

הזמנה להציע הצעות

לרכישת דירת מגורים ברחוב יוסף לוי 4, קרית מוצקין

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב יוסף לוי 4 קרית מוצקין הידועה כגוש 10428 חלקה 509 תת חלקה 32 (להלן: "הנכס").
2. המידע בהזמנה זו הינו כללי ביותר, ואין בו כדי להוות מצג מצד הח"מ בכל עניין הקשור בנכס, מידותיו, מיקומו, מצבו, שווי, 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 24.12.25 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 יוסף לוי 4 קרית מוצקין הידועה כגוש 10428 חלקה 509 תת חלקה 32 (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 24.12.25 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 מריקה ברקוביצי ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 069234268

א.נ.,

הצעה – דירת מגורים ברחוב יוסף לוי 4 קרית מוצקין

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויות המנוחה מריקה ברקוביצי ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 069234268 בדירת מגורים ברחוב יוסף לוי 4 קרית מוצקין הידועה כגוש 10428 חלקה 509 תת חלקה 32 (להלן: "הנכס").
2. הננו מציעים כדלקמן: בעבור זכויות המנוחה מריקה ברקוביצי ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 069234268 בדירת מגורים ברחוב יוסף לוי 4 קרית מוצקין הידועה כגוש 10428 חלקה 509 תת חלקה 32 עפ"י נוסח ותנאי חוזה המכר שבמסמכי ההזמנה (המסמך הנזכר בסעיף 1.5 למסמכי ההזמנה, להלן - "החוזה"), סך בשי"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 מריקה ברקוביצי ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 069234268

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: **עזיבון המנוחה מריקה ברקוביצי ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 069234268**
באמצעות מנהל העיזבון – עו"ד רון כהנא
מרחוב הבנקים 4 חיפה
(להלן: "המוכר")

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

מצד אחד מצד שני

הואיל והמוכר הוא הבעלים של דירת מגורים בדירת מגורים ברחוב יוסף לוי 4 קרית מוצקין הידועה כגוש 10428 חלקה 509 תת חלקה 32 (להלן: "הממכר");
נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין מצורף כנספח "א" לחוזה זה;

והואיל וביום 3.9.25 מינה בית המשפט לענייני משפחה בקריות את עו"ד רון כהנא כמנהל עזבון המנוחה מריקה ברקוביצי ז"ל ת.ז. 069234268 (תמ"ש 48903-09-22) היא הבעלים הרשום 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:-

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" – המנוחה מריקה ברקוביצי ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 069234268 באמצעות מנהל העיזבון עו"ד רון כהנא.

1.3.2 "הממכר" – מכלול זכויות המוכר בדירת מגורים ברחוב יוסף לוי 4 קרית מוצקין הידועה כגוש 10428 חלקה 509 תת חלקה 32;

1.3.3 "בית המשפט" – בית המשפט לענייני משפחה בקריות - תיק תמ"ש 48903-09-22.

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 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 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 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.
- 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 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.

3. 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.

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 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 ("הבנק 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 תבצע 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 לנקיטתו 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 העזבון לקונה, את האישורים המפורטים להלן:

5.2.1 צו בית המשפט המאשר את התקשרות מנהל העזבון 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 בשמו ובמקומו של מנהל עזבון 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 העזבון מתחייב להוסיף חתימתו עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.

6.2 לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה וביצוע התשלום הראשון, יגיש מנהל העזבון 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

19/11/2025
כ"ח חשון תשפ"ו
שעה: 12:22

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



1220740

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

נספח א

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 10428 חלקה: 509 תת חלקה: 32

הנכס נוצר ע"י שטר:	27628/2023	מיום:	20/04/2023	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קומה 8	112.97	113/3576

צבע בתשריט	יורק

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
77194/2025/1	06/11/2025	מכר	ברקוביצי מריקה	ת.ז.	069234268
				החלק בנכס	
1 / 2					
הערות: עיזבון המנוחה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
81065/2025/1	19/11/2025	צוואה	ברקוביצי מריקה	ת.ז.	069234268
					החלק בנכס
					1 / 2
				הערות: ז"ל	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
77194/2025/2	06/11/2025	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	27628/2023	מיום:	20/04/2023	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר
עיריית קריית מוצקין	1,223

כתובת
הרב לוי יוסף 4, קריית מוצקין

1220740

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 10428 חלקה: 509 תת חלקה: 32

תקנון	תת חלקות			
מוסכם	33			

שטר יוצר		
27628/2023		

סוג תשריט
רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

הערות רשם המקרקעין
הנכס הוכרז שיכון ציבורי: ילקוט פרסומים מספר 7292, מיום 28/06/2016, עמוד 8145

המספרים הישנים של החלקה
10428/407

סוף נתונים

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד או לחלופין חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת

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

שולמה אגרה

נספח ב

ת"ע 48903-09-22

בפני ביהמ"ש לענייני משפחה בקריות
בפני סגנית הנשיאה, כב' השופטת שירי היימן

בעניין: עיזבון המנוחה ברקוביצי מריקה ז"ל שנשאה ת.ז. 069234268 **המנוחה**

3. מאיר לילי ת.ז. 02269797-3

4. ציפי גולדנברג ת.ז. 02407674-7

שתיהן ע"י ב"כ עוה"ד ענבל צבר

מרח' יוסף לוי 23, קרית ביאליק

טל': 04-8667788, פקס: 04-8667787

המבקשות

- נ ג ד -

ברקוביצי משה ת.ז. 028871978

ע"י ב"כ אברהם תירוש

מרח' פל ים 2, חיפה

טל': 04-8644444, פקס: 04-8673393

המשיב

צו קיום צוואה

בעניין עיזבון המנוחה ברקוביצי מריקה שנשאה בימי חייה ת.ז. 069234268 ונפטרה ביום 02.11.2021, ומענה היה קריית מוצקין.

הנני מצהירה בזאת כי צוואתה של המנוחה מיום 04.07.2003, שהעתק ממנה מצורף בזה, היא בת תוקף.

הריני ממנה בזאת את עו"ד רון כהנא כמנהל עיזבון קבוע.

מנהל העיזבון יפעל למימוש, ניהול וחלוקת העיזבון בהתאם להצעת כב' ביהמ"ש מיום 17.07.25, אשר הצדדים הסכימו לה.

חתימתי על צו זה הינה מתן תוקף של החלטה לחצעה מיום 17.07.25.

י' אלול תשפ"ה, 03/09/2025
תיק 48903-09-22
שופטת, סגנית הנשיאה שירי היימן

תוקף המינוי הינו ל-24 חודשים מהיום.

על מנהל העיזבון להמציא לאפוטרופוס הכללי ולירשים, במועדים הקבועים לכך, פרטה של נכסי העיזבון ודוחות על פי חוק הירושה, תשכ"ה – 1965, ותקנות הירושה, תשנ"ח – 1998.

הצו מאושר בזאת על ידי.

