

**הסכם**

אשר נחתם בבני ברק ביום 09 בחודש אוגוסט 2018

בין

הפטרי אריך היוונית אורתודוכסית ירושלים  
ע"י הפטרי אריך היווני האורתודוכסי של ירושלים  
אשר כתובתה: אצל עוזי דידיה לוונטהל, מרכז' מצדה 7 בני ברק  
(להלן: "הפטרי אריך")

**מצד אחד**

לבין

מרכז מסחר (אזו-רייט) בע"מ  
ח.ב. 510758329  
משד' אבא אבן 1 הרצליה

(להלן: "החברה")  
**מצד שני**

והפטרי אריך מצהיר כי הינו הבעלים הבלעדី של המקרקעין המסויימים בשטח של 75 דונם, אשר גבולותיהם מסומנים בתשריט המדיידה המצוור להסכם זה כנספח "1" (להלן: "הקרקעין") הידועים כחלק מחלוקת 37 בגוש 16557 (להלן: "חלוקתה");  
**נסח חלקה 37 מצורף כנספח "2".**

הקרקעין היו בעבר חלק מחלוקת ישנה מס' 1 בגוש 16557, בשטח של 413,031 מ"ר (להלן: "חלוקת הישנה"), אשר פוצלה ל- 2 חלקות חדשות, החלקה (בשטח של 397,216 מ"ר, בבעלות הפטרי אריך בשלמות) וחלקה 36 באותו גוש (בשטח של 15,815 מ"ר, בבעלות עיריית נצרת בשלמות);

והקרקעין הוחכרו בשלמות ע"י הפטרי אריך לתעשייה רכב בע"מ, ח.פ. 510479165 (להלן: "תע"ר") על פי חוזה חכירה מיום 28.3.1969 לתקופה בת 48 שנה בתוספת אופציה ל- 48 שנים נוספות (סה"כ 96 שנה המשתיימות ביום 27.3.2065 (להלן: "הסכם החכירה"), והחכירה נרשמה בספר רישום המקרקעין כ- 75000/431301 4430/0001 מיום 4.3.2008, בתנאי שטר מקורי הישנה, לפि שטר מס' 764/1970 טרי תיקון 32347/92 ו- 4430/08, לתקופה מהחלוקת 37, שהסתמימה ביום 28.3.2017;

וביום 9.9.2007 החברה רכשה מאות תע"ר את הזכויות אשר רכשה תע"ר מהתפטרי אריך כאמור ביחס לשטח מסויים של כ- 40,215 מ"ר מתוך הקרקעין;

והחברה ותע"ר מימשו את האופציה להארכת החכירה מהתפטרי אריך במקרקעין, וביום 21.1.2010 נחתם בין הפטרי אריך, תע"ר והחברה (להלן ביחד: "החוכרים"), הסכם להсадרת רישום החכירה עקב מימוש האופציה (להלן: "הסכם מימוש האופציה"), והרישום טרם בוצע;

מזכ"ל מסחר (אזו-רייט) בע"מ



והואיל  
וأغلب החלוקת הישנה לשתי חלקות (חלוקת וחלוקת 36 באותו גוש), נפלה טעות, בכך שהחכירה הרשותה צוינה כ- 75000/431301 חלקים מתוך החלוקת, אשר שטחה 397,216 מ"ר בלבד, בעוד שיש צוינה כ- 75000/397216 חלקים מהחלוקת (דהיינו, החכירה נרשמה בחסר של 2,872 מ"ר);

והואיל  
ותעדיר הודיעה לחברת כי העבירה והמחטה את מלאה יתרת זכויותיה והתחייבותויה בקשר עם המקרקעין, הסכם החכירה והסכם מימוש האופציה, לחברת-האם שלה, מבעליי תנוועה בע"מ, מ.ח. 512492471 (להלן: "מק'ת");

והואיל  
והפטריארך מצהיר כי לא העניק לאיש זולת תע"ר/מכ"ת לחברת זכויות כלשהו במקרקעין, לרבות בגין כל תקופה שלאחר תום תקופת החכירה של החוכרים במקרקעין (27.3.2065) ובבינוי או במה שיבנה בהם, ומתחייב כי לא יעניק כל זכות כאמור;

והואיל  
והפטריארך מוכן להחזיר לחברת את המקרקעין, על כל הבינוי ושיבנה בהם, לתקופה שראשתה במועד חתימת הסכם זה וסיומה ביום 27.3.2265 (עשרים ושבעה במרץ שנת אלפיים מאתיים שנים וחמש) (להלן: "תקופת ההסכם"), כאשר החכירה כאמור כפופה אך ורק להסכם החכירה והסכם מימוש האופציה (המסתיימים ביום 27.3.2065), והכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל  
 לחברת מוכנה לחזור מאת הפטריארך את המקרקעין, על כל הבינוי ושיבנה בהם, כאמור לעיל;

