

הזמנה להציע הצעות

לרכישת דירות מגורים בחיפה

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב חיים הזז 4 בשכונת סביוני דניה בחיפה הידועה כגוש 11203 חלקה 12 תת חלקה 7, ודירת מגורים ברחוב חביבה רייך 58 בשכונת רמות רמז בחיפה הידועה כגוש 11196 חלקה 15 (להלן: "הנכסים").
2. המידע בהזמנה זו הינו כללי ביותר, ואין בו כדי להוות מצג מצד הח"מ בכל עניין הקשור בנכסים, מידותיהם, מיקומם, מצבם, שווים, או כדאיות רכישתם, ולרבות מהות זכויות הבעלות בהם, והיקפן.
3. על המציע לבדוק, בעצמו ועל אחריותו, כל פרט וכל מידע הדרוש להגשת הצעה, וכל הצעה תוגש אך ורק בהסתמך על בדיקותיו ובאחריותו הבלעדית. ההתקשרות תעשה בהתאם למצב הנכסים כפי שהם, במצבם ובמיקומם המשפטי והפיסי ("As is") והאחריות לבדיקת הנכסים מכל בחינה שהיא, לרבות מבחינה פיסית, משפטית, תכנונית, מיסוי וכיוצ"ב תחול על המציע בלבד.
4. 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.** סיוור למתעניינים בנכסים יתקיים ביום 16.2.24 בשעה 16:00 ברח' חביבה רייך 58 וביום 17.2.24 שעה 15:00 ברח' חיים הזז 4.
5. הצעות – ביחס לכל נכס בנפרד – תוגשנה על גבי הטפסים המיועדים לכך, למשרד הח"מ **עד ליום 15.3.2025 שעה 12:00** תוקף ההצעה יהיה לתקופה של שישה חודשים לפחות. לכל הצעה שתוגש בהתאם להזמנה זאת תצורף המחאה בנקאית ו/או ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית של תאגיד בנקאי ישראלי לתקופה של שישה חודשים ממועד ההצעה, בגובה 10% מסכום ההצעה על כלל מרכיביה (להלן: "הערבות"). הערבות תחולט כפיצוי מוסכם וקבוע מראש בכל מקרה שבו מציע שהצעתו תתקבל יחזור בו מהצעתו מכל סיבה שהיא. הח"מ רשאים לדרוש מן הבנק להאריך את הערבות מפעם לפעם, או לפרעה אם לא תוארך.
6. הח"מ אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, ויהיו זכאים שלא למכור את הנכסים כלל למרות שהוגשו הצעות, ו/או לשנות את מתכונת המכירה ותנאיה, לנהל התמחרות ו/או משא ומתן, לבטל את ההזמנה, לערוך פרסום נוסף, ליתן ארכות ולהאריך מועדים ללא פרסום נוסף, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.
7. על הזמנה זו ועל המכר נשוא ההזמנה לא יחולו דיני מכרזים. מכר הנכסים כפוף לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה.

רון כהנא, עו"ד

כונס נכסים

www.kahanadidi.co.il

רח' הבנקים 4 חיפה

טל' 04-8555563 פקס' 04-8555564

נמרוד טפר, עו"ד

כונס נכסים

בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1 רמת גן

טל' 03-5623322 פקס' 03-5623323

הנחיות למציע

להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב חיים הזז 4 בשכונת סביוני דניה בחיפה הידועה כגוש 11203 חלקה 12 תת חלקה 7 ודירת מגורים ברחוב חביבה רייך 58 בשכונת רמות רמז בחיפה הידועה כגוש 11196 חלקה 15 (להלן: "הנכסים").

1. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

- | | |
|--|-----|
| | 1.1 |
| הזמנה להציע הצעות. | |
| הנחיות למציע. | 1.2 |
| טופס הצעה (יש למלא טופס הצעה לכל נכס בנפרד. אין חובה להציע הצעות לשני הנכסים). | 1.3 |
| נוסח ערבות בנקאית. | 1.4 |
| נוסח חוזה מכר | 1.5 |
| חוות דעת שמאית. | 1.6 |

(מסמכים אלו לרבות נספחיהם אך למעט המסמך הנזכר בסעיף 1.6, יכוונו 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. כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם לא יהיו אחראים בצורה כלשהי לגבי תיאור הזכויות המוצעות ו/או לגבי תיאור המקרקעין ו/או לגבי תיאור הנכסים 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 ובמיקומן כפי שהוא AS-IS. על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכסים נשואי ההצעה, טיב הזכויות בהם, המצב הפיסי התכנוני והמשפטי של הנכסים, 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 כונסי הנכסים יוארך תוקף הערבויות הבנקאיות, כולן או חלקן, לתקופה נוספת, שלא תעלה על שלושה חודשים.

5. את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, במשרד כונס הנכסים - עו"ד רון כהנא, אצל כהנא, דידי ושות', עורכי דין, רח' הבנקים 4 חיפה 33261, או במשרד כונס הנכסים - עו"ד נמרוד טפר, בן גוריון 2 מגדל ב.ס.ר 1 רמת גן, לא יאוחר מיום 15.3.2025 שעה 12:00.

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

- | | |
|--|-----|
| | 6.1 |
| ההצעות תהיינה נקובות בשקלים חדשים. | |
| 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. | 6.2 |
| בחתמתו 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 כונס הנכסים. | 6.3 |
| 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 וכונס הנכסים יחליט עפ"י שיקול דעתו, לעשות כן. | 6.4 |
| 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. | 6.5 |

- 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 כונסי הנכסים כאמור לעיל, יהיה חייב בתשלום סך השווה ל- 10% מגובה הצעתו, ולצורך פרעון חיוב זה יהיו כונסי הנכסים רשאים לחלט את הערבות הבנקאית, או לפרוע את השיק הבנקאי, שהמציא המציע במצורף להצעתו.
8. כונסי הנכסים יודיעו 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. כונסי הנכסים יהיו רשאים שלא להחזיר את הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי בתוך תקופת תשעת החודשים המצטברים, או עד שיקבע סופית מציע שהצעתו התקבלה, לפי המוקדם.
9. כונסי הנכסים אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והם שומרים לעצמם 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 שימצאו 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, לערוך פרסומים נוספים, ליתן ארכות ולהאריך מועדים, ללא פרסום נוסף, וכל פעולה נוספת שימצאו לנכון, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.
10. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.
11. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור בית המשפט יהיו כונסי הנכסים זכאים 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 כונסי הנכסים (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
- אלא אם כן הורו כונסי הנכסים אחרת, במקרה בו הגדיל המציע המועדף את סכום הצעתו לאחר הגשתו, יגדיל המציע המועדף את סכום הערבות הבנקאית לעשרה אחוז מסכום ההצעה המועדכנת, קודם להגשת בקשה בעניינה לבית המשפט.
12. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה הרצ"ב אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכסים או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי כונסי הנכסים ומאושר ע"י בית המשפט - יחייב.
- כל הסכמה לשינוי במסמכי ההזמנה או תנאיהם, לרבות חוזה המכר יחייב את כונסי הנכסים רק אם נעשה על ידם בכתב.
13. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל אחריות מכל מין וסוג שהוא על כונס הנכסים ניתן לקבל בכתובות המפורטות בסעיף 5 לעיל.
14. כונסי הנכסים יהיו רשאים, אך לא חייבים, להתייחס ו/או לקחת בחשבון גם הצעה של מציע שאינו עומד בדרישות הנקובות לעיל ולהלן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כונסי הנכסים יהיו רשאים, אך לא חייבים, לפי שיקול דעתם 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 יודיעו כונסי הנכסים למציע על קבלתה/אי קבלתה או לתקופה של 9 (תשעה) חודשים, לפי המוקדם משני המועדים האמורים.
16. להזמנה זו מצורפים חוזי 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 בני"ל כל שימוש שהוא בניגוד לאמור בסעיף זה.

18. מובהר, כי למר שי כהן, שמאי מקרקעין, אין כל אחריות ביחס לחוות הדעת שלו המצורפות 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 כונסי הנכסים, ייעשו בתוקף תפקידם ולא באופן אישי. כונסי הנכסים ונציגיהם, 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 הנכסים כפופה לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה.

(-)

רון כהנא, עו"ד
כונס נכסים

(-)

נמרוד טפר, עו"ד
כונס נכסים

תאריך: _____

לכבוד
 עו"ד רון כהנא ועו"ד נמרוד טפר
כונסי נכסים

א.נ.,

הצעה – דירת מגורים ברחוב חיים הזז 4 חיפה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 ו- שינה מערכות בע"מ ח.פ. 511841827 בדירת מגורים ברחוב חיים הזז 4 חיפה הידועה 11203 חלקה 12 תת חלקה 7 (להלן: "הנכס").
2. הננו מציעים כדלקמן: בעבור זכויות שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 ו- שינה מערכות בע"מ ח.פ. 511841827 בדירת מגורים ברחוב חיים הזז 4 חיפה 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 דעתם של כונסי הנכסים.
5. במקרה ועל פי שיקול דעת כונסי הנכסים 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.
- הערבות תחולט כפיצוי מוסכם וקבוע מראש בכל מקרה שבו מציע שהצעתו תתקבל יחזור בו מהצעתו מכל סיבה שהיא. כונסי הנכסים רשאים לדרוש מן הבנק להאריך את הערבות מפעם לפעם, או לפרעה אם לא תוארך.
8. תוקף הצעתנו זאת הינו לתקופה של שישה חודשים.

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 ועו"ד נמרוד טפר
כונסי נכסים

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 תשלומו מאת החייב, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו 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.

בכבוד רב,

 בנק

חוזה – חיים הזז 4 חיפה

שנערך ונחתם בחיפה

ע"י הקונה ביום ____ לחודש ____ שנת 2025

וע"י כונסי הנכסים ביום _____

בין:

1. עזבון המנוח שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 (בפשיטת רגל)

2. שינה מערכות בע"מ ח.פ. 511841827

שניהם באמצעות כונסי הנכסים לפירוק שיתוף – עו"ד רון כהנא ועו"ד נמרוד טפר מרחוב הבנקים 4 חיפה או שד' בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1 רמת גן (להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז.

