישורים
מאת רשויות התכנון המוסמכות בגין תוכניות הבניה, ביצוע העבודה בשלמותה, ברמה גבוהה ובמועד,
בהתאם לתוכניות ולהיתרי הבניה לפרוייקט ושאר הוראות חוזה זה, לרבות השלמת מיתוח סביבתו של
הנכס, בניית מדרכות, חדרי בטחון, צנרת ביוב, היבור לרשתות ההספל, המים והביוב וכל ההכנות
הדרושות לתשתיות "בזק" או כל חברה אחרת אשר תחליף אותה, וכן סלוידיה, בגדר תוכנית הבניה,
וכל שאר עבודות השלמה, קשהפרוייקט גמור ושלם, עם כל יחידות הפטריארכיה והשוכר, לרבות
השטחים המשותפים, מוכנות לשימוש מלא, ראוי ונוה, כשכל המערכות פועלות באופן תקין, ולאחר
קבלת כל ההיתרים הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת לגבי איכלוס הפרוייקט, לרבות "סופס 4". למען
הסד ספק, מובהר בזאת, כי סעיף זה אינו מהווה רשימה סגורה, וכי השלמת בניה הכלול כל עבודה
הנדרשת למטרה זו, אף אם לא נקבעה במפורש בסעיף זה.

מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם כי לשם קבלת סופס 4 יתנתן לשוכר תקופה מספת בת 6
חודשים מסיום הבניה בפועל (דתיינו, תקופה בת 42/66 חודשים במועד הוצאת היתר הבניה - לפי
העניין).

הוראות סעיף 9.5 זה כפופות להוראות סעיף 9.4 לעיל.

10. מסירת הנכס לשוכר:

קבלתו, הפטריארכיה מתחייבת למסור את החזקה הבלעדית בנכס לשוכר, לצורכי הפרוייקט בלבד,
כשהוא חופשי מכל אדם או הפץ ופנוי מכל זכות צד ג' לצורכי ביצוע החפירה ו/או הבניה בהתאם
לתוכניות ולחיתר המאושר ע"י. חרשויות המוסמכות, ובלבד שהשוכר ביצע את כל התחייבותיו לפי
תוזה זה עד אותה העת, והכל בכפוף לסעיף 8 לעיל בדבר חלוקת היחידות וקביעת התמורה בעין.

10.2 מיום חתימת חוזה זה, מאשרת הפטריארכיה לשוכר לבצע מדידות ובדיקות הנדסאיות והמירות, לבדוק
חתימת חוזה זה, יהיה השוכר אף רשאי לבצע עבודות חילוף או עבודה דחופה בפרוייקט, אם יהיה
למען הסד ספק, אין בסעיף זה בכדי להעניק לשוכר כל זכות מחזקה בקרקע, או שימוש בה.

פרוייקט גבעת תלפיות החדשה
ב"ע 28
ח.פ. 514265693



10.3 כל הוצאות, עמלות ואו מיסים אשר הוציאו לטובת השוכר, לרבות שווי הריבית והטבת, ישולמו על ידי השוכר.

10.4 אחריות כלשהי, בין בדיקת ובין בכל דין אחר או חקיקה או תקנה אחרת, המבטת משימוש בנכס על ידי השוכר, לרבות תביעות צד ג', יישא בה השוכר באופן בלעדי, והפטריארכיה לא תשא בכל אחריות לעניין כלשהו הנזעג לשימוש הנעשה על ידי השוכר בנכס.

10.5 השוכר מצהיר ומבטיח לשפות את הפטריארכיה בגין כל טענה או תביעה אשר תופנה אל הפטריארכיה בקשר לנזק אשר נגרם כתוצאה משימוש השוכר ו/או מי מטעמו בנכס, בכפוף לכל התנאים הבאים במצטבר: (א) שהפטריארכיה תודיע לשוכר בכתב מיד עם היוודע לה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה אשר על השוכר לשפות בגינה. (ב) שהפטריארכיה תשתף עם השוכר פעולה בהתגוננות מול כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור. (ג) שתיתן לשוכר זכות להתגונן בפני כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור. (ד) שהפטריארכיה לא תתפשר עם צד ג' כלשהו בקשר לכל תביעה ו/או דרישה כאמור בלי אישור מראש של השוכר; השוכר מתחייב לשמור את כל הוראות החוק בביצוע כל שימוש בנכס.

10.6 כל עבודה ו/או שימוש אשר נעשה בנכס על ידי השוכר יעשה בהתאם להיתרים לפי חוק, אשר יתקבלו מהרשויות המוסמכות לכך, והיתרים אלה יוגשו למטריארכיה, על פי בקשתה, בסדרם יחול כל שימוש בנכס;

10.7 השוכר מבטיח, כי אם לאחר סיום התקופה הקבועה בס"ק 7.1, לא יעלה בידו להשיג את היתר הבנייה כאמור בהוראות חוזה זה, יבוא הסכם זה לידי סיום והשוכר יפסוק מיד כל שימוש בנכס בעבור מטרה ספציפית זו, ככל שנעשה על ידו, ויפנה את כל הנכס, ויחזיר אותו לפטריארכיה, כשהוא חופשי מכל אדם, חוב ו/או תביעה כלשהם, ללא יוצא מן הכלל, והכל מבלי שתהא לפטריארכיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך ומבלי שתהא לשוכר כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך או בגין הפעולות שכבר בוצעו על ידו עד לאותו שלב. על אף האמור לעיל, הרי שבכל מקרה בו נידונה בקשת השוכר להיתר בנייה, והבקשה אושרה בתנאים, תינתן לשוכר תקופה נוספת בת 12 חודשים לשם השלמת התנאים הנקובים בהחלטת תועדה כאמור.

