

הזמנה להציע הצעות

לרכישת דירת מגורים ברחוב סילבר 26, נהריה

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב סילבר 26 נהריה הידועה כגוש 18165 חלקה 165 תת חלקה 29 (להלן: "הנכס").
2. המידע בהזמנה זו הינו כללי ביותר, ואין בו כדי להוות מצג מצד הח"מ בכל עניין הקשור בנכס, מידותיו, מיקומו, מצבו, שוויו, או בכדאיות רכישתו, ולרבות מהות זכויות הבעלות בו, והיקפן. על המציע לבדוק, בעצמו ועל אחריותו, כל פרט וכל מידע הדרוש להגשת הצעה, וכל הצעה תוגש אך ורק בהסתמך על בדיקותיו ובאחריותו הבלעדית.
3. מסמכי הנחיות למציע, בצירוף טופס הצעה והסכם מכר שעליו ידרש לחתום המציע, ניתן לקבל במשרדי הח"מ (ניתן לעיין בהם באתר האינטרנט הרשום מטה). **לא תקובלנה הצעות שלא בהתאם למסמכים אלה.**
4. הצעות תוגשנה למשרד הח"מ **עד ליום 10.12.25 שעה 12:00.**
5. הח"מ אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, ויהיה זכאי שלא למכור את הנכס כלל למרות שהוגשו הצעות, ו/או לשנות את מתכונת המכירה, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. על הזמנה זו ועל המכר נשוא ההזמנה לא יחולו דיני מכרזים. מכר הנכסים כפוף לאישור בית המשפט לענייני משפחה בקריות.

רון כהנא, עו"ד - מנהל עזבון

www.kahanadidi.co.il

טל' 04-8555563 פקס' 04-8555564

הנחיות למציע

להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב סילבר 26 נהריה הידועה כגוש 18165 חלקה 165 תת חלקה 29 (להלן: "הנכס").

1. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

- 1.1 הזמנה להציע הצעות.
- 1.2 הנחיות למציע.
- 1.3 טופס הצעה.
- 1.4 נוסח ערבות בנקאית.
- 1.5 נוסח חוזה מכר
- 1.6 חוות דעת שמאית.

(מסמכים אלו לרבות נספחיהם אך למעט המסמך הנזכר בסעיף 1.6, יכוננו להלן: "מסמכי ההזמנה")

2. ההזמנה כפופה לתנאים המפורטים במסמכי ההזמנה. במקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה השונים יהיה סדר העדיפות ביניהם כמפורט להלן: עדיפות ראשונה - חוזה המכר, עדיפות שניה - מסמך הנחיות למציע, עדיפות שלישית - מסמך ההזמנה להציע הצעות, עדיפות רביעית - יתר מסמכי ההזמנה. על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הוראות סותרות, תגבר ההוראה שיש בה להרבות בחיובי הקונה.

3. מובהר כי המידע במסמכי ההזמנה ניתן למציעים לצרכי נוחיות בלבד. מנהל העיזבון ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בצורה כלשהי לגבי תיאור הזכויות המוצעות ו/או לגבי תיאור המקרקעין ו/או לגבי מצבם ו/או לגבי המידע הכלול במסמכי ההזמנה ו/או לאמור בחוות הדעת השמאית, המצורפים כולם לשם נוחיות המציע בלבד, והזכויות נשוא ההזמנה נמכרות במצבן AS-IS. על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המקרקעין נשוא ההצעה, טיב הזכויות בהם, המצב התכנוני והמשפטי של המקרקעין, והצעתו תוגש בהסתמך על בדיקותיו הוא ועל אחריותו.

4. הצעות בכתב יש להגיש כשהן חתומות כמפורט בסעיף 6.2 להלן, בצרוף המחאה בנקאית או ערבות בנקאית, לפקודת הח"מ, בשיעור של 10% מהסכום המוצע. הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית, בלתי מותנית, בתוקף לשישה חודשים לפחות, ובנוסף המצורף למסמכי הזמנה אלו.

לפי דרישת מנהל העיזבון יוארך תוקף הערבויות הבנקאיות, כולן או חלקן, לתקופה נוספת, שלא תעלה על שלושה חודשים.

5. את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, במשרד מנהל העיזבון - עו"ד רון כהנא, אצל כהנא, ידידי ושות', עורכי דין, רח' הבנקים 4 חיפה 33261, **לא יאוחר מיום 10.12.25 שעה 12:00**.

6. את ההצעות יש להגיש על גבי טופסי ההצעה **בלבד** ויחולו ההוראות הבאות:

6.1 ההצעות תהיינה נקובות בשקלים חדשים.

6.2 המציע יחתום בטופס ההצעה במקום המיועד לכך וחתמתו תאומת בחתימת עו"ד או רו"ח. היה המציע תאגיד, יפורטו בשולי חתימתו פרטיו האישיים של החותם (או החותמים) בשם התאגיד על ההצעה, והחתימה תאומת, בנוסף לאמור לעיל, כמחייבת את התאגיד ע"י עוה"ד/רוה"ח של התאגיד.

6.3 בחתימתו על ההצעה מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה. תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי חוזה המכר ולא תתאפשר כל סטיה מהם, אלא עפ"י שיקול דעתו המוחלט של מנהל העיזבון.

6.4 כל שינוי ו/או מחיקה ו/או הוספה בחוזה המכר או בטופס ההזמנה (למעט במקומות אשר יועדו במפורש להשלמת פרטים ע"י המציע) יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה, במידה ומנהל העיזבון יחליט עפ"י שיקול דעתו, לעשות כן.

6.5 המציע יחתום חתימה מלאה (ולענין מסמך זה חתימה מלאה כוללת את חותמת התאגיד אם מדובר בתאגיד) ליד כל אחד מהמקומות במסמכי ההזמנה בהם מילא פרטים.

6.6 יש להבהיר בהצעה מהו המחיר המוצע בגין הזכויות הנמכרות. במידה ומכירת הזכויות בנכס חייבת במס ערך מוסף, מתחייב המציע להוסיף למחיר המוצע תשלום מע"מ (כנגד חשבונית מס כדין).

7. מציע שיחזור בו מהצעתו, בין לפני שניתנה לו תשובה ובין לאחר שהצעתו התקבלה, או מציע שלא האריך את תוקף הערבות לפי דרישת מנהל העיזבון כאמור לעיל, יהיה חייב בתשלום סך השווה ל- 10% מגובה הצעתו, ולצורך פרעון חיוב זה יהיה מנהל העיזבון רשאי לחלט את הערבות הבנקאית, או לפרוע את השיק הבנקאי, שהמציא המציע במצורף להצעתו.

8. מנהל העיזבון יודיע בכתב לכל מי שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל חזרה את הערבות/השיק הבנקאי שנמסרו על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. מנהל העיזבון יהיה רשאי שלא להחזיר את הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי בתוך תקופת תשעת החודשים המצטברים, או עד שיקבע סופית מציע שהצעתו התקבלה, לפי המוקדם.

9. מנהל העיזבון אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והוא שומר לעצמו את הזכויות לערוך מכירה פומבית/התמחרות בין המציעים ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים או עם כל חלק מהם או עם כולם, מו"מ בנפרד ו/או במקובץ, ו/או למכור את הזכויות לכל גורם שימצא לנכון, ולרבות גורם שלא הציע הצעת רכישה, ו/או להחליט שלא להענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה ביחס לנכסים כולם או חלקם, לפרסם הזמנה חדשה או לבטל את הליך ההזמנה, וכל פעולה נוספת שימצא לנכון, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

10. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.

11. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור בית המשפט יהיה מנהל העיזבון זכאי להכניס שינויים בנוסח חוזה המכר ו/או בתנאי ההזמנה (למעט, כמובן, שינויים בפרטים שמילא המציע בטופס ההצעה לרבות התמורה שמציע המציע) ולמציע לא תהא כל טענה בקשר לכך.

על אף האמור לעיל, שינויים שיבוצעו לאחר מתן הודעה למציע כי הצעתו הינה ההצעה המועדפת על מנהל העיזבון (להלן: "**המציע המועדף**"), בנושאים הקשורים למועדי תשלום התמורה המוצעת, מועד מסירת החזקה במקרקעין המוצעים למציע, ובגובה התשלומים החלים על המציע על פי החוזה, יבוצעו ממועד זה ואילך אך ורק בהסכמת המציע המועדף.

12. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה הרצ"ב אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכס או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי מנהל העיזבון ומאושר ע"י בית המשפט - יחייב.

כל הסכמה לשינוי במסמכי ההזמנה או תנאיהם, לרבות חוזה המכר יחייב את מנהל העיזבון רק אם נעשה על ידו בכתב.

13. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל אחריות מכל מין וסוג שהוא על מנהל העיזבון ניתן לקבל בכתובת המפורטת בסעיף 5 לעיל.

14. מנהל העיזבון יהיה רשאי, אך לא חייב, להתייחס ו/או לקחת בחשבון גם הצעה של מציע שאינו עומד בדרישות הנקובות לעיל ולהלן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מנהל העיזבון יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסוייג, להרשות הגשת הצעות לאחר המועד הקבוע להגשת ההצעות ולהרשות להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד.

15. תוקף כל הצעה יהיה עד למועד בו יודיע מנהל העיזבון למציע על קבלתה/אי קבלתה או לתקופה של 6 (שישה) חודשים, לפי המוקדם משני המועדים האמורים.

16. להזמנה זו מצורף חוזה מכר ביחס לזכויות המוצעות.

17. בעצם קבלת מסמכי ההזמנה וכן בהגשת ההצעה, מתחייב המציע לשמור בסודיות מוחלטת את כל הידע, מידע ומסמכים הנוגעים לזכויות המוצעות, וכן למידע שנמסר במסגרת הליכי ההזמנה (להלן: "**המידע הסודי**"). האמור לא יחול על מידע שהפך לנחלת הכלל שלא באחריות המציע ועל מידע אשר ניתן להוכיח במסמכים לגביו, כי היה ידוע למציע בטרם נמסר במסמכי והליכי ההזמנה. כן מתחייב המציע כי נציגיו או מי מטעמו שהמידע הסודי הגיע לידיעתם, ישמרו אותו בסוד וכי לא יעשה ב"ל כל שימוש שהוא בניגוד לאמור בסעיף זה.

18. מובהר, כי למר דרור סולומון, שמאי מקרקעין, אין כל אחריות ביחס לחוות הדעת שלו המצורפת למסמכי הזמנה אלו, ואין לראות בחוות הדעת הנ"ל משום מצג או בסיס להסתמכות כלשהי כלפי צד כלשהו ועל כל מציע לבצע בדיקות מטעמו.
19. מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה כי יעשו על ידי מנהל העיזבון, יעשו בתוקף תפקידו ולא באופן אישי. מנהל העיזבון ונציגיו, לא ישאו באחריות אישית כלפי המציעים או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהי, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כאמור, ככל שחלה אחריות שכזאת.
20. מכירת הנכס כפופה לאישור בית המשפט לענייני משפחה בקריות.