רח' _____

(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל והמוכר הוא הבעלים של דירת מגורים ברחוב חיים הזז 4 חיפה, הידועה כגוש 11203 חלקה 12 תת חלקה 7 (להלן: "הממכר");

נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין מצורף כנספח "א" לחוזה זה;

והואיל וביום 28.11.24 מינה בית המשפט המחוזי בחיפה את עו"ד רון כהנא ואת עו"ד נמרוד טפר ככונסי נכסים לפירוק השיתוף בממכר ולמכירתו;

הצו לפירוק השיתוף ומינוי כונסי הנכסים 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 כונס הנכסים, 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:-

1. כללי

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" – עזבון המנוח שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 (בפשיטת רגל) ו- שינה מערכות בע"מ ח.פ. 511841827 באמצעות כונסי הנכסים עו"ד רון כהנא ועו"ד נמרוד טפר.

1.3.2 "הממכר" - מכלול זכויות המוכר בדירת מגורים ברח' חיים הזז 4 חיפה, הידועה כגוש 11203 חלקה 12 תת חלקה 7;

1.3.3 "בית המשפט" – בית המשפט המחוזי בחיפה - תיק פש"ר 16-10-35306.

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 כונסי נכסים.

נספח "ג" - חוזה שכירות מיום 29.9.24

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 כונסי הנכסים ובהתאם למינוי מטעם בית המשפט.

2.2 כי ידוע לו שחוזה זה כפוף לאישור בית המשפט.

2.3 כי ידוע לו שכונסי הנכסים חותמים על חוזה זה בשם המוכר בתוקף תפקידם ככונסי נכסים, וכי כונסי הנכסים אינם מקבלים על עצמם 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 להתקשרותו 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, גלוי או נסתר, 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, הערכתיו 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 כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, 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 הממכר מושכר בהתאם להסכם השכירות המצורף כנספח "ג" להסכם זה והזכויות וההתחייבויות לפי הסכם השכירות הנ"ל יומחו לקונה.

2.5.3 קיים ריח עובש במחסן.

2.6 הקונה רוכש את זכויות המוכר בממכר במצבן ובמיקומן כפי שהן AS-IS על סמך בדיקותיו, הערכתיו 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 כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, לרבות חו"ד או דו"ח כלשהם.

- 2.7 אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.
- 2.8 יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי חוזה זה.
- 2.9 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 לכונסי הנכסים 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 לכונס הנכסים כאמור לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם אולם יחייב את הקונה לשלם לכונסי הנכסים פיצוי מוסכם בשיעור של 500 ₪ לכל יום של איחור החל מן היום הראשון. איחור העולה על שלושים ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם זה.

3. העסקה

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

4. התמורה ומועדים לתשלומה

- 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 לידיהם הנאמנות של כונסי הנכסים, אשר ינהגו 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 20% מהתמורה (להלן (להלן: "**התשלום השני**")) שישולם באמצעות העברת זה"ב לחשבון הבנק של כונסי הנכסים.
- 4.1.2 עד לא יאוחר מ-60 ימים ממועד אישור חוזה זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט – וקודם ל מסירת החזקה בממכר כמפורט בסעיף 5.1 להלן – את יתרת התמורה המהווה 70% מהתמורה - סך בשקלים של _____ ₪ (להלן: "**התשלום השלישי**")) שישולם באמצעות העברת זה"ב לחשבון הבנק של כונסי הנכסים.
- 4.2 בחתימתו על חוזה זה נותן הקונה לכונסי הנכסים הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:
- 4.2.1 להפקיד את התשלום הראשון בחשבון בנק על שםם, בתוקף תפקידם ככונסי נכסים.
- 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. הכספים יושקעו באופן סולידי בפקדון שקלי קצר מועד.
- 4.2.3 לאחר קבלת אישור בית המשפט להתקשרות על פי חוזה זה - לעשות שימוש בתמורה לביצוע תשלומים החלים עליהם על פי חוזה זה, ולביצוע תשלומים בהתאם להוראות בית המשפט.

4.3

במידה והקונה יודיע לכונסי הנכסים שהוא מתכוון לממן חלק מהתשלום השלישי כהגדרתו לעיל באמצעות הלוואה מבנק למשכנתאות או בנק מסחרי בישראל ("הבנק המלווה"), אזי כונסי הנכסים מתחייבים לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה ("מסמכי הבנק המלווה"), תוך שבעה ימי עסקים מיום שימציא להם הקונה את מסמכי הבנק המלווה ביחס למלוא יתרת התשלומים על פי הסכם זה, בכפוף לתנאים המצטברים כדלקמן:

4.3.1 כונסי הנכסים יחתמו על מסמכי הבנק המלווה רק לאחר פירעון התשלום הראשון והשני או פירעון תשלומים בגובה מלוא ההון העצמי שיידרש מהקונה על ידי הבנק המלווה – לפי הגבוה יותר.

4.3.2 סכום ההלוואה לא יהיה נמוך או גבוה מיתרת התמורה שנותרה לתשלום באותו מועד.

4.3.3 במסמכי הבנק המלווה יקבע מפורשות כי אם חוזה זה יבוטל – הבנק המלווה יבטל את הערת אזהרה שתרשם לטובתו על זכויות המוכר בדירה כנגד החזרת סכום ההלוואה שקיבלו כונסי הנכסים מהבנק המלווה בפועל.

4.3.4 סכום ההלוואה ישולם על-ידי הבנק המלווה אך ורק במישרין לכונסי הנכסים, ויהיה בו כדי לשלם את מלוא יתרת התשלום על פי הסכם המכר.

4.3.5 כונסי הנכסים יהיו רשאים 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 בכפוף לתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה מסירת החזקה תתבצע תוך 60 ימים ממועד אישור בית המשפט (להלן: "מועד מסירת החזקה"). לא תבוצע מסירת חזקה פיזית, אלא ימסר אישור בכתב מאת הכונסים לקונה המעיד כי הקונה רשאי לנהוג בנכס במנהג בעלים, בכפוף לזכות השכירות.

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 ימסרו כונסי הנכסים לקונה, את האישורים המפורטים להלן:

5.2.1 צו בית המשפט המאשר את התקשרות כונסי הנכסים על פי חוזה זה והמצהיר כי זכויות המוכר בממכר נמכרות במסגרת הליך משפטי על פי סעיף 34 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 בשמם ובמקומם של כונסי הנכסים את זכויות המוכר בממכר אל שם הקונה.

5.3 כונסי הנכסים ישלימו את המצאת אישורי מס שבח, הרשות המקומית והוועדה המקומית לתשלום המיסים שבאחריותם בהתאם לחוזה זה, עד ולא יאוחר משמונה עשר חודש ממועד אישור בית המשפט, והשלמת תשלום מלוא התמורה.

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 וכונסי הנכסים מתחייבים להוסיף חתימתם עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.
- 6.2 לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה וביצוע התשלום הראשון, יגישו כונסי הנכסים 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 וכונסי הנכסים יחתמו 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, יחזירו כונסי הנכסים לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שבעה ימים ממועד מתן החלטה 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 כונסי הנכסים 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 במקרקעין 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 במקרקעין 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 לכונסי הנכסים זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום התמורה כהגדרתה לעיל, וזאת בין אם בחרו בקיום החוזה ובין אם בחרו בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים להם 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 לתשלומו על פי חוזה זה ועד לתשלומו 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.
- 8.6 להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות סעיף 8 זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות כונסי הנכסים במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.

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 כונסי הנכסים 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 כונסי הנכסים, יעשו בתוקף תפקידם ככונסי נכסים ולא באופן אישי. כונסי הנכסים ונציגיהם לא ישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם ככונסי נכסים וכנציגיהם.

12. הדין הקובע וסמכות שיפוט

- 12.1 הסכם זה והוראותיו יהיו כפופים לדיני מדינת ישראל, ויפורשו וידונו על פיהם.
- 12.2 לבית המשפט המחוזי בחיפה, הדנה בהליכי פירוק השיתוף של הממכר, תהא סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לצרכי הסכם זה, כל הנובע ממנו וכל הקשור בו, לרבות סכסוכים הנובעים מתוקפו, פירוש, קיומו או הפרתו.

13.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה תהיינה :

המוכר : אצל כונסי הנכסים עו"ד רון כהנא - רחוב הבנקים 4 חיפה או אצל עו"ד נמרוד
טפר שד' בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1 רמת גן
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 96 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 :

המוכר : _____
באמצעות כונסי הנכסים

הקונה : _____



338700

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

נספח א

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 11203 חלקה: 12 תת חלקה: 7

הנכס נוצר ע"י שטר:	14051/1999	מיום:	03/05/1999	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה + מחסן	שלישית	112.85	27/1000

מבנה
I

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יח	אדום	מרפסת	8
יט	אדום	חניה	12.75

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17589/1999/1	03/06/1999	מכר	שינה שמעון	ת.ז.	042047589
החלק בנכס					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21139/2011/1	26/04/2011	מכר	שינה מערכות בע"מ	חברה	511841827
החלק בנכס					1 / 2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
28093/2003/1	09/11/2003	צו עקול	בית משפט מחוזי חיפה	
הערות: תיק א 921/03 בשא 12487/03 מיום 30/10/2003				
על הבעלות של: שינה שמעון				
החלק בנכס				1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
51523/2017/1	17/10/2017	הערה על מינוי נאמן	עו"ד רון כהנא
הערות: תיק פש"ר 10-16-35306 מיום 25.05.17 בית משפט המחוזי - חיפה			



338700

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 11203 חלקה: 12 תת חלקה: 7

על הבעלות של:	שינה שמעון
---------------	------------

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	14051/1999	מיום:	03/05/1999	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר
עיריית חיפה	2,591

כתובת	הזז 4, חיפה
-------	-------------

תקנון	תת חלקות	מבנים
מוסכם	38	2

שטר יוצר	14051/1999
----------	------------

המספרים הישנים של החלקה	11203/5
-------------------------	---------

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר
14051/1999/1000	03/05/1999	שכירות	עיריית חיפה
		החלק בזכות	
		בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי
		ראשית	36230/1994/1
			999
			החלק בנכס
			חלק במקרקעין
			קיימת הגבלה בירושה
			קיימת הגבלה בהעברה

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
14051/1999/1001	03/05/1999	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה
			בתנאי שטר מקורי
			3996/1995/1
הערות: המרתף יהיה משותף לכל בעלי הדירות בבנין וירשם על שמם, ולא ישמש למטרות רווח.			