10.8 סעיף 10 זה, על תנאי-סעיפיו, הינו מעיקרי חוזה זה.

11. בנייה:

11.1 השוכר מתחייב לבנות את הפרוייקט מבפנים ומבחוץ, בצורה טובה ומקצועית, ובשימוש בחומרי בנייה מתדגה הראשונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב, כי כל החומרים והעבודה יהיו בהתאם לכל התנאים והתקנים הישראליים הרשמיים, ויעמדו בביקורתן ובדיקתן של הרשויות המוסמכות.

11.2 מוסכם בין הצדדים, כי איכות וכמות האבזורים, החומרים והעבודה אשר מושקעים בשטח

11.3 למען חסר טפק, מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי כל הפעולות וההתשלומים נקשר להצבת תוכניות הבנייה, קבלת תוכניות במית העיר, השגת ההיתר, במית הפרוייקט, פיתוח הנכס, תשלום מיסים, עמלות רשמיות ואגרות, עמלות פיתוח, מיסי עירויות או מיסי ממשלה, וכן הוצאות אחרות כלשהן ללא יוצא מן הכלל בקשר לבנייה, ישולמו על ידי השוכר.

11.4 השוכר יפנה באופן שוטף חומרים ופסולת אשר נערמים במשך העבודה, והיה אחראי על מקיני האתר, כפי שרשע עפ"י חוק. מיד עם השלמת העבודה בכל חלק מהפרוייקט, ינקח השוכר את אתר העבודה

פרוייקט גבעת הלבנים החדשה
מ"ש 2
ח.ג. 14265693
9



12.5 הצגת הפטריארכיה וזמן רשאים לבקר בפרוייקט במיניון וקצוות ביצוע העבודה, בהתאם להוראות, נמני לזרז, כי השוכר עומד בהתחייבויותיו לפי החוזה זה.

12.6 הפטריארכיה תהיה רשאית למנות במקור, אשר יפקח בשמה על הבנייה וההתקדמות בה, והמפקח יהיה רשאי להכנס לאתר העבודה בכל זמן במטח תקופת ביצוע העבודה, ולבדוק את כל תוכניות העבודה, המפרטים, והמסמכים אשר בידו השוכר באתר הבנייה אך לא יהיה רשאי בשום אופן לתת הוראות או הנחיות כלשהן. למען הסר ספק, מובהר בזה, כי מינוי מפקח לא יגרע מהזכות השוכר ומאחריותו לפי חוזה זה.

12.7 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי השוכר רשאי לבנות את הפרוייקט בשלבים, לרבות להגיש בקשות לחיתוץ בניה לפרוייקט בשלבים, על מי שיקול דעתו הבלעדי, ובכלל זה רשאי השוכר לבנות רק חלקים מן הפרוייקט - אחד או יותר, בהתאם לשיקול דעתו שלו בלבד. אין בבניית הפרוייקט בשלבים כדי לגרוע מהוראות סעיף 9.2 לעיל. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לפגוע בזכותה של הפטריארכיה לקבל את התמורה במלואה במועד הקבוע לכך בהסכם זה ולא בלוחות הזמנים והמועדים המוסכמים לקיום כל התחייבויות השוכר כלפי הפטריארכיה ככל והדבר נוגע לתמורה בעין.

12. אחריות וביטוח

12.1 השוכר מתחייב ומבטיח, כי הפטריארכיה לא תשא בשום אחריות בגין כל נזק, הוצאה או תשלום ללא יוצא מן הכלל אשר נובעים מהשוכר או מי מטעמו בגין או בקשר לבניית הפרוייקט או לפרוייקט עצמו, והוא מתחייב לשפות את הפטריארכיה בגין כל טענה או תביעה שהיא אשר תוגש נגד הפטריארכיה בקשר לנזק כאמור, או בקשר לעבירה על חוק בניה כלשהו בנוגע לבניית הפרוייקט או בקשר לפרוייקט עצמו, עד יום מסירת שטח הפטריארכיה; והחל מאודו התאריך, השוכר יהיה אחראי לשטחיו בפרוייקט, ואילו הפטריארכיה תהא אחראית לשטחיה בפרוייקט, בכפוף לתנאים החוזה זה. חובת השיפוי החלה על השוכר, כפופה לתנאים הנקובים בס"ק 10.5 לעיל.

12.2 השוכר מתחייב לעמוד בהוראות כל חוק במקרה שיימצאו אתרים ארכיאולוגיים או עתיקות באתר הבנייה. הפטריארכיה מצהירה כי לא יודע לה על כל סממנים ארכיאולוגיים בנכס.

12.3 בכדי לשפות את הפטריארכיה נגד כל אחריות בהתאם לחוזה זה, השוכר מתחייב להוציא פוליסות ביטוח מתאימות על השבוע, לרבות ביטוח מעסיקים, ביטוח הציוד הנמצא בנכס, בגובה סכום השבתם המלא, ביטוח צד ג וביטוח עבור מק סבעי לרבות רעידת אדמה, שיטפון, רעש, סערה וכ"ב. השוכר ישפה את הפטריארכיה עבור כל השתתפות עצמית אשר תטבח, אם תטבח.

12.4 השוכר מתחייב להוציא את הפוליסות המוגעות לביטוח עבודה ההקמה 30 ימים לפני תחילת ביצוע עבודות הבנייה, וימציא לפטריארכיה אישור מאת הברת הביטוח לפיו החברה האמורה לא תבטל את הפוליסות מבלי לתת הודעה בכתב לפטריארכיה, 30 יום מראש, לגבי כוונתה לבטלן.