#### אי לכז, מוסכם ומוטנה בין הצדדים לדלקמן:

##### .1. מבוא, נספחים

המבוא להסכם זה ונספחו, לרבות ההגדרות שביהם, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח 1 – תשריט;

נספח 2 – נסח חלקה 37

נספח 3 – יפו כח נוטרוני – תכנוני

נספח 4 – יפו כח נוטרוני – קניין

נספח 5 – התמורה

נספח 6 – יפו כח למיחיקת הערות אזהרה

##### .2. הגדרות

למונחים המפורטים להלן יהיו הפירושים המופיעים לידם:

הפטריארך כהגדרתו לעיל.

החברה כהגדרתה לעיל.

המקרקעין כהגדרתם לעיל.

הסכם החכירה כהגדרתו לעיל.

מוציא אסוח [אה-דום] בע"מ



**הסכם מימוש האופציה כהגדרתו לעיל.**

המקרקעין, על כל הבינוי ושיבנה בהם, לרבות זכויות בניה קיימות ועתידות.	<b>המוחכר</b>
כהגדרתה לעיל.	<b>תקופת ההסכם</b>
כהגדרתה בסעיף 6 להלן.	<b>התמורה</b>
יוועצה המשפט הפנימי, עו"ד גיא כשר, משדי ABA AVN 1 הרצליה.	<b>ב"כ החברה</b>
עו"ד ידידה לוונטהל, מרוח' מצדה 7 בני ברק.	<b>ב"כ הפטריארך</b>

**3. הצהרות הפטריארך**

**הפטריארך מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:**

- 3.1. כי הינו הבעלים הבלעדי של המקרקעין והמוחכר, וכי זכויותיו  
 במקרקעין חופשיות ונקיות מכל חוב, תביעה, עיקול וזכויות צד ג'  
 כלשהן, למעט הזכויות של החוכרים בהתאם להסכם החכירה (לרבות  
 הסכם מימוש האופציה) וההערות המפורטות להלן בלבד, כאמור  
 בנסח רישום המקרקעין, דהיינו: שכירות רשותה לפי שטר מס' 37464/2015 מיום 21.12.2016 לטובת תע"ר; הערת אזהרה לפוי  
 שטר מס' 37464/2015 מיום 21.12.2015 לטובת החכירה (להלן:  
 "ההערות המאושרות"). כן מצהיר ומתחייב הפטריארך כי כל יתר  
 ההצעות בנסח רישום המקרקעין אינןחולות על המקרקעין אלא על  
 חלקים אחרים של החלקה, וכי אין בהן ו/או בזכויות הנוגעות להן כל  
 מגבלה או הפרעה לביצוע העסקה נשוא הסכם זה, לרבות השלמת  
 הרישומים הנחוצים, וכי למעט ההצעות המאושרות, מיום חתימת  
 הסכם זה ואילך, תהיה זכויותיו במקרקעין (בעלות מלאה ונקייה)  
 חופשיות ונקיות מזכויות צד ג' כלשהן, לרבות כל חוב ו/או עיקול.
- 3.2. כי לא יunnyק לכל גורם שהוא זולת החברה זכויות כלשהן במקרקעין  
 ביחס לתקופת ההסכם, ולא יתחייב להעניק זכויות כאמור.
- 3.3. כי הסכם החכירה והסכם מימוש האופציה תקפים, כי לא נחתמו על  
 ידו וככל הידוע לו גם לא על ידי קודמו תוספות או שינויים  
 להסכם אלה ו/או הסכמים אחרים, בכתב או בעל פה, עם כל צד  
 שלישי כלשהו בקשר למקרקעין, ולא ניתנו על ידו לגורם כלשהו יפויה  
 כוח ו/או הרשות כלשהן בקשר עם המקרקעין, וכי לאורך תקופת  
 הסכם זה לא ניתן כל פעולה שאינה כדין או העומדת בניגוד להסכם  
 זה ו/או בפועלו כלשהי בקשר למקרקעין ו/או למוחכר ללא קבלת  
 הסכמת החברה מראש ובכתב.
- כי תקופת החכירה של החוכרים מסתיימת ביום 27.3.2065 וכי אין  
 לחוכרים אופציה להאריך את הסכם החכירה לתקופה נוספת.
- 3.4. הפטריארך ישתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש לצורך מימוש  
 זכויות החברה על פי הסכם זה כלפי כל צד שלישי, וכן יחתום על כל  
 מסמך ו/או בקשה שיידרש על ידי החברה לצורך כך.