29/10/2024
כ"ז תשרי תשפ"ה
שעה: 15:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



338700

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 11203 חלקה: 12 תת חלקה: 7

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

פשי"ר 35306-10-16

בבית המשפט המחוזי בחיפה

בפני כבוד השופט שלמה בנג'ו

הפקודה

פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ם – 1980

בעניין:

עזבון המנוח שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 (בפשיטת רגל)

ובעניין:

החייב/המנוח

ר' פינסקר 57, חיפה

עו"ד רון כהנא – נאמן על נכסי החייב

ובעניין:

בעצמו ו/או ע"י ב"כ עוה"ד א. דידי ו/או כ. עיאדה
ו/או מ. אבו אלהגי'א ו/או א. וואנו ו/או ו/או ג. מנגר-יונה
ו/או ד. שניידר ו/או מ. זהר-סליבא ו/או ל. סגל
ו/או ס. מרדכייב ו/או ד. ספדי

מרחי הבנקים 4, חיפה 33261

טל: 04-8555563 פקס: 04-8555564

כ"ז חשוון תשפ"ה, 28/11/2024 החלטה
תיק 35306-10-16 תאריך
שופט שלמה בנג'ו

לאור ההסכמה ניתן בזה תוקף של פסק דין
להסכמה.

- נגד -

1. רבקה שינה ת.ז. 006318455

2. גיל שינה ת.ז. 055906762

3. נאור שינה ת.ז. 057767865

4. יובל שינה ת.ז. 022252092

5. שינה מערכות בע"מ ח.פ. 511841827

כולם על ידי ב"כ עוה"ד נמרוד טפר, רישיון מספר 16198

רחוב בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1, רמת גן

ת.ד. 2510 בני ברק;

כתובת דוא"ל nimrod@tepper.co.il

טלפון 03-5623322; פקס 03-5623323

המשיבים

ובענין:

שד' פל 15 חיפה

הכנ"ר

נחתם: 26.11.24

הודעה על הסכם פשרה ובקשה מוסכמת למתן פסק-דין

[בקשה לפירוק שיתוף בשלוש דירות מגורים – בקשה 54 בנט המשפט]

הנאמן וב"כ המשיבים מתכבדים להודיע לבית המשפט, כי לאחר שבאו בדברים ביניהם, הושג על ידם מתווה מוסכם לפירוק השיתוף בשלוש דירות המגורים נשואות בקשת הנאמן הנ"ל כדלקמן:

1. הנאמן הגיש לבית המשפט בקשה לפירוק השיתוף בשלוש דירות מגורים, כדלקמן:

נמרוד טפר, עו"ד
Nimrod Tepper, Attorney
מס' רשיון 16193 License No.

א. דירה ברחוב חיים הזז 4 חיפה הידועה כגוש 11203 חלקה 12 תת חלקה 7 הנמצאת בבעלות רשומה על שם שמעון שינה ז"ל בפשי"ר 50%, וחברת שינה מערכות מידע בע"מ 50%, בחלקים שווים (להלן: **"הדירה בסביוני דניה"**). הדירה מושכרת עד ספטמבר 2025 בהתאם להסכם שכירות מצ"ב ומסומן **נספח "א"**

ב. דירה ברחוב חביבה רייך 58 הידועה כגוש 11196 חלקה 15 (חלק) הנמצאת בבעלות רשומה על שם שמעון שינה ז"ל בפשי"ר 50%, וגיל שינה 50%, בחלקים שווים (להלן: **"הדירה ברמות רמז"**). חוזה השכירות בדירה זו עומד בפני סיום והעתקו מצ"ב ומסומן **נספח "ב"**

ג. דירה ברחוב פינסקר 57 הידועה כגוש 11201 חלקה 59 תת חלקה 5 בה מתגוררת רבקה שינה ונמצאת בבעלות רשומה על שם שמעון שינה ז"ל בפשי"ר 50%, יובל שינה 25%, ונאור שינה 25%. על הדירה רשומה הערה בדבר הצורך בקבלת הסכמה לעסקה בדירה לזכות רבקה שינה (להלן: **"הדירה ברחוב פינסקר"**).

2. המשיבה מסי' 1 רבקה שינה שהינה ניצולת שואה בת כ- 94 שנה, במצב בריאותי לא שפיר, הנעזרת במטפלת, נותנת בזאת את הסכמתה הבלתי מסויגת וללא כל תנאי למכירת הדירה, בכפוף לכך שהיא תמשיך להתגורר בדירה ברחוב פינסקר למשך כל ימי חייה. רבקה שינה לא תידרש לכל תשלום לכוני הנכסים בגין כך, ותישא בהוצאות השוטפות הקשורות באחזקה בדירה ברחוב פינסקר. לאחר אריכות ימים ושנים של רבקה שינה יפעלו הצדדים למחיקת ההערה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על הצורך בקבלת הסכמתה לעסקה בדירה.

3. פירוק השיתוף בשלושת הדירות יעשה בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות בדרך של פרסום הזמנה לציבור להגיש הצעות ומכירתן למרבה במחיר על ידי כונוני נכסים שיפעלו בפיקוח בית משפט נכבד זה ובהתאם להוראותיו. חלוקת תמורת המכר, בניכוי הוצאות המכר, בין בעלי הזכויות בכל אחת מהדירות, תהיה בהתאם להוראות הסכם פשרה זה. מימוש הדירה ברחוב פינסקר יעשה רק לאחר אריכות ימים ושנים של רבקה שינה.

4. לצורך פירוק השיתוף ימונו הנאמן עו"ד רון כהנא, ביחד עם עו"ד נמרוד טפר, ב"כ המשיבים, ככונוני נכסים משותפים לפירוק השיתוף בדירות על דרך של מכירתן בשוק החופשי. כונוני הנכסים יפעלו ביחד, בפיקוח בית המשפט, ובכל מקרה של חילוקי דעות ביניהם יפנו בבקשה למתן הוראות לבית המשפט הנכבד.

5. כונוני הנכסים יזמינו מהשמאי שי כהן עדכון לשומה שנערכה על ידו והוגשה לבית המשפט הנכבד לכל אחת מהדירות (עדכון השומה לדירה ברחוב פינסקר יבוצע רק לקראת העמדתה למכירה).

6. כונוני הנכסים יפתחו חשבון בנק משותף, עם זכויות חתימה משותפות, בו יופקדו כל ההכנסות ממכירת הדירה בסביוני דניה וכל ההכנסות ממכירת הדירה ברמת רמז החל ממועד חתימת הסכם זה, וממנו ישולמו ההוצאות הנוגעות לדירות אלו. הוראה זאת תחול ביחס לדירה ברחוב פינסקר לאחר אריכות ימים ושנים של רבקה שינה. הוצאות המימוש ישולמו מתוך החשבון המשותף, והכנסות המימוש יופקדו בחשבון המשותף עד לחלוקתם בין הצדדים.

7. עם פתיחת חשבון הבנק המשותף יפקידו המשיבים מקדמה בסך של 5,000 ₪ בחשבון הבנק המשותף, וכן יפקיד הנאמן מקופת פשי"ר מקדמה בסך של 5,000 ₪. המקדמה תשמש למימון הוצאות המימוש, ותושב מתוך ההכנסות הראשונות שיתקבלו במימוש הדירות.

נמרוד טפר עו"ד
Nimrod Tepper, Adv.
נמס' רשיון 16198 License No.

8. כונסי הנכסים יבצעו יחדיו את כל הפעולות הדרושות למכירת הדירות, לרבות פרסום הזמנה להציע הצעות, קבלת הצעות מקונים בכוח, מגובות בערבויות, ועריכת התמחרות ביניהם. המכירה תובא לאישור בית המשפט הנכבד.
9. יובהר על מנת להסיר ספק, כי כל אחד מן המשיבים יוכל להגיש הצעת רכישה לאיזה מן הדירות, ובלבד שיעמוד באותם תנאים שיקבעו כונסי הנכסים למכירת הדירות.
10. כונסי הנכסים ידווחו לרשויות המס בגין מכר הדירות. כל אחד מהצדדים כאמור יישא בעלויות המס בגין חלקו.
11. הוראות בנוגע לדמי השכירות –

א. דמי השכירות בדירה בסביוני דניה בתקופה החל מאפריל 2024 עומדים על סך של 5,000 ₪ כולל לחודש, מכך מיועד 2,500 ₪ לחודש לנאמן, ו- 2,500 ₪ לחודש לחברת שינה מערכות. החל מחודש דצמבר 2024 יועבר מחצית משכר הדירה לנאמן, ומחצית משכר הדירה לשינה מערכות, והצדדים ישאו בחלקים שווים בהוצאות ועלויות הנוגעות לעסקה. ביחס לתקופה של שמונה חודשים (אפריל- נובמבר 2024) תערך התחשבות בהתאם, והסכום המגיע למי מהצדדים יובא בחשבון בעת חלוקת תמורות המימוש.

