

הנדון: הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות בבית מגורים צמוד קרקע ברחוב הורדים 26, יהוד

עו"ד אהוד פלדמן בתפקידו כמנהל עיזבון (להלן: "המוכר") מאפשר בזאת להציע הצעות לרכישת זכויות בנכס מקרקעין שהינו בית מגורים חד קומתי צמוד קרקע בשטח של כ- 157 מ"ר וכן תוספת מחסן חיצוני בשטח של כ- 15 מ"ר, ברחוב הורדים 26, בעיר יהוד, הידועה גם כגוש 6694, חלק מחלקה 159 (להלן: "הנכס").

1. הנכס נמכר במסגרת ניהול העיזבון. המכירה כפופה לאישור בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב, ומותנית בקבלת אישור כזה.
2. מצ"ב שמאות מקרקעין לנכס, בפירוט מאפייני הנכס בלבד, כאשר המוכר אינו מציג שום מצג לגבי נכונות האמור בה, ולא יהיה אחראי להסתמכות כשלהי על השמאות, שכן על המציע ובאחריותו לבדוק את טיב הנכס, מצבו הפיזי, מצבו התכנוני וכל הכרוך בזכויות בנכס
3. הנכס נמכר במצבו כפי שהוא, As Is, ואין המוכר או מי מטעמו אחראים לכל פגם ו/או נזק ו/או למצב הפיזי ו/או למצב המשפטי של הנכס. ביקורים בנכס יערכו בתיאום עם מעוניינים. כל המעוניין לתאם ביקור מתבקש לתאם את הביקור עם משרדו של הח"מ בטלפון או בכתובת המייל הרשומים מטה.
4. הצעות יש למסור במשרדי הח"מ על טופס ההצעה הרצוף בזה כשאליו יצורפו הסכם ל מצורפיו כשהם חתומים ובצרוף המחאה בנקאית לפקודת המוכר בשיעור של 10% משווי ההצעה וזאת עד ליום 8.10.2024 בשעה 17:00. לא תתקבל הצעה בתמורה הנמוכה מ 3.5 מיליון ₪.
5. התמורה תשולם תוך 30 יום מיום אישור ההסכם ע"י בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב.
6. באם יראה מנהל העזבון צורך בכך, תערך התמחרות בין מציעים לאחר קבלת ההצעות.
7. אין המוכר מתחייב למכור את הנכס לבעל ההצעה הגבוהה ביותר או בכלל, והח"מ שומר על זכותו לנהל התמחרות או מו"מ עם המציעים ו/או עם כל אחד מהם בנפרד.

עו"ד אהוד פלדמן, מנהל עיזבון

עודד פלדמן, משרד עו"ד ונוטריון

דוד המלך 8, ירושלים, 9410120 טל' 026256322

udi@feldmanlaw.co.il



Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser (1938-2021)
Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Binyamin Ram – R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין (1938-2021)
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
בנימין רם – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין
אלמוג זר – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE: 23/11/2023 : תאריך
REF: ZC41993 : סימננו

הנדון: הערכת שווי בית מגורים
רחוב הורדים 26, יהוד
גוש 6694 159

1.

פרטי עורך חוות הדעת

שם המומחה - ארז כהן

רישיון מס' - 324
מקום עבודה - רח' יגאל אלון 67, תל-אביב
תפקיד - משפטן, שמאי מקרקעין, גאוגרף, מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.

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

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי -

- 2012 ועד היום - מנהל המשרד המעסיק 13 שמאים.
- 2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.
- חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים משקיף בוועדת התקינה השמאית.
- 2009 - משפטן LL.B מהקריה האקדמית אונו.
- 2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
- 2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קריית אונו.
- 2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
- 2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 - בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 - בוגר קורס גישור ופישור.