12.5 השוכר מתחייב להמציא לפטריארכיה את הפוליסות בגין אחריותו לפי חוזה זה מיד עם הוצאתן, ולמסור להם עותקים לפרוייקט ולידי הפטריארכיה. הפטריארכיה תהיה רשאית לבדוק את הפוליסות ולתקן את המידע בהן.

12.6 השוכר ידאג לכך שהפטריארכיה תהיה רשומה כמוסב לפי הפוליסות, ולכך שהברת הביטוח תוותר על כל זכות שיבוב או על הזכות להגיש כל תביעה אשר תהיה לה נגד השוכר או הפטריארכיה.

12.7 השוכר יתקבל עליו השוכר מאת הברת הביטוח בקשר להפסד הלקי ו/או כללי או נזק למבנים וציוד קומרי וציוד אשר משמשים לבנייתם, ישמש קודם כל להשבת הנזק והשלמת הבנייה.

12.8 למען הסר ספק מוסכם, כי הוצאת פוליסות הביטוח האמור לא תשחרר את השוכר מהתחייבויותיו לפי חוזה זה.

12.9 הישארה בתוקף מלא עד מסירת כל יחידה הפטריארכיה.

פרוייקט גבעת תלפיות החדשה
ב"מ
ת"פ 514265693



13. אחריות ותיקונים:

- 13.1 השוכר ישא באחריות בגין כל פגם או ליקוי בפרוייקט הנובע מבנייה פגומה או עבודה נהזתת או משימוש בחומרים לקויים ומכל דבר הקשור לאי-ביצוע הובת השוכר לפי חחה זה.
- 13.2 השוכר בלבד ישא בכל הוצאה אשר כרוכה בביצוע תיקונים לפי סעיף 13.1 ה"ל, ובמידה ולא יבצעם, הפטריארכיה תהא רשאית לבצעם בעצמה או באמצעות כל אדם אחר בשמה, על חשבונה, ותהא זכאית להשבת הוצאות אלו מאת השוכר, ובלבד שנתנה לשוכר התראה בת 90 יום מראש ובכתב, וחליקוי לא תוקן במועד זה. סעיף זה לא יגרע מכל תרופה אחרת הניתנת לפטריארכיה נגד השוכר בקשר להפרת חוזה זה.
- 13.3 השוכר יקח על עצמו, יפצה וישפה את הפטריארכיה בגין כל תביעה או טענה אשר תוגש נגדה ע"י צד ג או ע"י דייר אשר שוכר מאת השוכר בשכירות-משנה ו/או בהעברה ממנו, וישא בכל הוצאה הנטענת בקשר לשימוש ולבניית המבנים בפרוייקט, החל ממועד מסירת החזקה בנכס לשוכר ועד למסירת התמורה בעין הפטריארכיה, בכפוף למילוי כל התנאים שלהלן במצטבר: (א) שהפטריארכיה הודיעה לשוכר בכתב מיד עם היוודע לה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה אשר על השוכר לשפות בגינה, (ב) שהפטריארכיה תשתף עם השוכר פעולה בהתמנות מול כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור. (ג) שהינתן לשוכר זכות להתגונן בפני כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור. (ד) שהפטריארכיה לא תנפשו עם צד ג' כלשהו בקשר לכל תביעה ו/או דרישה כאמור הפטריארכיה תעזור לשוכר במילוי הובותיו לפי החחה זה.
- 13.4 תקופת האחריות תהיה לפי הוק המכר (דידות), תסל"ג-1973; ובמידה החוק האבור אינו תל לגבי עמין או ליקוי כלשהם, תהיה האחריות למשך שנה אחת החל מהשלמת הבנייה.

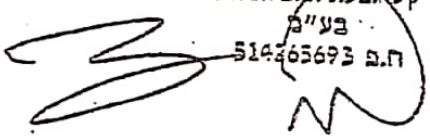
14. הוצאות, מיסים ותשלומים שונים:

- 14.1 כל מס, אגרה רשמית, עמלה, היטל ותשלום חובה אשר יוטל, אם יוטל, על הנכס, ללא יוצא מן הכלל, לרבות מס רכוש וארנונה, בגין התקופה המתחילה במועד מסירת החזקה בנכס לשוכר ישולם ע"י השוכר, ואילו לגבי התקופה שעד למסירת החזקה - תחול על הפטריארכיה.
- 14.2 מס שבה - אם יוטל, מס מכירה - אם יוטל, מס רכוש, היטל השבחה, היטלי ביוב וניקה, אגרת שימוץ - אם תוטל, מס ערך מוסף - אם יוטל, לרבות לגבי בניית יחידות הפטריארכיה, וכל מס אחר אשר יוטל על כל אחד מהצדדים בקשר לחחה זה או לביצועו, ישולם ע"י השוכר בלבד. לשם כך תפקיד הפטריארכיה בידי השוכר במעמד התימת הסכם זה, יפוי בלהי חוזר בנוסחה המצ"ב כנספת ד' לפיו מוסמכים ב"כ השוכר לייצג את הפטריארכיה בכל עדר, השגת, התנגדות, תביעה, פשרה וכל הליך אחר יבולתה על מנת לחזקו זכאותו לשיעורי מס היטטוריים, עקב אוזקה ארוכת שנים בקרקע, ותמציא כל אסמכתא הנמצאת ברשותה בקשר לכך.

- 14.3 כל מס, עמלה או אגרה רשמית, וכל תשלום או הוצאה, ללא יוצא מן הכלל, אשר יוטל על הנכס בקשר לבניית הפרוייקט בנכס, לרבות הוצאת תוכנית בניין עיר ופיתוח והוצאת סלילת כבישים ומדרכות, עמלת היתר ותשלומים אחרים, ולרבות תשלומים לבעלי מלאכת, ישולמו ע"י השוכר בלבד.