(-)

רון כהנא, עו"ד
מנהל העיזבון

תאריך: _____

לכבוד
 עו"ד רון כהנא
 מנהל עיזבון המנוחה יהודית פרידמן ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 044828267

א.נ.,

הצעה – דירת מגורים ברחוב סילבר 26 נהריה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות המנוחה יהודית פרידמן ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 44828267 בדירת מגורים ברחוב סילבר 26 נהריה הידועה כגוש 18165 חלקה 165 תת חלקה 29 (להלן: "הנכס").
2. הננו מציעים כדלקמן: בעבור זכויות המנוחה יהודית פרידמן ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 44828267 בדירת מגורים ברחוב סילבר 26 נהריה עפ"י נוסח ותנאי חוזה המכר שבמסמכי ההזמנה (המסמך הנזכר בסעיף 1.5 למסמכי ההזמנה, להלן - "החוזה"), סך בש"ח של- _____ ש"ח במילים: _____ שקלים חדשים) שיהוו את התמורה כהגדרתה בסעיף 4 לחוזה. תמורה זו תשולם במועדי התשלום ובאופן הקבועים בחוזה.
3. הסכומים הנזכרים בסעיף 2 ישולמו בצירוף מע"מ כדין, אם וככל שחל מע"מ.
4. בחתימתנו על ההצעה, אנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאי החוזה כאילו חתמנו על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה.
- ידוע לנו כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי החוזה, ולא תתאפשר כל סטיה ממנו, אלא עפ"י שיקול דעתו של מנהל העיזבון.
5. במקרה ועל פי שיקול דעת מנהל העיזבון תתקיים התמחרות ו/או מכירה פומבית ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותם נגדיל את הצעתנו הנזכרת בסעיף 2 לעיל, שאז יראו את הצעתנו המוגדלת כחלק מחוזה המכר כאמור, כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.
6. למונחים הנזכרים בטופס זה תהא אותה משמעות שיש להם בחוזה.
7. להצעתנו זו מצורפת ערבות בנקאית בנוסח אשר צורף למסמכי ההזמנה או המחאה בנקאית, בסך בשקלים של- _____, המהווה 10% מסכום הצעתנו.

בכבוד רב,

חתימת המציע

שם: _____ ח.פ.ת.ז. _____

כתובת: _____ טלפון: _____

אישור עו"ד/רו"ח

אני הח"מ, _____, עורך דינו/רואה החשבון של המציע הנ"ל, מאשר בזאת כדלקמן:

1. ה"ה _____ ו- _____ אשר חתמו בשם הקונה על ההצעה, מוסמכים לחתום בשמו על טופס הצעה זה.
2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור להצעה זו ולהסכם אליו היא מתייחסת.

חתימה

תאריך

ערבות בנקאית

לכבוד
 עו"ד רון כהנא
מנהל עיזבון המנוחה יהודית פרידמן ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 044828267

א.נ.,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ שקלים חדשים (להלן: "**סכום הערבות**"),
 המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "**החייב**").

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל, תוך 7 ימים לאחר יום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, בלי להטיל עליכם לבסס
 את דרישתכם או לדרוש תחילה את תשלומי מאת החייב, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד
 לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלם על פי כל דרישותכם גם יחד לא יעלה על
 סכום הערבות.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד ליום _____ (שישה חודשים ממועד הוצאתה) ועד בכלל וכל דרישה על פיה
 צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא: _____ לא יאוחר מאשר בתאריך
 הנ"ל. דרישה שתגיע אלינו לאחר התאריך הנ"ל, לא תענה.

על פי בקשתכם נאריך ערבות זאת בתקופה של שלושה חודשים, מבלי לגרוע מיכולתנו להאריכה מעת לעת על פי
 בקשת החייב.

בכבוד רב,

 בנק

חוזה

שנערך ונחתם בחיפה
ע"י הקונה ביום ____ לחודש ____ שנת 2025
וע"י מנהל העיזבון ביום _____

בין: **עזבון המנוחה יהודית פרידמן ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 044828267**
באמצעות מנהל העיזבון – עו"ד רון כהנא
מרחוב הבנקים 4 חיפה
(להלן: "המוכר")

לבין: _____ ת.ז. _____
רח' _____
(להלן: "הקונה")

מצד אחד מצד שני

הואיל והמוכר הוא הבעלים של דירת מגורים בדירת מגורים ברחוב סילבר 26 נהריה הידועה כגוש 18165 חלקה 165 תת חלקה 29 (להלן: "הממכר");
נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין מצורף כנספח "א" לחוזה זה;

והואיל וביום 17.7.25 מינה בית המשפט לענייני משפחה בקריות את עו"ד רון כהנא כמנהל עזבון המנוחה יהודית פרידמן ז"ל ת.ז. 044828267 (תמ"ש 42280-03-25) היא הבעלים הרישום של הממכר;
צו המינוי של מנהל העיזבון מצורף כנספח "ב" לחוזה זה;

והואיל והקונה, לאחר שבדק את הזכויות בממכר, לרבות המצב הפיסי, התכנוני והמשפטי של הממכר וכן כל הבנוי והמצוי בו ובסביבתו, מצא את הממכר ואת הבנוי והמצוי בו לשביעות רצונו המוחלטת, מתאים למטרותיו, לצרכיו ולשימושים שהוא מבקש לעשות בו, ובחתימתו על חוזה זה הוא מוותר על טענת מום, ברירה פגם או אי התאמה בכל הקשור לממכר ולבנוי והמצוי בו;

והואיל והמוכר, באמצעות מנהל העיזבון, מעוניין למכור את מלוא זכויותיו בממכר, והקונה מעוניין לרכוש את מלוא זכויות המוכר בממכר, במצבן AS-IS כפי שהן, נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו (חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי) ובתנאים האמורים המפורטים להלן בחוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

כללי 1.

1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו, עיקר מעיקריו, והאמור בו משמש כבסיס ההתקשרות בין הצדדים.

1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות חוזה זה או לכל תכלית אחרת.

1.3 בחוזה זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצידם:

1.3.1 "המוכר" – המנוחה יהודית פרידמן ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 044828267 באמצעות מנהל העיזבון עו"ד רון כהנא.

1.3.2 "הממכר" – מכלול זכויות המוכר בדירת מגורים ברחוב סילבר 26 נהריה הידועה כגוש 18165 חלקה 165 תת חלקה 29;

1.3.3 "בית המשפט" – בית המשפט לענייני משפחה בקריות - תיק תמ"ש 42280-03-25.

1.3.4 "התמורה" - כהגדרתה בסעיף 4.1 לחוזה.

1.3.5 "מועד מסירת החזקה" - כהגדרתו בסעיף 5.1 לחוזה.

1.4 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ואלה הם הנספחים:

- נספח "א" - נסח מלשכת רישום מקרקעין.
- נספח "ב" - צו מינוי מנהל עזבון.
- נספח "ג" - הסכם שכירות.
- נספח "ד" - נוסח יפוי הכח הבלתי חוזר.

2. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן:

2.1 כי ידוע לו שמכירת זכויות המוכר בממכר על פי חוזה זה נעשית על ידי המוכר באמצעות מנהל העיזבון ובהתאם למינוי מטעם בית המשפט.

2.2 כי ידוע לו שחוזה זה כפוף לאישור בית המשפט.

2.3 כי ידוע לו שמנהל העיזבון חותם על חוזה זה בשם המוכר בתוקף תפקידו כמנהל עזבון, וכי מנהל העיזבון אינו מקבל על עצמו כל חבות ו/או אחריות אישית בכל הקשור והכרוך בחוזה זה ובמכירת זכויות המוכר בממכר לקונה.

2.4 כי הוא בדק את זכויות המוכר בממכר, את הממכר עצמו והמקרקעין עליו הוא נמצא, את מצבו הפיזי התכנוני והמשפטי, לרבות הבנוי והמצוי בו ועליו ואת הזכויות הנובעות והקשורות בו, לרבות את אפשרות ניצולו וניצול זכויות הבניה שלו, את תוכניות בנין העיר החלות על המקרקעין, ואת כל יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרות זו, וכי לאחר שבדק את כל האמור לעיל, מצא את הממכר ואת מכלול זכויות המוכר הקשורות בו, מתאימים למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת פגם ו/או אי התאמה בנוגע אליהם ו/או לזכויות בהם, או בקשר אליהם.

2.5 בהקשר לממכר ולזכויות המוכר בו מצהיר הקונה כי החלטתו לרכוש את הממכר, לשלם עבורו את התמורה, ולקבל על עצמו את תנאי חוזה זה, מבוססת על בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו העצמיות שלו בלבד, ולא על יסוד מצגים ו/או הצהרות, ו/או הבטחות, ו/או תיאורים, ו/או הסברים, ו/או מסמכים, ו/או הערכות, ו/או פרסומים, שניתנו אם ניתנו, על ידי מנהל העיזבון ו/או מי מטעמו, ובין היתר, הוא מודע לאמור להלן, ורוכש את זכויות המוכר בממכר בכפוף לאמור להלן:

2.5.1 שטח הממכר הרשום הינו כמפורט בנסח הרישום, אולם יש לבדוק התאמתו לשטח הממכר בפועל.

2.5.2 בוצע שינוי תכנוני פנימי בין שטח הסלון לשטח המסדרון תוך שינוי פתח יציאה למרפסת.

2.5.3 בדירה מחזיק שוכר, לפי הסכם שכירות המצורף לחוזה זה כנספח "ג", והזכויות הנמכרות כפופות לזכות השכירות הנ"ל.

2.6 הקונה רוכש את זכויות המוכר בממכר במצבן AS-IS על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, ומודגש כי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הממכר, ולצורך התקשרותו בחוזה זה, על הבטחות, מצגים, מידע, ו/או התחייבויות כלשהן, של מנהל העיזבון ו/או מי מטעמו, לרבות חו"ד או דו"ח כלשהם.

2.7 אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.

יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי חוזה זה.

כי הוא מתחייב להשלים את רישום זכויותיו בממכר בלשכת רישום המקרקעין על שמו במהירות האפשרית וללא שום דיחוי התלוי בו. הקונה מתחייב להשלים את רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין ולהמציא למנהל העיזבון נסח טאבו המעיד על כך, עד לא יאוחר מ-60 ימים מהיום שבו קיבל מהמוכר את המסמכים שהיה על המוכר למסור לו לצורך העברת הזכויות לפי חוזה זה. הקונה מתחייב לבצע בשקידה ראויה, את כל האפשרי מבחינתו על מנת להשלים את רישום הזכויות על שמו תוך פרק זמן הקצר ביותר. איחור של עד שלושים ימים בהשלמת רישום הזכויות והמצאת אסמכתא מתאימה למנהל העיזבון כאמור לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם אולם יחייב את הקונה לשלם למנהל העיזבון פיצוי מוסכם בשיעור של 500 ₪ לכל יום של איחור החל מן היום הראשון. איחור העולה על שלושים ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם זה.

