

שעת חתימה: _____

ה ס כ ס א ו פ צ י ה

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____

בין

גינדי ישראל 2010 בע"מ ח.פ. 514427251
ממגדלי עזריאלי, המגדל העגול קומה 34 תל אביב
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין

_____ ת.ז./ח.פ.
_____ ת.ז./ח.פ.

מר/

כתובת דואר אלקטרוני

טלפון: _____

(להלן: "מקבל האופציה")

מצד שני;

הואיל והחברה זכתה במכרז מס' תא/277/2024 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה במקרקעין הידועים כמגרש 2255 על פי תכנית תא/1/4444 המהווה חלק מחלקה 2 בגוש 6884 וחלק מחלקה 4 בגוש 6885 וחלק מחלקה 204 בגוש 6896 וחלק מחלקה 23 בגוש 6900 בתל אביב (להלן: "המקרקעין");

והואיל והחברה מתעתדת לבנות על המקרקעין או חלק מהם באמצעות קבלן מבצע מטעמה פרויקט לבנייני מגורים, בשילוב תעסוקה, שטחים לשירותים בעלי אופי ציבורי ו/או מבנים ומוסדות ציבור ושטחי מסחר ושימושים אחרים לפי התב"ע ו/או היתר הבניה שיינתן (להלן: "הפרויקט");

והואיל ומקבל האופציה פנה לחברה בבקשה לרכוש, בכפוף להוראות הסכם זה, זכות לרכישת זכות בדירה בת [] חדרים ומרפסת בשטחים כמפורט בתכנית הרעיונית **נספח א'** להסכם זה (להלן: "התכנית הרעיונית"), מס' (זמני) [] בקומה מס' (זמני) [] בניין מס' (זמני) [], שכיווניה הם לפי התכנית הרעיונית, בשטח אקו (כהגדרת המונח להלן בהתייחס לשטחים שבתכנית הרעיונית) של [] מ"ר, וחניה תת קרקעית בודדת [מחק את המיותר או מחק את כל ההתייחסות לחניה במידה ולא חלק מהדירה] בפרויקט (להלן: "האופציה", ו-"הדירה", בהתאמה);

והואיל והחברה מעוניינת ליתן למקבל האופציה את האופציה לרכוש ממנה את הזכויות בדירה ומקבל האופציה מעוניין לקבל מהחברה אופציה כאמור, בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. כותרות ההסכם נעשו לצורך הנוחות בלבד ואין ליתן להם כל משמעות פרשנית.

2. האופציה

2.1 החברה נותנת בזה למקבל האופציה זכות לרכוש את מלוא זכויות החכירה בדירה בהתאם להוראות הסכם המכר ונספחיו המצורף להסכם זה **כנספח ב'** (להלן: "הסכם המכר"), במשך תקופת האופציה, כהגדרתה בסעיף 3 להלן, ובכפוף לכל תנאי הסכם זה, וזאת תמורת תשלום מחיר הדירה כהגדרתו בהסכם המכר בסך של [] ש"ח כולל מע"מ (להלן: "מחיר הדירה") ובתוספת התשלומים האמורים בסעיף 4.3 לנספח ג' (נספח התשלומים והמועדים) להסכם המכר (להלן: "נספח התשלומים"), דהיינו במחיר כולל בסך של [] ש"ח כולל מע"מ (להלן: "המחיר הכולל") ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 6 לנספח התשלומים כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש [] שהתפרסם ביום [], שישולמו על ידי מקבל האופציה לחברה בהתאם להוראות הסכם המכר, וכמפורט להלן.

2.2 במועד חתימת הסכם המכר, ישוערך המחיר הכולל (לא כולל שכ"ט עו"ד) כפי שיעודכן, ככל שיידרש, בהתאם לסעיף 2.6 להלן, באופן ש-40% ממנו ישאו הפרשי הצמדה בגין

מקבל האופציה

גינדי ישראל 2010 בע"מ

העלייה שתחול בין מדד הבסיס שלעיל לבין המדד הידוע במועד חתימת הסכם המכר (אשר יהפוך למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם המכר), והמחיר הכולל (המשוער) לאחר עדכון מחיר הדירה כאמור ולאחר תוספת הפרשי הצמדה כאמור ובתוספת שכ"ט ע"ד) יהווה את המחיר הכולל כהגדרתו בנספח התשלומים. יובהר כי בכל מקרה לא יפחת המחיר הכולל עקב השיעור כאמור.

2.3 במקרה ובמועד חתימת הסכם המכר יחול שינוי על פי דין בשיעור המע"מ ביחס לשיעור המע"מ הידוע במועד חתימת הסכם זה, אזי יעודכנו הסכומים שבסעיף 2.1 לעיל בהתאמה.

2.4 ידוע למקבל האופציה כי הוא רוכש את האופציה בשלב ראשוני בו החברה החלה בתכנון ראשוני בלבד של הפרויקט, טרם התקבל היתר בניה לפרויקט וטרם הוכנו תכניות המכר והמפרט הטכני.

2.5 מוסכם, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.5 להלן, כי מקבל האופציה יהיה זכאי להודיע לחברה בכתב, תוך 30 ימים ממועד המצאת התוכניות והמפרט לדירה (כהגדרת המונח להלן) לידי, על כי הוא מבטל את האופציה (להלן: "**הודעת מקבל האופציה על ביטול האופציה**") וזאת במידה ויחולו בהם השינויים כמפורט להלן ואלו בלבד (תוך שמובהר כי כל שינוי אחר מהמפורט להלן לא יזכה את הקונה בזכות לביטול האופציה): (1) "שטח אקו" (כהגדרתו להלן) יקטן/יגדל בשיעור של מעבר ל- 9% ביחס לשטח אקו שבהגדרת הדירה. (לעניין הסכם זה מובהר כי "**שטח אקו**" משמע שטח הדירה בצירוף 50% משטח המרפסת, לדוגמא: אם שטח הדירה הוא 100 מ"ר ושטח המרפסת הוא 10 מ"ר אזי "**שטח אקו**" הינו 105 מ"ר, או (2) קומת הדירה תמוקם בקומה נמוכה יותר מקומתה בהגדרת הדירה, או (3) יחול שינוי מהותי בכיווני הדירה ביחס לתכנית הרעיונית, או (4) מספר החדרים בדירה יפחת ביחס לתכנית הרעיונית.

לא מסר מקבל האופציה את הודעת מקבל האופציה על ביטול האופציה במועד, תפקע זכות מקבל האופציה לביטול על פי סעיף זה, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כל האמור בסעיף זה לעיל, לרבות כל דרישה ו/או תביעה לפיצויים בגין השינויים שחלו, כאמור בסעיף זה לעיל.

2.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה ובהתאם לתוכניות והמפרט לדירה שתמסור החברה לידי מקבל האופציה כאמור בסעיף 4.1 להלן, "**שטח אקו**" יגדל/יקטן בשיעור של עד 9% ביחס לשטח אקו שבהגדרת הדירה (או גם מעבר ל- 9% אך מקבל האופציה הודיע על מימוש האופציה), לא יהווה הדבר הפרה של הוראות הסכם זה, אולם תתבצע התאמה למחיר הדירה בתנאים כמפורט להלן:

בגין כל מ"ר (או חלק ממנו) שיתווסף או ייגרע משטח אקו שבהגדרת הדירה, יתווסף למחיר הדירה או ייגרע ממחיר הדירה לפי העניין, סך של ש"ח (או חלק יחסי ממנו בהתאמה לשינוי) במכפלת השטחים שנגרעו או התווספו. לדוגמא: דירה ששטח אקו שלה לפי השטחים שבתכנית הרעיונית היה 100 מ"ר ומחיר הדירה שלה היה 6,000,000 ₪ אזי מחיר ההתאמה למ"ר הינו 60,000 ש"ח; במקרה בו יגדל שטח אקו ב-1 מ"ר מחיר הדירה יהיה 6,060,000 ש"ח, ובמקרה בו יקטן שטח אקו ב-1 מ"ר מחיר הדירה יהיה 5,940,000 ש"ח).

3. תקופת האופציה

3.1 בכפוף לכל יתר הוראות הסכם זה, תקופת האופציה תחילתה במועד חתימת הסכם זה (להלן: "**מועד תחילת תקופת האופציה**") ועד לתום 30 ימים מהמועד בו החברה תמציא למקבל האופציה את התוכניות והמפרט לדירה כהגדרת המונח להלן, או עד לתום 18 חודשים מיום חתימת הסכם זה במידה והחברה לא המציאה למקבל האופציה את התוכניות והמפרט לדירה עד אז, לפי המוקדם מבניהם (**להלן: "מועד סיום תקופת האופציה"**).

במועד סיום תקופת האופציה ככל ולא מומשה האופציה על פי תנאי הסכם זה, תפקע האופציה ולא יהיה לה כל תוקף ותמורת האופציה לא תושב למקבל האופציה (וזאת ומבלי לגרוע מזכויות מקבל האופציה לפי סעיפים 2.5 לעיל או 4.5 להלן). התקופה שבין מועד תחילת תקופת האופציה ועד למועד סיום תקופת האופציה תיקרא: "**תקופת האופציה**".