1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
1993 - רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.
במסגרת תפקידי עוסק בפעילויות כלכליות וציבוריות מגוונות, כגון:
מילוי תפקידים שונים בלשכת שמאי המקרקעין, כהונה כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין.
עריכת שומות מקרקעין עבור חברות גדולות כגון: קרן אייפקס, תנובה, נשר, אמות, תנובה, כלל תעשיות, בזק וכד'.
שומות כעד מומחה לבתי משפט.
יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
ביצוע הערכות בתחום המלונאות והנופש - יועץ לישראל מלונות, ביצוע הערכות לאטרקציות תיירותיות.
ביצוע שומות לדו"חות כספיים - I.F.R.S בהיקף נרחב ובין היתר עבור חברות – תנובה, מבני תעשייה, סלע קפיטל.
ביצוע שומות תקן 19 לנכסים מגוונים לבנקים שונים.
ביצוע שומות בתחום ההתחדשות העירונית עם חברות רבות ובין היתר - גינדי השקעות, תדהר, ב.ס.ר, אאורה, שיכון ובינוי. כמו כן, ליווי רשויות שונות בתחום ההתחדשות העירונית כגון- תל אביב, רמת גן, רמת השרון, גבעת שמואל. ליווי תכנון כולל עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בין היתר בערים - תל אביב, רמת גן, רמת השרון, קריית אונו, בת ים, לוד.

2. זהות מזמיני השומה

עו"ד אהוד פלדמן, מנהל העיזבון.

3. מטרת השומה