ב. דמי השכירות בדירה ברמות רמז בתקופה החל מאפריל 2024 עומדים על סך של 2,700 ₪ לחודש כולל, מכך מיועד 1,350 ₪ לחודש לנאמן, ו- 1,350 ₪ לחודש לגיל שינה. החל מחודש דצמבר 2024 יועבר מחצית משכר הדירה לנאמן, ומחצית משכר הדירה לגיל שינה, והצדדים ישאו בחלקים שווים בהוצאות ועלויות הנוגעות לעסקה. ביחס לתקופה של שמונה חודשים (אפריל- נובמבר 2024) תערך התחשבות בהתאם, והסכום המגיע למי מהצדדים יובא בחשבון בעת חלוקת תמורות המימוש.

12. כונסי הנכסים יחלקו בין הצדדים את התמורה ממכירת הדירות, לאחר תשלום הוצאות מכירתן, לרבות שכרם של כונסי הנכסים, תשלומי חובה ומיסים וכדומה, והכול בהתאם לחלקיהם היחסיים בכל אחת מהדירות, ולפי אישור בית המשפט.

13. שכר טרחת כונסי הנכסים יקבע על ידי בית המשפט בהתאם לתקנות, לאחר שמיעת הצדדים, ויחולק בין הכונסים בחלקים שווים. במידה והמשיבים או מי מהם יירכשו את אחת מהדירות, יפסוק בית המשפט שכר טרחה בגין מכר אותה דירה לנאמן בלבד, והמשיבים יישאו בנפרד בשכרו של עו"ד טפר בגין הטיפול והייצוג בקשר עם דירה זו.

בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן להסכמות הנ"ל תוקף של פסק דין. בסמוך לאחר מכן תוגש פסיקתא לחתימת בית המשפט לצורך ייעול הליכי הכינוס.

נמרוד טפר, עו"ד
Nimrod Tappor Adv.

נג'ר רשיון 1059
נמרוד טפר, עו"ד - ב"כ המשיבים

27.11.24

רון כהנא, עו"ד
מ.ד. - 75938

רון כהנא, עו"ד - בתפקידו כנאמן

חוזה שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם ב ראשון ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

29.09.2024

בין

1. שינה מערכות בע"מ, ח.פ. 511841827 (להלן "שינה")

2. שינה שמעון, ת.ז. 042047589 (להלן "שמעון")

רחוב פינסקר 57 חיפה.

מצד אחד

(להלן ביחד: "המשכיר")

ל בין

1. האחיות, ת.ז. 32774955

2. ליא ליזה, ת.ז. 214974347

3. גיא גל, ת.ז. 268031658

מ

שלושתן יחד וכל אחד לחוד (להלן: "השוכר")

מצד שני

מבוא

הואיל והמשכיר הינו הבעלים והמחזיק של המושכר : דירה הכוללת 5 חדרים מטבח שירותים מחסן וחנייה ברחוב הזז 4 דירה 7 (להלן: "המושכר");

והואיל ובמושכר נמצא ציוד ורהוט השייך למשכיר כדלקמן : ארונות מטבח מעל ומתחת לשיש, כיריים חשמליות, מזגן מיני מרכזי ושני ארונות בחדרים.

והואיל והמשכיר מסכים בזה להשכיר את המושכר לשוכר בהתאם לתנאי חוזה זה

והואיל והשוכר מסכים לשכור את המושכר מאת המשכיר בהתאם לחוזה זה

והואיל והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות ביניהם;

והואיל ועל המושכר לא חלים חוקי הגנת הדייר;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- א. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב כיתר תנאיו.
- ב. כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחיות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

2. אי תכולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר בזה שלא נתן ולא יתן דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו, כן ידוע לו שביום עריכת הסכם זה היה המושכר משוחרר מחוקי הגנת הדייר, ועל כן לא יחולו על המושכר ו/או בקשר אליו ו/או ביחסי השכירות, חוקי הגנת הדייר וזאת בהתאם לאמור בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972.

3. מטרת השכירות

מטרת השכירות לפי חוזה זה היא למגוריו של השוכר בלבד. השוכר מתחייב להתשמש במושכר אך ורק למטרות הנ"ל, ולא למטרות אחרות כלשהן.

4. תקופת השכירות

תקופת השכירות היא ל-12 חודשים החל מיום 01.10.2024 ועד ליום 30.09.2025.

5. התמורה - דמי השכירות

דמי השכירות הם 5,000 (חמשת אלפים) ש"ח לחודש ושישולמו כלהלן:

- א. השוכר ישלם במעמד חתימת הסכם זה את התשלום לחודש הראשון, סך של 2,500 ₪ לשינה וסך של 2,500 ₪ לשמעון, וחתימת המשכיר על ההסכם מהווה אישור קבלה.
- ב. השוכר יפקיד בידי המשכיר ___ צ'קים על סך כולל של 5,000 ₪ לכל חודש המתחילים ביום _____, סך של 2,500 ₪ לשינה וסך של 2,500 ₪ לשמעון, בעבור תחילת כל חודש.
- ג. סכום כלשהו שישלם בצ'ק, ייחשב כשמשולם רק עם פרעון הצ'ק בפועל ע"י הבנק הנמשך.

6. הבדק

השוכר מצהיר כי ראה ובדק את המושכר וקבל אותו במצב תקין ומתחייב להחזירו בתום תקופת השכירות באותו מצב תקין כפי שקבל אותו, ולתקן כל נזק ו/או קלקול שיגרמו למושכר תוך תקופת השכירות בין שנגרמו באשמתו של השוכר ובין שנעשו עקב שימושו במושכר ומלבד התיקונים הנ"ל הנובעים עקב שימוש סביר וזהיר במושכר יתר התיקונים באחריות המשכיר. במושכר מערכת מזוג מרכזית תקינה ועובדת, השוכר מתחייב להשתמש בה בזהירות ואו לתקנה במקרה והיא התקלקל עקב שימוש, או לא להשתמש בה כלל.

7. התחייבויות השוכר

השוכר מתחייב כלפי המשכיר כדלקמן:

א. להשתמש במושכר באופן זהיר והוגן, למנוע כל קלקול או נזק בו. תנאי זה הינו מעיקרי ההסכם.

ב. לתקן מיד, על חשבונו, כל נזק או קלקול שיתהווה במושכר אם נגרם כתוצאה ממעשהו או מחדלו, שלו או של מי מבאי המושכר, לא תיקן השוכר כל נזק או קלקול ל כאמור במושכר, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את התיקון.

השוכר ישלם למשכיר את הוצאות התיקון בערכן השקלי, מיד עם דרישתו של המשכיר וזאת ללא עוררין על גובה חשבון התיקון ו/או הוצאות.

האמור בסעיף זה הינו למעט נזק או קלקול הנובע מבלאי סביר, אשר לגביו תחול חובת התיקון על המשכיר, תוך שבעה ימים מיום שקיבל על-כך הודעה מהשוכר. תנאי זה הינו מעיקרי ההסכם.

ג. בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל, לא לשנות את מבנה המושכר בכל אופן שהוא ולא להוסיף לו כל מבנה תוספת או שכלול או להסיר כל חלק הימנו ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש. כל תוספת או שינוי או שכלול שיעשו במושכר, יהיה השוכר חייב להסיר עפ"י דרישת המשכיר, על חשבונו, בתום תקופת השכירות.

אם התוספת או השינוי או השכלול נעשו שלא בהסכמת המשכיר, מתחייב השוכר להסירם מיד וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשותו של המשכיר עפ"י הסכם זה או עפ"י הדין.

למרות האמור לעיל, למשכיר תהיה הזכות לדרוש כי התוספת, השינוי או השכלול לא יוסרו ואלה יהפכו לרכושו של המשכיר מבלי שהמשכיר יהיה חייב לשלם לשוכר כל תמורה שהיא בגין השינוי, התוספת או השכלול.

בכל מקרה, לא תיחשב קבלת הבעלות בשינוי, בתוספת או בשכלול שבמושכר ע"י המשכיר, כתשלום דמי מפתח ע"י השוכר.

ד. לא להפריע לשכני המושכר בכל דרך שהיא.

ה. לאפשר למשכיר או לבאי-כוחו לבקר במושכר, בכל עת סבירה ולאחר תיאום מראש, על-מנת לבדוק אם אכן מתקיימים תנאי ההסכם זה. תנאי זה הינו מעיקרי ההסכם.

ו. לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או בגמר תוקפו של הסכם זה ולהחזיר למשכיר את החזקה הבלעדית בו כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר ובמצב תקין ונקי, למעט בלאי סביר הנובע משימוש סביר ורגיל במושכר. תנאי זה הינו מעיקרי ההסכם.

ז. לא להעביר לאחר או לאחרים או לגוף משפטי כלשהו, את זכות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או את הזכות להשתמש במושכר ו/או בחלק ממנו בין בתמורה ובין ללא תמורה

ו/או להשכירו בשכירות משנה כולו ו/או חלק הימנו, אלא בהסכמת המשכיר בכתב ומראש. תנאי זה הינו מעיקרי ההסכם.

ח. לאפשר למשכיר או לבאי-כוחו, בחודשיים האחרונים של תקופת השכירות, ולאחר תיאום מראש, להיכנס למושכר עם אנשים אחרים המעוניינים לשוכרו או לרוכשו, כדי להראות להם את המושכר.

8. מיסים ותשלומים

א. מס רכוש עפ"י חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 או כל חוק שיבוא במקומו אם יחול, יחול על המשכיר וי שולם על-ידו.

ב. מיסי עירייה או כל מס, חיוב, היטל או תשלום חובה אחר שיחולו בקשר לשימוש במושכר, יחולו על השוכר וישולמו על-ידו בתוך המועד המצוין בדרישת התשלום של הרשות המוסמכת.

ג. כמו-כן, ישלם השוכר, במועדם, את התשלומים בגין צריכת מים, גז, חשמל, טלפון והוצאות חודשיות שוטפות לוועד הבית.