למען הספק, מובהר ע"י הצדדים, כי בכפוף לאמור בסעיף 14.1 לעיל, הפטריארכיה לא תשא ולא תשיל על עירוני ו/או ממשלתי, אגרה רשמית, עמלה או תשלום כלשהו אשר יוטל לגבי הנכס או בקשר עם בנייה עליו ופיתוחו בקשר לחחה זה או בקשר לכל דבר הקשור לביצוע חחה זה לפני או אחר ייקט גבעת תלפיות החדשה.

ב"מ
ח.מ. 514363693




אחרי ההחלטה על חוזה זה, במסגרת השופר מתחייב לזאת לתמוך אושרה גם ככל שיהיה בקשר
 לשכירתה לפי חוזה זה. אין באמור כדי לפסול את הפטריארכיה כאחידות לגמלא החובות בקצו הננט
 שיעלהם אינה גובעת מחוזה זה, הזאת עד למועד מסירת החזקה כהגדרתו לעיל.

14.5 מוצהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי הפטריארכיה מתקשרת בחוזה זה בהסכמוך על התנאי העיקרי
 לפיו לא תשלם ולא תשא בכל תשלום שהוא בקשר לכל דבר אשר קשור לחוזה זה, החתקשרות בו,
 ותנאי מפורש הוא שהשוכר ישא בכל תשלום על מנת להשלים ביצוע חוזה זה במלואו, וללא יוצא מן
 הכלל.

14.6 שילוב השוכר כל תשלום בשם הפטריארכיה והיה זכאי להשבת אותו הסכום כתוצאה מכל התנגדות,
 ערעור או הליך משפטי, מוסכם כי החזרת כל תשלום כאמור תהיה שייכת אך ורק לשוכר. במקרה בו
 יקוזה סכום ההחזר לו זכאי השוכר מכל סכום אותו הפטריארכיה חבה, ובכפוף לכך כי התמורה בעין
 נמסרה לידי הפטריארכיה, תשלם הפטריארכיה לשוכר את סכום ההחזר כאמור, בתוך 30 יום מהמועד
 בו זוכתה הפטריארכיה. השוכר יהיה זכאי לקזז את סכום ההחזר מן התמורה בעין, אלא אם שילמה
 אותו הפטריארכיה במעמד מסירתה.

14.7 הפטריארכיה מתחייבת לעזור לשוכר בכל דרך אפשרית, לרבות - אך ללא הגבלה - להתייצב בישיבות,
 למסוד עדויות ולמסוד כל מסמך בכדי להקטין את המיסים והתשלומים ה"ל.

14.8 סעיף זה, על תת-סעיפיו, הינו מעיקרי חוזה זה.

15. מסירה ורישום:

15.1 רק כנגד השלמת הבנייה ומסירת החזקה בשטח הפטריארכיה לידי הפטריארכיה, כשזה גמור ושלב
 וחופשי: מכל חוב, עיקול, מס, אגרה, עמלה או כל תשלום אחר הנעוץ בשוכר ו/או מי מטעמו, יהיה
 השוכר רשאי לרשום זכות הכירה לגבי שטח השוכר לטובתו או לפקודתו בקשר לשאר התקופה בכפוף
 לחוזה זה. תנאי הכירה יהיו בנוסח המצ"ב כנספת ה' להסכם זה.

15.2 לשוכר תהיה הזכות למסור את החזקה ביחידות בשטח השוכר לרוכשיו, ובלבד שתמסר לפטריארכיה
 חזקה בכל היחידות המהוות את התמורה בעין של הפטריארכיה במועדים המקובלים בהסכם זה. על אף
 האמור לעיל, מאחר שעל השוכר למסור לפטריארכיה 50 יחידות בתוך 36 חודש מקבלת היתר בניה ו -
 50 יחידות בתוך 60 חודש מקבלת היתר בניה, אזי מוסכם כי השוכר יהיה רשאי למסור 200 יחידות
 ראשונות לרוכשיהם ב"ד עם מסירת 50 היחידות הראשונות לפטריארכיה, וכן יהיה רשאי לרשום
 בגין 200 היחידות ה"ל הכירה לפי תשריט, וזאת על אף האמור בס"ק 15.1 לעיל. יתרת היחידות
 תימסרנה רק לאחר מסירת מלוא התמורה בעין לידי הפטריארכיה.

15.3 לאחר השלמת הבנייה בנכס, לרבות שטח הפטריארכיה, השוכר מתחייב להכין את המסמכים הדרושים
 לרישום החכירה בקשר לשטח השוכר לטובת השוכר ו/או כל אדם הפועל בשמו, לרבות צדדים
 שלישיים אשר רכשו מהשוכר זכויות בפרוייקט בין באמצעות רישום בית משותף ו/או בית משותף
 הידרה. יתנו ר"ל דרך ניהול ו"ל מי יעקיל יתנה על הרישום.

התחייבות זו אינה פוטרת את השוכר מן ההחייבות המוטלות עליו לפי חוקי הרישום.

תירשם בשמו של השוכר או לפקודתו בקשר לשטח השוכר. השטחים המשותפים בפרוייקט, כגון
 תגות, הקירות, מרפסות, הגג, מקומות תחנייה, מחסנים, חצרות וכיו"ב אשר, מכוח החלוקה בין
 הצדדים יוצמדו ליחידות אשר נמצאות בשטח השוכר, יכללו בחכירה אשר תירשם בקשר ליחידה
 המתאמה, לפי תרשים מתאים, ויהיו חלק מהיחידה האמורה, ויסומנו כך בתרשים. האמור לעיל יתול
 גם על היחידות אשר יישארו בחזקת הפטריארכיה, או אשר יושכרו על ידה, והתרשים יכלול ההצמדות
 בחלקה של הפטריארכיה, דחינו בשטח הפטריארכיה.