החותם אמון-זיהוי צויר

עמוד 3 מתוך 9

החותם אמון-זיהוי צויר

3.5. כי הוא מוסמך וקיבל כל אישור הדרوش,/non מבchinat dinni m'dinat israel, v'hon m'bchinat hokim v'nohalim ha-cnesiyah ha-younit ha-avrotodocsiyah le-rabotot ai-shor ha-sinod ha-kadosh, la-chatos ul-hesekim zo v'la-batzu', ci ain kol mani'ah, ul pi kol din v/ao hesekim la-bi-tzu' ha-hesekim zo, v'ci ain ba-hesekim zo cdi la-pgou' b-zochiyyot zd gi' la-shan.

#### 4. הצהרות והתחייבויות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

- 4.1. כי הינה חברה פרטית בערבען מוגבל הרשותה כדין בישראל.
- 4.2. כי אין כל מניעה, על פי כל דין ו/או הסכם לביצוע הסכם זה, וכי אין ביצוע הסכם זה על ידה כדי לפגוע בזכויות zd gi' la-shan cl-piha.
- 4.3. כי ראתה ובדקה את המקראין ונסיבותם והיא מותרת בזאת על כל טענה ו/או תביעה בקשר למצבם לרבות טעת פגס או אי התאמה בכפוף לנכונות הצהרות הפטריירך וקיים התחייבויותו על פי הסכם זה.
- 4.4. כי בדקה את הסכם החכירה כהגדרתו לעיל וכן את הסכם מימוש האופציה, ואת מצבם של המקראין וכי אין לה ולא תהיה כל טענה כנגד הפטריירך ו/או הפטריירכה בקשר למקרהין ולמצבם בכפוף לנכונות הצהרות הפטריירך בהסכם זה וקיים התחייבויותו על פיו, וכן לא תהיה לה כל טענה ו/או כנגד הפטריירך ו/או הפטריירכה בקשר להסכם הנ"ל.

#### 5. העסקה

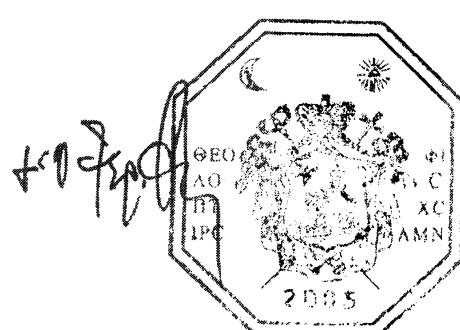
5.1. הפטריירך מחייב בזאת לחברה, והחברה חוכרת בזאת מأت הפטריירך את המוחכר, כשהוא נקי מכל זכות של zd gi' v'mekel chob v/ao u-ikol, l-mlo'a tkoft ha-hesekim, v'ha-akl ak v-rok be-cpof zochiyyot ha-chokerim ul pi ha-hesekim ha-chcira v'ha-hesekim mi-mosh ha-opzich.

תנאי החכירה יהיו קרובים ככל הנימן לזכות בעליות, יכללו את כל זכויות הבניה (קיימות ועתידיות) ויהיו ללא הגבלה בעברה, בירושה ובמשכו. זכויות החכירה של החברה על פי הסכם זה תחולונה גם את כל זכויות הפטריירך על פי הסכם החכירה והסכם מימוש האופציה, לרבות הזכות למלוא פירות המוחכר. הפטריירך מתחייב להחותם על התחייבות לרישום משכנתא לכל גוף שיידרש, בהתאם לדרישת החברה.

ambil li groye makkliot ha-amor, zochiyyot ha-mounketot b-zat la-chbara b-masgeret ha-hesekim zo ha-hin la-rabotot zochiyyot ha-mporotot basufi' 5 zo, shahchbara tihya resheit l-mmash, laa zoruk b-kvlat ha-schmat ha-pteiriarek, akz be-cpof zochiyyot ha-chokerim le-pi ha-hesekim ha-chcira v'ha-hesekim mi-mosh ha-opzich.

מיד לאחר חתימת הסכם זה, ובכפוף להפקדת התשלומים הראשוני בידי הנאמן, כאמור בספח 5 להסכם זה ולהפקדת ייפוי הכת (נספח 6) בידי

ארמי אסחד (או-רין) בע"מ



הנאמן, תהיה החברה זכאית לרישום הערת אזהרה לטובتها, בלשכת רישום המקרקעין, על זכות הבעלות של הפטריירך במוחכר.

למען הסר ספק מוסכם כי החברה תהא רשאית להירשם כחוורתת לגבי המוחכר בשלמות, בגין תקופת ההסכם, כשהוא נקי מכל זכות של צד ג' ומכל חוב ו/או עיקול, בכפוף אך ורק לזכויותיהם של החוכרים. הפטריירך יחתום על כל שטר, מסמך ובקשה שיידרש לצורך רישום החברה כחוורתת במקרקעין.