העסקה

המוכר באמצעות מנהל העיזבון מוכר בזה לקונה, והקונה קונה בזה מהמוכר באמצעות מנהל העיזבון, את זכויות המוכר בממכר, בכפוף ובתנאים המפורטים בחוזה זה להלן, והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור בית המשפט, כאמור בסעיף 6 להלן.

התמורה ומועדים לתשלום

4.1 בתמורה לזכויות המוכר בממכר ישלם הקונה סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "**התמורה**"): _____

4.1.1 עם חתימת חוזה זה על ידי הקונה - סך בשקלים של _____ ש"ח, המהווה 10% מהתמורה אשר ישתלם לידי הנאמנות של מנהל העיזבון, אשר ינהג בו כמפורט בסעיף 4.2 להלן (להלן: "**התשלום הראשון**").

4.1.2 עד לא יאוחר מ-30 ימים ממועד אישור חוזה זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט – סך בשקלים חדשים של _____ המהווה 60% מהתמורה (להלן (להלן: "**התשלום השני**")) שישולם באמצעות העברת זה"ב לחשבון הבנק של מנהל העיזבון.

4.1.3 עד לא יאוחר מ-90 ימים ממועד אישור חוזה זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט - וכנגד מסירת החזקה בממכר כמפורט בסעיף 5.1 להלן – את יתרת התמורה המהווה 30% מהתמורה - סך בשקלים של _____ ₪ (להלן: "**התשלום השלישי**")) שישולם באמצעות העברת זה"ב לחשבון הבנק של מנהל העיזבון.

4.1.4 כל התשלומים שעל הקונה לבצע לפי חוזה זה יהיו אך ורק במטבע שקלים חדשים ויבוצעו אך ורק בהעברות זה"ב מבנק בישראל אל חשבון הבנק הייעודי של מנהל העיזבון. כל תשלום יבוצע בהתאם לדרישות הרגולטוריות החלות על הבנק בו מתנהל חשבון הבנק הייעודי של מנהל העיזבון במועד ביצוע ההפקדה בפועל, והקונה מתחייב להמציא לבנק בו מתנהל חשבון הבנק הייעודי של מנהל העיזבון כל מסמך ו/או אסמכתא כפי שיידרש ע"י הבנק לצורך כך ולשביעות רצונו המלאה של הבנק. תשלום ייחשב לסופי אך ורק לאחר אישור מוחלט של זיכוי בחשבון הבנק של מנהל העיזבון על ידי הבנק בו מתנהל חשבון מנהל העיזבון.

4.2 בחתימתו על חוזה זה נותן הקונה למנהל העיזבון הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

4.2.1 להפקיד את התשלום הראשון בחשבון בנק על שמו, בתוקף תפקידו כמנהל העיזבון.

4.2.2 במידה ויתברר סופית (כמפורט בסעיף 6 להלן) כי בית המשפט לא אישר את ההתקשרות על פי חוזה זה (שלא עקב הפרת החוזה על ידי הקונה) - להחזיר את סכום התשלום הראשון בצירוף פירותיו ובניכוי הוצאות החשבון, לידי הקונה, בהקדם האפשרי לאחר שיתברר כאמור, ולא יאוחר מ-7 ימים לאחר בירור כאמור.

4.2.3 לאחר קבלת אישור בית המשפט להתקשרות על פי חוזה זה - לעשות שימוש בתמורה לביצוע תשלומים החלים עליו על פי חוזה זה.

4.3 במידה והקונה מתכוון לממן חלק מהתשלומים השני והשלישי כהגדרתם לעיל באמצעות הלוואה מבנק למשכנתאות או בנק מסחרי בישראל ("ה**בנק המלווה**"), אזי מנהל העזבון מתחייב לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה ("מסמכי **הבנק המלווה**"), תוך שבעה ימי עסקים מיום שימציא לו הקונה את מסמכי הבנק המלווה, בכפוף לתנאים המצטברים כדלקמן:

4.3.1 מנהל העזבון יחתום על מסמכי הבנק המלווה רק לאחר פירעון התשלום הראשון או פרעון תשלומים בגובה מלוא ההון העצמי שיידרש מהקונה על ידי הבנק המלווה – לפי הגבוה יותר.

4.3.2 סכום ההלוואה יהיה בדיוק בגובה יתרת התמורה שנותרה לתשלום באותו מועד.

4.3.3 במסמכי הבנק המלווה יקבע מפורשות כי אם חוזה זה יבוטל – הבנק המלווה יבטל את הערת אזהרה/השעבוד שירשמו לטובתו על זכויות המוכר בממכר כנגד החזרת סכום ההלוואה שקיבל מנהל העזבון מהבנק המלווה בפועל.

4.3.4 סכום ההלוואה ישולם על-ידי הבנק המלווה אך ורק למנהל העזבון.

4.3.5 מנהל העזבון יהיה רשאי לערוך שינויים במסמכי הבנק המלווה לצורך התאמתם להוראות חוזה זה.

4.3.6 מובהר ומודגש כי אין בהוראות סעיף 4.3 לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה לשלם את מלוא התמורה אף אם הבנק המלווה לא יאשר או לא יעמיד בפועל הלוואה לקונה.

מסירת החזקה

.5

5.1 מסירת החזקה תתבצע תוך 90 ימים ממועד אישור בית המשפט (להלן: "**מועד מסירת החזקה**") ובכפוף לתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה.

למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מובהר כי על מנהל העזבון לא תחול אחריות לנקיונו ו/או לפינויו של הממכר, הנמכר במצבו (AS-IS).

5.2 בסמוך לאחר מועד מסירת החזקה, וכנגד תשלום הסכומים הנקובים בסעיפים 4.1.1, 4.1.2 ו- 4.1.3 לעיל (התשלום הראשון השני והשלישי כהגדרתם לעיל), בהתאם להוראות חוזה זה ימסור מנהל העיזבון לקונה, את האישורים המפורטים להלן:

5.2.1 צו בית המשפט המאשר את התקשרות מנהל העיזבון על פי חוזה זה והמצהיר כי זכויות המוכר בממכר נמכרות במסגרת הליך משפטי על פי סעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, כשהן נקיות מכל חוב ושעבוד.

5.2.2 יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ד'**, המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמו ובמקומו של מנהל עיזבון את זכויות המוכר בממכר אל שם הקונה.

תנאי מתלה - אישור בית המשפט

.6

תנאי מתלה לתוקפה של ההתקשרות על פי חוזה זה הינו, כי ינתן לה אישור בית המשפט ויחולו ההוראות הבאות:

6.1 בשלב הראשון יחתם חוזה זה על ידי הקונה בלבד ומנהל העיזבון מתחייב להוסיף חתימתו עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.

6.2 לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה וביצוע התשלום הראשון, יגיש מנהל העיזבון לבית המשפט, בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי חוזה זה.

6.3 אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה (להלן: **"אישור בית המשפט"**) יחשב חוזה זה כתקף לכל דבר וענין ממועד מתן האישור ומנהל העיזבון יחתום עליו מיד לאחר מתן אישור בית המשפט.

6.4 לא אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה, באופן סופי, מסיבה שאינה קשורה בקונה, יחזיר מנהל העיזבון לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שבעה ימים ממועד מתן ההחלטה הסופית הנ"ל של בית המשפט.

7. מיסים ותשלומי חובה

7.1 המוכר ישא בתשלומי המיסים ותשלומי החובה הבאים:

7.1.1 מס שבח מקרקעין בגין מכירת זכויות המוכר בממכר על פי חוזה זה, אשר במידה וחל, ישולם על ידי מנהל העיזבון במועד ובאופן הקבוע בחוק.

7.1.2 היטל השבחה בגין תכניות בנין עיר מאושרות, או הקלות שאושרו למתן תוקף **לפני** מועד חתימת הקונה על חוזה זה.

7.1.3 כל תשלום חובה החל על המחזיק בדירת מגורים לרבות ארנונה, חשמל, מים וכו', שעילתם נתגבשה **לפני** מועד מסירת החזקה בממכר.

7.2 הקונה ישא בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים:

7.2.1 מס רכישה בגין התקשרותו בחוזה זה, שישולם במועד הקבוע לכך בחוק

7.2.2 היטל השבחה בגין תכניות בנין עיר מאושרות, או הקלות, שאושרו למתן תוקף **לאחר** מועד חתימת הקונה על חוזה זה.

7.2.3 כל תשלום חובה החל על המחזיק בדירת מגורים לרבות ארנונה, חשמל, מים וכו', שעילתו נתגבשה **לאחר** מועד מסירת החזקה בממכר.

7.2.4 כל תשלום או אגרה הקשורים בהעברת הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, וכן כל מס, תשלום חובה אחר שלא נקבע במפורש שישולם על ידי המוכר.

8. הפרות ותרופות

8.1 הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.

8.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1 לעיל, מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של חוזה זה מצד הקונה תקנה למנהל העיזבון זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום התמורה כהגדרתה לעיל, וזאת בין אם בחר בקיום החוזה ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים לו בנסיבות הענין.

8.3 כל צד יהיה זכאי לבטל חוזה זה עקב הפרתו היסודית על ידי הצד המפר, ובלבד שנתן התראה של 14 ימים מראש בדבר כוונתו לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הצד המפר את הטעון תיקון.

8.4 כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועדו ישא בנוסף לכל סעד אחר ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקובלת אותה שעה בבנק הפועלים בע"מ, על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, וזאת החל מ- 3 ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי חוזה זה ועד לתשלום המלא בפועל. איחור של למעלה משבעה ימים בביצוע התשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8.5 מוסכם על הצדדים כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה: 2, 4, 5, 6, 7, 8.4.

9. איסור קיזוז

מוסכם בזה כי בשום מקרה, ועל אף האמור בסעיף 32 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, בסעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ובסעיף 20 לחוק החוזים (תקופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, ובכל סעיף קיזוז על פי כל דין, לא יהא הקונה זכאי לקזז סכום כלשהו שעליו לשלם על פי הוראות חוזה זה מסכום כלשהו המגיע לו על פי חוזה זה או הנובע הימנו.