3940055 גבעת תלפיות החדשה
 ת.ד. 265693



15.5 על חבר בקשר לאיחוד החלוקה הנכס, אם הדרש לגי תוספת נכסית חסרת, ורישום האיחוד או שיפוריהם כאמור, יבוצע ע"י עורכי הדין במשותף ובאופן בלעדי, אשר יהיו רשאים לקבל שכר בקשר לעבודה זו בשיעור של 3% בתוספת מע"מ מהמחיר של כל יחידה היחידה מהפרוייקט בכללותו בתוספת מע"מ. סכום זה ישולם ע"י רובשים, שוכרים, דיירים ו/או שוכרים של יחידות בפרוייקט, ועורכי הדין יחלקו אותו ביניהם בהלקים שווים. על אף האמור לעיל, ככל שתבאי השוק לאיאפשרו צמיח שכר טרחה בשיעור האמור לעיל מאת צדדים שלישיים, יפעלו הצדדים במשותף עם עורכי הדין, על מנת לגבות מהצדדים השלישיים שכר שלא יפחת מ- 1% בתוספת מע"מ מה יהיה שכרם של עורכי הדין כאמור, אשר יחלקו אותו ביניהם בהלקים שווים, הכל כמפורט בהסדר שכר טרחה שיועך ויחתם ביניהם.

15.6 רישום בית משותף יבוצע ע"י עורכי הדין באופן בלעדי והשוכר ישא בשכרם. מוסכם כי עורכי הדין יתחלקו בשכח"ט שישולם להם בחלקים שווים, בהתאם להסדר שכר הטרחה.

16. המוזאת זכויות השוכר:

- 16.1 השוכר מחוייב שלא להמחות או להעביר יותר מ-40% מזכויותו לפי הוזה זה, עד לתאריך מסירת שטח הפטריארכיה לפטריארכיה, כשהוא חופשי מכל אדם, עיקול, תביעה ו/או זכות העברה של עד 40% מזכויות השוכר לצד ג לא תהווה הפרה של הוראות סעיף זה.
- 16.2 העביר השוכר את זכויותו לפי סעיף קטן זה, יתן על כך הודעה בכתב לפטריארכיה. הודעה כאמור לא תטיל כל מחוייבות על הפטריארכיה, ולא תשהדר את השוכר מאהריותו לפי החה זה או לפי כל הוק או תקנה, והשוכר ישא באהריותו המלאה לפי תנאי הוזה זה.
- 16.3 השוכר נתהייב למסור לפטריארכיה את שטח הפטריארכיה כשהוא חופשי מכל הוב, עיקול, שעבוד, משיכון, משכנתא או זכות צד ג כלשהי הנעוצה בשוכר ו/או מי מסעמו.
- 16.4 השוכר יהיה רשאי להיעזר במלמון מאת בנקים לצרכי בניית הפרוייקט. הפטריארכיה מתחייבת להסכים לרישום הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת מוסדות מימון בלבד בקשר לשטח השוכר בנכס, ותחזקם על כל המסמכים שתידדש בקשר לכך, ובתנאי שכנגד רישום הערת האזהרה האמורה, תקבל הפטריארכיה את ערבות תביצע ע"ס \$9,000,000 כהגדרתה לעיל.
- 16.5 סעיף זה, על תת-סעיפיו, הינו מעיקרי הוזה זה.

17. בטחונות:

17.1 על מנת להבטיח ביצוע התחייבויותיה של הפטריארכיה לפי הוזה זה, תוציא הפטריארכיה, ביום חתימת הוזה זה, יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת עורכי דינה ועורכי הדין של השוכר בטוח הפצ"ב **לכספה נ'** ותמסור אותו לב"כ השוכר. יפוי הכוח יאפשר לעורכי הדין הג'ל לחתום בשם הפטריארכיה על כל תביעה נגדה ו/או מי מסעמו בקשר להוזה זה ובכפוף להוראותיו. למען הסר ספק מובחר בזה, כי יפוי הכוח הג'ל לא יסמך ולא יאפשר לעורכי הדין לרישום הכירה על שם השוכר בלשכת רישום המקרקעין.

במקרה של הפרת הוזה זה ע"י השוכר בהפרה יסודית אשר לא תוקנה בתוך 60 יום מדרישת הפטריארכיה בכתב, ותבאת ההוזה לסימו כדן ע"י הפטריארכיה, ובכפוף לקבלת פסק דין הצהרתי לפיו תופר החוזה ע"י השוכר בהפרה יסודית כאמור, תחיה לפטריארכיה חובת לחזוק ולבטל את החוזה אשר גרשמה לטובת השוכר לגבי חנכס, בתנאי שהפטריארכיה תיתן לשוכר התראה

פרוייקט גבעת תלפיות החדשה
 בע"מ
 514265693



במידה חסרת הוצאה זה התחייב להחזיק את הלוואה באמצעות אשר היספד לשונו בהתאמה וישיבת זו בדואר רשום עם אישור מסירת ההחברה לא התקין בתוך 30 יום בהודעה הפטריארכיה כאמור.

17.2 ביום התיבות הוצה זה, יפקד השוכר בידו הנאמנות של ב"כ הפטריארכיה (להלן: "הנאמן") יפז כזה בלתי חוזר לצורך ביצוע האמור בסעיף 17.1 לעיל בנוסח המצ"ב בנספח ז' המסמך ומאפשר לעו"ד של הפטריארכיה למחוק את הערת האזהרה כאמור, בכל מקרה בו יפז השוכר את החוזה הפרה יסודית אשר לא תוקנה הרף דרישת הפטריארכיה לפחות 30 יום מראש ובכתב. הנאמן לא יחא רשאי לעשות שימוש כלשהו בייפוי הכח, אלא אם הדיע לשוכר ולבא כוחו, בהודעה בכתב שתושלח בדואר רשום, כי בכוונתו לעשות שימוש בייפוי הכח ולמחוק את הערת האזהרה שבישמה לטובת השוכר, לפחות 30 יום מראש.