5.3. החברה רוכשת במסגרת הסכם זה גם את :

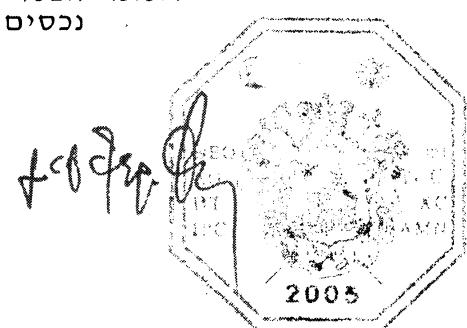
5.3.1. כל הזכויות לפועל מיד עם חתימת הסכם זה ועד לתום תקופת ההסכם בשמו של הפטריירך, לרבות בכל הקשור לייזום ו/או פיתוח של המקרקעין, לרבות ומביילו לגרוע מכלויות האמור, להביא לשינויים תכניות מיתאר החלות על המקרקעין, להתנגד לתוכניות ו/או ליציג אותו בכל הליך בקשר עם המקרקעין, לקבל התייחסה ובניה בקשר למקרקעות, לבנות עליהם, לייצג את הפטריירך בפני כל מוסד ממשלתי, עירוני או אחר בקשר עם הפעולות הנ"ל, על פי שיקול דעתה הבלעדי, הכל בכפוף לאמר בהסכם זה ולזכויות החוכרים על פי הסכם החכירה והסכם מימוש האופציה. הכל הן בעצמה והן ביחד עם ו/או באמצעות אחרים. הפטריירך יחתום על ייפוי כוח תכוני בلتוי חוזר לטובה החברה לצורך ביצוע האמור, בנוסח המצו"ב בנספח "3" להסכם זה, ויפוי הכח יימסר לידי החברה במועד חתימת הסכם זה.

5.3.2. לפעול באופן בלעדי בשמו של הפטריירך והחל מיום חתימת הסכם זה מול החוכרים בכל הקשור עם הסכם החכירה והסכם מימוש האופציה, לייצג את הפטריירך בכל הקשור להסכם החכירה והסכם מימוש האופציה, ובכפוף לאמר בהסכם זה, לעשות בשמו ובמקום כל פעולה אשר הפטריירך זכאי לעשות בקשר להסכם החכירה והסכם מימוש האופציה, ומביילו לגרוע מכלויות האמור, לגבות ולקבב דמי חכירה שנתיים ו/או כל דמי חכירה המגיעים לפטריירך בהתאם להסכם החכירה והסכם מימוש האופציה, לנחל משא ומתן בקשר למקרקעין ולהחותם במקום על הסכמים ו/או מסמכים להארצת החכירה, להחליט כל החלטה לגבי תנאי הארצת זכויות, לגבות ולקבב לזכות החברה מאת החוכרים ו/או כל גורם אחר מטעם החוכרים כל תשלומים בקשר להסכם החכירה ו/או בקשר להסכם מימוש האופציה ו/או הפרטו ו/או בקשר לכל נכס ונכס מבין המקרקעין, לרבות דמי שימוש ו/או פיצויים בסוף, בעין, בזכויות ו/או בכל דרך אחרת, והכל בכפוף לזכויות החוכרים בהסכם החכירה והסכם מימוש האופציה ועד לתום תקופת ההסכם.

5.3.3. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי החברה הינה הזכאית הבלעדית לקבל כל זכות ו/או כספים ו/או נכסים, בסוף או בשווה כסף, שישולם על ידי החוכרים בקשר להסכם החכירה ו/או להפרתם, אף אם אלה יועברו ישירות לפטריירך.

5.3.4. הפטריירך מתחייב להעביר לחברת כל זכות ו/או כספים ו/או נכסים, בסוף או בשווה כסף, שישולם על ידי החוכרים בגין

אלכסיי מירון (אטי-אטי) בע"מ



הסכם הchnירה ו/או בקשר להסכם הchnירה ו/או להפרתם,  
ו/או בקשר להסכם מימוש האופציה וזאת מיד עם קבלתם על  
ידם.

החברה מתחייבת בזאת כי היא לא תאריך את הסכם הchnירה  
ולא תבטיח לחוכרים אופציית להארכטה, מעבר לתקופת  
ההסכם.