ד. המשכיר יהיה רשאי להודיע לחברת החשמל ולעירייה לנתק את זרם החשמל והמים במקרה של אי תשלום מהתשלומים הנזכרים בסעיף זה (למעט עיכוב תשלום במשך תקופה סבירה לצורך ברור חוב חריג). הוצאות הניתוק, החיבור והנזקים יחולו על השוכר. ניתוקים כאלה יבוצעו ע"י המשכיר רק לאחר מתן התראה בכתב לשוכר לבצע התשלומים שלא בוצעו והשוכר לא עשה כן תוך 14 יום מיום משלוח ההתראה.

9. העברת זכויות במושכר ע"י המשכיר

המשכיר יהיה רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחרים או לגוף משפטי אחר כלשהו ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של השוכר עפ"י הסכם זה.

10. ריבית לגבי תשלומים באיחור

איחור השוכר בתשלום כלשהו, או שילם המשכיר תשלום החל על השוכר, יחזיר השוכר למשכיר סכום זה בצירוף ריבית בגין אשראי חריג כמקובל בבנק המזרחי המאוחד בע"מ מהמועד לתשלום או מעת התשלום ועד החזרתו ופי רעונו בפועל.

11. אחריות כלפי צד ג'

השוכר לבדו יהיה אחראי, בלעדית, להבטחת שלומו ושלום צדדים שלישיים שיבקרו אצלו במושכר.

12. הפרת ההסכם

א. הפרת הוראות הסעיפים: 3, 4, 5, 7, (א', ב', ג', ד', ו', ז'), 8 ו-13 להסכם שכירות זה, אחת או חלק מהן, תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

ב. במקרה של הפרה של תנאי או הוראה כלשהם של הסכם זה, מתחייב הצד המפר לשלם לצד המקיים את כל הנזקים שיגרמו לו עקב הפרה זו, כולל מניעת רווח, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות או סעד העומדים לרשותו של הצד הנפגע עפ"י הסכם זה או עפ"י הדין.

ג. מוסכם בין הצדדים כי השוכר אינו רשאי להביא לידי גמר הסכם השכירות לפני תום תקופת השכירות או לפני תום תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, ואם יפסיק השוכר את השימוש מאיזו סיבה שהיא, מתחייב הוא לשלם את יתרת דמי השכירות ולעמוד בכל תנאי הסכם זה.

ד. לא פינה השוכר את המושכר במועד עפ"י הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר סך בש"ח השווה ל- 500 ש"ח עבור כל יום של איחור בפינוי.

אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בכל זכות או סעד אחר העומדים לרשותו של המשכיר עפ"י הסכם זה או עפ"י הדין ובייחוד הסעד של פינוי ואין באמור בו כדי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

ה. אם השוכר יפר או לא יקיים איזה תנאי עיקרי או התחייבות עיקרית הכלולים בהסכם זה או אם השוכר לא ישלם בזמן איזה שהוא סכום שהוא חייב בו לפי הסכם זה, אזי בכל אחד מהמקרים הנ"ל יהיה המשכיר רשאי לבטל את ההסכם, ומבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד או תרופה אחרים יהיה הוא רשאי לתבוע מיד את פינוי המושכר ובכל מקרה הרשות בידי המשכיר לתבוע מאת השוכר כל נזק שייגרם לו עקב ההפרה או אי קיום כנ"ל או לעשות את כל התיקונים והדברים האחרים שהשוכר חייב בעשייתם ולתבוע את ההוצאות שנגרמו לו מאת השוכר בלי לפגוע באיזה מזכויותיו האחרות לפי הסכם זה.

כשהמשכיר ישתמש בזכותו עפ"י סעיף זה ויודיע לשוכר על ביטול השכירות יהיה השוכר חייב לפנות את המושכר, במועד הנקוב בהודעה וזאת מבלי שהשוכר יהיה מופטר מלשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות לכל התקופה עד לתאריך הפינוי בפועל, בתוספת דמי שכירות של חודש אחד, ובנוסף לכך ישלם השוכר למשכיר לכל יום של איחור בפינוי, מהמועד הנקוב בהודעה ועד לפינוי בפועל, את הסכום הנקוב בס"ק ד' לעיל.

כל האמור לעיל יחול רק לאחר שהמשכיר נתן לשוכר התראה, בכתב, על ההפרה והשוכר לא תיקן ההפרה תוך 14 יום מיום משלוח ההתראה.

ה. לא פינה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות או מיד עם ביטולו של הסכם זה יהיה המשכיר רשאי להיכנס למושכר, לתפוס בו חזקה, לפנות את מטלטלי השוכר מהמושכר ולאחסנם על חשבון השוכר.

כמו-כן, יהיה המשכיר רשאי, לפי בחירתו ושיקול דעתו הבלעדי, לגרום לניתוק אספקת החשמל והמים למושכר. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי לא תהיינה לו כל טענות או תביעות בקשר לפעולותיו של המשכיר, עפ"י ס"ק זה.

כל האמור לעיל יחול רק לאחר שהמשכיר נתן לשוכר התראה, בכתב, על ההפרה והשוכר לא תיקן ההפרה תוך 14 יום מיום משלוח ההתראה.

ו. מוסכם בין הצדדים שאם השוכר לא ימלא אחר התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ו/או יפר הפרה יסודית הוראה מהוראותיו ו/או לא יחזיר החזקה במושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות כמוסכם בהסכם זה יהיה השוכר חייב בתשלום פיצוי לפי ערך הנזק, וזאת מבלי לפגוע בחובתו לפנות את המושכר כמו שהוסכם ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לדרוש ביצועו בעין של הסכם זה, או בכל זכות אחרת של המשכיר עפ"י הסכם זה ועפ"י הדין

13. ביטחונות

א. כבטחון לקיום כל התחייבויותיו של השוכר עפ"י הסכם זה, מתחייב השוכר כי שני ערבים יחתמו על הסכם זה, יחד ולחוד, ומפקיד השוכר בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, שטר חוב בחתימתו ובערבותם של שני ערבים, לשביעות רצונו של המשכיר.

סכום שטר החוב יהא על סך של 20,000 ₪.

ב. השוכר נותן בזה הוראות בלתי חוזרות למשכיר למלא את הפרטים החסרים בשטר, למסור את השטר לידי הגוף הממוען בו, במקרה שיוכח לו שהשוכר הפר הוראה מההוראות ההסכם ו/או לא פינה את המושכר במועד או להחזיר את השטר לידי השוכר לאחר תום תקופת השכירות ולאחר שהוברר כי השוכר מילא את כל התחייבויות והוראות הסכם זה.

שטר החוב יימסר למימוש רק לאחר שניתנה לשוכר ולערבים התראה בכתב בדבר ההפרה וההפרה לא תוקנה תוך 14 יום מיום משלוח ההתראה.

14. כללי

א. שום מתן ארכה ע"י צד אחד למשנהו לקיום התחייבויותיו שעפ"י הסכם זה, לא תיחשב כויתור על זכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה ושום ויתור על הפרת הוראה מההוראות הסכם זה לא תיחשב כויתור על הפרת הוראות אחרות של הסכם זה, או על הפרה נמשכת של אותה הוראה.

ב. כל שינוי, ויתור, או מתן ארכה, לא יהיה להם תוקף אלא אם כן נערכו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים להסכם.

ג. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות מיידית את המשכיר בגין כל תביעה מצד נפגע או ניזוק כלשהו מהשוכר או מהמושכר בתנאי שהנזק נגרם ע"י מעשה או מחדל רשלני או זדוני של השוכר. כמו כן, מתחייב השוכר לנהל את ההגנה מפני תביעה כלשהי על חשבונו בלבד.

ד. הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר שייחתם ע"י הצדדים והערבים וימסרו כל הביטחונות האמורים בהסכם זה.

ה. הודעה מצד אחד למשנהו עפ"י הסכם זה, תהיה במכתב רשום בהתאם לכתובות הצדדים שבמבוא להסכם זה וכל הודעה שתישלח בדואר רשום, כאמור, תיחשב כנתקבלה כעבור שבעים ושתיים שעות מעת שנמסרה למשלוח.

בתקופת השכירות תהיה כתובתו של השוכר במושכר

15. הערות

ולראיה באו הצדדים על החתום:



השוכר



המשכיר

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ עו"ד רון כהנא ועו"ד נמרוד טפר, בתפקידינו ככונס נכסים על זכויות עזבון המנוח שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 (בפשיטת רגל) ו- שינה מערכות בע"מ ח.פ. 511841827 בנכס מקרקעין ברחוב חיים הזז 4 חיפה, הידועה כגוש 11203 חלקה 12 תת חלקה 7 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 לבי"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 עזבון

המנוח שמעון שינה ז"ל ת.ז. 042047589 (בפשיטת רגל) ו- שינה מערכות בע"מ ח.פ. 511841827 (להלן: "המוכר") במקרקעין הידועים כגוש 11203 חלקה 12 תת חלקה 7 (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, עכוב 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, בענינים 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 נוטריוני 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 כוח בלתי חוזר זה, מיופה כוחי הנ"ל לא יהיה רשאי להתחייב בשם מנהל העיזבון בהתחייבות כספית.

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

עו"ד נמרוד טפר, כונס נכסים

עו"ד רון כהנא, כונס נכסים

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: 07/01/2025

סימוכין: 22171-1-18

הנדון: הערכת שווי נכס מקרקעין

הממוקם ברחוב חיים הזז 4 (אוסקר שינדלר 5), חיפה



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני



חברי לשכת שמאי
המקרקעין בישראל



תאריך: 07/01/2025

סימוכין: 22171-1-18

1. כללי:

1.1. מזמין השומה:

שומה זו נערכה לבקשת עו"ד רון כהנא ועו"ד נמרוד טפר – כונסי הנכסים.