4. אופן מימוש האופציה

4.1 בכפוף לתשלום מלוא תמורת האופציה, תמציא החברה למקבל האופציה בתקופת האופציה, את תוכניות המכר והמפרט הטכני של הדירה (לעיל ולהלן: "**התוכניות והמפרט לדירה**"), וזאת אף קודם למועד בו החברה תקבל החלטת ועדה למתן היתר בתנאים הכולל את הדירה, אך לא יאוחר מ-45 ימים ממועד קבלת החלטת הוועדה ככל שתתקבל. להסכם זה מצורפים **כנספת ג'** עיקרי מפרט (להלן: "**עיקרי המפרט**"). עיקרי המפרט יוטמעו ויכללו במפרט הטכני שיימסר למקבל האופציה, בהתאם להוראות סעיף זה. החברה תהיה רשאית להמציא למקבל האופציה את התוכניות והמפרט לדירה לכתובת הדואר האלקטרוני המפורטת ברישית הסכם זה.

4.2 במידה ומקבל האופציה מעוניין לממש את האופציה, הוא יהיה רשאי לעשות כן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי בתקופת האופציה רק החל ממועד המצאת התוכניות והמפרט לדירה

כאמור לעיל ועד ולא יאוחר מתום 30 ימים ממועד המצאת התוכניות והמפרט לדירה כאמור לעיל, שאז מקבל האופציה מתחייב, בתוך 30 הימים כאמור לעיל, להגיע למשרדי החברה ולחתום על הודעת המימוש בהתאם לנוסח **נספח ד'** להסכם זה בדבר רצונו לממש את האופציה (להלן: "**הודעת המימוש**"), וכן לחתום באותו מועד על הסכם המכר ונספחיו לרבות התוכניות והמפרט לדירה. למען הסר ספק מובהר כי רק מתן הודעת המימוש וחתירת מקבל האופציה והחברה על הסכם המכר ונספחיו כאמור במועד הקבוע לעיל ייחשבו כמימוש האופציה.

4.3 המציאה החברה למקבל האופציה את התוכניות והמפרט לדירה בתקופת האופציה, תהיה זכאית החברה לתמורת האופציה (מבלי לגרוע מזכויות מקבל האופציה לפי סעיף 2.5 לעיל). ככל ומקבל האופציה לא מסר לחברה את הודעת המימוש וחתם על הסכם המכר ונספחיו כאמור במועד ובאופן האמור לעיל, תפקע האופציה ולא יהיה לה כל תוקף.

4.4 מובהר כי מימוש האופציה נתון לשיקול דעתו הבלעדי של מקבל האופציה. בהתאם, אי מימוש האופציה לא ייחשב כהפרה כלשהי מצד מקבל האופציה אולם מקבל האופציה לא יהא זכאי להשבת תמורת האופציה, ולצדדים לא יהיו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות האחד כלפי משנהו בגין כך.

4.5 במקרה בו החברה לא המציאה לידי מקבל האופציה את התוכניות והמפרט לדירה בתקופת האופציה או במקרה בו מקבל האופציה נתן לחברה את הודעת מקבל האופציה על ביטול האופציה בנסיבות כמפורט בסעיף 2.5 לעיל במועד הקבוע לכך בהסכם זה, ובנסיבות אלה בלבד, תבוטל האופציה ויחולו ההוראות הבאות:

4.5.1 תושב למקבל האופציה תמורת האופציה שהופקדה בידי הנאמן ובידי נאמן מקבל האופציה (להלן: "**הנאמנים**") בפועל, כאשר ביחס לתשלום הראשון בלבד, בתוספת של ריבית שנתית בשיעור של 3% החל ממועד פרעון מלוא התשלום הראשון בחשבון הנאמנות של הנאמן ועד למועד השבתו למקבל האופציה (להלן: "**תקופת הריבית**") וזאת באופן שלהלן: הנאמנים ישיבו למקבל האופציה את התשלום הראשון והתשלום השני שהופקדו בידיהם, והחברה תשלם למקבל האופציה את הריבית ביחס לתשלום הראשון כאמור.

בנוסף, ביחס לתשלום השני שהופקד בידי נאמן מקבל האופציה, נאמן מקבל האופציה ישיב למקבל האופציה את הפירות שייווצרו בחשבון נאמנות מקבל האופציה בגין הפקדת התשלום השני בניכוי עמלות בנק ומיסוי בחשבון נאמנות מקבל האופציה בגין הפירות כאמור ובניכוי שכ"ט נאמן מקבל האופציה (הפירות בניכוי הסכומים כאמור, להלן: "**הפירות נטוי**").

4.5.2 תשלומים כאמור יבוצעו תוך 30 ימים מתום תקופת האופציה או ממועד קבלת הודעת מקבל האופציה על ביטול האופציה, לפי העניין.

4.5.3 השבת התשלומים למקבל האופציה תהיה לחשבון על שם מקבל האופציה במדינת תושבות המס שלו ממנו הועברו התשלומים.

4.5.4 הנאמן יעביר לידי החברה את הפירות שנצברו בחשבון הנאמנות בניכוי עמלות בנק ומיסוי בחשבון הנאמנות.

4.5.5 למקבל האופציה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עוה"ד ו/או הנאמנים והוא לא יהא זכאי לסעד כלשהו בגין כך למעט בקשר עם זכותו להשבת תמורת האופציה והריבית כמפורט בסעיף זה לעיל.

4.6 פקעה האופציה כאמור בסעיפים 3.1 ו/או 4.3 לעיל או התבטלה האופציה כאמור בסעיף 4.5 לעיל, תהיה החברה זכאית, החל מהמועד שפקעה או התבטלה, למכור את האופציה או הדירה לצד ג' ולנהוג בדירה מנהג בעלים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולמקבל האופציה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עוה"ד ו/או הנאמנים בקשר עם הדירה ו/או האופציה לרבות בקשר עם פקיעת האופציה ו/או ביטולה ו/או הסכם זה.

5. תמורת האופציה

5.1 תמורת מתן האופציה ישלם מקבל האופציה לחברה, סך של ש"ח (לעיל ולהלן: "**תמורת האופציה**") בשני תשלומים כמפורט להלן.

5.2 במועד חתימת הסכם זה ישלם מקבל האופציה לחברה סך בש"ח המהווה 7% ממחיר הדירה (לעיל ולהלן: "**התשלום הראשון**") שישולם באמצעות העברה בנקאית בלבד, לחשבון נאמנות שיפתח על ידי חברת שבלת נאמנויות בע"מ (לעיל ולהלן: "**חשבון הנאמנות**") ו- "**הנאמן**", בהתאמה, אשר תשמש לגבי סכום זה כנאמן עבור החברה בלבד.

5.3 תוך שני ימי עסקים ממועד הודעת החברה למקבל האופציה על פתיחת חשבון נאמנות שתפתח הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ אשר תשמש כנאמן עבור מקבל האופציה בלבד (לעיל ולהלן: "**חשבון נאמנות מקבל האופציה**") ו- "**נאמן מקבל האופציה**", בהתאמה) יפקיד מקבל האופציה בחשבון נאמנות מקבל האופציה, באמצעות העברה בנקאית בלבד, סך בש"ח המהווה 2.5% ממחיר הדירה (לעיל ולהלן: "**התשלום השני**"). לצורך פתיחת חשבון נאמנות מקבל האופציה, יחתום מקבל האופציה במועד חתימת הסכם זה על המסמכים הנדרשים לצורך פתיחת חשבון נאמנות מקבל האופציה המצ"ב **כנספח ה'** להסכם זה, וכן יחתום ו/או ימציא כל מסמך שידרש ע"י נאמן מקבל האופציה לשם פתיחת