לבצע כל רישום בכל מוסד, בקשר לזכויות החברה על פי  
הסכם זה, ככל שאינו סותרות את זכויות החוכרים לפי  
הסכם הchnירה והסכם מימוש האופציה.

ambilי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית לבצע החל ממועד  
חתימת הסכם זה, כל פעולות רישום בכל מוסד, כפוף לזכויות  
החוכרים לפי הסכם הchnירה והסכם מימוש האופציה וambilי  
לגרוע מכלליות האמור, לרבות רישום העורות אזהרה,  
חכירות, משכונות, שעבודדים בלשכת רישום המקרקעין,  
וספרייה רשות מקרקעין ישראל, בראש המשכונות וכן בכל מקום  
אחר ובכל דרך, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, וכן  
תהא רשאית לשעבד את זכויותיה הרשומות בקרקעות או  
בחלק שבו בוצע הרישום כאמור, לפי העניין, ללא כל הגבלה  
ולעשות בהן כל עסקה המוכרת על פי כל חוק ודין, כל זאת  
ambilי צורך לקבל את הסכמת הפטריירך וambilי לשלם על כך  
לפטריירך כל סכום שהוא, מעבר לתמורה כהגדרתה להלו, אך  
בכפוף לזכויות החוכרים.

החל מיום חתימת הסכם זה, תהא זכאיית החברה לנוהג  
במקרקעין מנהג בעליים, לכל דבר ועניין, כפוף אך ורק  
לזכויות החוכרים על פי הסכם הchnירה והסכם מימוש  
האופציה ובכפוף להוראות הסכם זה, ובכלל זה לעשות כל  
שימוש במקרקעין, להפיק מהמקרקעין פירות מכל סוג שהוא  
ותקבולים, מכלמין וסוג שהוא, לנקיוט בכל הליך משפטי או  
אחר ופעולה בקשר למקרקעין ולפניהם ו/או כלפי צדדים שלישיים  
בקשר למקרקעין, לרבות הגשת תביעות (וניהול מו"מ  
בעקבותיהן) וגביהות כל פיצויי בכספי או בשווה כסף בגין  
הפקעות ו/או בקשר לפגיעות תכניות שנגרמו בעבר ו/או  
ייגרמו למקרקעין ולבנות הזכות להשבת מקרקעין שהופקו  
או יופקו עקב ביטול מטרת ההפקעה, לפחות לצורך שינוי  
מצבן הפיזי ו/או התכוני של המקרקעין, לעשות כל פעולה  
 מכלמין וסוג שהוא בקשר למקרקעין אשר רשאי בעלים של  
קרקע לעשות על פי הדין, להתקשרות בהסכםים עם צדדים  
שלישיים בקשר למקרקעין, לרבות השכלה ו/או העברת ו/או  
המחאה ו/או הרשאה וכיו"ב הסכמים, בכפוף לזכויות  
החוכרים על פי הסכם הchnירה – והכל הן בשמה של החברה  
בעצמה והן בשמו של הפטריירך.ambilי לגרוע מכלליות  
האמור, תהא החברה זכאית לחזור את הרישום בפנסי  
המקרקעין בוגע לקרקעות, לרשות המקרקעין בתורו בית  
משמעות ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט-  
1969) לתקן כל מיני רישומים בוגע לקרקעות, לבש ולבצע  
חלוקת, פרצלציה, הפרדה, קומביינציה, איחוד ובדרך כלל כל  
טרנסזיציה ורישום בפנסי המקרקעין בוגע לקרקעות. כמו כן  
תהיה החברה זכאית לتبוע חלקה, פינוי, חזקה, הסרת  
עקב, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנווים  
בוגע לקרקעות, להתנגד לחלוקת, לפרצלציה, הפרדה, שותם

מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות בקרקענות, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות בקרקענות, להתאפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים למרקען.

5.3.8. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי זכויות הבעלות הפורמלאיות במרקען אינן נמכרות בזאת, וכי זכויות החברה במוחכר יסתימנו בתום תקופת ההסכם.

5.3.9. כאמור בסעיף 7, החברה תישא לבדה בכל החוץ ו/או היטל ו/או אגרה ו/או מס ו/או תשלום כלשהו שיוטל בגין הפעולות הנזירות לעיל ו/או כל פעולה שתעשה בשם הפטריארך לפי הסכם זה ו/או בגין הסכם זה, ובשות פנים ואופן הפטריארך לא ישא בכל תשלום כאמור. ככל ויוטל תשלום כאמור על הפטריארך, אזי על החברה לפרוע אותו באופן מיידי ולא כל דיחוי, בכפוף לזכות החברה למצות כל הлик נגד אותו חיוב ובכפוף לזכות החברה להיפרע מכל צד שלישי, לרבות החוכרים בגין החיוב, ולדרוש קיום החיוב או שיפוי ופיקוי בגיןו מהחוכרים או מכל צד שלישי.