10. איסור המחאת זכויות וחובות

10.1 הקונה מסכים ומתחייב בזאת לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב כל התחייבות ו/או חובה המוטלים עליו והנובעים מחוזה זה לגורם אחר עד למילוי מלא, סופי ומוחלט של כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, אלא בהסכמת מנהל העיזבון מראש ובכתב. כן מסכים הקונה ומתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד כל זכות המוקנית לו והנובעת מחוזה זה לכל גורם אחר לפני תשלום מלוא התמורה ומילוי כל התחייבויות הקונה לפי חוזה זה.

10.2 רכישת הזכויות בממכר או כל חלק ממנו בנאמנות (אם וככל שמדובר ברכישה בנאמנות) לא תגרע מחובת הקונה בעצמו לעמוד במלוא התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, במלואן ובמועדן.

11. שונות

11.1 הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים (לרבות, ומבלי למעט מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר ידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של חוזה זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.

11.2 שינויים בחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים לחוזה.

11.3 מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה זה כי יעשו על ידי מנהל העיזבון, יעשו בתוקף תפקידו כמנהל העיזבון ולא באופן אישי. מנהל העיזבון ונציגיו לא ישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כמנהל העיזבון וכנציגיו.

12. הדין הקובע וסמכות שיפוט

12.1 הסכם זה והוראותיו יהיו כפופים לדיני מדינת ישראל, ויפורשו וידונו על פיהם.

12.2 לבית המשפט לענייני משפחה בקריות, הדן בניהול העיזבון של המוכר, תהא סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לצרכי הסכם זה, כל הנובע ממנו וכל הקשור בו, לרבות סכסוכים הנובעים מתוקפו, פירוש, קיומו או הפרתו.

13. כתובות הצדדים והודעות

13.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה תהיינה:

המוכר: אצל מנהל העיזבון עו"ד רון כהנא - רחוב הבנקים 4 חיפה
הקונה:

13.2 כל הודעה שנשלחה בדואר רשום מצד אחד בהסכם זה למשנהו לכתובותיהם הרשומות בסעיף 13.1 לעיל, יראו אותה כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום כאמור, אם נמסרה ביד – במועד המסירה, ואם נשלחה בפקסימיליה בשעות העבודה הרגילות של

יום העסקים – במועד קבלת תשדורת הפקסימיליה , ואם נשלחה בפקסימיליה שלא בשעות העבודה הרגילות של יום העסקים – ביום העסקים הראשון שלאחריו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הקונה:

_____ המוכר:
באמצעות מנהל העיזבון עו"ד רון כהנא



51000

נסח מס'

נספח א

לשכת רישום מקרקעין: נצרת - שלוחת עכו

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 18165 חלקה: 165 תת חלקה: 29

הגוש הגיע בתאריך:	04/09/2018	מלשכת רישום המקרקעין:	חופה
-------------------	------------	-----------------------	------

הנכס נוצר ע"י שטר:	29775/2011	מיום:	15/06/2011	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
לשכת חופה					

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה ומחסן	ראשונה	89.50	90/7528

מבנה			
2			

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
סא	אדום	חניה מקורה חלקית		15.80
סב	אדום	מרפסת		9.40
קנד	כתום	מעלית	28-50	25.40
		הערות: יחד עם 28-50 ;		
קנה	תכלת	כניסה וח.מדרגות	28-50	304.30
		הערות: יחד עם 28-50 ;		
קנו	חום	גג	28-50	185.90
		הערות: יחד עם 28-50 ;		
קנז	בורדו	גג	28-50	23
		הערות: יחד עם 28-50 ;		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21390/2013/1 לשכת חופה	02/05/2013	מכר	פרידמן יהודית	ת.ז.	044828267
					החלק בנכס
					בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
33725/2016/1 לשכת חופה	06/07/2016	הערה על מינוי אפוטרופוס	הקרן לטיפול בחסויים		
		הערות:	תיק בימ"ש לענייני משפחה בקריות א"פ 33565-02-16 , מיום 15.5.16		



51000

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת - שלוחת עכו

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 18165 חלקה: 165 תת חלקה: 29

על כל הבעלים

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	29775/2011 לשכת חיפה	מיום: 15/06/2011	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-------------------------	------------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית נהרייה	4,189				

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
1			ז'בוטינסקי 52, נהרייה
2			ז'בוטינסקי 52, נהרייה
3			ז'בוטינסקי 52, נהרייה
4			ז'בוטינסקי 52, נהרייה

תקנון	תת חלקות	מבנים		
מתוקן	73	4		

שטר יוצר		
29775/2011		

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
48848/2018	צו תיקון בית משותף

סוג תשריט
תיקון צו הרישום מיום 28/08/2018 מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

המספרים הישנים של החלקה
18165/52

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח ב
המנוחה

בעניין: **עזבון המנוחה יהודית פרידמן ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 044828267**

ובעניין: **עו"ד רון כהנא - בתוקף תפקידו כמנהל עזבון**
בעצמו ואו ע"י ב"כ עוה"ד א. דידי ואו כ. עיאה
ואו א. וואנו ואו מ. אבו אלחגי'א ואו ג. מנגר-יונה
ואו ל. סגל ואו ד. ספדי-כיאל ואו ג. מגארבה
מרח' הבנקים 4, חיפה 33261
טל': 04-8555563, פקס': 04-8555564

מנהל העזבון

ובעניין: **מורן מילשטיין ת.ז. 066091182**
ע"י ב"כ עוה"ד שוקרון כהן יוסי
רח' הרברט סמואל 27 ת.ז. 105 חדרה
טל. 077-4220148 פקס. 04-6220148
דוא"ל: shukruny@smile.net.il

המבקש

- נגד -

1. **האפוטרופוס הכללי מחוז חיפה**
שד' פל-ים 15א' חיפה
2. **המרכז הישראלי לאפוטרופסות- הקרן לטיפול בחסויים**
ע"י ב"כ עוה"ד י. ריינפלד
מרחוב ח'ורי 2 חיפה
3. **אברהם קורנבליט, ת.ז. 054648480**
דוא"ל: avik1957@gmail.com
4. **דני קורנבליט, ת.ז. 054933379**
דוא"ל: dkornblit@atidtechnology.com
5. **מוטל (מוטי) מילשטיין, ת.ז. 044828234**
מרח' ארלוזורוב 33 נהריה
דוא"ל: yaniv277@gmail.com
6. **רון מילשטיין, ת.ז. 031986755**
וולפסון 42 נהריה
דוא"ל: yaniv277@gmail.com
7. **דגנית מילשטיין שלום, ת.ז. 033956467**
מרח' רימלט אלימלך 14 רמת-גן
דוא"ל: dganit@goldencrowen.co.il

המשיבים

פסיקתא - צו מינוי מנהל עזבון

1. חנני ממנה את עו"ד רון כהנא מרחוב הבנקים 4 חיפה כמנהל עזבון יהודית פרידמן ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 044828267.
2. בשלב זה, תוקף המינוי ל- 12 חודשים מיום המינוי, דהיינו עד ליום 17.7.2026.
3. סמכויותיו ותפקידיו של מנהל העזבון הקבוע הם בחתאם לסעיף 82 לחוק הירושה, התשכ"ה – 1965 ובין היתר לכנס את נכסי העזבון, לנהל את העזבון, לסלק את חובות העזבון, לחלק את יתרת העזבון בין היורשים, לפי הצוואה, ולעשות כל דבר אחר הדרוש לביצועה של הצוואה.

צו המינוי ניתן ביום 17.7.2025.

הפסיקתא נחתמה היום

שירי היימן, שופטת, סגנית הנשיאה
בית משפט לענייני משפחה בקרית

כ"ז תמוז תשפ"ה, 23/07/2025	החלטה
תיק 42280-03-25	
שופטת, סגנית הנשיאה שירי היימן	
פסיקתא זו מאושרת על ידי.	
*** נחתם דיגיטלית ***	

תאריך 24/7/25

לכבוד

עו"ד רון כהנא - מנהל עזבון המנוחה יהודית פרידמן ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 044828267

א.נ.

הנדון: דירה ברח' סילבר 26 נהריה – חוזה השכירות בינינו לבין המנוחה מיום 4.2.24 הארכת תקופת השכירות

אנו מעלים על הכתב כי הוסכם בינינו כדלקמן:

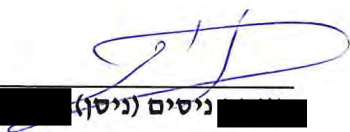
תקופת השכירות המקורית לפי החוזה שבנדון מיום 4.2.24, הסתיימה באופן פורמאלי ביום 28.2.25, אולם עקב ואקום בניהול ענינה של המנוחה, אנחנו המשכנו להחזיק בדירה כאשר הארכת תקופת השכירות טרם הוסדרה אנו מבקשים להאריך את תקופת השכירות המקורית בשנה (חלק מתקופת ההארכה באופן רטרואקטיבי), באופן שתקופת השכירות הנוספת, החלה ביום 1.3.25 תסתיים ביום 28.2.26.

נבקשך לאשר, כי מוסכם ביננו, כי דמי השכירות החודשיים במשך תקופת השכירות הנוספת, דהיינו בין יום 1.3.25 ועד ליום 28.2.26 ימשיכו לעמוד על סך של 3,500 ₪ לכל חודש.

בסמוך לאישורך על גבי מסמך זה, אנו נדאג להפקיד המחאות מעותדות בחשבון הבנק שפתחת כמנהל עזבון.

למען הסר ספק, מובהר כי כל הביטחונות ימשיכו לעמוד בתוקפם באותם תנאים להבטחת תקופת השכירות המסוכמת במסמך זה, וכי הוראות חוזה השכירות מיום 4.2.24 ימשיכו לחול גם על תקופת השכירות הנוספת.

עוד מובהר, כי כל תיקון נוסף לחוזה השכירות, אם יוסכם עליו, יבוצע אך ורק מראש ובכתב.


ניסים (ניסים)


רון כהנא ת.ז. [REDACTED]

אני מסכים לאמור לעיל:

רון כהנא, עו"ד
מ.ר. 75938

עו"ד רון כהנא - מנהל עזבון המנוחה יהודית פרידמן ז"ל

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בחיפה ביום 4 לחודש פברואר שנת 2024

בין: **פרידמן יהודית - ת.ז. 044828267** המרכז הישראלי לאפוטרופסות.

(להלן: "המשכיר") מצד אחד

לבין: **1. חיים - ת.ז. [REDACTED]**
2. חן - ת.ז. [REDACTED]
 שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד.

(להלן: "השוכר") מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו בעל הזכות לחזקה בדירה בת - 4 חדרים, מטבח, אמבטיה ושירותים, מקלחת ושירותים, מרפסת ומחסן בקומת קרקע, הנמצאת בקומה א' בבית ברחוב **סילבר** מספר 26/2 בעיר **נהריה**. ובדירה מזגן מיני מרכזי אלקטרה.