1.2. מטרת השומה:

מטרת השומה הינה הערכת שווי שוק של הזכויות בנכס הנדון

וכן שווי הזכויות בעת מכירה באילוף.

הזכויות מוערכות לנכס כפנוי וחופשי מכל שיעבוד חוב או חזקה ובמצבו הנוכחי.

השומה נערכה למטרה האמורה בלבד, עבור מזמין השומה בלבד, ואין לעשות בה

שימוש על ידי אחר ו/או לכל מטרה אחרת, ללא קבלת אישור בכתב מן החתום מטה.

1.3. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה זו הינו 08/12/2024 שהוא יום הביקור בנכס.

1.4. זהות המבקר:

ביקור בנכס נערך ביום 08/12/2024 ע"י שי כהן, שמאי מקרקעין.

הנכס הוצג ע"י שוכרות הנכס.

1.5. מצב תפוסה:

בעת הביקור נראה כי הדירה מושכרת.



תאריך: 07/01/2025

סימוכין: 22171-1-18

2. פרטי זיהוי הנכס:

11203	גוש
12	חלקה
7	תת חלקה
קומה שלישית	קומה
חיים הזו 4 (אוסקר שינדלר 5), סביוני דניה, חיפה	כתובת
באמצעות תשריט בית משותף	זיהוי הנכס

תשריט הנכס מתוך תיק הבית המשותף



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני



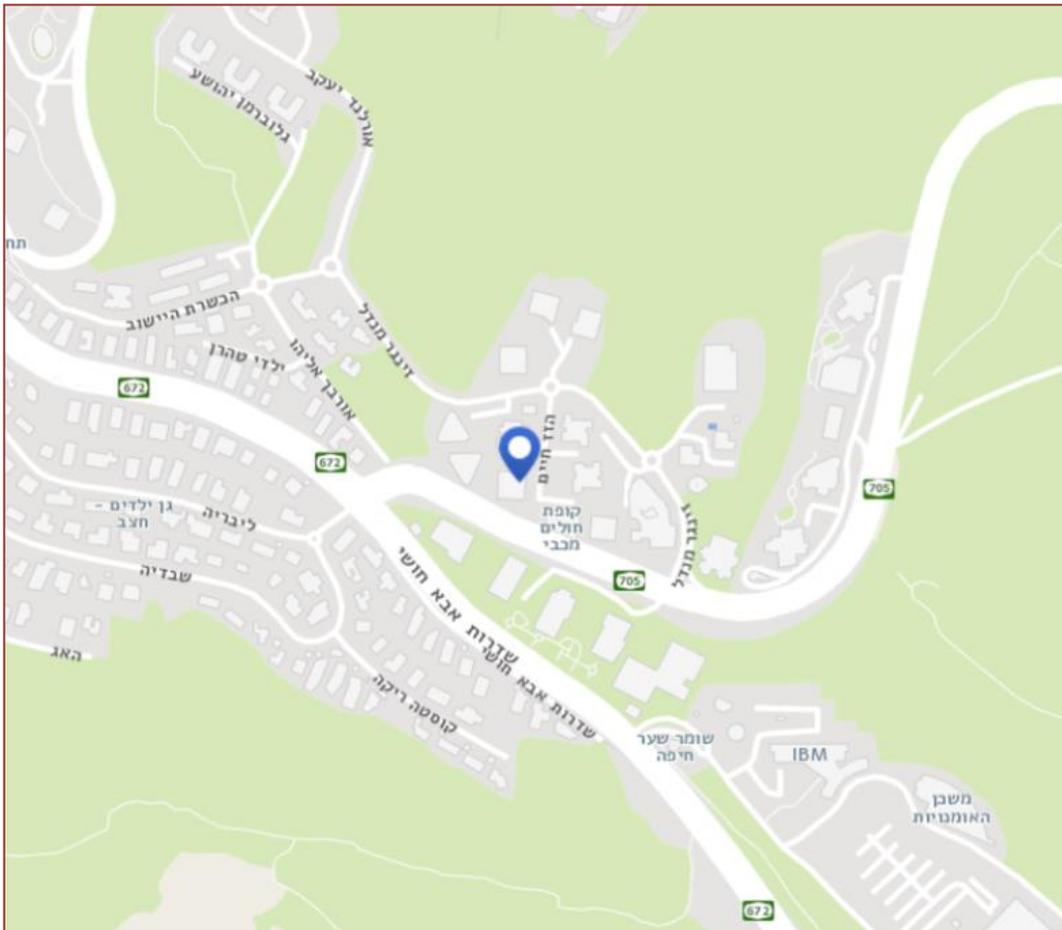
חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל

תאריך: 07/01/2025
 סימוכין: 22171-1-18

3. תיאור הנכס והסביבה:

3.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנישום ממוקם ברחוב חיים הזז 4 (אוסקר שינדלר 5), בשכונת סביוני דניה, חיפה. רחוב אוסקר שינדלר מהווה ציר תנועה מרכזי בסביבה. שכונת סביוני דניה ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר, בסמוך לשכונת דניה ולמתחם אוניברסיטת חיפה. השכונה מתאפיינת במבני רבי קומות בצפיפות גבוהה. בסמוך לנכס ממוקם מרכז מסחרי שכונתי מודרני. הפיתוח הסביבתי תואם שימוש עירוני למגורים.



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני

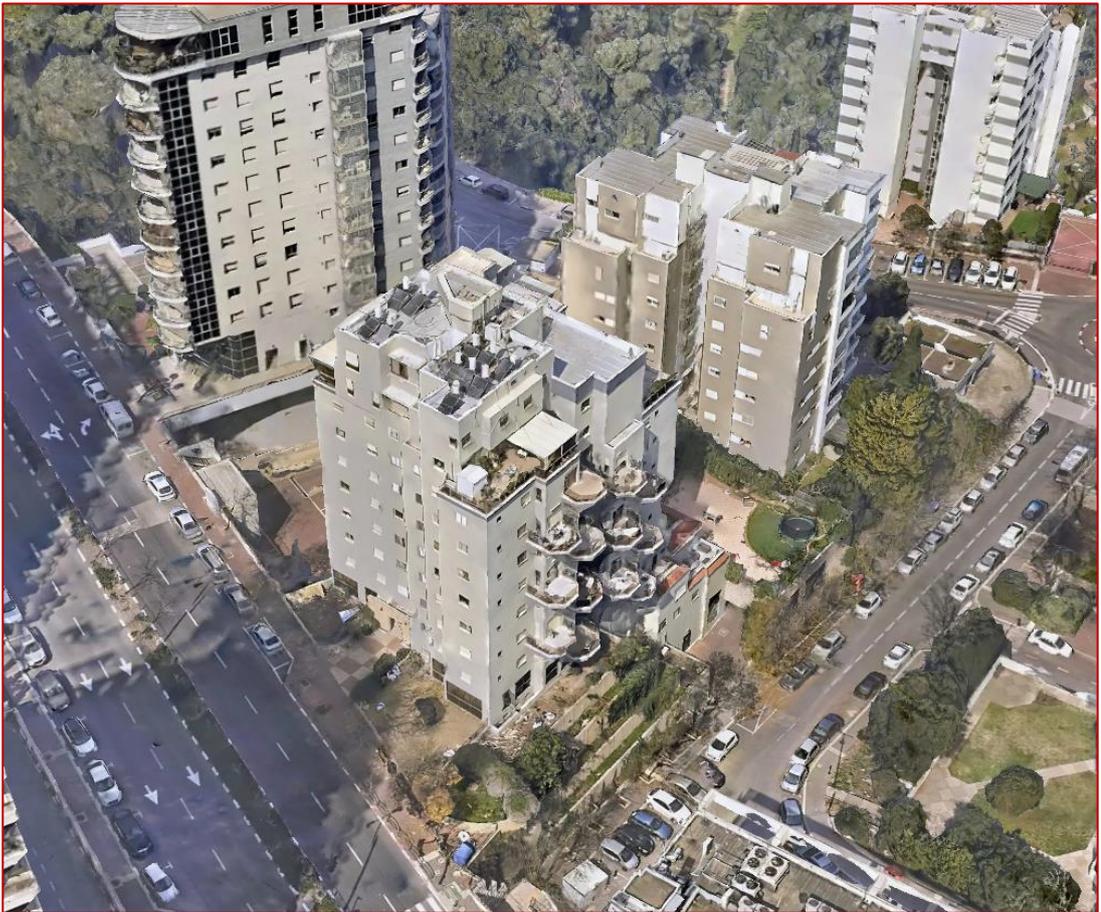


תאריך: 07/01/2025
סימוכין: 22171-1-18

4. תיאור הנכס:

4.1. תיאור המבנה בו ממוקם הנכס הנדון:

- 4.1.1. מבנה מגורים בבנייה רוויה קשיחה.
- 4.1.2. מס' קומות: 11 קומות מעל קומת קרקע המשמשת בחלקה למגורים וקומת מרתף (משמשת לחניה ושטחי שירות).
- לובי הכניסה מכיוון רחוב אוסקר שינדלר ממוקם בקומה השניה במבנה.
- 4.1.3. שנת בניה: 1995 (אומדן).
- 4.1.4. מעלית: מותקנת.
- 4.1.5. מס' דירות: 36.





תאריך: 07/01/2025

סימוכין: 22171-1-18

4.2. תיאור הנכס:

4.2.1. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה השלישית.

4.2.2. שטח בנוי ברוטו¹: כ- 120 מ"ר + מרפסת כ- 8 מ"ר.

4.2.3. שטח רשום: 112.85 מ"ר.

4.2.4. חלוקה פונקציונאלית: סלון, מטבח, שני חדרי שינה, יחידת הורים, ממו"ד,

מרפסת שירות, חדר רחצה, תא שירותים, מרפסת פתוחה.

4.2.5. הצמדות: חניה במפלס קומת הקרקע ומחסן הממוקם בקומה הראשונה

(קיים ריח עובש).

4.2.6. מפרט הבנייה כולל בין היתר:

דלתות: דלתות פנים עשויות עץ.