סגנית הנשיאה, כב' השופטת שירי היימן

המזכירות תמציא את הצו לצדדים ותסגור את תיקי העיזבון בלבד.

20.11.25
תאריך

לכבוד

נספח ג

עו"ד רון כהנא - מנהל עזבון המנוחה מריקה ברקוביצי ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 069234268

א.נ.

הנדון: דירה ברח' יוסף לוי קרית מוצקין – חוזה השכירות בינינו מיום 16.11.23 – הארכת תקופת השכירות

אנו מעלים על הכתב כי הוסכם בינינו כדלקמן:

תקופת השכירות המקורית + האופציה שמומשה על ידינו לפי החוזה בינינו מיום 16.11.23, צפויה להסתיים ביום 30.11.25.

אנו מבקשים להאריך את תקופת השכירות בשנה נוספת, כך שתקופת השכירות הכוללת, תסתיים ביום 30.11.26. ידוע לנו, כי הנך מתעתד למכור את הנכס, ולכן אנחנו מעלים על הכתב כי מוסכם עלינו שכל צד (אנחנו ואתה) יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות, כך שזו תסתיים תוך 3 חודשים ממועד הודעה על קיצור התקופה.

בכפוף לאמור לעיל נבקשך לאשר, כי מוסכם בינו, כי דמי השכירות החודשיים במשך תקופת השכירות הנוספת, דהיינו בין יום 1.12.25 ועד ליום 30.11.26 ימשיכו לעמוד על סך של 3,700 ₪ לכל חודש.

בסמוך לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת שמתחילה ביום 1.12.25, אנו נמציא לך שתיים עשרה המחאות משוכות על חשבוננו לתשלום דמי השכירות מעותדות ליום ה-1 לכל חודש קלאנדרי החל ב-1.12.25.

למען הסר ספק, מובהר כי כל הביטחונות ימשיכו לעמוד בתוקפם באותם תנאים להבטחת תקופת השכירות המסוכמת במסמך זה, וכי הוראות חוזה השכירות מיום 16.11.23 ימשיכו לחול גם על תקופת השכירות הנוספת.

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


קריסטינה ת.ז. [redacted]


[redacted] ודים ת.ז. [redacted]

אני מסכים לאמור לעיל:

עו"ד רון כהנא, עו"ד
25938
עו"ד רון כהנא - מנהל עזבון המנוחה מריקה ברקוביצי ז"ל

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ביום 16 לחודש נובמבר בשנת 2023

בין

עזבון מריקה ברקוביצי ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 069234268

באמצעות מנהל העזבון עו"ד רון כהנא

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין

1.

ודים ת.ז. [REDACTED]

2.

קריסטינה ת.ז. [REDACTED]

רח' יוסף לוי 4, קרית מוצקין

[REDACTED]

מצד שני

(להלן, ביחד ולחוד, ובערבות הדדית כלפי המשכיר: "השוכר")

הואיל

והמשכיר הינו הבעלים של דירת מגורים הנמצא ברחוב יוסף לוי 4 קרית מוצקין הרשומה בלשכת רישום המקרקעין כגוש 10428 חלקה 407 (להלן: "הדירה");

והואיל

והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את הדירה וכן לקבל זכות שימוש במטלטלין המפורטים בנספח "א" לחוזה זה, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן - "המטלטלין") (הדירה והמטלטלין יקראו ביחד להלן - "המושכר") בתמורה ובתנאים כמפורט להלן בחוזה זה;

והואיל

והשוכר לא שילם ולא ישלם למשכיר או לכל אדם אחר עבור המושכר, כל סכום שהוא ללא יוצא מהכלל, לרבות דמי מפתח או כל סכום אחר העשוי להיחשב כדמי מפתח בגין שכירת המושכר;

והואיל

והצדדים מצהירים בזאת כי השכירות הנקשרת ביניהם על פי הסכם זה אינה בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן: "החוק"), וכי דיני הגנת הדייר לא יחולו על שכירות המושכר ועל הצדדים להסכם זה;

והואיל

והמשכיר מסכים להשכיר את המושכר לשוכר, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1.

1.1 המבוא והנספח להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאים.

1.1

1.2 כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחיות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

1.2

שכירות שאינה מוגנת

2.

2.1 השוכר מצהיר בזה כי על ידי חתימתו על הסכם זה אין הוא רוכש לעצמו כל זכויות שכירות מוגנות, או כל זכות של הגנה על פי דיני הגנת הדייר במושכר, וכי הוא לא יתבע לדייר מוגן כמשמעותו בחוק ו/או בכל חיקוק העשוי להקנות לו מעמד כזה.

2.1

2.2 השוכר מצהיר כי לא נתבקש, לא הציע, לא שילם ולא ישלם כל דמי מפתח ו/או דמי השתתפות בעבור המושכר בכל צורה שהיא, ולא יהיה מוגן על ידי דיני הגנת הדייר בכל צורה שהיא.

2.2

תקופת השכירות ומטרתה

3.

3.1 השוכר מתחייב להשתמש במושכר למטרת מגוריו ובני משפחתו בלבד ולא לכל מטרה אחרת (להלן: "מטרת השכירות"). השוכר לא יתן רשאי להחזיק בדירה בעלי חיים.

3.1

- 3.2 המשכיר משכיר בזה לשוכר, והשוכר שוכר בזה מן המשכיר את המושכר לתקופה של שנה שתחילתה ביום 1.12.23 וסיומה ביום 30.11.24 (להלן: "**תקופת השכירות**") בתנאים המפורטים בחוזה זה.
- 3.3 ידוע לשוכר ולמשכיר כי תקופת השכירות היא מעיקרי הסכם זה ולפיכך לא יהא המשכיר ו/או השוכר רשאים לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמת הצד השני בכתב ומראש.
- 3.4 בכפוף למילוי מלוא התחייבויותיו של השוכר, ניתנת בזה לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של שנה בדיוק (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**") וזאת בתנאי שהשוכר ימסור הודעה בכתב למשכיר על רצונו לממש את האופציה עפ"י חוזה זה – לא יאוחר מ- 90 יום לפני תום תקופת השכירות המקורית. תנאי תקופת השכירות הנוספת, אם תהיה כזו, יהיו זהים לתנאי תקופת השכירות המקורית, ובשינויים המחוייבים, כאשר דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות הנוספת (1.12.24 – 30.11.25) יעמדו על סך של 3,700 ₪.