מטרת שומה זו הינה לאמוד את שווי השוק של מלוא זכות החכירה (100%) בנכס הנדון. שווי השוק הוא הסכום הסביר שבו היו נמכרות הזכויות בנכס המוצע, במועד הקובע לשומה, בין קונה מרצון למוכר מרצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה.

4. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה: מועד הביקור בנכס.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 24/11/2023 ע"י אורי זלוטוגורה- שמאיי מקרקעין.

6. פרטי זיהוי הנכס

6694	גוש :
159	חלקה :
676 מ"ר	שטח החלקה הרשום :
רחוב הורדים 26, יהוד.	מיקום :
בבעלות רשות הפיתוח.	זכויות קנייניות :
רשומה חכירה מהוונת ע"ש גרציאני שמעון ומלכה על חלק מהמקרקעין עד לתאריך 31/03/2067.	
בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי הבנוי בקיר משותף (קוטג') עם בית מגורים הצמוד באותה החלקה.	מהות הנכס :
זכויות חכירה מהוונות של שמעון ומלכה גרציאני. לא הוצג בפני הסכם שיתוף, הונח כי להם 50% מזכויות החכירה בחלקה.	החלק המוערך :

7. חזית הנכס



8. תיאור הנכס והסביבה

8.1. תיאור הנכס

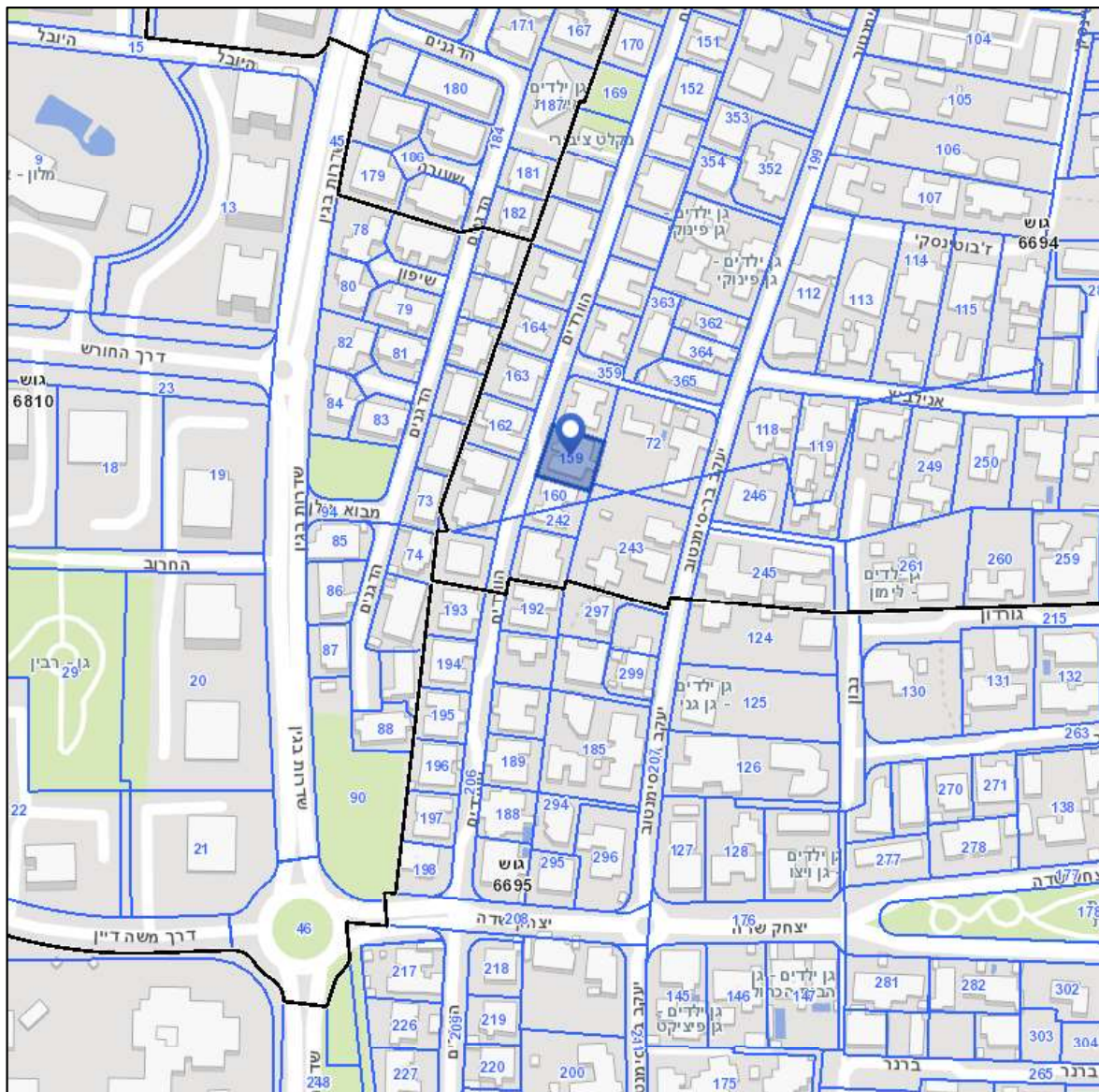
הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע (בית דרומי מקוטגי דו משפחתי) בגובה קומה אחת ברחוב הורדים 26 היהוד, גוש 6694 חלק מחלקה 159.