5.3.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו על זכויות החברה ו/או שימוש ו/או הפעלתן ההוראות הבאות:

א. החברה תהא רשאית להסביר ו/או להמחות ו/או למוכר ו/או לשעבד ו/או להעביר את זכויותיה לפי הסכם זה, כולם ו/או חלקן לצד ג', ללא צורך בהסכמה הפטריארך.

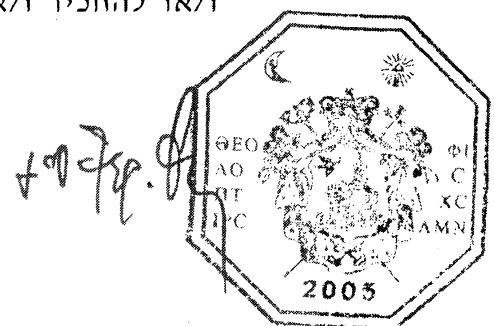
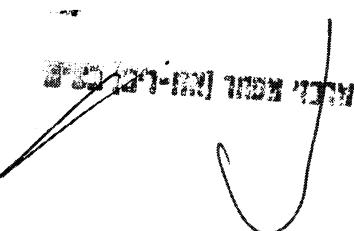
ב. הזכות לדמי שכירות שנתיות בהתאם להסכם החכירה מומחית ומווערת בזאת לחברה החל מיום חתימת הסכם זה ועד לתום תקופת ההסכם.

ג. לצורך שימוש זכויות החברה על פי הסכם זה יחתום הפטריארך על יפיו כח נוטרוני בלתי חוזר לטובת החברה בנוסח המצח"ב בנספח 4 להסכם זה. החברה תהא רשאית לעשות שימוש ביפוי כח זה כל אימת שהדבר יידרש, לפי שיקול דעתה, וזאת מבלי לגרוע מתחייבויות הפטריארך לפי הסכם זה.

ד. למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי בכל מקרה בו ישולמו ו/או יועברו ו/או יוקנו בכל צורה שהיא לפטריארך כספים ו/או נכסים, בכף או בשווה כסף, על ידי צדדים שלישיים, בקשר למרקען ו/או מכוח פעולות שיבוצעו על ידי החברה על פי הסכם זה החל מיום חתימת הסכם זה ועד לתום תקופת ההסכם – יהיו אלה שייכים לחברה באופן בלעדי. הפטריארך מתחייב להעביר לחברה כספים או נכסים, שיתקבלו אצלו כאמור, וזאת מיד עם קבלתם על ידו.

#### 5.4. זכויות סיירוב ראשונה לחברת

החל ממועד חתימת הסכם זה, בכל מקרה בו יבקש הפטריארך למוכר ו/או להחייב ו/או להעביר ו/או להמחות איזו מזכויותיו במרקען



(להלן: "עסקה"), וזאת בכל עת שהיא, ולרבות במועד שיחול לאחר תום תקופת ההסכם, לא יאה הפטריירך רשאי לעשות כן, אלא בכפוף ולאחר קיום כל התנאים דלהלן:

.5.4.1. הפטריירך ימסור לחברה הודעה בכתב בדבר הצעה שmasr לו צד ג' לביצוע עסקה כאמור לעיל, אליה יצרכ' הפטריירך העתק הצעה שmasr לו אותו צד ג' לביצוע העסקה, ויציע לחברה לבצע עמו את העסקה עצמה.

.5.4.2. החברה תהא רשאית להודיע לפטריירך בכתב, בתוך 21 ימים ממועד קבלת הודעה הפטריירך כאמור, על צרופותיה לרבות טיותת ההסכם, כי היא מעוניינת לבצע את העסקה המוצעת עצמה, ובמקרה כזה יתקשרו הצדדים בהסכם כאמור התואם את הצעה דלעיל. לא מסרה החברה הודעה כאמור או מסרה הודעה שלילית, יהיה רשאי הפטריירך לבצע את העסקה עם אותו צד ג', על פי התנאים שהוצעו לחברה לרבות טיותת ההסכם, בלבד שהתקשרות זו תבוצע בתוך לא יותר מ- 45 ימים ממועד מסירת הודעה הפטריירך כאמור לעיל.

.5.4.3. לא תקשר הפטריירך עם צד ג' הניל בעסקה במועד דלעיל, לא יהיה רשאי להקשר בעסקה האמורה אלא אם ישוב ויצעה לחברה, בהתאם כאמור לעיל.

.5.4.4. זכות הסירוב הראשונה המוקנית לחברה על פי סעיף זה תעמוד לחברה לצמיות, ולא הגבלה בזמן.