- חשבון נאמנות מקבל האופציה.
- 5.4 עד למועד פירעון תמורת האופציה במלואה בחשבונות הנאמנות של הנאמנים, יוחזקו כל העותקים מהסכם זה החתום, בידי החברה. מקבל האופציה מתחייב בזאת כי התשלומים שיעברו לחשבונות הנאמנות יבוצעו על ידו רק מחשבון על שם מקבל האופציה במדינת תושבות המס שלו בלבד וכן הוא מתחייב להמציא לידי החברה מיד עם ביצוע ההעברות הבנקאיות כאמור, אסמכתא על ביצוע ההעברה.
- לאחר פירעון תמורת האופציה במלואה תעביר החברה לידי מקבל האופציה עותק מהסכם זה.
- 5.5 מובהר, כי אי תשלום תמורת האופציה במלואה עד למועד הנקוב לעיל יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר תקנה לחברה את כל הזכויות המוקנות לה עפ"י דין ו/או עפ"י הסכם זה וכן את הזכות לבטל את ההסכם באופן מיידי ללא מתן ארכה כלשהי ולא להשיב למקבל האופציה את התשלומים ששולמו לחברה ו/או הופקדו על חשבון תמורת האופציה וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים המוקנים לחברה.
- 5.6 במקרה בו תמומש האופציה בהתאם להוראות הסכם זה, ישלמו הנאמנים באמצעות שוברי תשלום בהתאם להוראות הסכם המכר שתמסור להם החברה את התשלום הראשון ואת התשלום השני בערכם הנומינלי, לחשבון הפרויקט ונאמן מקבל האופציה יעביר למקבל האופציה את הפירות נטו. תמורת האופציה תהווה חלק ממחיר הדירה ותיחשב כחלק מהתשלום על חשבון מחיר הדירה כהגדרתו בהסכם המכר.
- 5.7 פקעה האופציה כאמור בסעיפים 3.1 ו/או 4.3 לעיל ו/או בוטל ההסכם כאמור בסעיף 5.5 לעיל, הנאמן יעביר לידי החברה את התשלום הראשון על פירותיו בניכוי עמלות בנק ומיסוי בחשבון הנאמנות ונאמן מקבל האופציה יעביר לידי החברה את התשלום השני ולידי מקבל האופציה יעביר את הפירות נטו.
- 5.8 הוראות לנאמן להשקעת הכספים שבידיו בחשבון הנאמנות יינתנו על ידי החברה, והפירות שיצטברו בחשבון הנאמנות יהיו שייכים לחברה בלבד. האמור בהסכם זה ביחס לנאמן, מהווה הוראות בלתי חוזרות של החברה לנאמן.
- 5.9 נאמן מקבל האופציה ישקיע הכספים שבידיו בחשבון נאמנות מקבל האופציה בפקדון בריבית משתנה לתקופת פיקדון כקבוע בהוראות הבלתי חוזרות נספח ו', והפירות שיצטברו בחשבון נאמנות מקבל האופציה יהיו שייכים למקבל האופציה בלבד. האמור בהסכם זה ביחס לנאמן מקבל האופציה, מהווה הוראות בלתי חוזרות של מקבל האופציה לנאמן מקבל האופציה.
- 5.10 מקבל האופציה נותן בזאת לנאמן מקבל האופציה הוראות בלתי חוזרות בהתאם לאמור לעיל וכמפורט **כנספח ו'** להסכם זה.
- 5.11 על אף האמור בכל מקום בהסכם זה ו/או בהסכם המכר, התחייבות מקבל האופציה לביצוע תשלום תמורת האופציה תחול ותחייב את מקבל האופציה גם לאחר מימוש האופציה וחתומה על הסכם המכר. אי ביצוע תשלום תמורת האופציה במלואה ובמועדה תהווה הפרה של הסכם האופציה ו/או הסכם המכר לכל דבר ועניין.
6. **מיסים ותשלומים**
- 6.1 במעמד חתימת הסכם זה יחתום מקבל האופציה על טפסי דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה, והצדדים ידווחו על הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין.
- 6.2 מס הכנסה בגין מתן האופציה ו/או מימושה, אם יחול, יחול וישולם ע"י החברה.
- 6.3 מס רכישה בגין קבלת האופציה ו/או מימושה יחול וישולם ע"י מקבל האופציה.
- 6.4 מצ"ב להסכם זה **כנספח ז'**, הוראות לעניין דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין.
7. **סיחור האופציה**
- 7.1 מקבל האופציה רשאי להעביר לאחר את זכויותיו ואת התחייבויותיו עפ"י הסכם זה (כמקשה אחת) והאופציה ניתנת להעברה וסיחור כמקשה אחת כאמור ללא הסכמת החברה וזאת רק בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה לרבות סעיף 7.4 להלן.
- 7.2 על מנת שיישמר מעקב ברור אצל החברה בדבר מי הוא הזכאי לאופציה, סיחור האופציה יהיה כדלקמן:
- 7.2.1 מקבל האופציה ימסור לחברה (במסירה ידנית במשרדי החברה עם אישור נתקבל) הודעה בכתב בלתי מסויגת ובלתי מותנית חתומה על ידי מקבל האופציה והנעבר בהתאם לנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח ח'**, בצירוף העתק מיפוי הכח והפרוטוקול שבסעיף 8.4 להלן של הנעבר (ככל והנעבר הינו תאגיד) ונספחים ה' ו-ו' חתומים על ידו (להלן: "**הודעת הסיחור**").
- 7.2.2 סיחור האופציה יכנס לתוקף רק לאחר שתתקבל אצל החברה הודעת הסיחור כנדרש לעיל ונתקבל אישור החברה לכך כי אישרה את הסיחור ורשמה בפניה את הודעת הסיחור, ובלבד שלא התקבלה אצל החברה הודעת סיחור סותרת.
- 7.3 למען הסר ספק יובהר, כי לחברה לא תהא כל אחריות בקשר עם סיחור האופציה לצד ג' ו/או בקשר להסכם שייחתם בין מקבל האופציה לצד ג' כלשהו, וכי לחברה ו/או לנאמנים לא תהא כל אחריות ו/או חבות מעבר לקבוע בהסכם זה, לרבות להשבת סכומים שלא

שולמו במישרין לידי החברה ו/או הנאמנים ובהתאם להוראות הסכם זה.

7.4 החברה תהיה רשאית לסרב לסיחור האופציה במקרה של סיחור לנעבר אשר, במישרין או בעקיפין ולרבות באמצעות תאגיד שבשליטתו, התקשר בהסכם אופציה לרכישת זכות לדירה בפרויקט ו/או אשר סוחרה לו אופציה לרכישת דירה בפרויקט ו/או אשר התנהלו/מתנהלים הליכים משפטיים בינו לבין כל תאגיד מקבוצת "גינדי החזקות" [בסעיף זה בלבד, "הפרויקט" משמע גם המקרקעין הידועים כמגרש 2206 על-פי תכנית תא/1/4444, המהווה חלק מחלקה 23 בגוש 6900 וחלק מחלקה 204 בגוש 6896 בתל אביב.

8. שונות

- 8.1 מובהר בזאת כי התכנית הרעיונית של הדירה אינה סופית ואינה מחייבת את החברה למעט ביחס לנאמר בסעיפים 2.5 ו- 2.6 לעיל. הסכם זה מסכם ומגבש כל הסכמה בין הצדדים ועם חתימתו אין ולא יהיה כל תוקף לכל חוזה ו/או הסכמה אחרים שנעשו בין הצדדים ולכל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, בקשת רכישת האופציה, מו"מ, כל חומר שיווקי ו/או התחייבות בע"פ ו/או בכתב שנעשו אם בכלל לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם זה או צורפו לו כנספח והם אינם סופיים ומשכך אינם מחייבים את החברה ואלו לא יהיו חלק מההסכם. כמו כן מוסכם ומובהר כי רק התוכניות והמפרט שתמציא החברה למקבל האופציה כאמור בהסכם זה יחייבו את הצדדים לעניין הסכם זה, והאמור בסעיף זה לא יהווה הפרה של הסכם זה ו/או עילה לביטולה של האופציה ו/או להשבת תמורת האופציה ולא תהיה למקבל האופציה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עוה"ד ו/או הנאמנים.
- 8.2 התחייבות החברה בהסכם זה הינה בלתי חוזרת.
- 8.3 הענקת האופציה אינה כוללת הענקת זכות חזקה כלשהיא בדירה או כל זכות אחרת בדירה וזכויות אלו יוענקו רק בהתאם להוראות ותנאי הסכם המכר, ככל שיחתם בעקבות מימוש האופציה אם וככל שתמומש בהתאם להוראות הסכם זה.
- 8.4 למען הסר ספק, מובהר בזה כי מקבל האופציה לא יהיה רשאי לרשום כל הערה בגין הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או אצל כל גוף ו/או גורם ו/או מרשם שהוא. להבטחת התחייבותו יחתום מקבל האופציה וימסור לחברה במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר (יפוי כח נוטריוני, פרוטוקול תאגיד ותעודת התאגדות ככל ומקבל האופציה הינו תאגיד) למחיקת כל הערה במידה ותירשם הערה בניגוד להוראות הסכם זה, בנוסח המצ"ב **כנספח ט'** להסכם זה. יפוי הכח יסמך את מיופי הכח הנקובים בו למחוק את ההערה, ומקבל האופציה מורה בזה בהוראה בלתי חוזרת למיופי הכח למחוק את ההערה, במידה ותירשם כאמור, מקבל האופציה מוותר בזאת באופן מוחלט על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי החברה ו/או מיופי הכח.
- 8.5 מקבל האופציה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי משרד עורכי הדין שבלת ושות' (לעיל ולהלן: "עוה"ד"), ו/או עורכי הדין הפנימיים של החברה, מייצגים את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את מקבל האופציה, כי אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי שליחות בין עוה"ד ו/או עורכי הדין הפנימיים של החברה לבין מקבל האופציה בכל הקשור להסכם זה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר וניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה וכל הנובע ממנו.
- 8.6 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גריעה ו/או ארכה ו/או מחילה ו/או ויתור בקשר לכל דבר ו/או עניין הקשור ו/או הכרוך בהסכם זה אלא אם יעשו בכתב חתום על ידי כל הצדדים.
- 8.7 הצדדים פוטרם ומשחררים בזאת את הנאמנים מכל אחריות לכל נזק ו/או חסרון כיס מכל סוג שהוא שייגרם למי מהם, אם ייגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של הנאמנים, ובלבד שלא פעל בזדון.
- 8.8 מקבל האופציה מצהיר כי הוא אינו "זר" כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.
- 8.9 "קומה" לעניין הסכם זה- לרבות קומה חלקית, קומה טכנית על כלל השימושים האפשריים, קומת גלריה, קומת מסחר, קומת משרדים וכל יעוד אחר עפ"י התב"ע ותוך שקומה כפולה יכולה להיספר כ- 2 קומות.
- 8.10 אין ברכישת האופציה כדי להטיל על הבנק לטובתו משועבדות הזכויות במקרקעין כל מחויבות כלפי מקבל האופציה.
- 8.11 כל הודעה אחרת או מסמך אחר שיש להמציאם עפ"י הסכם זה יעשו בכתב, וכל עוד לא הודיע צד כלשהו לצד השני אחרת - יהיו כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה כמפורט במבוא להסכם.
- כל הודעה כזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד המקבל אותה באותו יום בו נמסרה בכתובת הנ"ל או אם נשלחה בדואר רשום בתוך 3 ימי עסקים מיום שנשלחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מקבל האופציה