4. תשלום דמי השכירות

- 4.1 בתמורה לשכירות המושכר ולהתחייבויות המשכיר על פי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של 3,600 ₪ (שלושת אלפים ושש מאות ש"ח) לכל חודש מחודשי השכירות בתקופת השכירות.
- 4.2 דמי השכירות החודשיים ישולמו כל חודש בחודשו ביום ה- 10 לכל חודש (למעט התשלום הראשון שמועדו יהיה ביום החתימה על חוזה זה)
- 4.3 להקלת תשלומי דמי השכירות מפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד החתימה על חוזה זה שתיים-עשרה המחאות מעותדות כאשר כל אחת מהן בסכום של דמי השכירות החודשיים שזמני פרעון (למעט זמן הפרעון של ההמחאה הראשונה שהיא המחאת מזומן) ל- 10 לכל חודש. מובהר, כי רק פרעון של השיקים ייחשב לתשלום בפועל. השיקים יהיו משוכים לפקודת: "עו"ד רון כהנא – מנהל עזבון המנוחה מריקה ברקוביצי ז"ל".
- אם תמומש האופציה שניתנה לשוכר כאמור לעיל, מוסכם שביום מתן ההודעה על מימוש האופציה ובכל מקרה לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום תקופת השכירות המקורית ימציא השוכר למשכיר 12 שיקים מעותדים בסכום של דמי השכירות עבור תקופת השכירות הנוספת.

5. מצב המושכר ותכולתו

השוכר מצהיר ומאשר כי קודם לחתימת חוזה זה ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק את המושכר, את הבית וסביבתו, בעצמו ובעזרת מומחים מטעמו, וכי הוא אכן בדק את מצבו של המושכר, ומצא את המושכר, סביבתו מתאימים וראויים לכל מטרותיו מכל הבחינות ולשביעות רצונו המלאה, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המשכיר בדבר אי התאמה ו/או מומים ו/או פגמים כלשהם במושכר ולמעט פגם או מום נסתר, שהמשכיר ידע עליו ולא גילה דבר קיומו לשוכר, ובלבד שהשוכר יתן למשכיר הודעה בענין מייד לאחר גילוי של הפגם או המום הנסתר ויתן למשכיר הזדמנות נאותה לבדוק אותו. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשכיר מצהיר כי לא ידוע לו על פגם מהותי או על מום מהותי במושכר ו/או במטלטלין, היכול לפגוע בהנאת שוכר סביר ו/או בשימוש סביר בבית למטרת השכירות.

6. חובות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב:

- 6.1 להשתמש במושכר אך ורק למטרת השכירות.
- 6.2 לשלם את דמי השכירות במועד, וכן לשלם במועדו כל תשלום המוטל עליו עפ"י חוזה זה, בתוך המועד הקבוע לתשלום.
- 6.3 לתחזק את המושכר בצורה הולמת לשמור על נקיון המושכר ושלמותו, ולדאוג שהמושכר יהיה מסודר מטופח ומתוחזק כהלכה.

- 6.4 לשאת בכל ההוצאות ו/או דמי שמוש, עבור צריכת מים, חשמל, טלפון (אם יהיה), וארנונה. כמו כן, מתחייב השוכר למסור לעיריית קרית מוצקין ולחברת חשמל הודעה על שינוי במחזיק עד לא יאוחר מ- 14 ימים מיום תחילת תקופת השכירות (כאשר בהודעה יצוין מועד השינוי כיום תחילת השכירות) ולדאוג שחשבונות הארנונה, מים וחשמל לתקופת השכירות יוסבו על שמו.
- 6.5 להחזיק את המושכר במצב טוב, לעשות בו שימוש סביר וזהיר ולא לגרום לו כל נזק או קלקול, למעט בלאי מחמת שימוש זהיר רגיל וסביר. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו, מיד עם קרותם, כל אובדן, פגם, קלקול או נזק כלשהם, שייגרמו למושכר כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכר, למעט מחמת בלאי סביר. אם השוכר לא יבצע את התיקונים הנדרשים במושכר, הוא יהיה אחראי כלפי המשכיר לכל נזק שיגרם בגין כך למשכיר, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין. המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק שייגרם למערכות הדירה ו/או למטלטלין ובלבד שנגרם למרות שימוש זהיר וסביר של השוכר.
- 6.6 לא לשנות את המושכר באיזה אופן שהוא, לא להוסיף להם כל דבר, ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או כל חלק הצמודים לו ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו בלי קבלת רשות מראש ובכתב מאת המשכיר. כל תוספת או שינוי או שיפור שיעשו במושכר ובדירה - יהיו חלק מהם - ויהיו שייכים למשכיר (אלא אם סוכם בכתב אחרת) מבלי שהשוכר יהיה רשאי לדרוש מהמשכיר כל השתתפות בהוצאות התוספות והשינויים. במקרה ולא יחול האמור בסעיף 6.7 להלן, הרי ערך עבודות התוספות והשינויים ייחשב כתוספת תשלום דמי שכירות מוסכמים מראש ובשום פנים לא כדמי מפתח.
- 6.7 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6 לעיל, באם המשכיר ידרוש מאת השוכר להסיר ו/או לסלק את התוספות והשינויים ו/או חלקם, הרי במקרה כזה, על השוכר לעשות זאת על חשבונו, ולהחזיר בתום תקופת השכירות את מצב המושכר לקדמותו, כפי שהיה במועד תחילת תקופת השכירות, למעט בלאי טבעי וסביר. סירב השוכר לעשות זאת, הרי למשכיר הרשות לעשות זאת על חשבון השוכר, והשוכר מתחייב לשלם למשכיר את הוצאות ביצוע עבודות אלו, תוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה בכתב.
- 6.8 לא למסור, לא להשכיר ולא להעביר באיזה דרך אחרת שהיא את המושכר או כל חלק ממנו וכן לא לשתף מישהו בהחזקת המושכר בשימוש מוגדר או בלתי מוגדר בהם או בכל חלק מהם, או להעניק למישהו זכות במושכר כבר רשות, הכל בין בתמורה ובין ללא תמורה, בלי לקבל רשות בכתב ומראש לכך מהמשכיר.
- 6.9 בתום תקופת השכירות מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהחזירו לידי המשכיר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ פרט למטלטלין, וכשהבית והמטלטלין נקיים ובאותו מצב שבו קיבל אותו השוכר מהמשכיר בתחילת תקופת השכירות, למעט בלאי מחמת שימוש סביר.
- 6.10 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לבאי כוחו, להיכנס לבית ולבדוק את מצבו ואת מצב המטלטלין וזאת לפי הודעה מוקדמת ולאחר תיאום מראש עם השוכר. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר להראות את המושכר לשוכרים פוטנציאליים בשעות סבירות ותוך תיאום מראש שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות.