17.3 עם חתימת החזה זה, תוציא הפטריארכיה יפוי כוח בלתי חוזר לטובת עורכי דינו של השוכר, אשר יסמך אותם לחתום בשם הפטריארכיה על כל מסמך אשר יודש מאת הפטריארכיה לצורכי רישום החכירה לטובת השוכר בלשכה רישום המקרקעין בכפוף ובהתאם להוראות החזה זה. יפוי הכוח האמור יופקד בידי הנאמן, עם הוראה בלתי חוזרת להעברתו לעו"ד השוכר רק כנגד השלמת הבנייה ומסירת שטח הפטריארכיה לפטריארכיה, כשהוא גמור, שלם והופשי מכל חוב, עיקול, מס, אגרה, עמלה וכל תשלום אחר.

19. שוהות

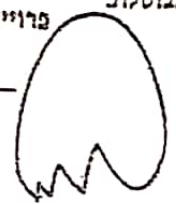
18.1 עיכוב של יותר מ - 6 חודשים בהשלמת הבנייה ובמסירת שטח הפטריארכיה לפטריארכיה כשהוא חופשי מכל חוב, שעבוד או עיקול חזה את הפטריארכיה בפיצוי מוסכם כראש בסכום של \$ 1,000 (אלף דולר ארה"ב) או \$3,000 (צמודים למדד הידוע בקום התימת הסכם זה), לפי הגבוהה ביניהם, עבור כל חודש בגין כל יחידה בשטח הפטריארכיה אשר טרם נמסרה. על אף האמור לעיל, בגין 30 ימי האיחוד הראשונים לא ישולם כל פיצוי.

18.2 חילוקי דעות טכניים הקשורים לאיכות העבודה אשר בוצעה על ידי השוכר, או איכות החומרים אשר בהם השתמש, יוכרעו על ידי מהנדס אשר ימונה על ידי הסכמה בין הפטריארכיה לבין השוכר, אשר ישמש בהקשר זה כמומחה ולא כבורר (להלן: "המומחה"). למומחה תהיה היכולת לקבוע, באופן בלעדי, את אשר על השוכר להשלים, לתקן או להחליף, בכדי לגרום לבנייה ואו לססה הפטריארכיה להיות במצבם הנכון לפי החזה זה, ובכדי לחשוב כל מחלוקת לגבי עניינים טכניים. בהיעדר הסכמה לגבי זהות המומחה, ימונה המומחה על ידי ראש אגדת האינג'נירים והארכיטקטים, עפ"י בקשתו של צד כלשהו. עלות העסקת המומחה השולם בהתאם להחלטות המומחה. השוכר יישם את החלטות המומחה על פי קביעת המומחה. אם לא יבצעם תוך 10 ימים מהמועד הקבוע לכך על ידי המומחה, תהיה הפטריארכיה רשאית לתורות לשוכר להפסיק את הבנייה עד לאחד מילוי כל הוראות המומחה כאמור.

18.3 צד אמור יגיש חחה זה לשינוי חתום זכות הניהוגה לו קבץ הכרה יסודית יפוי הכח הנישן יחזה הידי

הרופה אחרת הניתנת לו לפי החזה זה או על פי כל חוק, לרבות פיצוי בגין מק, ללא הוכחה כל זק. 18.4 בכל מקרה בו יפז השוכר את החסכם בהפרה יסודית אשר לא תוקנה הרף דרישת הפטריארכיה לפחות 30 יום מראש ובכתב לעשות כן, וניתן פסק דין הצהרתי הקובע כי אכן הפז השוכר את החוזה בהפרה יסודית הרי שבנוסף לכל סעד העומד לפטריארכיה על פי החזה זה ואו הוראות כל דין, יחולו

פרוייקט גבעת תלפיות החדשה
בע"מ
ח.פ. 514265693



- 18.4.2 השוכר יפנה את השטח מכל צדדים ואופן מסיבתי, וישנם אגף החוקה המלכותית בו ליתר הפטריארכיה, בתוך 30 יום מקבלת פסק דין הצהרתי כאמור.
- 18.4.3 השוכר ישלם לפטריארכיה את הפיצוי המוסכם, בתוך 30 יום מקבלת פסק הדין ההצהרתי כאמור.
- 18.4.4 הפטריארכיה תהא זכאית למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת השוכר, במידה וטרם נבוחקה בהתאם להוראות סעיף 17 לעיל, ותהיה זכאית להתקשר עם צד ג' לשם השלמת הפרוייקט.
- 18.4.5 התוכנית, התרשימים, המפרט וכל מסמך אחר בקשר לתכנון הפרוייקט וביצועו יימסרו לפטריארכיה ע"י השוכר, וכל חומר, מכונה וציוד אשר שייך לשוכר ואשר נמצא בגבס או בסביבתו יימסר אף הוא לפטריארכיה, ולשוכר לא תהא כל זכות להסיר אותם או לפגוע בהם בכל דרך שהיא.
- 18.4.6 הפטריארכיה תהיה רשאית להשלים את הפרוייקט על חשבון השוכר בעצמה או באמצעות כל אדם הפועל בשמה, ולשם כך, רשאית היא להשתמש בתוכניות, חומרים, ציוד ומתקנים כאמור לעיל.
- 18.4.7 על מנת לממן את השלמת הפרוייקט ו/או נזקי החפרה, עורכי הדין יהיו רשאים למכור אי אילו מדידות השוכר אשר טרם נמכרו לצדדים שלישיים, והתימת השוכר על גבי חוזה זה מהווה יפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין הממונים לפעול כאמור.