ובמושכר חפצים כמפורט ברשימה המצורפת כנספח א' להלן החפצים, אשר ייחשבו לכל עניין כחלק מ"המושכר" (להלן: "המושכר");
 והואיל: ובציון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר וברצון השוכר לשכור מאת המשכיר את המושכר והכול בהתאם לתנאי חוזה זה;
לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כותרות סעיפי החוזה הנן לצורך התמצאות ונוחיות בלבד, אינן חלק מהחוזה ולא תשמשנה לצרכי פרשנות.
3. "כל עוד לא חתם על הסכם זה המנהל הכללי של המרכז הישראלי לאפוטרופסות (להלן "המרכז") או מי שהורשה על ידו בכתב, לא יחייב הסכם זה את המרכז הישראלי לאפוטרופסות ו/או את המשכיר שאותו היא מייצגת בהסכם זה".

4. השכירות ותקופתה
 המשכיר מוכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר את המושכר החל ביום **29/02/2024** וכלה ביום **28/02/2025** (להלן: "תקופת השכירות").

5. מטרת השכירות
 השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרת מגורים.

6. דמי שכירות
 6.1. השוכר מתחייב לשלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בשיעור של **3500** ₪ לחודש, כפי שיפורט להלן. סה"כ לשנה **42,000 ש"ח**.

6.2. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות החודשיים עבור כל חודש קלנדרי מראש, כלומר דמי השכירות האמורים ישולמו במועדים ובתשלומים הבאים:

6.2.1. סך של **3500 ש"ח** (שלושת אלפים וחמש מאות ש"ח) ישולמו במועד חתימת הסכם זה בשק לתאריך: **10/03/24**

6.2.2. סך של **38,500 ש"ח** (שלושים ושמונה אלף וחמש מאות ש"ח) ישולמו במועדים הבאים:

- **3500 ש"ח** ישולם בתאריך: **10/4/24**
- **3500 ש"ח** ישולם בתאריך: **10/5/24**
- **3500 ש"ח** ישולם בתאריך: **10/6/24**
- **3500 ש"ח** ישולם בתאריך: **10/7/24**
- **3500 ש"ח** ישולם בתאריך: **10/8/24**
- **3500 ש"ח** ישולם בתאריך: **10/9/24**
- **3500 ש"ח** ישולם בתאריך: **10/10/24**
- **3500 ש"ח** ישולם בתאריך: **10/11/24**
- **3500 ש"ח** ישולם בתאריך: **10/12/24**
- **3500 ש"ח** ישולם בתאריך: **10/1/25**
- **3500 ש"ח** ישולם בתאריך: **10/2/25**

6.3. להבטחת האמור בס"ק 6.2.2 ימסור השוכר למשכיר **12** המחאות על סך דמי השכירות החודשיים בהתאם לתאריכים הנקובים בס"ק 6.2.2.

7. תשלומים נוספים

- 7.1. השוכר ישא על חשבונו בתקופת השכירות וישלם במועדם את כל התשלומים והחובים שיווצרו בתקופת השכירות המוטלים עפ"י החוק על מחזיק המושכר: מסים עירוניים, שימוש במים, חשמל, טלפון, גז וכן כל התשלומים הנדרשים ע"י ועד הבית שבו נמצא המושכר. כמו כן מתחייב השוכר לשלם את מס ערך המוסף, אם חל כחוק, עם דמי השכירות וכל יתר ההוצאות והשירותים.
- 7.2. השוכר יציג בפני המשכיר את הקבלות על התשלומים הנ"ל בכל עת שיידרש לעשות כן על ידי המשכיר. בכל מקרה יוצגו הקבלות עם סיום תקופת החוזה.
- 7.3. במידה שהשוכר לא ישלם תשלום במועדו, יהא המשכיר רשאי לנתק את המושכר מאותו שירות שבגינו לא שילם השוכר את החשבון במועדו. כמו-כן יהיה חייב השוכר להחזיר למשכיר ולשפוטו בגין כל הקנסות שחויב וההוצאות והעלויות שנשא בהם כתוצאה מאי תשלום סכום כלשהו על ידי

- השוכר, לרבות דמי טיפול משפטי. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל זכות ו/או תרופה אחרת של המשכיר.
8. השוכר מתחייב בזה לשלם את דמי השכירות וכן את יתר התשלומים המוטלים עליו לפי חוזה זה, עבור כל תקופת חוזה השכירות הנקובה לעיל, בין אם השתמש במושכר במשך כל תקופת השכירות ובין אם לאו.
9. מצב המושכר
- 9.1. השוכר מאשר בזה כי בדק את המושכר וקיבל אותו במצב תקין, ראוי לשימוש ומתאים למטרת השכירות, והוא מתחייב להחזירו למשכיר באותו מצב בו קבלו.
- 9.2. מבלי לגרוע באמור בסעיף 9.1 לעיל, מתחייב השוכר לשמור על המושכר ועל כל מתקניו ולהשתמש בהם שימוש זהיר וקפדני ולתקן כל נזק או אובדן אשר יגרם בשימוש בלתי סביר מצדו (או מצד מי מטעמו) במושכר. לא ועל ידי מבקריו, אם נזק כזה יגרם בשל שימוש בלתי סביר מצדו (או מצד מי מטעמו) במושכר. לא יתקן השוכר את המושכר תיקון החל עליו על מפי הדין או על פי חוזה זה, כ, יהא הוא חייב לפצות את המשכיר בגין כל נזק ו/או אבדן שיגרמו למושכר כאמור ולהחזיר למשכיר כל הוצאה ותשלום שהוא יוציא בקשר עם כך, כן מתחייב השוכר להודיע מיד למשכיר על נזק או אבדן שאירעו. המשכיר ישא בתיקונים החלים עליו על פי חוק השכירות והשאיילה התשלי"א 1971 בתוך המועדים הקבועים בחוק הנ"ל. עם זאת מובהר כי המשכיר איננו אחראי לתיקון ו/או החלפה של כל חפץ מן החפצים, גם אם החפץ יתקלקל, ו/או ייפגם למרות שימוש סביר של השוכר וכי על דעת כן מושכרת הדירה עם החפצים הכלולים בשכירות.
- 9.3. השוכר לא יהיה רשאי לבצע במושכר כל שינויים, שכלולים ו/או תוספות לרבות התקנת מזגן אויר, מבלי לקבל את הסכמתו של המשכיר בכתב. היה ועשה השוכר כן יהיה רשאי המשכיר לבחור האם להשאיר את השינויים במושכר (ללא כל תמורה לשוכר) או לדרוש מהשוכר לפרקם ולהשיב את המצב לקדמותו וזאת מבלי לגרוע מיתר זכויות המשכיר על פי הדין. מובהר כי גם באם ניתנה הסכמת המשכיר לביצוע השינוי יכול המשכיר לדרוש מהשוכר השאתר השינוי במושכר בתום תקופת השכירות והמשכיר לא ידרש לשלם מאום לשוכר בגין השינוי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לא יהא רשאי השוכר לשנות את מנועולי המושכר.
10. 10.1. השוכר יהא רשאי להכניס למושכר רהיטים וחפצים משלו. אולם זאת בתנאי כי יהיה עליו להוציאם מהמושכר לא יאוחר מיום גמר תוקף חוזה שכירות זה.
- 10.2. השוכר מתחייב לא להכניס למושכר בעלי חיים כלשהם, אלא בהסכמתו של המשכיר שתינתן מראש ובכתב.
11. השוכר מתחייב שלא לעשות ולא להרשות שיעשה במושכר או בקשור אליו כל דבר אשר עלול להיות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לדיירים שכנים.
12. השוכר יהא אחראי לפצות צד שלישי כלשהו על חשבונו על כל הנזקים שהוא עשוי לגרום לצד שלישי בקשר לשימוש במושכר או מחוצה לו ולהחזיר למשכיר כל סכום שיתבע לשלם בקשר לנזקים כאמור.
13. השוכר יאפשר למשכיר להיכנס למושכר בתאום מראש עם השוכר, וזאת על מנת לבדוק את מצב המושכר, את אופן מילוי הוראות הסכם זה, וכן כדי לאפשר למשכיר להראות את המושכר לקונה או שוכר פוטנציאלי.
- לא מילא השוכר התחייבות זו ו/או איפשר כניסת המשכיר למושכר לאחר תקופה בלתי סבירה מאו בקשת המשכיר, ישלם למשכיר עבור כל יום שחלף לאחר 3 ימים מדרישתו של המשכיר לבקר בדירה ועד למועד תום תקופת השכירות ו/או היום בו איפשר כניסת המשכיר כאמור סך כאמור בס' 17.4.
14. השוכר מתחייב לא למסור ו/או להעביר ו/או להשכיר את המושכר או חלק הימנו בשכירות משנה ו/או באיזו צורה שהיא, ו/או להרשות לאחר או אחרים להשתמש במושכר ו/או בחלק הימנו, בין אם השימוש או ההנאה מוגדרים או בלתי מוגדרים, בין כברי רשות ובין אחרת. האיסורים דלעיל הם בין בתמורה ובין ללא תמורה.
15. יאלץ המשכיר לשלם תשלום כלשהו אשר החובה לשלמו חלה על השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, יהא חייב השוכר להחזירו למשכיר מיד בצירוף הצמדה וריבית כאמור בסעיף 7.1, ממועד ההוצאה על ידי המשכיר ועד החזרתו בפועל על ידי השוכר.
16. מבלי לפגוע בזכויות המשכיר בהתאם לחוזה זה או כל דין במקרה שהשוכר יגרם בתשלום כלשהו הנמוע למשכיר בהתאם להוראות חוזה זה, יהיה על השוכר לשלם למשכיר את הסכום שבפיגור בצירוף ריבית פיגורים יומית על משיכות יתר חריגות הנגבית ע"י בנק לאומי לישראל, וזאת מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד יום התשלום בפועל וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים השמורים למשכיר.
17. הפרה יסודית ותרופות בגינה
- 17.1. אי קיום האמור בסעיפים 5,6,7,8,9,13,14 יהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 17.2. הפר השוכר הפרה יסודית כאמור, יהא המשכיר זכאי לבטל חוזה זה, וחוזה זה יחשב כמבוטל מהמועד שיקבע בהודעת המשכיר על ביטולו, שתועבר לשוכר.
- 17.3. הודיע המשכיר על ביטול החוזה, יפנה השוכר את המושכר ויחזיר את החזקה בו למשכיר, כאמור בסעיף 18.1 תוך 14 יום מיום קבלת ההודעה על דבר ביטול חוזה זה, ויפצה את המשכיר בגין כל נזק שיגרם לו.
- 17.4. לא פינה השוכר את הנכס במועד ו/או לא מסרו כשהוא חופשי ופנוי מכל חפץ ואדם כאמור בס"ק 18.1 ישלם למשכיר פיצוי קבוע ומוערך מראש בסך של 250 ש"ח לכל יום של איחור בפינוי המושכר.
- 17.5. למען הסר ספק יצוין כי כל עוד לא פונה הנכס ימשיכו לחול כל ההתחייבויות הקשורות בו על השוכר וזאת מבלי לפגוע בחובתו לפנות את המושכר.