גינדי ישראל 2010 בע"מ

נספח ב'

[נוסח הסכם מכר על נספחיו]

נספח ג'

[עיקרי מפרט]

תאריך: _____

לכבוד

גינדי ישראל 2010 בע"מ ח.פ. 514427251
ממגדלי עזריאלי, המגדל העגול קומה 34 תל אביב

הנדון: הודעה על כוונתנו למימוש אופציה

1. אנו הבעלים של מלוא הזכויות באופציה לרכישת דירה בת _____ חדרים בשטח אקו של _____ מ"ר מס' (זמני) _____ בקומה מס' (זמני) _____ בניין מס' (זמני) _____ **וחניה תת קרקעית בודדת** בפרויקט (להלן: "הדירה") בהתאם להסכם אופציה שנחתם על ידיכם ביום _____ (להלן: "הסכם האופציה").
2. בהמשך לתוכניות ומפרט הדירה שהמצאתם לנו, הרינו להודיעכם על רצוננו לממש את זכות האופציה שניתנה לנו לרכישת הדירה בהתאם לתנאי הסכם האופציה.
3. במועד הודעתנו זו אנו נחתום על הסכם המכר ונספחיו בנוסח שצורף כנספח א' להסכם האופציה לרבות התוכניות והמפרט לדירה.
4. ידוע לנו כי אין בהודעתנו זו כדי להוות מימוש אופציה ורק חתימתנו וחתימת החברה על הסכם המכר ונספחיו לרבות התוכניות והמפרט לדירה במועד כאמור לעיל תהווה מימוש האופציה לרכישת הדירה. במידה ולא נחתום על הסכם המכר ונספחיו לרבות התוכניות והמפרט לדירה במועד כאמור לעיל תפקע האופציה ולא יהיה לה כל תוקף.
5. הננו מצהירים כי שילמנו בסה"כ _____ ₪ בגין רכישת האופציה.

מקבל האופציה

הצהרה בדבר תושבות מס לצורך FATCA-CRS – הצהרת יחיד

- [illegible]

[illegible]

1. פטאטוס אסר'קאי (ספן) בסקוס הסתאים

- ☐ אינני אדם אמריקאי - U.S. person (אינני אזרח או חושב ארצות הברית לרבות מחזיק גרין קארד).
- ☐ אני אדם אמריקאי - U.S. person (אזרח ו/או חושב ארצות הברית לרבות מחזיק גרין קארד).

2. תושב (tax residency) ייחוס בכולם התאמה וכלא את הפרטים

- ☐ תושב/ת עם בישראל בלבד – תמסר תעודת זהות: אי/ת פה/ת/ת כי אי/ת תושב/ת/ת לרצות עם במדינת ישראל בלבד, זו מדינת התושבות היחידה שלי, הינו/ת תושב/ת/ת תושב/ת/ת לרצות עם במדינה אחרת.
- ☐ תושב/ת עם בישראל ומדינות/מדינות אחרות/ולרבות וזה/ת אי/ת פה/ת/ת כי אי/ת תושב/ת/ת לרצות עם במדינת ישראל ובמדינות האחרות, הינו/ת תושב/ת/ת תושב/ת/ת לרצות עם במדינה אחרת מלבד.

אם מסר TIN בא פרט סיבה		מספר פסלים מס מקומי (TIN)		מספר	

- ☐ חושבות מס במדינות אחרות (לרבות ארה"ב) אני מעדיפה כי אני חושבת לפרט מס במדינת הבואה, אע"פ חושבות מס במדינת ישראל וחינוי חושבות חשב לפרט מס במדינת אחרת מלבד:

אם חסר IIN בא פרט סיבה		מספר תשלום מס מקומי (IIN)	מדינה
			א.
			ב.
			ג.

3. הרי"ד מצהיר/ה ומסכים/ם בדלקתו

- א כל המידע שניתן במסמך זה הינו נכון ואמין, בכל מקרה של שינוי בפרטים שניתנו במסמך זה, ואי תחזית/ית להצגה נאמנה חלק זה ו/או חלק מהמסמך.
- ב אני מצהיר כי איני חשופ/ת לערכי מה בתדירה כלשהי למטעם בתדירות המוערכת במסגרת ו/או 2 לכליל.
- ג ידוע לי כי מסמך זה ואמידע שנמסר בו יכול להיות מודעון לרשות המס בישראל ו/או בחו"ל.
- ד אני מודעת/ת לכך כי מסירת המידע כזוהי הערה עבריה הכמססה לעונשים הקבועים בכל דין.
- ה אני מתחייב ומתחייבת, כי הקהות הכמססות ואכססס הפיננסיות המסוקססות במסמכ/י חשבוני/י אינן נובעסס מעברסס סליליות בארץ או בחו"ל, לרבות בעזרת חס, ופי קיום החשבון ההקוהה הכמססס והאכססס הפיננסיות לרבות הכנסות הנובעות מהם מודעות/י ידועות על ידי לרשות המס בארץ ובחו"ל כשחשבו"ל תחזית/ית או חשבו"ל לפי הודיע/י כלל שחשבו"ל נדרש או יידרש שישלם מס בונים לרשות המס בארץ ובחו"ל.
- ו אני נתן/ת בזמנ/ת אמת המסכח/ת והעברת/ת מידע ומסמכים קשורים עם חשבונית כדור ואני בעלים/ת, נהגה או אהב/ת מידע אודות העברת/ת של חשבונית ומסמכים אחרים בכל מקרה שבו הכנס/ת לעברת/ת מידע כאמור לרשות המס בארץ או בחו"ל.

החל מ-1970, חל שינוי משמעותי במדיניות הממשלה כלפי החברות. הממשלה החלה לראות בחברות כשותפות חשובות במדיניות הכלכלית, ובמיוחד במדיניות המס. החברות הפכו להיות גורם מרכזי במדיניות המס, ובמיוחד במדיניות המס של חברות. הממשלה החלה לראות בחברות כשותפות חשובות במדיניות הכלכלית, ובמיוחד במדיניות המס. החברות הפכו להיות גורם מרכזי במדיניות המס, ובמיוחד במדיניות המס של חברות.

[illegible]

הצהרה בדבר תושבות מס לצורך CRS-I FATCA – הצהרת יחיד

שם היחיד בעל החשבון, הנהגה/ית בחשבון לסוכת אחר/ נאמנות/ בעל השליטה	תחילה	תאריך
--	-------	-------

בחשבון לסוכת אחר/ חשבון נאמנות מסוג שליחות, כולל תצהיר כדלקמן:

- א. אני הבא/תן/המחזיק לסוכתו של הנהגה המזוהה לעיל, הנהגה מילא/ה הפרטים ותתם/תה על האופס, אין בידי מידע סותר לגבי מעמד הנהגה/ת.
- ב. הפרק הרביעי בחלק ד' לסקודת מס הכנסה (נוסח חדש) אין חל על בעל החשבון או הבא/תן.

שם הבא/תן	תחילה ותחמת	תאריך
-----------	-------------	-------

בחקרה שהפרק הרביעי בחלק ד' לסקודת מס הכנסה (נוסח חדש) חל על יחסי הנאמנות בין הבא/תן לבין הנהגה או החשבון בבעלות נאמנות/המסדר דומה שאינם ישראלים, חל אופס הצהרת האגיד/ישות.

[illegible]

מספר תעודה של הימנות		פרטים התעודות		
שם הימנות	בעברית			
	באנגלית			
כתובת הימנות	בעברית	רחוב ואזור	מדינה	מיקוד
	באנגלית	Street and number	Zip Code	Country

יש לבחור את החלומה המשותפת ולחלוא את הפרטים הנדרשים

- ☐ תושב סם בישראל בלבד – סם נזהה לצרכי סם _____ הישוע _____
 מעבירה מאספרת, כי הישוע חזק תושב לצרכי סם במדינת ישראל בלבד, זו מדינת התחשבות היחידה שלה ואיננה מתחשבת תושב לצרכי
 סם במדינת אחרת.
- ☐ תושב סם בישראל ובמדינות/אזרחות הישוע מעבירה מאספרת, כי הישוע חזק תושב לצרכי סם במדינת ישראל ובמדינות הבאות
 ואיננה מתחשבת תושב סם במדינת אחרת מלבד _____

אם חסר TIN נא מרש		חשבוני המילוי עם תאריך (TIN)	מדינה
			א. ישראל
			ב.
			ג.

- ☐ חושב סם בתדירות/אחריות: הישגת תועלת מאפשרת, כי הישגת העד השני לעד סם בתדירות הבאות, אנו חושב לעד סם בתדירות ישראל, הישגת חושב סם בתדירות אחרת מלבד

תאריך	מספר חשבונית (החשבונית)	שם הספק / TIN או סוג
א		
ב		
ג		

- ☐ אין לי שום חשבות לערכי סם. יש לבין את סקום הביטל הסופי של השווא.

[illegible]

© 2007 The Authors
Journal compilation © 2007 Blackwell Publishing Ltd

הצהרת תאגיד/ישות על תושבות מס וסיווג לפי FATCA ו-CRS

II

סיכום הקצות – בברית הסיכום אני מאשר והקצות נאמדות בכל האגור בפרקם לסיכום
 יש לבחור את החלטה המתאימה להשלם את הפרטים הנדרשים.