תיאור החלקה

חלקה מספר 159 בגוש 6694 בשטח של 676 מ"ר. לחלקה צורה למגרש צורה מלבנית, חזית החלקה המערבית פונה לרחוב הורדים באורך של כ- 26 מ' ועומקה הינה 27 מ'. פני הקרקע מישוריים.

גבולות החלקה

- מצפון - בית מגורים חד קומתי הבנוי בקיר משותף לנכס הנדון.
- מדרום - בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי.
- ממזרח - שטח פתוח ומעברו בית מגורים.
- ממערב - רחוב הורדים ומעברו בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי.



8.2. תיאור הבנוי

בית מגורים צמוד קרקע בגובה קומה אחת, הצד הדרומי של קוטג' דו משפחתי. הנכס נבנה על פי היתר בנייה משנת 1973 בשטח של 157 מ"ר בתוספת מחסן חיצוני בשטח של 15 מ"ר. הנכס בנוי בקיר משותף עם בית מצפון על שטח חלקה משותפת של 676 מ"ר, ולכל צד מחצית משטח המגרש.

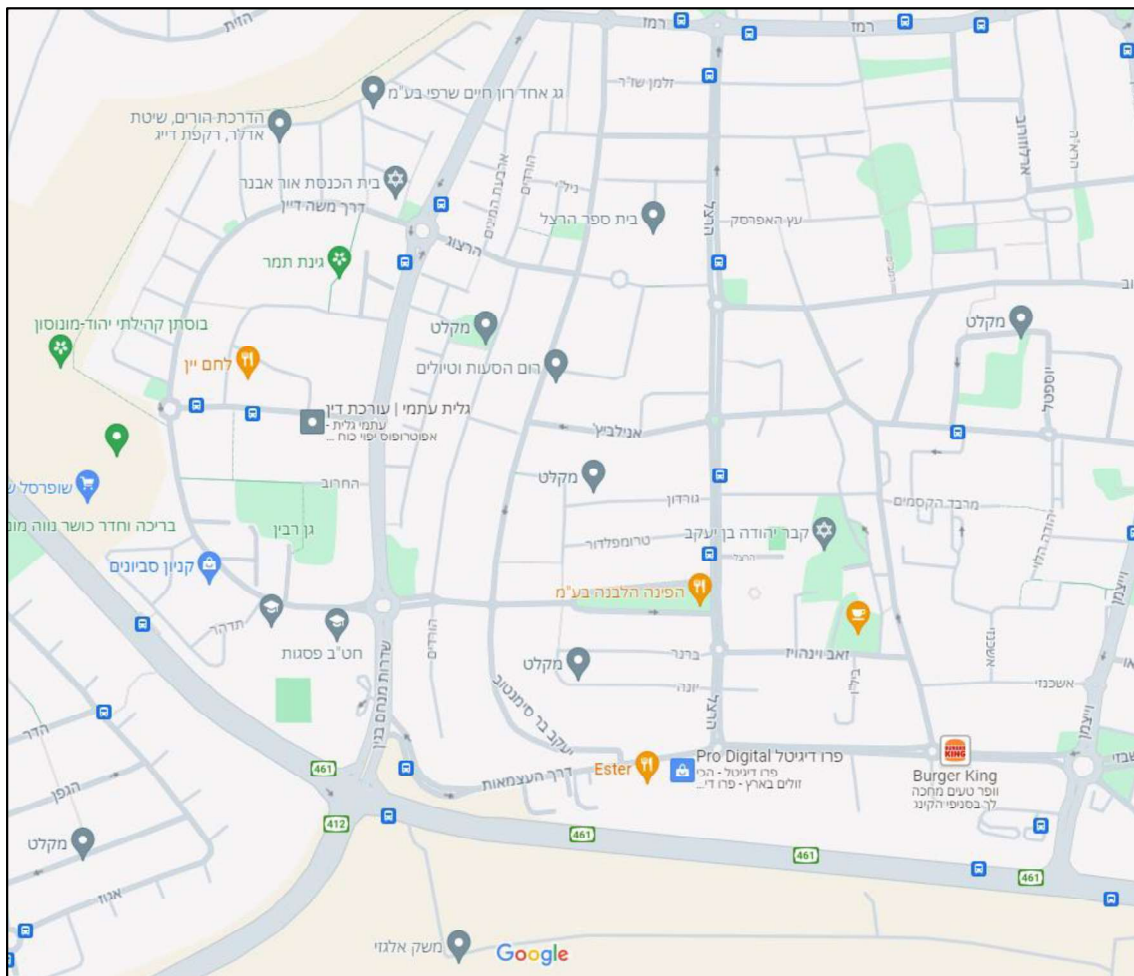
הכניסה לבית מצידו המערבי של המגרש בחזית רחוב הורדים במפלס גבוה ממפלס הרחוב (3 מדרגות). הבית כולל סלון הפונה לחזית הרחוב עם יציאה למרפסת שנסגרה, מהסלון מעבר למטבח הממוקם בצידו הצפוני של המבנה (הבנוי בקיר משותף) ובעורף המבנה 3 חדרי שנה, חדר שירותים וחדר אמבטיה. סביב הבית (מצידו המערבי, הדרומי והמזרחי) חצר ובעורף המגרש בנוי מחסן בהיתר בשטח של כ- 15 מ"ר. בעת הביקור בנכס הבית ריק, נמסר לי בביקור כי כבר ריק מספר שנים. רמת הגמר תואמת לגיל המבנה וכוללת רצפת טרצו 30/30, משקופי עץ ובחלק מהחלונות משקופי אלומיניום, דלתות עץ לחדרים, מבטח עץ ישן, קרמיקה בחדרי השירותים, חצר ובה מספר עצים וברובה מוזנחת, וכיו"ב.

בחזית המבנה חנייה פרטית בשטח המגרש.



8.3. תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממקום ברחוב הורדים בחלקו המערבי של העיר יהוד (יהוד מונוסון) הממוקמת במזרח קבעת אונו במחוז מרכז. העיר קיבלה את שמה המאוחד במסגרת איחוד רשויות בשנת 2003. בסיבת הנכס הקרובה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע, חד ודו קומתיים, וילות לצד קוטג'ים, ובסביבה היותר רחוב בנייה רוויה חדשה יחסית בבניינים עד 20 קומות. כמו כן בסביבת הנכס ריכוז מבני ציבור, גינות ציבוריות ובמרחק הליכה שטחים מסחריים. רחוב הורדים הינו רחוב דו סטרי צר יחסית, היוצר מכיכר בן שניור (מפגש שדרות מנחם בגין ודרך משה דיין) ונע צפונה עד למפגש עם רחוב הרצוג. הרחוב מקורה באבנים משלבות עם חנייה לאורכו עם פיתוח עירוני מלא.