חלונות: בעלי מסגרת אלומיניום.

ריצוף: אריחי פרלאטו + חיפוי פרקט.

חדר רחצה: חיפוי באריחי קרמיקה.

מטבח: ארונות סטנדרטיים ומשטח שיש.

רמת גימור: סטנדרטית.

מצב תחזוקה: שמור.

¹ בהתאם לתקן 9 לתקינה השמאית, הנ"ל אינו מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

תאריך: 07/01/2025
סימוכין: 22171-1-18

תמונות הנכס

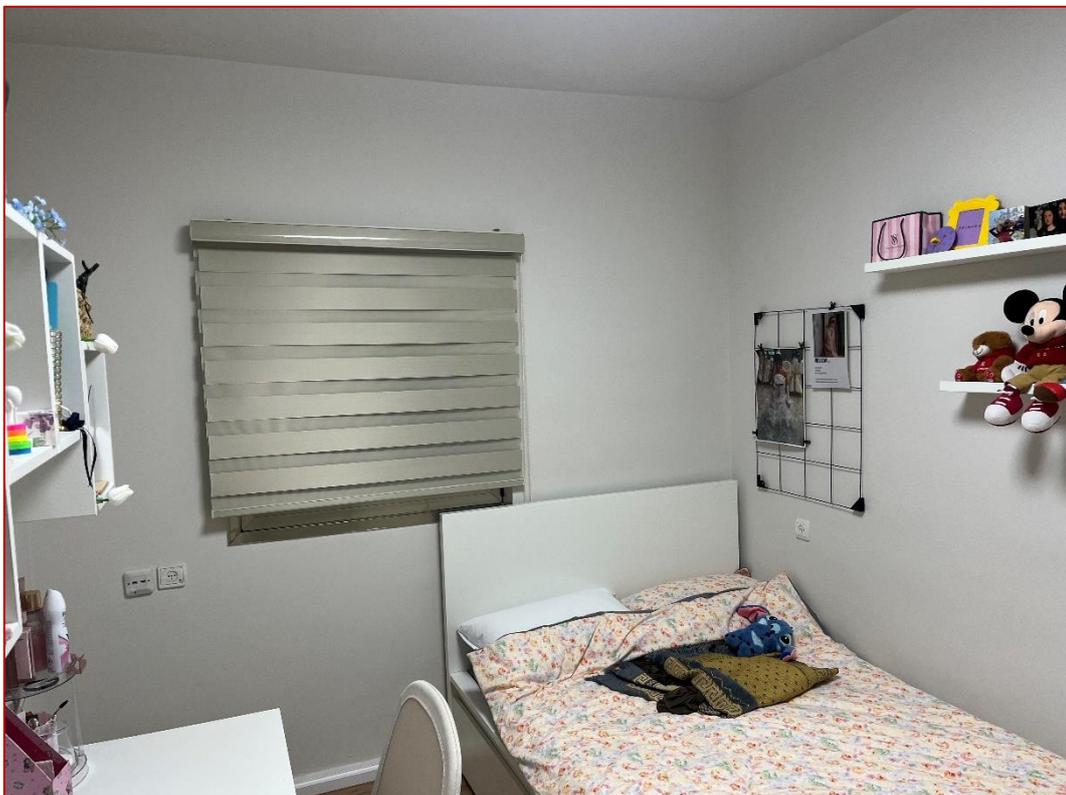
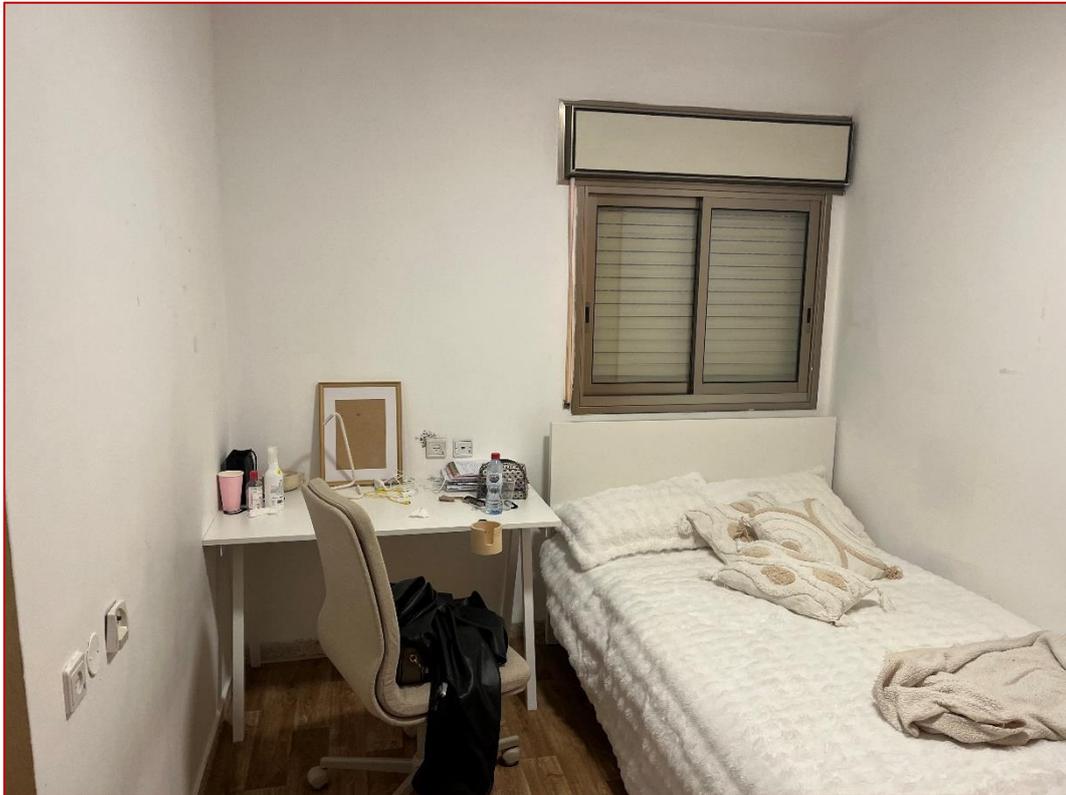


הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני



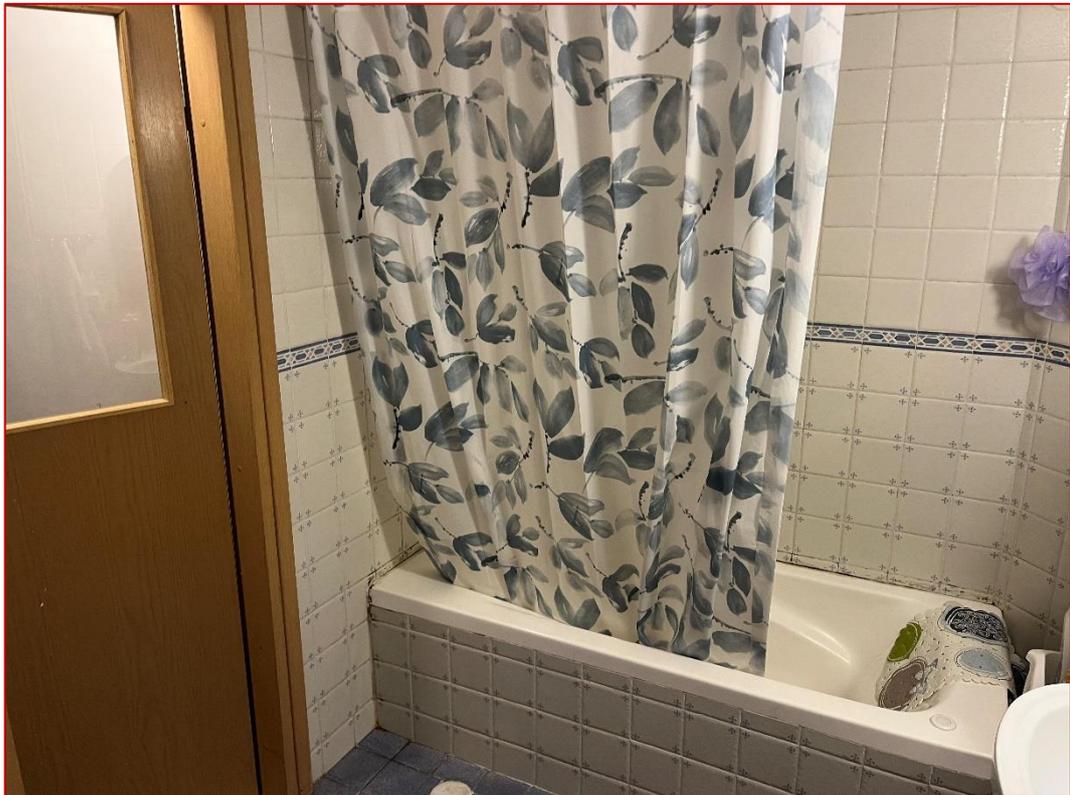
תאריך: 07/01/2025
סימוכין: 22171-1-18

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני



תאריך: 07/01/2025
סימוכין: 22171-1-18

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני



תאריך: 07/01/2025
 סימוכין: 22171-1-18

5. מצב תכנוני ורישוי:

5.1. תוכניות:

על הנכס הנדון 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):

מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
תתל/80/א	תתל/80/א - תכנית לתשתית לאומית: שדה תעופה חיפה	בתוקף	16/01/2024
תמא/ו	תמא/ו - תכנית מתאר ארצית	בתוקף	12/02/2020
חפ/2000	חפ/2000 - תכנית מתאר כוללת חיפה	בתוקף	22/03/2019
תממ/6	תכנית מתאר מחוץ מחוז חיפה	בתוקף	13/05/2013
חפ/229/5	שטחי שרות, עליות גג, מרתפים וגוונטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות	בתוקף	07/03/2012
חפ/מק/1400/פמ	פרגולות משולב	בתוקף	28/02/2006
תמא/38	תמ"א לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	בתוקף	18/05/2005
חפ/מק/1400/ב/4	גונים	בתוקף	29/04/2004
חפ/מק/229/2	גוונטראות	בתוקף	27/10/2003
חפ/מק/1400/גב	גובה בנינים	בתוקף	26/06/2000
חפ/מק/1400/ב/1	בניה במרווחים - תיקון ו	בתוקף	08/03/1998
חפ/מק/1400/תט	תחנות טרנספורמציה (השנאה)	בתוקף	26/06/1997
חפ/1400/ב	מבנים במרווחים.	בתוקף	21/04/1996
חפ/1604/ה	שנוי בני ברמת אדי - גוש 203.	בתוקף	30/06/1994
חפ/229/1	חישוב שטח בניה לאנסדרות וגוונטראות	בתוקף	14/03/1994
אתר/7795	חיפה, שכונת דניה	בתוקף	30/05/1993
חפ/229/י	אופן חישוב שטח הבניה למגורים.	בתוקף	17/09/1987
חפ/1604	בניו רמת עדי (רובינשטיין)	בתוקף	29/01/1976

ייעוד החלקה: אזור מגורים מיוחד (מתוכנית חפ/1604/ה).