7. ערבויות לביצוע ההסכם והשבת המושכר

- 7.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה, לרבות פינוי המושכר בתום תקופת השכירות, תשלום הסכומים הנזכרים בחוזה זה ותשלום הנזקים שעלולים להגרם למושכר על ידי השוכר במשך תקופת השכירות, ישמשו הביטחונות כדלקמן:
- 7.1.1 כתב ערבות אישית לכל התחייבויות השוכר של ה"ה [] ת.ז. [] בנוסח המצורף להסכם זה.
- 7.1.2 שלושה שיקים ללא סכום וללא מועד פירעון, חתומים על ידי השוכר, ומשוכים על חשבונו הפרטי לפקודת הגופים כדלקמן: עיריית קרית מוצקין; חברת החשמל ו-פלגי מוצקין. השיקים הנ"ל יוחזקו על ידי המשכיר, אשר יעשה בהם שימוש לצורך ביצוע תשלום לגופים המנויים לעיל אם יתברר בתום תקופת השכירות כי קיים חוב כספי של השוכר לאיזה מן הגופים ו/או המוסדות כאמור ולאחר מתן הודעה לשוכר בת 7 ימים מראש ובכתב ובלבד שהשוכר לא שילם תשלומים אלו בפרק זמן זה.
- 7.1.3 כנגד הצגת אישורים כי שולמו החובות בגין מים, חשמל, ארנונה, גז, עבור תקופת השכירות, ובכפוף לכך שהשוכר מילא את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה, ישיב המשכיר לשוכר את הביטחונות הנ"ל. במועד השבת החזקה ימציא השוכר למשכיר אסמכתאות המעידות כי לא קיים חוב כלשהו החל על השוכר.

אין באמור בסעיף 7 זה כדי לגרוע מכל זכות או סעד הנתונים למשכיר על פי כל דין.

מיסים ותשלומים

8.1 במשך תקופת השכירות, השוכר ישלם במועדם ולפי דרישת הרשויות ו/או המשכיר, את כל התשלומים ללא יוצא מהכלל המוטלים על שוכרים של דירות מגורים ו/או על בעלי זכויות חזקה בדירות מושכרות ו/או כל המיסים או ההיטלים העירוניים שיוטלו בעתיד על שוכרים של דירה ו/או בעלי זכויות חזקה בדירות מושכרות, לרבות חשמל, מים, ארנונה, גז, והכל במועדם וללא פיגורים. המשכיר ישא בכל המיסים ו/או ההיטלים החלים על בעלים של נכס, שאינו מחזיק בו.

8.2 גם לאחר תום תקופת השכירות יחויב השוכר בכל התשלומים המנויים בסעיף 8.1 לעיל, אם חיובם נוצר עקב ועבור השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת השכירות או חלק ממנה ותשלומם ו/או חיובם נדרש ו/או הגיע לאחר תום תקופת השכירות לידי המשכיר, ובלבד שהשוכר לא ישא בחיוב ו/או הוצאה שאינה מתייחסת לתקופת השכירות.

8.3 העתקי קבלות על ביצוע התשלומים הנ"ל יוצגו על ידי השוכר למשכיר מידי פעם לפי דרישתו ובתום תקופת השכירות ימסרו עותקים לידי המשכיר לפי דרישתו.

אחריות כלפי צד ג'

9.1 אם המשכיר יחויב על ידי כל רשות בתשלום קנסות או תשלומים כלשהם עקב מעשי השוכר או מחדליו במושכר, יהיה על השוכר לשאת בתשלומים אלו ו/או בהוצאות משפטיות, הכל על פי דרישה ראשונה של המשכיר בכפוף להצגת אסמכתאות המעידות כי אכן המשכיר נדרש לשלם קנסות או תשלומים כלשהם עקב מעשי/מחדלי השוכר כאמור ובלבד שהמשכיר הציג לשוכר כל דרישה ו/או קנס כאמור והשוכר לא שילםם בתוך פרק הזמן לתשלומם.

9.2 המשכיר לא ישא בכל אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש השוכר ו/או למבקרים, מוזמנים ו/או כל צד שלישי אחר שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר אשר יפגעו עקב ו/או בגין השימוש במושכר ו/או ביקרו בו במשך תקופת השכירות ובלבד שהפגיעה נבעה ממעשה או מחדל שהחובה לעשותם או להימנע מהם, חלה על השוכר עפ"י הסכם זה ו/או על המבקרים, ו/או על המוזמנים ו/או על כל צד שלישי אחר.

ביטוח

10.1 מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר במשך תקופת השכירות לקיומו ולהיותם בתוקף של הביטוחים וההוראות כדלקמן:

10.1.1 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בערכים ריאליים.

10.1.2 ביטוח חבות מעבידים.

10.1.3 ביטוח רכוש הידוע בשם "אש מורחב" או שם דומה, כולל ביטוח מפני התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, נזקי מים, רעידת אדמה, שביתות, נזקי חשמל, פריצה, פרעות ונזק בזדון, אשר יכסה בסכומים ריאליים ובערך כינון מלא את כל הרכוש במושכר.

10.1.4 פוליסת הביטוח תכלולנה הוראה מפורשת בדבר ביטול הפוליסה על ידי המבטח רק לאחר הודעה מוקדמת בכתב של 21 יום לפחות למשכיר.

10.1.5 השוכר מתחייב להכללה בפוליסת הביטוח האמורה, סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות השיבוב שלו כנגד המשכיר ו/או על זכות אחרת כלשהי של המבטח לחזור אל המשכיר בכל דרך ו/או צורה אחרת כלשהי.

הפרת ההסכם

11.1 מוסכם על הצדדים, כי הפרת כל הוראה מהוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, ו-10 לחוזה זה כולן או מקצתן תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

11.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הפרה של חוזה זה על ידי אחד מהצדדים אשר לא תתוקן תוך 10 ימים מיום שהצד המפר נדרש לעשות כן בכתב, תחשב כהפרה יסודית, ותקנה לצד הנפגע הזכות (מבלי לפגוע בזכותו של הצד המקיים לכל סעד או תרופה אחרים, לרבות צו עשה) לבטל חוזה זה, וזאת בכפוף לכך שניתנה התראה על ידי הצד המקיים לצד המפר ביחס להפרה והיא לא תוקנה תוך 10 ימים.

11.3 מבלי לפגוע בהתחייבויותיו והצהרותיו דלעיל מצהיר השוכר, כי ידוע לו שבכל מקרה שהוא ו/או כל אדם אחר יחזיק במושכר לאחר תום תקופת השכירות יהיה זה על דרך של השגת גבול בלבד והוא יהיה מנוע מלנקוט בכל פעולה שהיא נגד המשכיר ו/או מלטעון כל טענה כלפי המשכיר אם המשכיר ינקוט בצעדים כלשהם לשם קבלת החזקה במושכר.

11.4 מבלי לפגוע באמור בסעיפים 11.1-11.3 לעיל, מסכימים בזה הצדדים, כי אם השוכר לא יפנה את המושכר ו/או לא יחזירנו למשכיר בתום תקופת השכירות (לפי הענין), יהיה על השוכר לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם מראש על הנזק שהפרה או אי מילוי כאלה יגרמו למשכיר, בעבור כל יום של אי פינוי המושכר סכום של 500 ₪.

המחאת זכויות

12.

השוכר אינו רשאי להמחות את חובותיו ו/או זכויותיו על פי הסכם זה לצד שלישי. המשכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה ו/או במושכר לכל אדם ללא צורך בקבלת הסכמת השוכר להעברה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של השוכר כאמור בחוזה זה.