9. המצב התכנוני

9.1. תכנית גמ/3/377

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 580 בתאריך 23/01/1958.
מטרת התכנית: לבטל חלוקה קיימת ודרכים קיימות, לחלק את השטח מחדש למגרשי מגורים, מסחר, חקלאות, אזור מיוחד, מגרשים לבניינים ציבוריים, ליעוד בית קברות, שטחים ציבוריים פתוחים, להתוות שבילים, דרכים חדשות- הכל בהתאם לתשריט המצורף.
הנכס הנדון מסומן כאזור מגורים א'.

9.2. תכנית גמ/4/377

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 630 בתאריך 23/10/1958.
מטרת התכנית: לבטל חלוקה קיימת באזור מגורים הכולל את המגרשים הנ"ל ולחלק את השטח מחדש בהתאם לתשריט המצורף. **הנכס הנדון מסומן כאזור מגורים.**

9.3. תכנית ממ/865

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 1782 בתאריך 02/12/1971.
מטרת התכנית: תכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התכניות המפורטות שאושרו (או לפחות הופקדו) ביהוד + פתיחת דרכים חדשות.
על פי תשריט התכנית החלקה מסומנת כאזור מגורים א'.



פירוט זכויות הבנייה למגורים א'

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר או על פי התשריט.
שטח בנייה כולל : 30%
בנייני עזר : 30 מ"ר כולל סככה למכוניות בשטח עד 15 מ"ר.
מספר יחידות דיור : 2
מספר קומות : 1 או קוטג'.
קווי בניין : חזית : כמסומן בתשריט. סככה למכוניות באישור הוועדה המקומית.
צד : 3.0 מ' למגורים, 3.0 או 0 למבני עזר.
אחורי : 5.0 מ' למגורים, 3.0 או 0 למבני עזר באישור הוועדה המקומית.
הערות : הוועדה המקומית רשאית להבלטת מרפסות ב- 10% לקו בניין צידי או אחורי.

9.4 תכנית מספר ממ/865 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2820 מתאריך 03/06/1982.
מטרת התכנית : הגדרה מדויקת של הוראות הבניה - תכנית קרקע 30%. אחוזי בניה מרביים 60% בשתי קומות. לתכנית לא מצורפת טבלת הוראות בניה חדשה או תשריט.

9.5 תכנית מספר יד/מק/5001

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4493 מתאריך 20/02/1997.
מטרת התכנית בין היתר - קביעת הנחיות בינוי למחסנים וגדרות.
התכנית קובעת הוראות באשר לבניית מחסנים וגדרות באזור מגורים א'.

9.6 תכנית מספר יד/מק/2113

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4581 מתאריך 04/11/1997.
מטרת התכנית בין היתר - הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד על מגרש המיועד באזור מגורים א.
התכנית קובעת כי הבריכה תבנה בקו בנין 0 עם מגרש שכן ובהסכמת בעליו או לחילופין קו הבניין יהיה 3מ'. יתר קווי הבניין ע"פ תכנית פיתוח ובאישור הוועדה.

10. רישוי

10.1. בקשה להיתר בנייה מספר 730073 מתאריך 08/09/1973

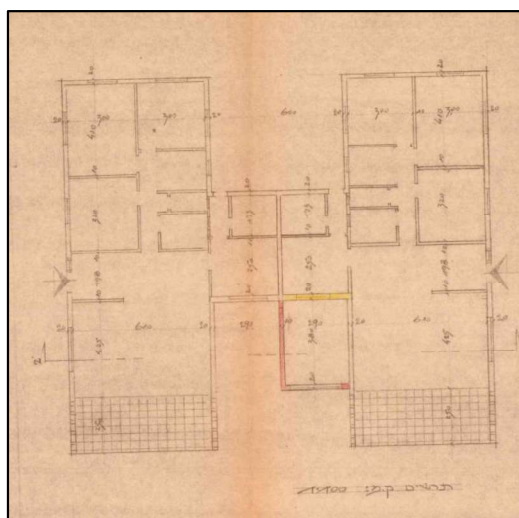
מגיש הבקשה: שמעון גרציאני.
הגדלת מטבח.

10.2. בקשה להיתר בנייה מספר 800127 מתאריך 01/01/1980

מגיש הבקשה: הראל ברוך.
עבודות עפר, תעלות.