17.6 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות אחרות של המשכיר לפי חוזה זה או על פי דין.

פינוי

18

18.1 עם תום תקופת השכירות לפי סעי' 4 ו/או עם קיצור תקופת השכירות והגעת חוזה זה לידי סיום מכל סיבה שהיא, הכול לפי המועד המוקדם יותר, מתחייב בזאת השוכר לפנות את המושכר ולהחזירו לידי המשכיר או לידי מי שהמשכיר יצווה, פנוי מכל אדם וחפץ ובמצב תקין כמפורט בחוזה זה לעיל. השוכר מתחייב לערוך את התיקונים אותם התחייב לבצע כאמור בסעי' 9.2 לפני מועד פינוי המושכר.

18.2 לא יפנה השוכר את המושכר במועד כאמור בסעי' 18.1 יחול האמור בסעי' 17.4 בשינויים המחויבים.

18.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות אחרות של המשכיר לפי חוזה זה או על פי דין.

18.4 סיום מוקדם של תקופת השכירות - למי מהצדדים אין זכות לסיים את תקופת השכירות טרם סיומה והשוכר ישא בתשלום דמי השכירות, ויתר התשלומים החלים עליו, עד תום תקופת השכירות בין אם ישתמש בדירה ובין אם לאו.

19

19.1 להבטחת מילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום שכר הדירה ו/או הבטחת פינוי הדירה במועד ו/או הבטחת מתן אפשרות לכניסת המשכיר לדירה כאמור בסעי' 13, ו/או הבטחת תשלום מהתשלומים האמורים בסעי' 7, ו/או הבטחת תשלום מלוא נזקיו של המשכיר בגין הפרת האמור בחוזה זה לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור הנוקם כאמור בסעי' 9.2, יפקיד השוכר בידי המשכיר את הביטחונות הבאים:

19.1.1 ערבות בנקאית לדרישה ללא הנמקה על סך (חודשיים לאחר תום תקופת השכירות). צמודה למודד המחירים לצרכן. הערבות תהא בתוקף עד ליום

19.1.2 שטר חוב על סך 21,000 ₪ (עשרים ואחד אלף ש"ח) חתום על ידו ועל ידי שני ערבים לשביעות רצונו של המשכיר.

19.1.3 שני ערבים לשביעות רצונו של המשכיר יחתמו להתחייבויות השוכר על פי חוזה זה על פי כתב הערבות בסיפא לחוזה זה.

19.1.4 בנוסף לאמור לעיל יפקיד השוכר בידי המשכיר 2 שקים חתומים על ידו, אשר אינם נושאים תאריך ולא מופיע בהם סכום לתשלום כאשר השקים ערוכים לפקודת עיריית נהריה, והברית החשמל בע"מ. שיקים אלה יופקדו להבטחת התחייבויות השוכר בכל הנוגע לתשלומי מיסי עירייה ומים, וועד הבית, וחשמל כאמור בסעי' 7 לעיל.

19.2 מובהר בזאת כי מתן הביטחונות והשיקים האמורים אינו משחרר את השוכר מהתחייבות כלשהי, ואינו גורע מכל זכות אחרת של המשכיר לפי חוזה זה או לפי כל דין.

19.3 חודשיים לאחר גמר תקופת השכירות ובלבד שהמשכיר ייווכח כי השוכר עומד בכל תנאי החוזה יוחזרו השטר, הערבות והשיקים לשוכר.

20

המשכיר רשאי למכור את המושכר בתוך תקופת חוזה זה בתנאי שזכויותיו של השוכר לא תפגענה עד תום תקופת השכירות. במקרה כאמור יודיע המשכיר לשוכר אודות המכירה כאמור וימסור לו את פרטי הקשר עם המשכיר החדש.

השוכר אינו רשאי להעביר או להמחות זכויותיו לפי הסכם זה. היה ופעל השוכר כאמור רשאי המשכיר להתנגד מכל סיבה שהיא לפי שיקול דעתו המוחלט לפעולה כאמור ובמקרה כנ"ל תהיה פעולתו של השוכר בטלה ומבוטלת והשוכר ימשיך לשאת בכל חיוביו כלפי המשכיר על פי הסכם שכירות זה.

21

21.1 הצדדים מצהירים בזה כי בהתאם לפרק ב' מחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 התפנה המושכר מכל אדם הרשאי להחזיק בו בנסיבות האמורות בחוק הנ"ל, וכן כי לא יחול על חוזה זה החוק הנ"ל ודיני הגנת הדייר, והשוכר לא יהיה מוגן לפיהם כלל ועיקר.

21.2 השוכר מצהיר כי לא שילם בגין המושכר דמי מפתח בצורה כל שהיא וכי הוא לא יהיה זכאי לקבל דמי מפתח או תשלום אחר כלשהו בעת פינוי המושכר. השוכר מוותר בזה במפורש על הגנה ו/או טענה עפ"י החוק ו/או הדינים הנ"ל והוא לא יתבע רשאי לדרוש ו/או לעורר כל הגנה או טענה על פיהם.

22 הנחה או הימנעות מלעשות פעולה, מצד המשכיר, לא יחשבו כויתור על זכות מזכויותיו ולא יהוו ו/או ישמשו מניעה למימוש זכויות המשכיר בכל עת שיחפץ.

23 השוכר פוטר בזאת את המשכיר מכל אחריות לכל נזק לו, לבאים מטעמו ולרכוש בבעלותו ו/או באחריותו, המובא על ידו למושכר, והוא מתחייב כי יהיה ויערוך ביטוח מתאים בגין השימוש במושכר, יכלול הביטוח סעיף ויתור על שיבוב כנגד המשכיר והבאים מטעמו, סעיף הודעת ביטול 30 יום וסעיף ביטוח ראשוני לטובת המשכיר.

24 כל שינוי בחוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתומים שני הצדדים.

25 השוכר מאשר כי הובהר לו שהמשכיר הינו פרידמן יהודית ואילו המרכז הישראלי לאפוטרופסות פועל בשם המשכיר על פי צו מינוי אפוטרופסות שניתן כדין על ידי בית המשפט.

26 מוסכם בין הצדדים כי הסמכות המקומית בכל תביעה משפטית הנובעת מחוזה זה תהא לבית המשפט המוסמך בעיר חיפה אולם המשכיר יהא רשאי אם ימצא זאת לנכון להגיש תביעה כזו לבית המשפט שבתחום שיפוטו נמצא המושכר.

כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כדלקמן:

ה"שוכר" – [REDACTED]
 ה"משכיר" – פרידמן יהודית - אצל האפוטרופוס המרכז הישראלי לאפוטרופסות רח. פל"מ 2 חיפה.
 כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לרשותו ולידיעתו של הצד השני
 כעבור 3 ימים מעת שיגורה אליו בדואר רשום.
 ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

[Signature]

המשכיר

[Signature]
 פרידמן יהודית - אצל האפוטרופוס
 המרכז הישראלי לאפוטרופסות

אוריאל לדרברג
 מנכ"ל
 המרכז הישראלי לאפוטרופסות

ערבות

אנו הח"מ: שם [REDACTED] ת.ז. [REDACTED]
 שם [REDACTED] ת.ז. [REDACTED]
 שם [REDACTED] ת.ז. [REDACTED]

ערבים באופן אישי, כל אחד מאתנו ביחד ולחוד, לכל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה. אנו מאשרים כי המשכיר לא יידרש למצות הליכים כנגד השוכר בטרם יפנה אלינו למימוש ערבותינו.

חתימה 1. [Signature]
 חתימה 2. [Signature]
 חתימה 3. [Signature]

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ עו"ד רון כהנא, בתפקידי כמנהל עזבון המנוחה יהודית פרידמן ז"ל ת"ז 044828267, ממנה/ים בזה את עו"ד _____ ו/או עו"ד _____ ו/או עו"ד אופיר דידי כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים שלי/נו לשם עשייה בשמי ו/או במקומי את כל הפעולות המפורטות להלן, באופן ובתנאים כפי שב"כ ימצא/או לנכון לרבות:

למכור ולהעביר ל- _____ (להלן: "צד ג'") את מלוא זכויות יהודית פרידמן ז"ל ת"ז 044828267 (להלן: "המוכר") במקרקעין הידועים כגוש 18165 חלקה 165 תת חלקה 29 (להלן: "הרכוש הנ"ל") באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עקוב פעולות על הרכוש הנ"ל.

לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות ו/או במינהל מקרקעי ישראל בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמנו, לרשום הערות בקשר אליו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל דרגות כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, רשויות מס שבח מקרקעין ורשויות מס אחרות, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב. צד שלישי מתלונן, מתנגד.

ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיי.

לחתום על יפוי כח נטריוני בלתי חוזר.

האמור ביפוי כח זה בלשון יחיד, יחול גם בלשון רבים בהתאמה ולפי הקשר הדברים.

יפוי כח בלתי חוזר זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קיבלתי בעבור המוכר את התמורה עבור הרכוש ושזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו.

מבלי לגרוע מהאמור ביפוי כח בלתי חוזר זה, מיופה כוחי הנ"ל לא יהיה רשאי להתחייב בשם מנהל העיזבון בהתחייבות כספית.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ לחודש נובמבר שנת 2025 .

עו"ד רון כהנא, מנהל העיזבון

אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

אופיר דידי, עו"ד מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

אופיר דידי, עו"ד

תאריך

תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

הנדון: שומת דירת מגורים הממוקמת

ברחוב סילבר 26, נהריה

1. **מזמין השומה**: שומה זו נערכה לבקשת עו"ד רון כהנא בתפקידו כמנהל עיזבון המנוחה יהודית פרידמן ז"ל.
2. **מטרת ההערכה**: אני החתום מטה, נתבקשתי ע"י עו"ד רון כהנא ממשרד עו"ד כהנא-דידי לבחון את ערכי שווי השוק לדירת מגורים הממוקמת ברחוב סילבר 26, נהריה, זאת במסגרת תיק עיזבונות המתנהל בפני כבוד השופטת שירי היימן, סגנית הנשיאה - בית משפט לענייני משפחה בקריות.
3. **שם בעלת הזכויות**: פרידמן יהודית (ז"ל).
4. **זיהוי הנכס**:
כתובת: רחוב סילבר 26, נהריה.
פרטי הרישום: גוש: 18165, חלקה: 165, תת חלקה: 29, מבנה II מתוך 3 מבנים.
זיהוי הנכס עפ"י: תשריט בית משותף.



תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

5. מצב משפטי:

בהתאם לנתוני לשכת רישום מקרקעין (באמצעות האינטרנט) מיום 21/08/2025:

5.1. הזכויות המוערכות: בעלות.

5.2. שם בעלת הזכויות ע"פ רישום: פרידמן יהודית.

5.3. הערות: בנתוני הרישום מצוינת הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת הקרן לטיפול בחסויים.

5.4. פרטי הרישום: הנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים.

גוש 18165, חלקה 165, תת חלקה 29.

תיאור: דירה ומחסן. קומה: ראשונה. שטח תת"ח רשום: 89.50 מ"ר.

תקנון: מתוקן.

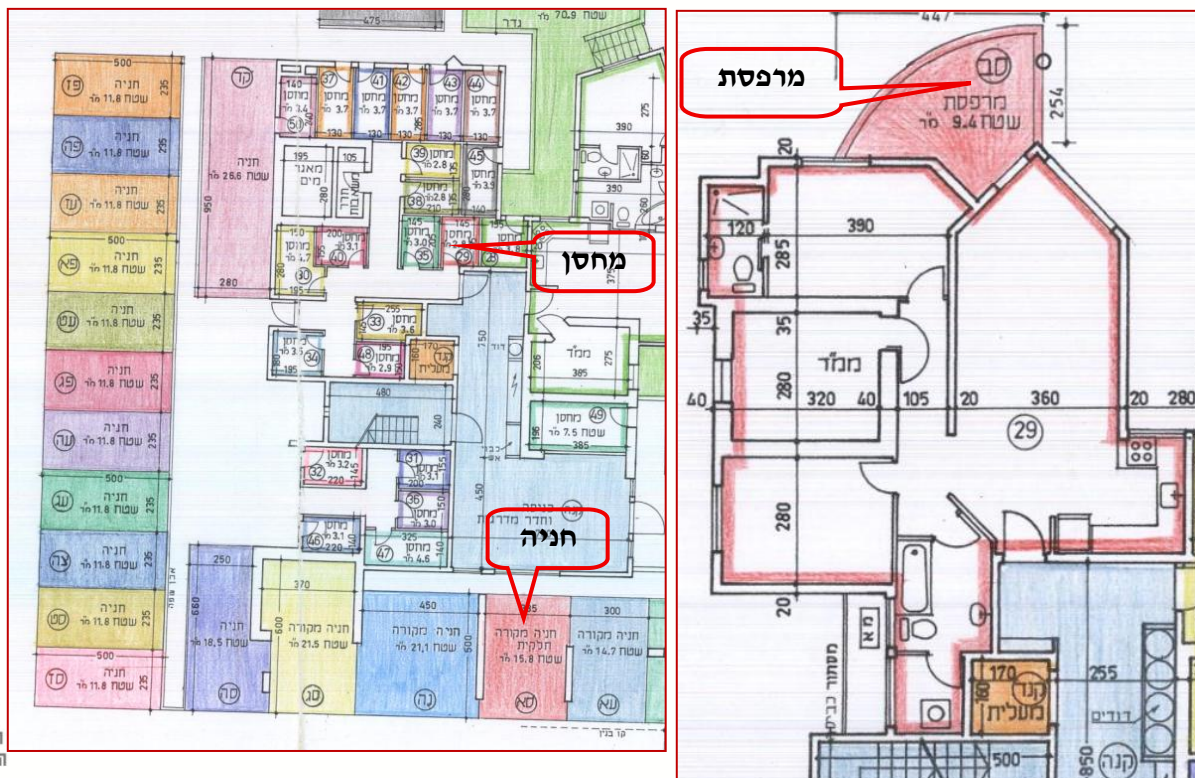
הצמדות: חניה מקורה חלקית 15.80 מ"ר. מרפסת 9.40 מ"ר וכן הצמדות משותפות נוספות.

החלק ברכוש המשותף: 90/7528

5.5. שכירות: הוצג הסכם שכירות בלתי מוגנת וכן נספח הארכה בלתי חתום לפיהם

הושכרה הדירה עד ליום 28/02/2026 בדמי שכירות חודשיים של 3,500 ש"ח.

5.6. תשריט הנכס והצמדותיו מתוך תיק הבית המשותף:



תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

6. מצב תכנוני:

6.1. תוכניות:

על החלקה חלות בין היתר הוראות התכניות הבאות (מידע מלא ומחייב כפוף לקבלת דף מידע תכנוני מן הוועדה המקומית, ע"פ סעיף 119 א', לחוק התכנון והבנייה):

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום תוקף	י.פ. תוקף
גנ / 16669	תכנית מפורטת ג/ לשינוי תכנית מפורטת ג/ 10489	10/07/2008	5831
ג / 10489	תוכנית מס' ג/ 10489- רחוב זבוטינסקי/הילל סילבר נהריה.	21/08/2000	5280
ג / 8242	תוכנית ג/ 8242	29/08/1999	4799
ג / 10715	תוכנית ג/ 10715-שינוי להוראות תוכנית מתאר מקומית ג/ 851 ו ג/במ/ 103	12/08/1999	4794
ג / במ / 103	תוכנית ג/במ/ 103	16/01/1996	4371
ג / 851	תב"ע 851-נהריה תוכנית המתאר 1966	27/02/1986	3305
ג / 551	תוכנית מתאר נהריה מס' 1 לשנת 1958	14/05/1964	1090
קו חוף 300 מטר	קו חוף 300 מטר	01/01/1901	

ייעוד החלקה: אזור מגורים ג' (מתוכנית גנ/16669).

שימושים: א. באזור המיועד למגורים ג' יהיה השימוש המותר למגורים, דרכים פנימיות ומתקנים טכניים.

ב. משרד לבעל מקצוע חופשי בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ושיבוא ע"ח שטחים עיקריים בטבלת הזכויות המשרד יהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.

גודל מגרש מינימלי: 4,189 מ"ר. תכסית: 45%. מס' יח"ד: 72.

שטח עיקרי: 6,996 מ"ר, שטח שירות: 3,267 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 245%.

תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

מפת ייעודי קרקע



תשריט מתוך תוכנית גנ/16669:



תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

6.2. רישוי הבניה:

6.2.1. בבדיקת תיק הבניין אותרו בין היתר היתרי הבניה הבאים :

היתר בניה מס' 20040342 מיום 27/11/2005 המאשר את הקמת המבנה הנדון.

היתר בניה מס' 20080173 מיום 23/12/2008 המאשר תוכנית שינויים.

היתר בניה מס' 20090060 מיום 29/07/2009 המאשר מצב הסופי.

6.2.2. למבנה נתקבל טופס 4 ביום 26/08/2009.

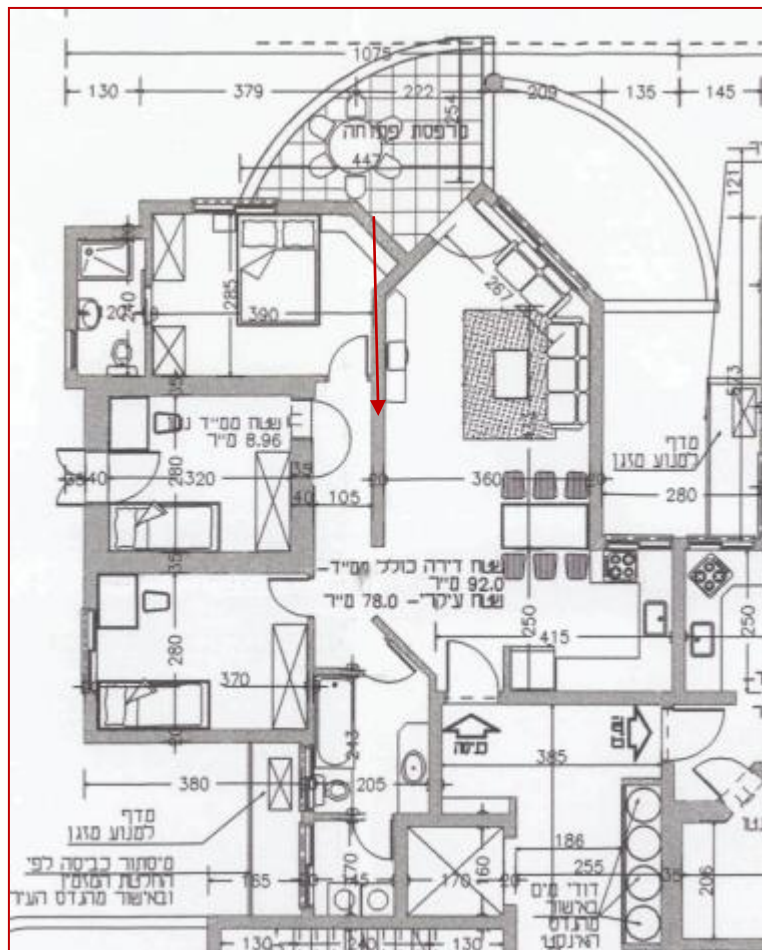
6.2.3. בבדיקת הבינוי בפועל ביחס לתוכנית היתר הבניה ותשריט הבית המשותף

נמצא כי בוצע שינוי תכנוני פנימי בין שטח הסלון לשטח המסדרון תוך שינוי פתח יציאה

למרפסת (ראה סימון ע"ג תשריט). הערכת הנכס הינה בהתאם למאושר בלבד.

נלקחו בחשבון עלויות התאמה לרישוי הקיים ככל ותידרשנה.