כללי

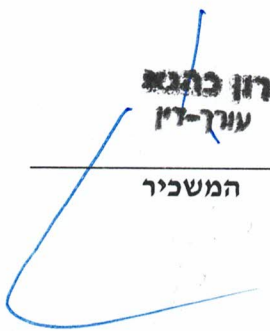
13.

- 13.1 ביצוע כל התחייבות מהתחייבויות המשכיר על פי הסכם זה מותנית בכך שהשוכר יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא והמשכיר זכאי, מבלי לפגוע בכל זכות על פי דין ו/או על פי הסכם זה, לעכב ביצוע כל התחייבויותיו אשר מועד ביצוען חל עד למועד ביצוע התחייבויות השוכר כאמור.
- 13.2 הצדדים להסכם זה לא יהיו קשורים בכל הצהרה, מצג, הסכם והתחייבות, בין בכתב ובין בעל פה, שאינם נכללים בהסכם זה, וכל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יעשו במפורש ובכתב וכל עוד לא נעשו כן, לא יהא להם תוקף מחייב.
- 13.3 על אף האמור בכל דין לא יהא השוכר רשאי לקזז מסכום כלשהו שיגיע למשכיר לפי הסכם זה, למעט סכומים ספציפיים שהוסכם בין הצדדים בכתב ובמפורש שהשוכר ישלם במקום המשכיר.
- 13.4 כל מכתב שישלח בדואר רשום לפי אחת הכתובות המפורטות להלן יחשב כאילו נתקבל על ידי הנמען תוך 72 שעות לאחר הימסרו למשלוח בדואר רשום, ממוען כהלכה. המשכיר: עו"ד רון כהנא אצל כהנא, דידי ושות' – משרד עורכי דין - רח' הבנקים 4 חיפה 33261. השוכר: לפי כתובת המושכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



השוכר



המשכיר

נספח א'

(רשימת מטלטלין)

1. מקרר, כיריים, תנור – מטבח (מוסכם שהשוכר רשאי להוציא את המקרר ואת התנור)
2. שני מסכי טלויזיה (מותר להוציא את הטלויזיות)
3. מיטה אחת (מותר להוציא את המיטה)
4. ארונות אחסון

המטלטלין אינם חדשים. מובהר כי הם תקינים במועד תחילת השכירות אולם האחריות לתחזוקתם הרגילה והשוטפת מוטלת על השוכר ואין למשכיר אחריות לתקנם/להחליפם.



יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ עו"ד רון כהנא, בתפקידי עיזבון המנוחה מריקה ברקוביצי ז"ל שנשאה בחייה ת.ז. 069234268 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 10428 חלקה 509 תת חלקה 32 (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 התחייבויות.

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: 23/11/2025
סימוכין: 41259-1-25

חוות דעת מומחה:
הערכת שווי דירת מגורים
הממוקמת ברחוב הרב יוסף לוי 4, קרית מוצקין

שם המומחה: דרור סולומון

מענו ומקום עבודתו: Link מתחם עסקים, שדרות מנחם בגין 35, טירת הכרמל.

מזמין חוות הדעת: חוות דעת זו נערכה לבקשת עו"ד רון כהנא ממשרד עו"ד כהנא-דידי, במסגרת תפקידו כמנהל עזבון המנוחה ברקוביצי מריקה.

מטרת חוות הדעת: אני החתום מטה, נתבקשתי לבחון את ערכי שווי השוק לדירת מגורים הממוקמת ברחוב הרב יוסף לוי 4, קרית מוצקין.

אני מגיש חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראת החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

1. כללי:

1.1. תאריך הביקור בנכס: 18/09/2025 שהוא המועד הקובע להערכה.

1.2. שמות המבקרים בנכס: דרור סולומון - שמאי מקרקעין, ענבל דהן - שמאית מקרקעין.

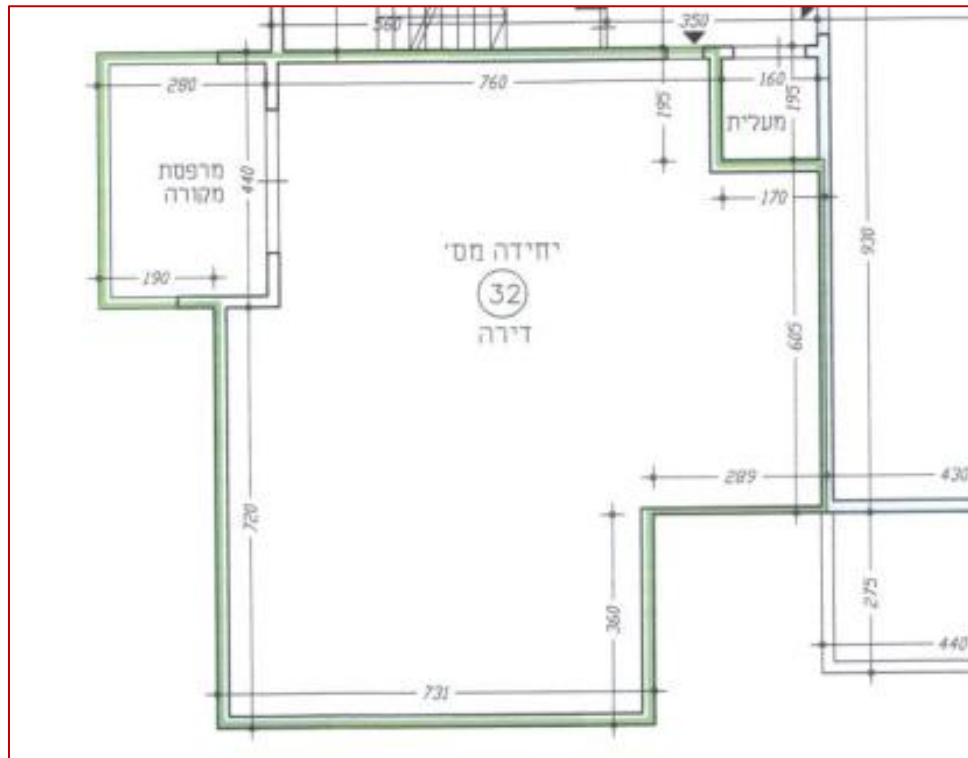


תאריך: 23/11/2025
סימוכין: 41259-1-25

2. פרטי השכלתי וניסיוני:

- 2.1. שמאי מקרקעין מוסמך ומשפטן, שותף במשרד שמאים "כהן - סולומון, משרד שמאי מקרקעין בע"מ".
- 2.2. בעל תואר שני במינהל עסקים - MBA, אוניברסיטת בר אילן.
- 2.3. בעל תואר ראשון במשפטים - שערי מדע ומשפט, הוד השרון.
- 2.4. בעל תואר ראשון במדעי החברה בהדגשת ניהול.
- 2.5. עוסק באופן שוטף בתחום שמאות המקרקעין החל משנת 2000.
- 2.6. במהלך עבודתי המקצועית מבצע הערכות שווי לנכסי נדל"ן פרטיים ומסחריים, חוות דעת לבתי משפט, הערכות לכינוסי נכסים ופשיטות רגל, שומות לצרכי השגה על החלטות מיסוי מקרקעין.
- כמו כן מבצע הערכות עבור הכונס הרשמי ועבור עמותות לטיפול בחסויים.
- 2.7. משמש כיו"ר המוסד לשוב סכסוכים בלשכת שמאי המקרקעין.
- 2.8. נכלל ברשימת המומחים מטעם בית המשפט בתחום שמאות המקרקעין.
- 2.9. שימשתי כמרצה במרכז לטיפול יזמות - מט"י, קריות וגליל מערבי.
- 2.10. שימשתי כמרצה ללימודי שמאות מקרקעין בתחום המימון במסגרת החוג לנדל"ן ברשת המכללות "המכללה המשותפת"- שלוחות חיפה, חדרה וכרמיאל.
- 2.11. שימשתי כמרצה במסגרת "המרכז החיפאי ליזמים ומשקיעים" וב"מרכז ללימודים משולבים" בתחום השקעות נדל"ן.
- 2.12. שימשתי כיועץ "האגודה לתרבות הדיור".
- 2.13. מונית כשמאי מכריע בוועדות תכנון טרם כניסת תיקון 84 לתוקפו.
- 2.14. סיימתי לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים ב"מכללת רמת גן" וכן ב"מכללה למינהל", והוסמכתי בשנת 2003 לשמש כשמאי מקרקעין ע"י מועצת שמאי המקרקעין.
- 2.15. סיימתי השתלמות "חווית דעת מומחים" במסגרת לשכת שמאי המקרקעין.
- 2.16. סיימתי השתלמות "אומדן נזקים בחקלאות" במסגרת לשכת שמאי המקרקעין.
- 2.17. סיימתי השתלמות דיני בוררות במוסד "יתרו" - מוסד לפיתרון סכסוכים.
- 2.18. סיימתי קורס גישור וכן פרקטיקום במוסד הארצי לגישור - לשכת עורכי הדין בישראל.
- 2.19. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
- 2.20. לשעבר חבר ועדת מיסוי בלשכת שמאי מקרקעין.
- 2.21. חבר בארגון מגשרי ישראל.

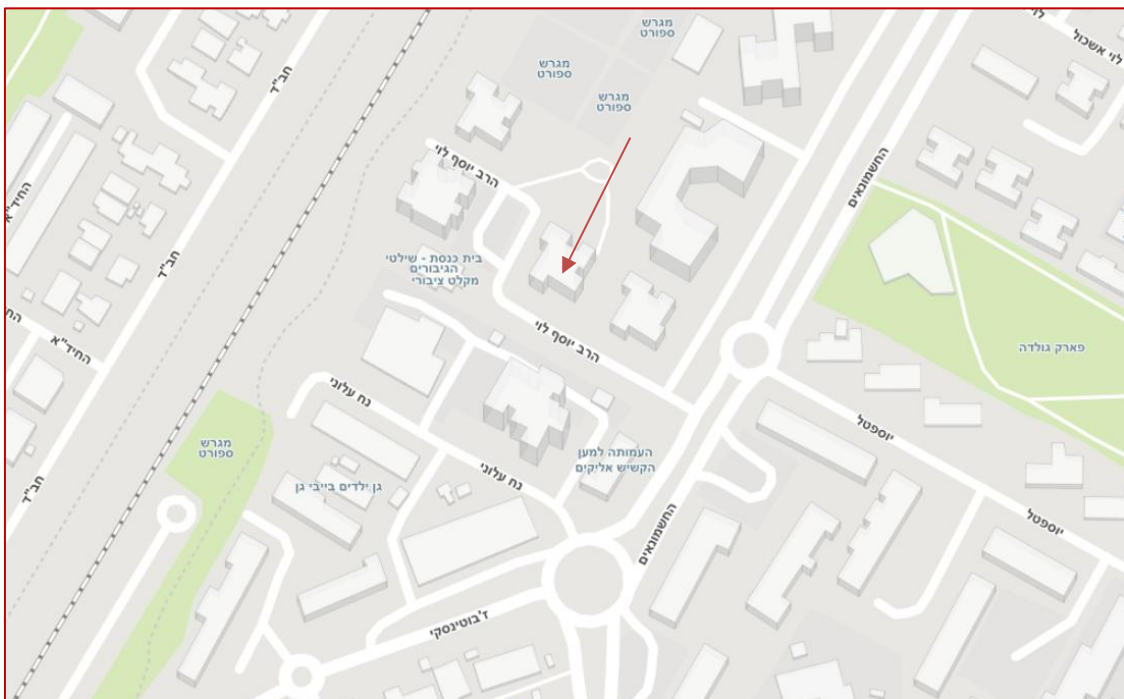
- ### 3.4. תשריט הנכס מתוך תשריט הבית המשותף:



תאריך: 23/11/2025
סימוכין: 41259-1-25

4. תאור סביבת הנכס:

הדירה הנישומה ממוקמת ברחוב הרב יוסף לוי, קרית מוצקין.
הרחוב הינו רחוב צדדי, הממוקם מזרחית למסילת הרכבת חיפה - קרית,
ובניצב לרחוב החשמונאים.
הבניה בסביבה בכללותה מתאפיינת בצפיפות גבוהה, מבנים רבי קומות בעיקר,
אשר חלקם נבנו במהלך השנים האחרונות.



תאריך: 23/11/2025
סימוכין: 41259-1-25



5. תאור הנכס:

5.1. תאור הבניין: מבנה מגורים בבניה רוויה.

מס' קומות: 8 קומות מעל קומת קרקע.

מס' דירות: 32 במבנה.

מעלית: מותקנת.

שנת בניה (אומדן): שנות ה-80.

5.2. תאור הדירה:

5.2.1. מהות הנכס: דירת מגורים בבניה רוויה.

5.2.2. כיוון הדירה: דרום, מערב.

5.2.3. קומה: שמינית עליונה מעל קומת קרקע.

5.2.4. אומדן שטח ברוטו¹ בפועל: כ- 100 מ"ר + מרפסת כ- 12 מ"ר.

5.2.5. חלוקה פונקציונאלית: סלון, מטבח ומרפסת שירות, 2 חדרי שינה, חדר שינה הכולל פינת ארונות,

חדר רחצה ושירותים, מרפסת מקורה.

5.2.6. מפרט הבנייה כולל בין היתר:

דלתות: דלת כניסה פלדלת, דלתות פנים עשויות עץ.

חלונות: בעלי מסגרת אלומיניום.

ריצוף: אריחי טרצו ואריחי קרמיקה.

חדר רחצה: חיפוי באריחי קרמיקה.

מטבח: ארונות פשוטים ומשטח שיש.