.5.4.5. מיד לאחר חתימת הסכם זה, ובכפוף להפקדת התשלומים הראשוני בידי הנאמן, כאמור בנصف 5 להסכם זה ולהפקדת יפו הכח (נספח 6) בידי הנאמן, תהיה החברה זכאית לרישום הערת אזהרה לטובה, בלשכת רישום המקראין, על זכות הבעלות של הפטריירך במוחכר, לפי סעיף 126 לחוק המקראין, התשכ"ט-1969, בדבר מניעות מעשית עסקה במקראין.

## 6. התמורה

בתמורה להעברת הזכויות במוחכר לפי הסכם זה ולملוא הזכויות המאונקות לחברה על פי הסכם זה, תשלם החברה לפטריירך את הסכומים המפורטים בנספח 5 (להלן: "התמורה").  
התמורה תשולם ע"י החברה לפטריירך בהתאם ובכפוף למפורט בנספח 5 להלן.

## 7. מסים ותשולם חובה

.7.1. הויל והמוחכר מוחזק בחכירה בידי החוכרם, וכן בידי מחזיקים מטעם, מוסכם כי הפטריירך ישא בתשלומים מס השבח בלבד בגין העסקה נשוא הסכם זה. כל המסמים, ההייטלים, האגרות, תשולם החובה וההייטלים הממשלתיים והעירוניים בגין המוחכר, יחולו על החברה, מבלי לגרוע מכל זכויות של החברה להשיט חייבים אלה על החוכרם ו/או כל צד שלישי החיב בהם לפני הדין ו/או כל הסכם.

אלכני מוחך (אות-זיכר) בט"מ

7.2 היטל השבחה ככל וחול על המוחכר בגין עסקה זו יכול על החברה וישולם על ידה, מלבד שיהיה בכך כדי לפטור כל צד ג' (זולת הפטריארך) מחבות זו, לרבות מי מהחוכרים. בהתאם, מוסכם כי הפטריארך יהיה פטור מהמצאת אישור עיריה ו/או ועדת מקומית.

7.3 החברה תsha בכל ההצעות הכרוכות ביצוע הרישומים בלשכת רישום המקרקעין, לרבות אגרות, הcntת תשריטים, מדידות וכיו"ב, כנדרש לשם רישום זכויות החברה ומכת' במקרקעין ובמוחכר.

7.4 הפטריארך מאשר כי אין לו התנגדות לכך שהחברה תשכור את שירותיו של עו"ד ידידה לוונטהל, לצורך טיפול בעניינים משפטיים שונים עבורה לרבות בקשר עם המוחכר.

7.5 דמי תיוזק בגין העסקה, בסך של 600,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, ישולם ע"י החברה לריל אסטייט בותיק אינוסטמנטס בע"מ (ח.פ. 514247584), וזאת בתוך 3 ימי עסקים מהמועד בו יהיה זכאי הפטריארך לקבלת התשלום הראשון מהנאמן, כאמור בספק 5.

#### 8. שונות

8.1 הסכם זה על נספחיו משקף את כל המוסכם בין הצדדים בעניין העסקה הנושא הסכם זה, והצדדים לא יהיו קשורים בכלל מצג, הבטחה או הסכמה שלא באו לידי ביטוי בהסכם זה. שום הסכם שיעשה בין הצדדים לא ישנה או חדש, יוסיף או יגרע מתנהאי כלשהו בהסכם זה אלא אם כן נערך בכתב ובאופן פורמלי על ידי הצדדים.

8.2 כל הודעה שתימסר על ידי צד להסכם זה למשנהו בדוואר רשום, בכתב היד הרשמי לעיל (או לכל כתובות אחרת במדינת ישראל שהצד השני הודיע עליה בכתב מראש) תהיח כהודה שהגיעה לייעדה תוך 5 ימים מיום המשלוח בסנייף הדואר.

8.3 הכוורות לסייעי הסכם זה הינה לנוחיות בלבד, ואין להזדקק להן בפרשנות הוראות הסכם זה.

8.4 הדין החל על הסכם זה הינו הדין הישראלי. לבית המשפט המוסמך במחוזות תל אביב ומרכז הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכלחלוקת שתעלתה ממנו, ולא לשום בית משפט אחר.