שטח בניה עיקרי: 4,240 מ"ר.

אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי שירות למטרות מגורים יהיו עפ"י התכניות המאושרות

חפ/229/י, חפ/229/1, חפ/229/2, חפ/229/5 כפוף להוראות התכניות והחלטות

הוועדה המקומית בישיבתה מס' 13 מיום 13/07/1994 וישיבתה מס' 44 מיום 05/09/1995.

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • ביחית כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל

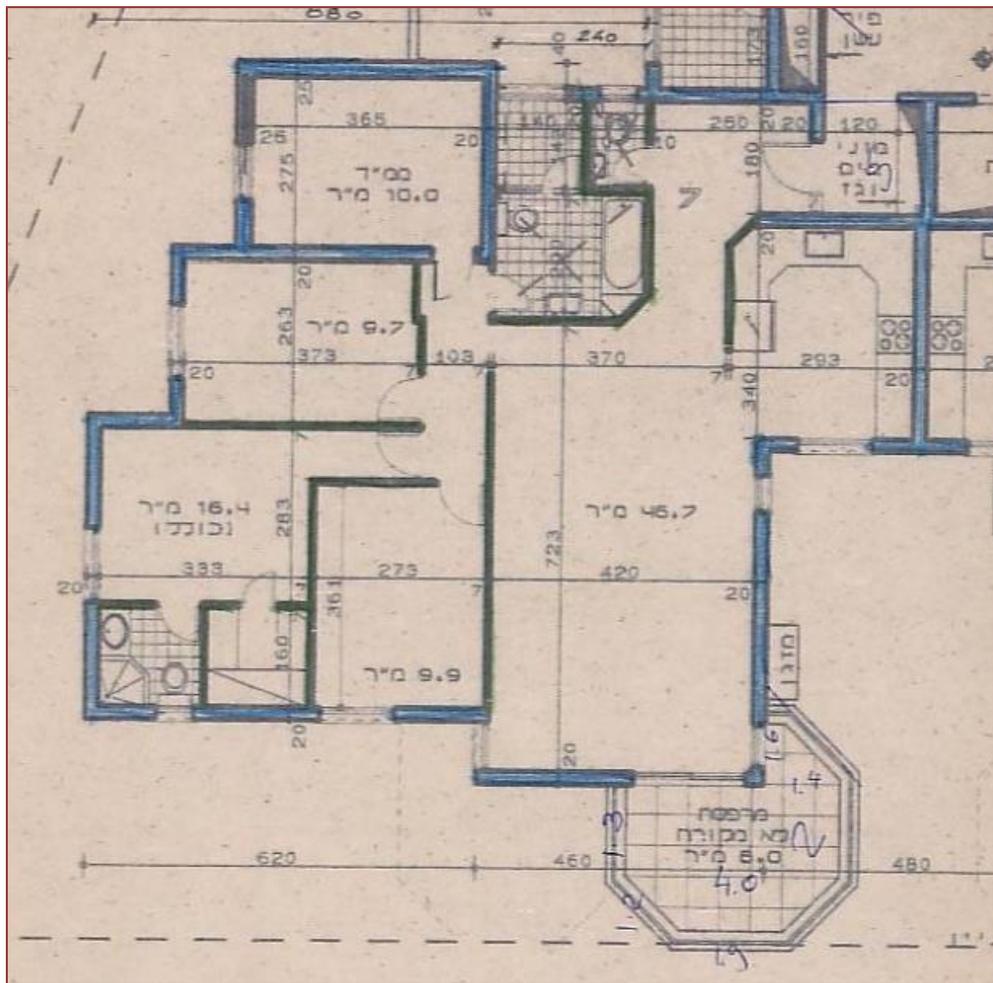


תאריך: 07/01/2025
סימוכין: 22171-1-18

5.2. רישוי הבניה:

הקמת המבנה בכללותו נכללה בתוכנית היתר בניה מס' 768/94 מיום 21/12/1994.
למבנה הנדון נתקבל טופס 4 ביום 07/04/1997.

תשריט הדירה בתכנית ההיתר



הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות חקלאית • ייעוץ תכנוני



חברי לשכת שמאי
המקרקעין בישראל



תאריך: 07/01/2025

סימוכין: 22171-1-18

6. מצב משפטי:

6.1. להלן פרטי הרישום ע"פ נתוני לשכת רישום מקרקעין (באמצעות האינטרנט)

מיום 29/12/2024:

גוש: 11203, חלקה: 12, תת חלקה: 7.

שטח רשום: 112.85 מ"ר כדירה ומחסן.

הצמדות: מרפסת 8 מ"ר, חניה 12.75 מ"ר.

תיאור קומה: שלישית.

החלק ברכוש המשותף: 27/1000

בעלות: שינה שמעון, שינה מערכות בע"מ (בחלקים שווים).

הערות: רשומה הערה בדבר צו עיקול לטובת בית משפט מחוזי חיפה.

רשומה הערה בדבר מינוי נאמן - עו"ד רון כהנא.

על הרכוש משותף רשומה הערה בדבר יעוד מקרקעין (המרתף יהיה משותף לכל בעלי הדירות

בבנין וירשם על שמש, ולא ישמש למטרות רווח) וכן חכירה לטובת עיריית חיפה בגין הרחבת

הדרכים הגובלות.

6.2. הוצג בפניי חוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 29/09/2024:

המשכיר: שינה מערכות בע"מ, שינה שמעון.

השוכר: שדא, לין זועבי, בשיר.

תקופת השכירות: 01/10/2024 – 30/09/2025.

דמי השכירות: 5,000 ₪/חודש.

תאריך: 07/01/2025
סימוכין: 22171-1-18

7. עקרונות גורמים ושיקולים:

- 7.1. מטרת השומה הינה הערכת שווי שוק של הזכויות בנכס וכן שווי הזכויות בעת מכירה באילוף.
- 7.2. מיקומו של הנכס ונגישות- הדירה הנישומה פונה לכיוון רחוב אוסקר שינדלר ולכיוון המרכז המסחרי.
- 7.3. אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבתי.
- 7.4. נלקחו בחשבון גיל המבנה ופחתים פיזיים שנצברו.
- 7.5. סטנדרט הגימור- סטנדרטי בדומה למפרט הקבלן המקורי (למעט התקנת פרקט).
- 7.6. מצבו המשפטי של הנכס- הערכת הנכס כפנוי וחופשי מכל חזקה.
- 7.7. מצב תכנוני ונושא הרישוי.
- 7.8. סקר המחירים מבוסס על עסקאות עדכניות שנערכו במבני מגורים בסביבה.
- 7.9. בעת מכירה תיתכן בין היתר, חבות במס שבח, ההערכה הינה לשווי השוק של הזכויות ואינה מייצגת יתרה נטו למוכרים.
- 7.10. הערכים כוללים מע"מ.

תאריך: 07/01/2025
 סימוכין: 22171-1-18

8. הערכת שווי הנכס ע"פ גישת השוואה:

לצורך הערכת הנכס נבחנו עסקאות מכר לדירות הממוקמות בסביבה:

תאריך	כתובת	תמורה	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שווי מ"ר
13/11/2024	חיים הזז 5	ש 1,700,000	100	9	3.5	ש 17,000
19/08/2024	חיים הזז 3	ש 1,850,000	106	1	5	ש 17,453
28/12/2023	חיים הזז 4	ש 1,700,000	107	5	4	ש 15,888
01/06/2023	חיים הזז 3	ש 1,920,000	110	13	5	ש 17,455

בהתאם לסקר המחירים, תוך התאמה למאפייני הנכס, לרבות שוליות וקומה, ניתן לייחס לדירה שווי מ"ר בנוי של כ- 17,000 ₪ (בגילום המרפסת והצמדות).

תחשיב:

שווי מ"ר	ש 17,000
שטח (מ"ר)	120
מתקבל שווי	ש 2,040,000

תאריך: 07/01/2025
 סימוכין: 22171-1-18

9. 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:

2,040,000 ₪ (שני מיליון וארבעים אלף ₪)

בעת מכירה באילוץ תתכן הפחתה של עד 15% מן השווי לעיל.

הצהרה:

יש לציין כי לאורך זמן עשוי לחול בנכס שינוי, עליה או ירידה בשווי בערכים ריאליים, הנ"ל מותנה במצב השוק ובאופי המקרקעין.

הנני להצהיר כי אין לי חלק או עניין בנכס נשוא השומה או בבעלי הזכויות,

שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

*שומה זו אינה ערוכה לצרכים נוספים כלשהם מלבד השימוש הנקודתי כפי שהוגדר לעיל ב"מטרת השומה".

*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
 שי כהן
 שמאי מקרקעין