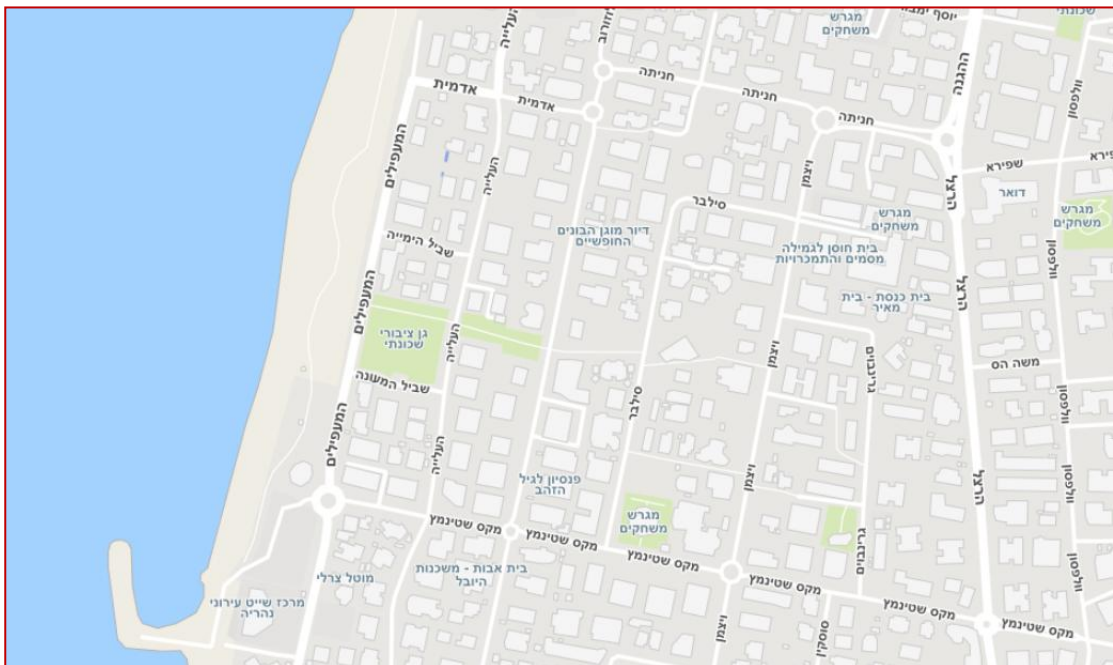
6.2.4. תשריט הנכס מתוך תוכנית היתר בניה :



תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

7. תאור סביבת הנכס:

הנכס הנישום ממוקם ברחוב סילבר, מרכז העיר, נהריה
הרחוב הינו פנימי הממוקם בחלקה המערבי של העיר.
הרחוב ניצב לרחוב מקס שטינמץ המהווה את אחד הרחובות הראשיים בסביבה.
הסביבה מתאפיינת בבניה רוויה בעיקר, בצפיפות בניה בינונית-גבוהה.
הפיתוח הסביבתי תואם שימוש עירוני למגורים.



תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

8. תאור הנכס:

8.1. תאור המבנה:

מבנה מגורים בבניה רוויה.

המבנה הינה מזרחי בחלקה מתוך שלושה מבנים.

מספר קומות: 6 קומות מעל קומת קרקע.

מספר דירות: 23. מעלית: מותקנת. שנת בניה (אומדן): 2009.

שומה זו אינה מהווה תחליף לבדיקת מהנדס אשר תבחן קיומם של ליקויים קונסטרוקטיביים וליקויים באלמנטים בלתי גלויים במידה וקיימים ו/או בדיקת קרינה על ידי מומחים בתחום.



תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

8.2. תאור הדירה:

8.2.1. קומה: ראשונה מעל קומת קרקע.

8.2.2. שטח תת"ח רשום: 89.50 מ"ר. החלק ברכוש המשותף: 90/7528.

8.2.3. אומדן שטח ברוטו¹ בפועל (ע"פ תקן 9): כ- 95 מ"ר + מרפסת כ- 10 מ"ר.

8.2.4. כיווני הנכס: צפון, מערב.

8.2.5. דירת 4 חדרים בחלוקה פונקציונאלית כמפורט להלן:

סלון, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה, יחידת הורים, ממ"ד המשמש כחדר, חדר רחצה ושירותים, מרפסת שירות, מרפסת מקורה.

8.2.6. מפרט הבניה כולל בין היתר:

דלתות: דלת כניסה פלדלת, דלתות פנים עשויות עץ.

חלונות: בעלי מסגרת אלומיניום.

מטבח: ארונות סטנדרטיים ומשטח שיש.

ריצוף: אריחי קרמיקה.

חדר רחצה: חיפוי וריצוף באריחי קרמיקה.

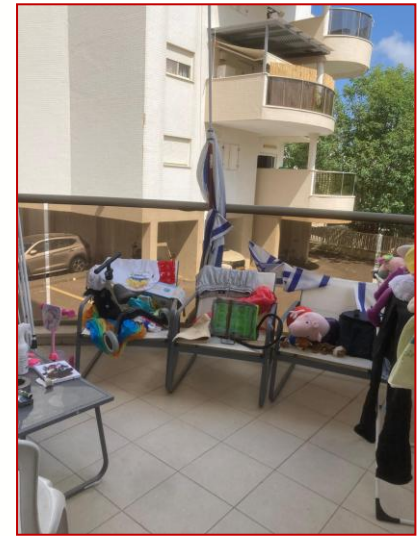
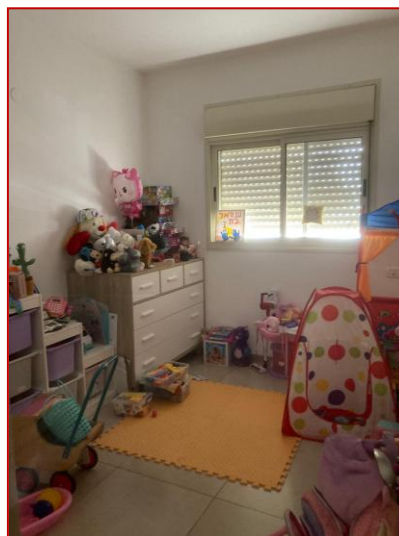
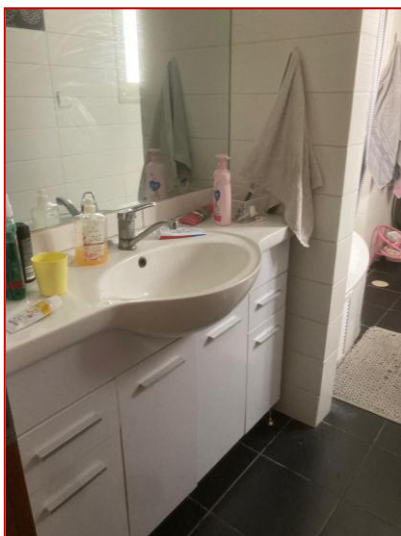
מיזוג: מיני מרכזי.

מצב תחזוקה: שמור. רמת גימור: טובה.

¹ הנ"ל מהווה אומדן מקורב ואינו מהווה תחליף למדידה עדכנית ע"י מודד מוסמך

תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

תמונות הנכס:



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאיות • יעוץ תכנוני

תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

9. ביקור בנכס ומועד קובע לשומה:

עורכי הביקור: דרור סולומון - שמאי מקרקעין, אורטל חדד - שמאית מקרקעין.
מועד הביקור: 24/08/2025 שהוא המועד הקובע להערכה.
מצב תפוסה: בעת הביקור נראה כי הנכס מאוכלס ע"י שוכרים בשכירות בלתי מוגנת.

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

- 10.1. מיקום הנכס.
- 10.2. נתוני התכנון והרישוי.
- 10.3. מצב המבנה בכללותו.
- 10.4. רמת המחירים המקובלת בסביבה.
- 10.5. רמת הגימור והמפרט.

תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

11. הערכת שווי הנכס ע"פ גישת השוואה²:

לצורך הערכת הנכס נבחנו נתוני השוואה³ רלוונטיים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס הנדון:

11.1. בחודש נובמבר 2024 נמכרה במתחם הנדון דירת מגורים בת 5 חדרים, בשטח רשום של כ- 102 מ"ר + מרפסת כ- 12 מ"ר, ממוקמת בקומה שביעית עליונה במבנה. הסכום החוזי: 1,760,000 ₪.

11.2. בחודש אוקטובר 2024 נמכרה במתחם הנדון דירת מגורים בת 5 חדרים, בשטח רשום של כ- 100 מ"ר + מרפסת כ- 12 מ"ר, ממוקמת בקומה ראשונה במבנה. הסכום החוזי: 1,760,000 ₪.

11.3. בחודש ספטמבר 2024 נמכרה במתחם הנדון דירת מגורים בת 4 חדרים, בשטח רשום של כ- 88 מ"ר + מרפסת כ- 14 מ"ר, ממוקמת בקומה ראשונה במבנה. הסכום החוזי: 1,660,000 ₪.

11.4. בחודש יולי 2023 נמכרה במתחם הנדון דירת גג בת 5 חדרים, בשטח רשום של כ- 127 מ"ר + מרפסות כ- 40 מ"ר, ממוקמת בקומה שישית עליונה במבנה. הסכום החוזי: 1,900,000 ₪.

11.5. כיום **מוצעת** למכירה ברחוב סילבר דירת מגורים בת 4 חדרים בשטח של 115 מ"ר, ממוקמת בקומה שניה במבנה, סכום **מבוקש**: 1,620,000 ₪.

11.6. כיום **מוצעת** למכירה ברחוב ז'בוטינסקי דירת מגורים בת 5 חדרים בשטח של 130 מ"ר, ממוקמת בקומה ראשונה במבנה, סכום **מבוקש**: 1,790,000 ₪.

11.7. **בהילקח בחשבון מכלול הנתונים, מוערך על ידי הנכס הנדון בשווי של 1,550,000 ₪** (יצוין לצורכי בקרה בלבד, כי הנ"ל מבטא טווח ערכים של כ- 16,000-17,000 ₪ למ"ר אקוויוולנטי⁴ וכ- 350,000-400,000 ₪ לחדר, כמשתקף ובהתאמה לנתוני ההשוואה).

² **גישת ההשוואה (גישת השוק)** - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון, הגלומה בהם מידת סחירותם, וכו'. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה

³ **נתוני ההשוואה** אשר הובאו להלן עומדים בדרישות תקן שמאים מס' 2- "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין למגורים" לרבות רלוונטיות עסקאות ההשוואה, מועד ביצוען, וסכום ערכי שיעורי ההתאמה לנכס הנדון

⁴ מטר מרובע מתואם, משוקלל כיחידת תועלת ביחס לשטח

תאריך: 08/09/2025
מס' השומה: 41059-25

12. השומה:

לאור כל האמור לעיל ניתן להעריך כי שווי הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון תחת הנחה כי הזכויות בנכס פנויות וחופשיות מכל שעבוד, חוב, חזקה, משכנתא, שכירות וזכויות צד ג' הינו:
שווי הנכס: 1,550,000 ₪ (מיליון חמש מאות וחמישים אלף ₪)

13. הצהרה:

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא השומה.
יש לציין כי לאורך זמן עשוי לחול בנכס שינוי, עליה או ירידה בשווי בערכים ריאליים, הנ"ל מותנה במצב השוק ובאופי המקרקעין.
שומה זו אינה ערוכה לצרכים נוספים כלשהם מלבד השימוש הנקודתי כפי שהוגדר לעיל ב"מטרת ההערכה".
הערכת הנכס משקפת שטחים מאושרים בהיתר בניה בלבד ומשויכים קניינית לנכס הנדון.
שומה זו אינה מהווה תחליף לביקורת הנדסית לגבי כשירות ועמידות המבנה לרבות מפגעים סביבתיים הכפופים לבדיקת מומחים בתחום.

על החתום
דרור סולומון
שמאי מקרקעין