18.5 בכל מקרה בו תפר הפטריארכיה את החסכם בהפרה יסודית אשר לא תוקנה חרף זרישת השוכר בכתב לעשות כן, וניתן פסק דין הצהרתי הקובע כי אכן הפרה הפטריארכיה את החוזה בהפרה יסודית, הרי שבבוסף לכל סעד העומד לשוכר על פי חוזה זה ו/או הוראות כל דין, יחולו ההוראות הבאות:

18.5.1 הפטריארכיה תשלם לשוכר את הפיצוי המוסכם, בתוך 30 יום מקבלת פסק הדין ההצהרתי כאמור.

18.5.2 על מנת לממן את נזקי החפרה, עורכי הדין יהיו רשאים למכור אי אילו מדידות הפטריארכיה אשר טרם נמכרו לצדדים שלישיים, והתימת הפטריארכיה על גבי חוזה זה מהווה יפוי כוח בלתי חוזר לעורכי הדין הממונים לפעול כאמור.

18.6 אין בסעיף זה בכדי לחייב את הפטריארכיה לממש אי אילו מזכויותיה לפי סעיף זה כולן או חלקן, והפטריארכיה תהיה רשאית לממש את זכויותיה כולן או חלקן לפי סעיף קטן זה מעת לעת, אם, כאשר, וככל שתראה לנכון לעשות על פי שיקול דעתה.

19. הפרה יסודית לצורכי חוזה זה משמע:

- 19.1 הפסקת עבודה בפרוייקט למשך 120 ימי עבודה ברציפות, או 210 ימי עבודה במצטבר במשך תקופת
- 19.2 אי-עמידה בזמנים המוסכמים בין הצדדים בכתב, לרבות אי-עמידה בלוח הזמנים - לתקופה של 90 יום או יותר, או ביצוע העבודות בקצב אשר, לדעת המומחה, אינו מבטיח עמידה בלוח הזמנים על פי הוראות חוזה זה (י"אף לא בתוך 90 יום מהמועד הנקוב בחוזה זה).

19.3 פסדה כלפי מטה בגודל התמורה בעין אותה זכאית לקבל הפטריארכיה על פי הסכם זה, העולה על 3% סטייה קדחתית מתוכניות תבנוי ו/או חמפרטים הטכניים של הפרוייקט.

19.5 פשיטת רגל נגד השוכר, ואותו צו או בקשה אינו מבוטל עד 120 יום מיום הוצאתו.

פרוייקט גבעת תלפיות החדשה
 בע"מ
 ח.פ. 514265693



19.6 הדצא או פיוזק גור השופט ראו כל בעל כבוד בשופט, או רוצא בו השופט ראל מה השופט, או השופט
כונס בכסים בקשר למכס השופט ואלה לא יבוטלו או יוכרזו תוך 120 יום, יחדשם והדבר כהפחה יסודית
לחוזת.

19.7 במידה ולא אושר חיתור הבנייה לפי הוראות עם פקיעת ההקופה לפי סעיף קטן 7.1 לעיל מכל סיבה
אשר אינה תלויה בצדדים ואף לא בתקופה הנקובה בסעיף 10.7 לעיל, או במידה ואי אפשר היה
להתחיל בבנייה כעבור 180 יום מיום מתן החיתור הבנייה מסיבה אשר אינה תלויה בצדדים, כל צד יהיה
רשאי, לפי שיקול דעתו, להביא חוזת זה לסיכוח בהודעה בת 90 יום מראש ובכתב, מבלי שאף צד יהיה
זכאי לכל פיצוי ו/או השבה כעבור הפרת ו/או ביטול החוזת, אלא אם הוסרה המניעה ו/או הוסר
העיכוב בתקופת 90 הימים כאמור.

20. הגיית שיפוט

מוסכם בזאת כי על הוראות הסכם זה יחול הדין הישראלי בלבד, וכי הסמכות הייחודית והבלעדית ביחס לכל
הליך משפטי בקשר עם הסכם זה (במישרין ובעקיפין) תהא לבתי המשפט המוסמכים בישראל בלבד.

21. כתובות הצדדים לצורכי החזת זה הינן:

הפטריארכיה היוונית-אורתודוקסית של ירושלים, העיר הקדושה, ירושלים. הרובע הנוצרי
רח' הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית.
השוכר: פרזיקט גבעת תלפיות החדשה בע"מ ח.פ. 514265893, אצל שרגא כירן שות' - משרד עורכי
דין, רח' ברקוביץ' 4 תל אביב

כל הדעה אשר הישלח מאת צד אחד למשנחו באמצעות דואר רשום לפי הכתובת הרשומה מעלה תיחשב
כאילו הגיעה ליעדה תוך 72 שעות מעת משלוחה. הצדדים לא יהיו רשאים לשנות את כתובתם כאמור בחוזת
זה, אלא אם הכתובת ההלופית נמצאת בתחום השיפוט של מדינת ישראל, ונמסדה לגביה הודעה בכתב.

ולראיית, באו הצדדים על החתום, ביום 28 בחודש אפריל, 2005.