© 2017 משרד החינוך, המנהל המחוזי לביטחון, בטיחות ובריאות. **יש להשתמש במידע זה באחריות מלאה.**

בסר את החלוקה המתואמת ולרבות בנספח א' המעודכן ושלים את המידים הנדרשים בחלוקה הנבחרת.

- | | | |
|-----|--------------------------|---|
| 1. | <input type="checkbox"/> | <p>"עסק מעיל" – מונח זה של אחת מהבנקות ברמת של הישות לשנת הולדת הקודמת או לחקופת דוחות מתאימה אחרת הם הבנקים פאסיבית ופחות מ-50 אחוזים מהבנקים שבידי הישות במהלך שנת הולדת הקודמת או במהלך חקופת דוחות מתאימה אחרת הם בנקים היעדרים או המתחזקים לשם ייצור הבנקים פסיבית.</p> |
| 2. | <input type="checkbox"/> | <p>הנחת הישות במסגרת באטון קבוע באטון בירות ערך מסודר. עין את שם שוק בירות הערך בו הנית הישות נסחרת.</p> |
| | | <p>או הישות היא שות קשורה של שות שותפותה במסגרת באטון קבוע באטון בירות ערך מסודר. עין את שם הישות שותפותה במסגרת. _____ ושם שוק בירות הערך בו הנית הישות נסחרת.</p> |
| 3. | <input type="checkbox"/> | <p>הישות עדיין אינה ממעילה עסק וזין לה ובר מעילה קודם, אך היא חשוקה הן בבנקים בכאזה להמסיל עסק שות עסק של חסד פיננסי (Financial Institution), וכלכד שהישות לא חתה זכאית לחריג זה אחרי התאריך החל 24 חודשים אחרי התאריך העדכן הראשון של הישות.</p> |
| שער | <input type="checkbox"/> | <p>הישות עומדת בכאזה מעילי _____ להנסח או עיין לעיל את חסד המעורבים המתאים בנסח או</p> |

ישות מסיבית ללא כוול
שליטה חזקה מדינה וזה
הימנעות אקטית מלעבור למעשה שותף אקטיבי (עדין מתייחס שותף) כימנעות הנדסה
החשבים לציור חס של שירותי בלבד

ישות מסבירה עם גבול
שליטה טובה פוסק עדי

הישות איננה תומד פוסק איננה ישות אקסטרנית לישות שם בעלת חיים (יחד שאין שותף שהיה/ם חושבים לזכר עם של חרבה שאינה יוצאת).

הישות, שהנה ישות סובייקטית עם בעל שליטה חושב מדמה וזה (מדמה חלבו ישראל) מעבירה כי מסרה בטבלה שלולין את כל בעל ההלכות חושבי מדמה וזה נעשה את סודי חושבות המס של כל אחד מהם, או לפי דרישת המסוד הפנימי: ציפיה העוברת חושבות לרצון על ידי כל אחד מהם.

[illegible][illegible][illegible]

מודל פיננסי | המפתח הוא מודל פיננסי נכון. אם סיומת חלופה זו חלפה את המבחן ב-

[illegible]

הצהרת תאגיד/ישות על תושבות מס וסיווגו לצרכי FATCA ו-CRS

III. הצהרת הישות והחתימה

- א. כל המידע שניתן בטופס זה, לרבות בנספחים המצורפים לו, הינו נכון ומדויק, בכל מקרה של שינוי בפרטים שניתנו בטופס זה, הישות מתחייבת להגיש טופס חדש תוך 30 ימים ממועד השינוי.
- ב. ידוע לישות כי טופס זה והמידע שנמסר בו יכול להיות מדווח לרשויות המס בישראל ו/או בחו"ל.
- ג. הישות מצהירה ומתחייבת, כי מקורות הכספים והנכסים הפיננסיים המופקדים בחשבונות הישות אינם נובעים מעבירות פליליות בארץ או בחו"ל, לרבות עבירות מס, וכי קיום החשבון והחזקת הכספים והנכסים הפיננסיים, לרבות הכנסות הנובעות מהם מדווחות/ ידועות על ידי הישות לרשויות המס בארץ ובחו"ל ככל שהדבר מתחייב או יחייב לפי הוראות הדין בארץ או בחו"ל, לפי העניין, וכי ככל שהדבר נדרש או ידרש, ישולם המס בניגם לרשויות המס בארץ או בחו"ל.
- ד. הישות נותנת בזאת את הסכמתה הבלתי חוזרת להעברת מידע ומסמכים בקשר עם חשבונות בהם היא בעלים, לרבות מידע אודות העברות אל החשבונות ומהחשבונות בכל מקרה שבו הבנק יידרש להעברת מידע כאמור לרשות בארץ או בחו"ל.
- ה. האדם החותם בשם או מטעם הישות, ששמו רשום מטה, מאשר כי הוא מורשה לחתום בשם הישות.
- ו. הישות ומי שמוסמך לחתום על טופס זה בשמו מודעים לכך כי מסירת הצהרה כוזבת הינה עבירה הכפופה לעונשים הקבועים בדין.

תאריך

חתימה וחותמת הישות

שם מורשה החתימה בשם הישות

שם מורשה החתימה בשם הישות

שם מורשה החתימה בשם הישות

שם המנהל/ת: _____

מספר הזיהוי: _____

חלק ב' – פרטי נהנים - נהנה פרטי לרבות בעל שליטה בתאגיד נהנה
יש למלא עבור כל נהנה בנפרד אם מדובר ביותר משלושה נהנים יש לצרף פרטים אלה לגבי כל אחד מהם בנפרד. עבור כל נהנה יש לצרף צילום ת.ז. או דרכון לתושב חוץ).

שם הנהנה			
מספר הזיהוי ת.ז. דרכון למי שאינו אזרח ישראל			

לנאמנויות מהסוגים הבאים בהם הנהנה הינו פרטי תושב ישראל לא נדרש למלא את השאלות הבאות:

- נאמנות עו"ד לקבלת כספים בעקבות פס"ד (כולל ניהול עזבון)
- נאמנות עו"ד לקבלת כספים מביטוח
- נאמנות עו"ד או ר"ח לפי סעיף 102 למס הכנסה בהיתן שהתקבל אישור שכל הנהנים הם עובדי החברה

אופי תעסוקת הנהנה (שכיר/עצמאי/פנ סיונר/עצמאי עוסק מורשה/עצמאי בעל חברה)			
מקצוע הנהנה			
כל מדינות האזרחות של הנהנה			

האם הנהנה/ים עוסק/עסק בעבר (גם אם אין זה עיסוקו היחיד) או שבחשבונו תועבר פעילות כספית שמקורה ב: סחר ביהלומים/תעשיית יהלומים/מתן שירותים פיננסיים/ אלכ"ר - פעילות שלא למטרת רווח/פיצוציות וקיוסקים/מסחר קמעונאי בדוכנים/החזקה ותיקון כלי רכב מנועיים/ניהול מגרשי מכונות/סחר במתכות/מכירת חלקי חילוף ואביזרים לרכב/תעשיות ביטחוניות/פעילות מול עזה/סיטונאי ירקות/איסוף ו/או מחזור בקבוקים/רשימה פוליטית/חברת השמה לעובדים זרים/דוכני הימורים חוקיים/סחר בחפצי אומנות/נדל"ן - קבוצת רכישת/התחדשות עירונית?

תשובה: ☐ כן ☐ לא. אם כן, יש לציין במי מהנהנים מדובר ומהו עיסוקו:

האם הנהנה מחזיק כיום/בעבר בתפקיד ציבורי בכיר (PEP).
ו/או הנהנה קרוב משפחה מדרגה ראשונה של אישיות ציבורית בכירה בעבר/בהווה.

ו/או הנהנה בעל קשרים עסקיים עם אישיות ציבורית בכירה בעבר/בהווה,
ו/או הנהנה בעל שליטה בתאגיד שבו קיים גם בעל שליטה נוסף שהינו אישיות ציבורית בכיר
בעבר/בהווה,
ו/או הנהנה הינו בעל שליטה בתאגיד אשר הוקם למעשה לטובת בעל תפקיד ציבורי בכיר,

להלן פירוט תפקידי PEP: ראש מדינה, נשיא מדינה, ראש עיר, שופט, חבר כנסת או פרלמנט, חבר
ממשלה, חבר הנהלת בנק מרכזי, שגריר, חבר מסלנה בכיר (אדם בעל השפעה מהותית בנופים
המחליטים של המפלגה), קצין צבא או משפטה בכיר (קצין מדרגת תת אלוף/תת ניצב), מנהל
בכיר בחברה ממשלתית, יחיד המכהן כחבר הנהלה בכיר בארגון בינ"ל, רב עיר, קונסול של כבוד,
ראש שב"כ/ראש מוסד/ראש מל"ל, מנהל בריח ציבורי/מנכ"ל מד"א, תפקיד בכיר בארגון ספורט,
בכיר בנוף בשירות הציבור, בכיר בחברה מוניציפלית, דיין ואיש דת בכיר בכל הדתות, ראש מועצה
מקומית/אזורית/סגן ראש עיר/מנכ"ל עירייה, יו"ר ועדת מכרזים/יוע"מ/מבקר פנימי ברשות
מקומית, פרקליט מדינה/פרקליט מחוז/יועץ משפטי לממשלה, רשמים בבית משפט, אחר (פירוט
חובה)

תשובה: ☐ כן ☐ לא, אם כן, יש לציין למי מהנהנים קיים קשר ולפרט את רמת הקשר ושם בעל
המשרה הציבורית:

נהנה תאגיד (יש למלא עבור כל נהנה בנפרד)
יש למלא עבור כל נהנה בנפרד אם מדובר ביותר משלושה נהנים יש לצרף פרטים אלה לגבי כל
אחד מהם בנפרד.
יש לצרף תעודת התאגדות.
במקרה של תאגיד זר יש לקבל אישור הנאמן להתאגדות באותה מדינה.