#### ולראיה באו הצדדים על החתום:

ערכן אמchor (אוח-ריט) בע"מ  
מרכז מסחר (אוח-ריט) בע"מ



הפטלאטניקה האונונית  
אורטוגרפיסית ירושלים  
באמצעות הפטריארך היוני  
האורטודוקסי של ירושלים,  
תיאופילוס ה- III



### התמורה ולוח התשלומים להסכם

1. התמורה הינה בסך כולל סופי ומוחלט של 26,800,000 ₪ (עשרים וששה מיליון ושמונה מאות אלף ש"ח) (להלן: "התמורה"), שתשלם ע"י הקונה למוכר בשיעורים ובאופן שיפורט להלן:

1.1. סך של 5,000,000 ₪ (חמשה מיליון ש"ח) ("התשלום הראשון") ישולם במעמד חתימת הסכם זה. הסכום יוחזק בנאמנות בידי ע"ד דידיה לונטהל (להלן: "הנאמן") עד לרישום העורות האזהרה לטובת החברה, כאמור בסעיפים 5.1 ו- 5.4 להסכם. לאחר רישום העורות האזהרה כאמור יעביר הנאמן את הסכום לידי המוכר.

1.2. סך של 15% מהתמורה, דהיינו סך של 4,020,000 ₪ (ארבעה מיליון ועשרים אלף ש"ח) ("התשלום השני") ישולם ע"י החברה בתוקף 30 ימים חתימת הסכם זה, בהתאם לסעיף 15 (ב)(1) לחוק מסויי מקרקעין, בהתאם לשובר המקדמה שיועבר לו באמצעות בא כוח הפטריירך.

שלושה ימים לאחר תשלום השובר יעביר הקונה לבא כוח הפטריירך עותק של תשלום השובר ששולם על ידו.

תשלום המקדמה כמוון כתשלום למוכר, ויראו אותו כאילו שולם למוכר על חשבו התמורה.

1.3. סך של 8,890,000 ₪ (שמונה מיליון שಮונה מאות תשעים אלף ש"ח) ("התשלום השלישי") ישולם בתוקף 90 ימים חתימת הסכם ובכפוף לרישום העורות האזהרה לטובת החברה, ולאחר שימושו בחברת העתקים מאומתים על ידי עורך דין של כל השירותים מאושרים לשכת רישום המקרקעין מכוחם נרשמו על זכות הבעלים העורות אזהרה, כאשר האמור בהם תואם את הצהרות הפטריירך על פי הסכם זה.

1.4. סך של 8,890,000 ₪ (שמונה מיליון שמלון שמונה מאות תשעים אלף ש"ח) (להלן: "התשלום האחרון") ישולם בתוקף 180 ימים מיום חתימת הסכם נגד מסירותם לידי החברה של ייפוי הכוח הנוטרוני הבלתי חזור (נספח 4), אישור מס שבך, אישור מס רכוש, שטרי חכירה חתומים בידי הפטריירך ומאותים כדין, והשבתו לידי החברה של ייפוי הכח (נספח 6).

תשלומי התמורה יבוצעו בשיעורים ובמועדים דלעיל, ובבד שבקירה בו טרם ביצוע תשלום מסוימים יוטל עיקול על זכויות הפטריירך במקרקעין או יינתן צו כלשהו האוסר על העברת הכספיים או יוצר כל שינוי אחר ביחס לזכויות במקרקעין לעומת המפורט בהצהרות הפטריירך בהסכם (להלן: "מניעה") – יעוכב התשלומים עד להסרת המנעה.

2. הפטריירך והפטריירכיה מצהירים כי אינם עוסקים או מלכ"ר לעניין חוק מס ערך מוסף. על יסוד הצהרה זו, תוצאה החברה חשבונית עצמית בהתאם לתקנה 6(ב) לתקנות מע"מ.

3. במעמד חתימת הסכם זה תחתום החברה על ייפוי כוח בלתי חזור (נספח 6) המאפשר לבא כוח הפטריירך למחוק את העורות האזהרה שתרשמנה לטובתה, באס תפ' החברת התחייבותה לתשלום התמורה, בגין יבוטל הסכם זה כדין. ייפוי הכח יופקד בידי בא כוח הפטריירך. החברה מורה בזאת בהוראה בלתי חזורת לבא כוח הפטריירך לעשות שימוש ביפוי הכח לצורך מהיקת הערת אזהרה בחולף 21 ימים מיום מסירת הדעה בכתב לחברת על כוונתו לעשות כן עקב הفورת ההסקיים וביטולו כדין, ובא כוח הפטריירך יהיה רשאי למחוק את-העבות-הזהרה לאחר המועד הנ"ל. מהיקת העורות האזהרה תתבצע נגד הפקדה אצל בא כוח הפטריירך של כל הכספיים ששולמו למוכר ע"י הקונה על פי הסכם זה עד אותו מועד.

#### ולראיה באו הצדדים על החתום -

הדרן שאול (הנאמן) בטל  
מרכז מסחר (אזו-רייט) בע"מ

הפטריירך היוני  
אורטודוכסי ירושלים  
באמצעות הפטריירך היוני  
האורטודוכסי של ירושלים,  
תיאופילוס ה- III