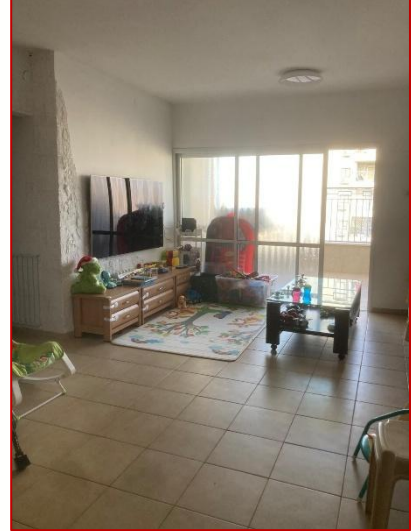
מיזוג: מפוצל.

5.3. מצב תחזוקה: שמור. רמת גימור: סבירה.

¹ מדידה זו מהווה אומדן מקורב ואינה תחליף למדידה ע"י מודד מוסמך

תאריך: 23/11/2025
סימוכין: 41259-1-25

תמונות הנכס:



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

תאריך: 23/11/2025
סימוכין: 41259-1-25

6. מצב תכנוני:

6.1. נתוני תכנון:

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

תכניות בתוקף					
מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום בהפקדה	י.פ.	פרסום תוקף	י.פ.
352-0400960 (תוכנית נושאת גגות)	תכנית מפורטת	20/05/2019	8248	10/11/2019	8511
352-0273359	תכנית מפורטת	30/07/2017	7557	19/07/2018	7884
2/42/17	תכנית מפורטת			19/07/2017	7292
ק/מק/130/א/2	תכנית כללית	30/10/2008	5861	24/03/2009	5934
ק/316/ד	תכנית כללית	03/05/2005	5395	29/09/2005	5442
ק/130/ב	תכנית כללית	09/03/2004	5280	15/02/2005	5367
תמ"א/36/א	תכנית כללית			30/05/2002	5079
ק/130/א	תכנית כללית	18/11/1999	4823	25/06/2001	4996
ק/316/ח	תכנית כללית	11/04/2000	4871	19/09/2000	4921
ק/316/ב	תכנית כללית	03/11/1994	4258	10/04/1995	4297
ק/316/א	תכנית כללית	08/10/1992	4047	03/06/1993	4117
ק/316	תכנית כללית	22/08/1985	3240	18/12/1986	3409
ק/290	תכנית כללית	05/03/1981	2696	21/01/1982	2781
ק/238/א	תכנית כללית	04/08/1977	5016	29/10/1978	2474
ק/238	תכנית כללית	09/09/1973	1942	25/07/1974	2032
ק/130	תכנית כללית	08/07/1965	1197	25/08/1966	1299

יעוד: אזור מגורים ג'.

אחוזי בנייה:

- בהתאם לתוכנית ק/130/א 101.25 אחוז חישוב השטח העיקרי כולל את שטח הבניה העיקרי המותר לבניה לפי תכנית ק/130 וכולל את התוספת של 35% מסה"כ השטח המותר לבניה (- שטח שיועד למרפסות מקורות ולא מקורות ב-ק/130 סעיף 3א בפרק ח).

- בהתאם לתוכנית ק/130/ב תכנית זו תחול רק על בניינים חדשים, ורק על חלקות שלא קיים בהן כל מבנה או שהמבנה יהרס כחלק מהבקשה להיתר לבניית מבנה חדש. התכנית לא תחול על תכניות מפורטות בהן נקבע עיצוב אדריכלי של חלקי המבנה, שטח בניה במ"ר או גובה המבנים כגובה מוחלט, עד למועד אישור התכנית הנוכחית.

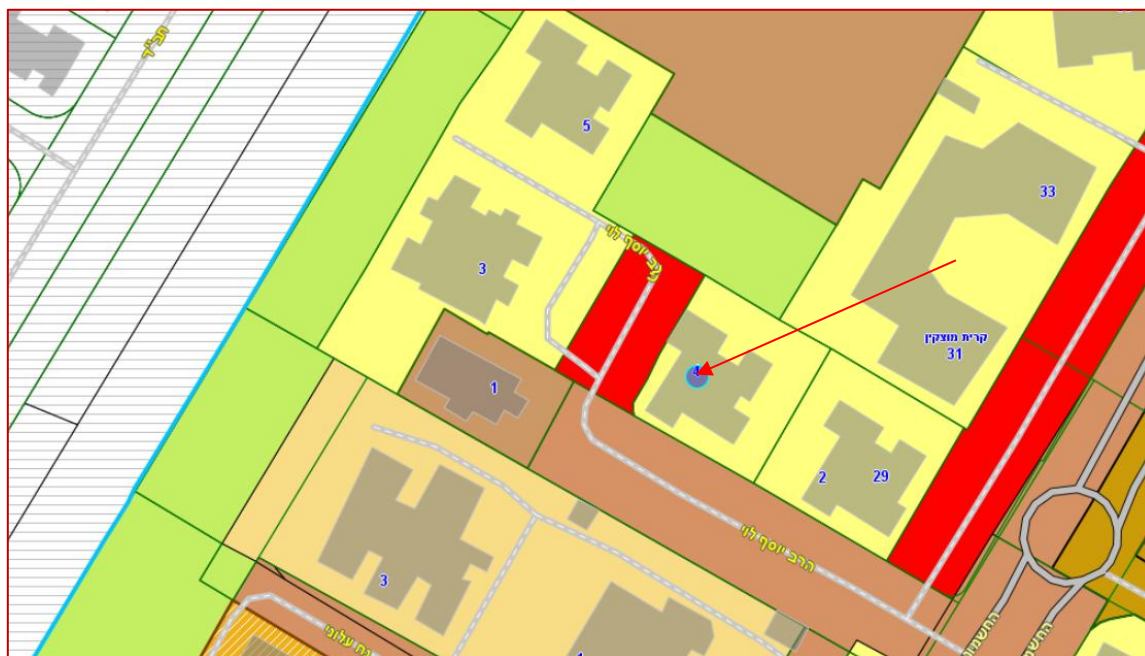
1. שטח בנייה עיקרי באזור מגורים ג' יהיה 120% במקום 101.25%.

2. מס' יח"ד יהיה 11 לדונם במקום 9 לדונם.

3. מס' הקומות יהיה 4 על עמודים במקום 3 על עמודים.

4. בכל מגרש יישאר שטח של לפחות 20% פנוי מכל בינוי, ריצוף וחניה תת קרקעית לצרכי גינון, כשטח של כלל הדיירים.