לתשומת לב, במקרה שאחד (או יותר) מהנהנים (המדווחים) כעת או שידווחו בעתיד)
בחשבונו הינו עסק גדול, יחול על החשבון תעריפון העמלות לעסקים גדולים ועל הבקשה
תחול עמלה לפי סעיף 9.1.23.3 – 9.1.23.1 לפרק 9 בתעריפון.

*לגבי נהנה/ים שהינו/הינם תאגיד שמחזור עסקיו בשנה האחרונה אינו עולה על 5
מיליון ₪, יש להמציא במעמד הבקשה דוח שנתי המאשר זאת לגבי התאגיד הרלוונטי.
ד"ח שנתי הוא אחד מהמסמכים הבאים:

- דוח כספי שנתי כמשמעותו בפרק השישי לחלק הרביעי בחוק החברות
התשנ"ט-1999.
- דוחות שנתי למס הכנסה כמשמעותו בסעיף 131 לפקודת מס הכנסה.
- דוחות תקופתיים, כמשמעותן בסעיף 67 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975,
ובלבד שיהיו רצופים ותקופתם המצטברת תהיה שנה אחת לפחות.
- אישור חתום בידי רואה חשבון.

במידה וסומן שאחד מהנהנים הוא עסק קטן ולא הוצג לגביו דוח במעמד הבקשה, לא
ניתן יהיה לפתוח את החשבון.

שם הנהנה	
כתובת התאגיד	
תאריך התאגדות	
עסק גדול/עסק קטן (לעסק קטן - יש לצרף אסמכתא כפי ההסבר בנספח (ג'))	



לנאמנויות מהסוגים הבאים לא נדרש למלא את השאלות הבאות בחלק ב עבור נהנה שהינו תאגיד ישראלי:

- נאמנות עו"ד לקבלת כספים בעקבות פס"ד (כולל ניהול עזבון)
- נאמנות עו"ד לקבלת כספים מביטוח

מדינת תושבות המס של הנהנה	
מיקום פעילותו העסקית של התאגיד	

האם התאגיד נסחר בבורסה? את התשובה יש לסמן ב: v

- ☐ נסחר בבורסה בארץ
☐ נסחר בבורסה בחו"ל במדינה _____ (נא להשלים)
☐ לא נסחר בבורסה

עיסוקו העיקרי של התאגיד:

האם התאגיד הנהנה מחזיק כיום/בעבר בתפקיד ציבורי בכיר (PEP), ו/או התאגיד הנהנה קרוב משפחה מדרגה ראשונה של אישיות ציבורית בכירה בעבר/בהווה, ו/או התאגיד הנהנה בעל קשרים עסקיים עם אישיות ציבורית בכירה בעבר/בהווה, ו/או התאגיד הנהנה בעל שליטה בתאגיד שבו קיים גם בעל שליטה נוסף שהינו אישיות ציבורית בכיר בעבר/בהווה, ו/או התאגיד הנהנה הינו בעל שליטה בתאגיד אשר הוקם למעשה לטובת בעל תפקיד ציבורי בכיר,

להלן פירוט תפקידי PEP: ראש מדינה, נשיא מדינה, ראש עיר, שופט, חבר כנסת או פרלמנט, חבר ממשלה, חבר הנהלת בנק מרכזי, שגריר, חבר מסלנה בכיר (אדם בעל השפעה מהותית בנוספים המחליטים של המסלנה), קצין צבא או משפטרה בכיר (קצין מדרגת תת אלוף/תת ניצב), מנהל בכיר בחברה ממשלתית, יחיד המכהן כחבר הנהלה בכיר בארגון בינ"ל, רב עיר, קונסול של כבוד, ראש שב"כ/ראש מוסד/ראש מל"ל, מנהל ביה"ח ציבורי/מנכ"ל מד"א, תפקיד בכיר בארגון ספורט, בכיר בגוף בשירות הציבור, בכיר בחברה מוניציפלית, דיין ואיש דת בכיר בכל הדתות, ראש מועצה מקומית/אזורית/סנן ראש עיר/מנכ"ל עירייה, יו"ר ועדת מכרזים/יוע"מ/מבקר סנימי ברשות מקומית, פרקליט מדינה/פרקליט מחוז/יועץ משפטי לממשלה, רשמים בבית משפט, אחר (פירוט חובה)

תשובה: ☐ כן ☐ לא. אם כן, יש לציין למי מהנהנים קיים קשר ולפרט את רמת הקשר ושם בעל המשרה הציבורית:

האם התאגיד/ים עוסק/עסק בעבר (גם אם אין זה עיסוקו היחיד) או שבחשבונו תועבר פעילות כספית שמקורה ב: סחר ביהלומים/תעשיית יהלומים/מתן שירותים פיננסיים/ אלכ"ר - פעילות שלא למטרת רווח/פיצוציות וקיוסקים/מסחר קמעונאי בדוכנים/החזקה ותיקון כלי רכב מנועיים/ניהול מנרשי מכוניות/סחר במתכות/מכירת חלקי חילוף ואביזרים לרכב/תעשיות ביטחוניות/פעילות מול עזה/סיטונאי ירקות/איסוף ו/או מחזור בקבוקים/רשימה פוליטית/חברת השמה לעובדים זרים/דוכני הימורים חוקיים/סחר בחפצי אומנות/נדל"ן - קבוצת רכישת/התחדשות עירונית?

תשובה: ☐ כן ☐ לא. אם כן, יש לציין במי מהנהנים מדובר ומהו עיסוקו:

האם חלק מהון התאגיד או התאגיד השולט בו מורכב ממניות למוכ"ז (מוסר כתב זה)? תשובה: ☐ כן ☐ לא.
אם כן, ציין מה אחוז המניות?

האם חלק גדול (מעל 25%) מהונו של התאגיד או של התאגיד השולט בו מוחזק בנאמנות?
יש לסמן את התשובה: ☐ כן ☐ לא. אם כן – נא לפרט מי מחזיק במניות החברה ועבור מי:

האם קיימת לתאגיד פריסה של סניפים? תשובה: ☐ כן ☐ לא. אם כן, נא לפרט:

האם מתבצעת פעילות יבוא / יצוא? תשובה: ☐ כן ☐ לא. אם כן, נא לפרט:

ספקים עיקריים של התאגיד:

לקוחות עיקריים של התאגיד:

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזרות ביחס לחשבון נאמנות

הואיל והתקשרנו עם גינדי ישראל 2010 בע"מ ח.פ. 514427251 (להלן: "החברה") בהסכם אופציה מיום _____ לרכישת זכות לרכישת זכות בדירה בפרוייקט שדה דב כהגדרתה בהסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה");

והואיל ובהתאם להוראות הסכם האופציה, חלק מתמורת האופציה תופקד בחשבון נאמנות על שמכם שיפתח על ידיכם בו אנו נהיה נהנים, הכל בהתאם לקבוע בהסכם האופציה (להלן: "חשבון הנאמנות" או "החשבון");

אי לכך, הרינו להודיעכם ולהורות לכם כדלקמן:

- אתם תפתחו את חשבון הנאמנות אשר יהיה בבעלותכם ואנו נהיה הנהנים. החשבון ישמש להפקדת חלק מתמורת האופציה בהתאם לאמור בהסכם האופציה ואתם תהיו מורשי החתימה היחידים בחשבון.
- אתם תגדירו אותנו כנהנים בחשבון, תינתן לנו ולמורשה מטעם החברה אפשרות צפיה בחשבון ותפעלו בהתאם ובכפוף לכתב הוראות זה ו/או הוראות שיומצאו לכם ע"י החברה מכוחו של כתב הוראות זה, הכל כמפורט להלן. מובהר, כי כל פעולה בחשבון הנאמנות או בקשר עימו לא תבוצע אלא אם הינה בהתאם ובכפוף לכתב הוראות זה ו/או ההוראות שיומצאו לכם ע"י החברה מכוחו כאמור.
- אנו מתחייבים להמציא את כל מסמכי הזיהוי הנדרשים בהתאם לצו איסור הלבנת הון, דרישות הפאטקא וכן כל מסמך נוסף הנדרש על פי כל דין ולדרישת הבנק.
- בחשבון הנאמנות נפקיד באמצעות העברה בנקאית בלבד את הסכום שיקבע בהסכם האופציה של עד 2.5% ממחיר הדירה שיקבע בהסכם האופציה (להלן: "כספי הנאמנות"). אתם תפקידו את כספי הנאמנות בפקדון בריבית משתנה לתקופות שייקבעו על ידיכם. לא תהיה לנו טענה בקשר לאופן בו יושקעו הכספים.
- אנו נישא בעמלה ו/או בכל סכום אחר שיחויב על ידי הבנק בחשבון הנאמנות, לרבות כל מס שינוכה, אם ינוכה, על ידי הבנק.
- במקרה בו תוצג לכם הודעת מימוש האופציה כאמור בהסכם האופציה, חתומה על ידינו, תעבירו את כספי הנאמנות לידי החברה, באמצעות סליקה בחשבון הנאמנות של שובר תשלום שיומצא לכם על ידי החברה, ואילו את הפירות שנצברו בחשבון לאחר ניכוי מס ועמלות בנק ושכר טרחתכם כמפורט להלן (להלן: "פירות נטו") תעבירו לידינו לחשבון ממנו שולמו כספי הנאמנות.
- במקרה בו תוצג לכם הודעת החברה לפיה האופציה פקעה מבלי שמומשה על ידינו, תפעלו כמפורט להלן:
 - 7.1 במקרה בו להודעת החברה צורפה חתימתנו, יועברו כספי הנאמנות לחברה ואילו את הפירות נטו תעבירו לידינו.
 - 7.2 במקרה בו לא צורפה חתימתנו להודעה, תעבירו אלינו את הודעת החברה בצירוף הודעה כי בתוך 14 ימים תעבירו את כספי הנאמנות לידי החברה ואת הפירות נטו אלינו. אנו מאשרים בזאת באופן בלתי חוזר, כי במקרה ונחלוק על זכותה של החברה לקבל את כספי הנאמנות, עלינו להמציא לכם צו שיפוטי, תוך שמודגש שמכתב מטעמנו או מעו"ד מטעמנו שלא צורף אלינו צו שיפוטי לא ימנע ולא יעכב את העברת כספי הנאמנות לחברה.
 - 8 במקרה בו תוצג לכם הודעת החברה לפיה האופציה בוטלה על ידינו לפי תנאיה, תשיבו לנו את כספי הנאמנות בצירוף הפירות נטו.
 - 9 במקרה בו תקבלו צו שיפוטי השונה מההוראות שלעיל, תפעלו בהתאם לאותו צו.
 - 10 ידוע לנו כי אתם תפעלו בהתאם להוראות אלו וכי אין לכם כל שיקול דעת באשר לאופן הפעולה וכן אינכם בודקים אם אנו או החברה עומדים בתנאי כלשהו מכוח כל הסכם או הסכמה כלשהי, לרבות אם הוצאה ערבות חוק מכר בגין העברת התשלום לחברה בדרך של סליקת שובר תשלום.
 - 11 בסיום הנאמנות, עם קיום אחת מהחלופות כאמור בסעיפים 6, 7, 8 לעיל, תסגרו את חשבון הנאמנות.
 - 12 אתם לא תהיו אחראים להיבטי מס בעסקה נשוא הסכם האופציה ואנו נהיה האחראים הבלעדיים לבדיקת חבות מס ותשלום מס החלה עלינו, ככול שתיוצר חבות כזאת.
 - 13 אתם תודיעו לחברה ככול שיוטל עיקול על הכספים המופקדים בחשבון.
 - 14 ידוע לנו כי ככול שתהיה ריבית מפיקדונות בחשבון הנאמנות יקוּז מס על ידי הבנק.
 - 15 בגין פעולותיכם כאמור לעיל נשלם לכם את שכ"ט כמפורט להלן:

- 15.1. ככל ואנו בעלי תושבות מס ישראלית בלבד, ישולם לכם סך של 740 ש"ח.
- 15.2. ככל ואנו בעלי תושבות מס שאינה ישראלית ישולם לכם סך של 840 ₪.
- 15.3. כל ומי מאיתנו תושב זר ואינו בעל אזרחות ישראלית ישולם לכם סך של 1,540 ש"ח.
- 15.4. ככל ואנו תאגיד ישראלי שיש בו עד חמישה בעלי מניות ישולם לכם סך של 740 ₪. במקרה בו מדובר בתאגיד ישראלי שיש בו מעל חמישה בעלי מניות במישרין ישולם לכם סכום נוסף של 300 ₪ בגין כל בעל מניות נוסף מעל חמשת בעלי המניות הראשונים.
- 15.5. ככל ואנו תאגיד זר, יקבע שכר טרחתכם על פי נסיבות התאגיד הזר.
- 15.6. בגין כל העברה כספית אשר תבוצע לחשבון הנאמנות מחו"ל ישולם לכם סכום נוסף של 200 ₪.
16. לסכומים יתווסף מע"מ כדין.
17. שכר טרחתכם יגבה מהסכומים שיופקדו בחשבון הנאמנות מיד עם הפקדתם. עמלות מכל מין וסוג שהוא שיגבה הבנק בו ינוהל חשבון הנאמנות ישולמו מחשבון הנאמנות ולא על ידכם.
18. ידוע לנו כי למעט פעולותיכם בהתאם לכתב הוראות זה, אינכם צד לכל עסקה שבין החברה לביננו. למען הסר ספק מובהר, כי לא יידרש אישורכם לכל שינוי בהסכם או בכל מסמך אחר שיחתם בינינו ובין החברה.
19. אתם תהיו רשאים להסתמך על כל מסמך ו/או הודעה שנחזה שהומצא לכם על ידי החברה ו/או על ידנו ככאלה, ותהיו רשאים להניח שהחתימות על כל מסמך ו/או הודעה כאמור הינן אותנטיות וכי הרכב החתימות מספיק כדי לחייב את שולח המסמך ו/או ההודעה.
20. אנו מוותרים בזאת ויתור מוחלט על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפיכם או מי מטעמכם הקשורים עם ו/או נובעים ממילוי תפקידם כנאמן עבורנו על פי הוראות הסכם זה כל עוד פעלתם שלא בזדון. אנחנו נשפה אתכם עם דרישתכם הראשונה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לכם כתוצאה מתביעה שתוגש נגדכם בגין מתן שירותי הנאמנות ובכלל זה הוצאות משפטיות ושכר בגין שעות עבודה אשר יוקדשו על ידכם לטיפול בתביעות משפטיות והכל למעט במקרה בו פעלתם בזדון וכן נשפה אתכם בגין כל דרישה כלפיכם מרשויות המס הקשורה אלינו.
21. אתם לא תהיו אחראים כלפינו לכל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו הקשור להוראותינו אלה ו/או לכספי הנאמנות ו/או לחשבון – אלא אם פעלתם ברשלנות רבתי או בזדון.
22. ידוע לנו כי כתב הוראות בלתי חוזרות זה יעמוד בתוקפו עד מועד סיום הנאמנות אולם סעיף 20 וסעיף 21 ימשיכו לחול.
23. במקרה של מחלוקות ביננו בית המשפט המוסמכים לדון בהם באופן בלעדי יהיו בית המשפט המוסמכים באזור תל אביב.
24. ידוע לנו כי הצהרותינו התחייבויותינו והסכמותינו במסגרת כתב הוראות זה מהווים תנאי יסודי להתקשרות החברה איתנו.
25. אין בכתב הוראות בלתי חוזרות זה כדי לצמצם או לבטל את ההתחייבויות החלות עלינו בהתאם להסכם האופציה ו/או בהתאם למסמכים והסכמים אחרים שבינינו לבין החברה.
26. כל המונחים בכתב הוראות בלתי חוזרות זה יפורשו כהגדרתם בהסכם האופציה, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בכתב זה.
27. הוראותינו אלה הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לשינוי אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב הואיל וזכויות החברה עומדות ותלויות בהן - הן יהיו בלתי חוזרות ולא תהיה לנו רשות לבטלן או לשנותן. הוראות בלתי חוזרות אלו ישארו בתוקף גם לאחר פשיטת רגל או מינוי כונס נכסים או מפרק או הטלת עיקול על נכס או נכסים שלנו, והן יחייבו את יורשינו, מנהלי נכסינו, מנהלי עיזבוננו, נאמננו וכונסי נכסינו ומפרקנו מאחר ותלויות בהן, כאמור וזכויות החברה כאמור.
28. כתובות הצדדים יהיו כמפורט להלן או לכל כתובת אחרת שעליה תימסר הודעה בכתב. וכל הודעה או הוראה שתשלח ע"י צד אחר למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה ליעדה תוך 7 ימים ממועד משלוחה ו/או כל הודעה או הוראה שתשלח בפקס תיחשב כאילו הגיעה ליעדה עם אישור נתקבל מהפקס ובשעות העבודה הרגילות ו/או כל הודעה שתתקבל במייל תיחשב כאילו הגיעה ליעדה עם קבלת "אישור קריאה".

כתובתכם לצורך כתב זה:
כתובת: ששת הימים 30, בני ברק 5120261
טל': 073-2171000
פקס: 076-8855448
איש קשר: עו"ד דן אבנון
כתובת דוא"ל: B.client@hermetic.co.il

כתובתנו לצורך כתב זה :
כתובת: _____
טל': _____
פקס : _____
איש הקשר: _____
כתובת דוא"ל: _____

ולראיה באנו על החתום:

אנו מאשרים האמור לעיל:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

באפשרות מקבל האופציה לערוך את השומה העצמית עבור רכישת האופציה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. למען הסר ספק יובהר כי לא תחול על החברה ו/או עוה"ד כל אחריות לשומה העצמית, ולכל הקשור והכרוך בה, ולא תהיה למקבל האופציה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך. מקבל האופציה ידווח לרשויות המס על העסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין, אולם ככל ולבקשת מקבל האופציה, יסכימו החברה ו/או מי מעוה"ד לכלול בטופס הדיווח לרשויות המס המוגש מטעם החברה לרשויות המס גם את הדיווח מטעם מקבל האופציה (ובלבד שמקבל האופציה יחתום וימלא את ההצהרה הנדרשת במועד החתימה על ההסכם), לא תחול על החברה ו/או עוה"ד ו/או על מי מטעמם כל אחריות בקשר עם הגשת הדיווח ו/או איחור בהגשת הדיווח ו/או עריכת השומה, כמפורט לעיל, ואולם, ככל ומקבל האופציה לא ימציא לחברה ו/או לעוה"ד במועד שיידרשו על ידי מי מהם את כל המסמכים הנדרשים לצורך הדיווח כאמור (לרבות ייפוי כח ומסמכים נלווים לדיווח), החברה ו/או עוה"ד לא יכללו בטופס הדיווח לרשויות המס גם את הדיווח מטעם מקבל האופציה ולמקבל האופציה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך והאחריות להגשת הדיווח במועד ו/או לתשלום הקנסות, הריביות וההצמדה ככל שיהיו, יהיו על מקבל האופציה בלבד. עוד יובהר כי החברה ו/או עוה"ד לא יטפלו בבקשות לתיקון שומה של מקבל האופציה מכל סוג שהוא והאחריות על כך תהיה של מקבל האופציה בלבד. ידוע למקבל האופציה והוא מאשר כי מסמכים אשר אמורים להישלח אליו מרשות המיסים (לדוג' שובר תשלום מס רכישה, הודעת שומה וכו') יתכן וישלחו ע"י רשות המיסים לכתובתו כפי שהיא רשומה במאגרי המידע של משרד הפנים, ולא לכתובתו המצוינת בהסכם זה ו/או בטופס הדיווח לרשות המיסים. לאור האמור, מקבל האופציה מאשר ומתחייב כי האחריות לקבלת מסמכים מרשות המיסים במועד ו/או לעדכון הכתובת במאגרי משרד הפנים ולרבות לקבלת שובר מס רכישה על מנת שישלמו במועד, תחול עליו באופן בלעדי, וכי לחברה ו/או לעוה"ד לא תהא כל אחריות בקשר עם כך ולא תהיה למקבל האופציה כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או עוה"ד ו/או מי מטעמם בקשר עם האמור.

הנדון: הודעה על סיחור אופציה

הואיל בהתאם להסכם אופציה שנחתם בין ה"ה _____ ת.ז.ח.פ. _____ ו- _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "מקבלי האופציה") לבינכם ביום _____ (להלן: "הסכם האופציה") ניתנה למקבלי האופציה, האופציה (להלן: "האופציה") לרכוש דירה בת _____ חדרים בשטח אקו של _____ מ"ר מס' (זמני) _____ בקומה מס' (זמני) _____ בניין מס' (זמני) _____ **וחניה** **תת קרקעית בודדת** בפרויקט (להלן: "הדירה");

והואיל והבעלים של מלוא הזכויות באופציה (לרבות מכח סיחור, ככל שהיה, של האופציה בהתאם לתנאי הסכם האופציה) הינם ה"ה _____ ת.ז.ח.פ. _____ ו- _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "המעבירים");

והואיל וברצון המעבירים להעביר את כל זכויותיהם והתחייבויותיהם עפ"י הסכם האופציה אל ה"ה _____ ת.ז.ח.פ. _____ ו- _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "הנעברים");

לפיכך פונים בזאת המעבירים והנעברים אל החברה בהודעה, בקשה ובהוראות, בלתי חוזרות, כדלהלן:

1. המעבירים והנעברים מודיעים לחברה כי כל זכויות והתחייבויות המעבירים עפ"י הסכם האופציה, מועברות אל הנעברים.
2. הנעברים מצהירים ומאשרים כי בדקו ובחנו באופן עצמאי ובאמצעות מומחים מטעמם ולשביעות רצונם המלאה, את כל הפרטים והתנאים כאמור בהסכם האופציה ו/או בהסכם המכר שצורף לו והם החליטו להיכנס בנעלי המעבירים בהסכם האופציה וכי הינם מקבלים על עצמם את כל התחייבויות המעבירים כלפי החברה, כמפורט בהסכם האופציה, ללא יוצא מן הכלל, והם מוותרים בזאת באופן סופי ומוחלט ובלתי חוזר כלפי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עוה"ד על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם הסכם האופציה ו/או נוסחו של הסכם המכר.
3. למען הסר ספק יובהר, כי לחברה לא תהא כל אחריות בקשר עם סיחור האופציה לנעברים ו/או בקשר להסכם שייחתם בין המעבירים לנעברים, וכי לחברה ו/או לנאמן ו/או לנאמן מקבל האופציה לא תהא כל אחריות ו/או חבות מעבר לקבוע בהסכם האופציה, לרבות השבת סכומים שלא שולמו במישרין לידי החברה או הנאמן ו/או נאמן מקבל האופציה כהגדרתם בהסכם האופציה ובהתאם להוראות הסכם האופציה. ידוע לנו כי השבת תמורת האופציה (ככל ויתקיימו התנאים להשבתה עפ"י הסכם האופציה) תבוצע לנעברים.
4. הנעברים מצהירים כי אינם עונים להגדרת "זר" כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
5. עם קבלת אישור החברה כאמור בסעיף 6 להלן, אין ולא יהיו למעבירים כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות ו/או זכויות (מכל סוג שהן) כלפי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עוה"ד ו/או הנאמן ו/או נאמן מקבל האופציה, בקשר לדירה ו/או הסכם האופציה.
6. ידוע לנו כי רק אישור בכתב מאת החברה לפיו היא רשמה בספריה את העברת זכויות והתחייבויות המעבירים עפ"י הסכם האופציה אל הנעברים, חתום על ידי החברה, יהווה אישור להעברת זכויות והתחייבויות המעבירים לנעברים כאמור.
7. להודעה זו מצורף הסכם האופציה ונספחיו לרבות יפוי כח בלתי חוזר (תעודת התאגדות יפוי כח נוטריוני ופרוטוקול חברה ככל ומקבל האופציה הינו תאגיד) כאמור בסעיף 8.4 להסכם האופציה, שהוא חתום על ידי הנעברים ונספחים ח' ו-ט' להסכם האופציה חתומים על ידי הנעברים.

הנעברים

המעבירים

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר בזאת כי ביום _____, חתמו בפני המעבירים והנעברים הנ"ל על מסמך זה.

עו"ד, _____

ייפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, _____, ת.ז.ח.פ. _____ ו- _____ ת.ז.ח.פ. _____, כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עוה"ד ה"ה עופר זוזובסקי ו/או אמיר און ו/או מירי אליה - קוש ו/או רינת דבש ו/או הילה לב ו/או מורן זיסמן ו/או ליטל דניאל ו/או משה חן ו/או חן זהבי ו/או גל כפיר ו/או ענבל סויסה ו/או נעמה ממון ו/או אורלי ויסלדר ו/או עדן לב, עורכי דין מרח' יצחק שדה 4, תל-אביב ו/או עוה"ד גבי יעקובוב ו/או מישל אלון ו/או נטלי שלו ו/או ניצן ממון ו/או יוסי ויגדור ו/או עו"ד ברק טויזר ו/או עו"ד שחר מ. כהן ו/או עו"ד חן כהן ו/או עו"ד ליאור שוב, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "מיופי הכח") להיות באי כוחינו החוקיים, לפעול ולעשות בשמינו ובמקומינו את הפעולות, הדברים והעניינים כדלקמן, כולן או מקצתן, דהיינו:

1. למחוק ולבטל כל הערה לרבות הערת אזהרה (להלן: "ההערה"), שתירשם לטובתנו או לפקודתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל גוף ו/או מרשם אחר על זכויותיה של **גינדי ישראל 2010 בע"מ ח.פ. 514427251** (להלן: "החברה") במקרקעין הידועים כמגרש 2255 על-פי תכנית תא/4444/1, המהווה חלק מחלקה 2 בגוש 6884 וחלק מחלקה 4 בגוש 6885 וחלק מחלקה 204 בגוש 6896 וחלק מחלקה 23 בגוש 6900 בתל אביב ("הרכוש הנ"ל").
2. לפעול בכל דרך שהיא לביטול ההערה, בכל עניין הנוגע לרכוש הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ו/או אצל כל גוף ו/או גורם ו/או מרשם שהוא, ולצורך כך לעשות בשמנו כל פעולה, לחתום על כל מסמך לרבות בקשה למחיקה/ביטול ההערה.
3. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בפני רשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל ו/או אצל כל גורם ו/או מרשם שהוא, ולפעול בכל הקשור למחיקה ו/או הסרה ו/או לפדיון ו/או ביצוע כל פעולה אחרת על פי ייפוי כוח זה, ולחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך פעולות אלו. כל מה שיעשו מיופי כוחנו בכל הנוגע או הנובע מההרשאה הניתנת במסגרת ייפוי כוח זה, יחייב אותנו ואת הבאים מטעמנו, ואנו פוטרם את מיופי כוחנו מכל אחריות לתוצאת פעולה שנעשתה על פי ייפוי כוח זה.
4. כל אחד ממיופי כוחנו יהיה רשאי להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
5. הואיל וייפוי כוח זה ניתן לטובת החברה ושזכויותיה עומדות ותלויות בייפוי כוח זה - הוא יהיה בלתי חוזר ולא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו. ייפוי כוח זה ישאר בתוקף גם לאחר פשיטת רגל או מינוי כונס נכסים או מפרק או הטלת עיקול על נכס או נכסים שלנו, והוא יחייב את יורשינו, מנהלי נכסינו, מנהלי עיזבוננו, נאמננו וכונסי נכסינו ומפרקנו מאחר ותלויות בו, כאמור זכויות צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת _____:

אישור ואימות חתימה

אני, _____, עו"ד, מאשר בזה חתימת הנ"ל.

חתימה: _____.

תאריך: _____.