פרזיקט גבעת תלפיות החדשה
בע"מ
ח.פ. 514265893
w/slg

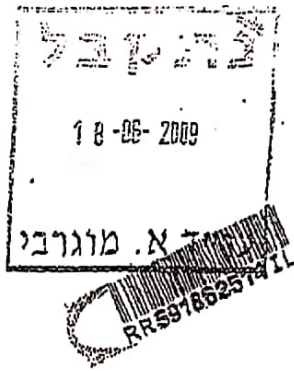


הח' קדושתו, תיאופילוס השלישי, הפטריארכיה השלישית של ירושלים, וכן הבאים במקום, 2005
וכשם הפטריארכיה היוונית-אורתודוקסית של ירושלים

- נספח א' - התשריט.
- נספח ב' - נסח טאבו.
- נספח ג' - יפוי כח בלתי חוזר לרישום הערות אזהרה לצד ג' בנסח.
- נספח ד' - יפוי כח גוטריוני בלתי חוזר למיסים.
- נספח ה' - נוסח תנאי החכירה.
- נספח ו' - יפוי כוח גוטריוני בלתי חוזר לתכנון.
- נספח ז' - יפוי כוח בלתי חוזר לביטול הערת אזהרה.



משרד הבריאות
מנהל רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין
ירושלים



י"ח סיון תשס"ט
10 יוני 2009

תיק: הת-א/100

בדואר רשום + אישורי מסירה

לכבוד

מר סאמר בועבי, ע"ד
רח' הנביאים 48
ירושלים

מר שאער איליא, ע"ד
ת.ד. 3077, בית-הכרם
ירושלים-91030

מר משה שילוני, ע"ד
רח' שמאי 19, ת.ד. 2020
ירושלים

א.ב.

הנדון: רישום הערות אזהרה - בגוש 30268 חלקה 2

1. בפני שלוש בקשות לרישום הערות אזהרה כמפורט להלן:
 - א. הבקשה הראשונה הוגשה ביום 3.7.08 ע"פ הסכם מיום 14.12.07, באמצעות ע"ד שילוני מתייחס לנכס הנדון ונכסים מספים.
 - ב. הבקשה השנייה הוגשה ביום 20.4.09 ע"פ הסכם מיום 21.8.07, באמצעות ע"ד שאער איליא.
 - ג. הבקשה השלישית הוגשה ביום 6.5.09 ע"פ הסכם 28.4.09 באמצעות ע"ד סאמר זועבי.
2. יציין כי במסגרת בדיקות שנערכו הודיע הבעלים "הפטריארכה היונית האורתודוקסית בירושלים" שהיא מתנגדת לרישום שתי הערות האזהרה הראשונות תוך ציון כי מתנהל הליך בבית המשפט המחוזי בענין ההסכם מיום 14.12.07, באשר לבקשה השלישית הודיע הבעלים על הסכמתם לרישום הערת אזהרה הנ"ל.

3

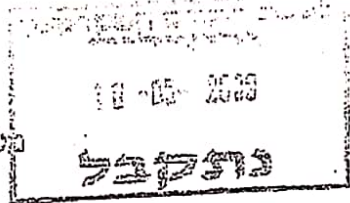
בסיבות אלו הריני להודיעכם כי החלטתי להקפיד את הרישומים בנכסים נשוא שלוש הבקשות הר"מ, לאור האמור, אם תוך 30 יום מקבלת הודעה זו לא נקבל ממי מהצדדים צו מניעה מבית משפט מוסמך האוסר על רישום הערת אזהרה כל שהיא כמפורט לעיל, אורה על רישום הערות אזהרה כמבוקש על-פי סדר קבלת הבקשות בלשכת הרישום.

בכבוד רב,

רח' כנרת

רשמת המקרקעין

רח' בן-יהודה 34 (מגדל העיר) ירושלים ת.ד. 2093 מיקוד - 91020
טל' 02-5696130 02-5696156 פקס' 02-6240705
קבלת קהל: ימים א-ה שעות 8:30-12:30



משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין בירושלים

לשימוש משודד

תאריך
מס' שטר

בקשה לרישום הערת אזהרה
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969

הישג	הגוש	חלקה	חומר	תדף
ירושלים	30286	2		

1. תאור המקרקעין

2. הפעולה

3. פרטי מי שחותרת

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהויה	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בסת
המסדיארכיה היוגית הארדהוקסית			הרובע הנוצרי העיר העתיקה ירושלים	בעלות	מלא

ופירוט זכרות במקרקעין

4. פרטי הזכאי שלטובתו

שם פרטי	שם משפחה	מספר זהויה	כתובת
פרויקט גבעת הלפיות החדשה בע"מ		57-4265653	רח' ברקוביץ' 4 תל אביב

החנה והתחייבות

5. המסמכים המצורפים

הסכם יפוי כח בלתי תווך מסמך אחר:

6. פרטי המסכל ברישום הפעולה

עורך דין ר. מוגרבי מרחבהנביאים 48 ירושלים.
חוסמך על ידי/גו לספל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

מקום להדבקת בולי הכנסה

--	--	--

7. הצהרת המטפל ברישום הפעולה

אני ר. מוגרבי עורך, מבחיר בזה שבקשה זו הדגומה על ידי המבקש(ים) הנ"ל / על ידי בא כוח(ים) של המבקש(ים) הנ"ל ומבקש לאשר הבקשה.
כתובת למסירת מסמכים: הנביאים 48 ירושלים, טלפון: 02-6256716.



<input checked="" type="checkbox"/> המבקש	<input type="checkbox"/> מיופה כח
המסדיארכיה הארדהוקסית	היוגית

6.5.2009

תאריך

6.5.2009

תאריך

ר. מוגרבי עורך-דין
R. Moghrabi, Advocate

תעודת המטפל ברישום הפעולה
License No 28768

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין

לכבוד

לשכת רישום המקרקעין 2

ג.א.ב.

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לחוק המקרקעין, הנני לחודיעך בזה כי בתאריך
נרשמה הערת אזהרה בפנקס המקרקעין גוש/ספר
חלקה/דף לטובת _____ על התחייבותך
לעשות עסקה/להימנע מלעשות עסקה.

תאריך:

במבור רב,

רשם המקרקעין