תשריט יעודי קרקע

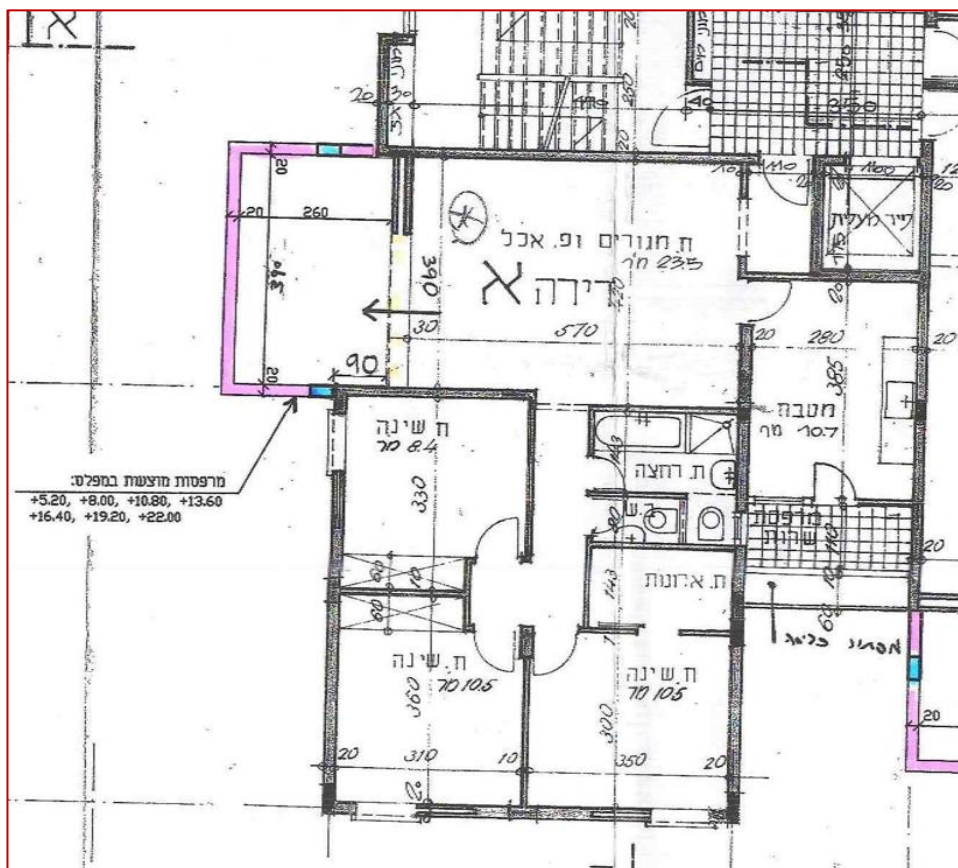


תאריך: 23/11/2025
סימוכין: 41259-1-25

6.2. רישוי:

- 6.2.1. הוצגה תוכנית היתר מס' 5928/47/79 מיום 16/02/1983 להקמת המבנה הנדון.
- 6.2.2. הוצגה תוכנית היתר בניה מס' 20120064 מיום 18/04/2012 המאשרת תוספת 18 גזוזטראות במבנה הנדון, לרבות בדירה הנישומה.
- 6.2.3. יודגש כי שומה זו אינה מהווה תחליף לביקורת הנדסית לגבי כשירות ועמידות המבנה, עמידה בתקנים ומידות בניה עפ"י היתר.

6.2.4. תשריט הנכס מתוך תכנית היתר הבניה:



תאריך: 23/11/2025
סימוכין: 41259-1-25

7. מצב משפטי - בהתאם לצילום המסמכים הבאים:

להלן פרטי הרישום ע"פ נתוני לשכת רישום מקרקעין (באמצעות האינטרנט) מיום 19/11/2025:

7.1. **פרטי הרישום:** הנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים,

גוש: 10426, חלקה: 509, תת חלקה: 32.

תיאור: דירה. קומה: 8. שטח תת חלקה רשום: 112.97 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 113/3576. תקנון: מוסכם.

7.2. שם בעלת הזכויות: ברקוביצי מריקה (ז"ל).

7.3. הזכויות בנכס: בעלות.

7.4. **שכירות:** הוצג הסכם שכירות בלתי מוגנת וכן הודעה על מימוש זכות האופציה שנערכו

בין עזבון מריקה ברקוביצי ז"ל (להלן "המשכיר") לבין גברילוב ודים, גברילוב ויקטוריה (להלן "השוכרים")

לפיהם הושכרה הדירה עד ליום 30/11/2025 בדמי שכירות חודשיים של ₪ 3,700

8. עקרונות גורמים ושיקולים:

8.1. נתוני התכנון והרישוי.

8.2. מיקומו של הנכס ונגישות.

8.3. אופי הסביבה ורמת הפיתוח הסביבתי.

8.4. גילו ומצב תחזוקתו של המבנה והדירה.

8.5. סטנדרט הגימור.

8.6. מצבו המשפטי של הנכס.

8.7. רמת המחירים המקובלת בסביבה.

תאריך: 23/11/2025
סימוכין: 41259-1-25

9. הערכת שווי הנכס ע"פ גישת ההשוואה:

לצורך הערכת הנכס נבחנו נתוני השוואה² רלוונטיים תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון:

- 9.1. בחודש ספטמבר 2025 נמכרה ברחוב הרב יוסף לוי דירת מגורים בת 4 חדרים, ממוקמת בקומה שביעית עליונה מעל קומת הקרקע, שטח של כ- 100 מ"ר. הסכום החוזי: ₪ 1,410,000.
- 9.2. בחודש ינואר 2025 נמכרה ברחוב החשמונאים דירת מגורים בת 4 חדרים, ממוקמת בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע, שטח של כ- 82 מ"ר, הסכום החוזי: ₪ 1,290,000.
- 9.3. בחודש ספטמבר 2024 נמכרה ברחוב בן גוריון דירת מגורים בת 4 חדרים, ממוקמת בקומה חמישית מעל קומת הקרקע, שטח של כ- 92 מ"ר + מרפסת כ- 12 מ"ר, הסכום החוזי: ₪ 1,440,000.
- 9.3. בחודש מרץ 2024 נמכרה ברחוב הרב יוסף לוי דירת מגורים בת 4.5 חדרים, ממוקמת בקומה שמינית מעל קומת הקרקע, שטח של כ- 117 מ"ר + מרפסת כ- 12 מ"ר. הסכום החוזי: ₪ 1,570,000.

9.4. בהילקח בחשבון מכלול הנתונים, מוערך על ידי הנכס בשווי של ₪ 1,500,000

(מבטא רמת ערכים של כ 14,000-15,000 ₪ למ"ר אקוויוולנטי⁴ 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'.

השוואה 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 השוואה בשומות מקרקעין למגורים" לרבות רלוונטיות עסקאות ההשוואה,

מועד ביצועו, וסכום ערכי שיעורי ההתאמה לנכס הנדון

⁴ מטר מרובע מתואם, משוקלל כיחידת תועלת ביחס לשטח

תאריך: 23/11/2025
סימוכין: 41259-1-25

10. הערכה:

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: 1,500,000 ₪ (מיליון וחמש מאות אלף ₪)

11. 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 חוות הדעת.
*חוות דעת זו אינה ערוכה לצרכים נוספים כלשהם מלבד השימוש הנקודתי כפי שהוגדר לעיל ב"מטרת ההערכה".
*חוות דעת זו אינה מהווה תחליף לביקורת הנדסית לגבי כשירות ועמידות המבנה לרבות מפגעים סביבתיים הכפופים לבדיקת מומחים בתחום.

על החתום
דרור סולומון
שמאי מקרקעין