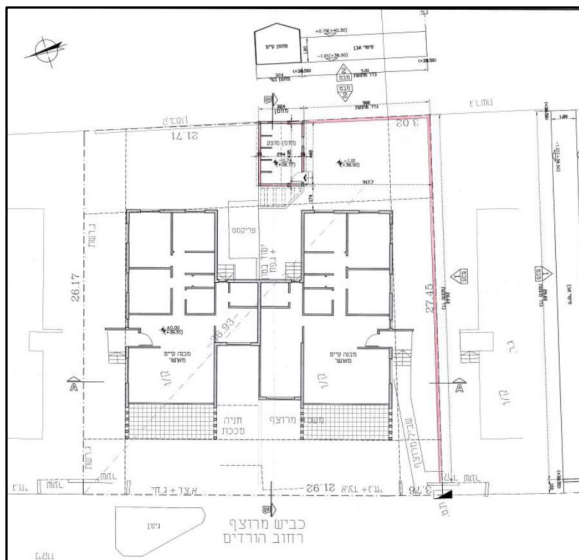
10.3. היתר בנייה מספר 030 מתאריך 01/01/1985

מגיש הבקשה: שמעון גרציאני.
הגדלת מטבח בבית דו קומתי. שטח קיים- 290.2 מ"ר, שטח מוצע- 12 מ"ר- סה"כ- 302.20 מ"ר.



10.4. היתר בנייה מספר 20050101 מתאריך 28/06/2005

מגיש הבקשה: שמעון גרציאני.
הקמת מחסן וגדר. שטח עיקרי- 157.1 מ"ר, שטח שירות (אחסנה)- 15 מ"ר. סה"כ- 172.1 מ"ר. שטחים לא מקורים פרגולה- 4.4 מ"ר.



11. המצב המשפטי

11.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה והופק באמצעות האינטרנט בתאריך 21/11/2023 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6694

חלקה: 159

שטח החלקה הרשום: 676 מ"ר

בעלויות: רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירות:

הערות		החלק בזכות	שם החוכר	מהות הפעולה	תאריך	מספר שטר
חלק מסומן באות ב' בתשריט	חכירה מהוננת עד לתאריך 31/03/2067	1/2	הראל ברוך	תיקון תנאים בשכירות	07/02/2006	4715/2006/3
		1/2	הראל שולמית			
חלק מסומן באות א' בתשריט	חכירה מהוננת עד לתאריך 31/03/2067	1/2	גרציאני שמעון	תיקון תנאים בשכירות	11/12/2005	38373/2005/5
		1/2	גרציאני מלכה			

הערות

- הערה על מינוי מנהל עיזבון מיום 21/11/2023 לטובת פלדמן אהוד. הערות: תיק הרשם לענייני ירושה תל אביב מספר 233711 מיום 26/07/2023. על החכירה של גרציאני מלכה.
- הערה על מינוי מנהל עיזבון מיום 21/11/2023 לטובת פלדמן אהוד. הערות: תיק הרשם לענייני ירושה תל אביב מספר 233711 מיום 23/10/2023. על החכירה של גרציאני שמעון.

11.2. אישור מרמ"י מיום 27/11/2005

הוצג בפני אישור מיום 27/11/2005 ששולמו דמי חכירה מהוונים להארכת תקופת חכירה ב- 49 שנים נוספות. כמו כן רשום כי בעלי זכויות החכירה יהיו פטורים מתשלום דמי חכירה שנתיים עד לתום תקופת החכירה המוארכת.

העברת הזכויות בתקופה המאורכת תהיה פטורה מתשלום דמי הסכמה.

גוש 6694 חלקה 159 תיק רמ"י 50442563 מ' ע"ש גרציאני שמעון ומלכה, סיום תקופת החכירה - 31/03/2067.

11.3. חוזה חכירה מיום 04/12/1990

חוזה חכירה מיום 04/12/1990 בין רמ"י לבין גרציאני שמעון ומלכה, להלן עיקרי החוזה:

המקום: יהוד

השטח: 676 מ"ר

גוש: גוש 6694 חלקה 159

חלקים: חלק מהחלקה המסומן באות א' בתשריט המצורף לשטר זה.

תקופת חכירה: 49 שנים החל מיום 01/04/1969 ועד 31/03/2018.

מטרת החכירה: מגורים

קיבולת בנייה: יחידת דיור אחת בשטח של 160 מ"ר.

טופס הצעה לרכישת מקרקעין

שהם בית מגורים חד קומתי צמוד קרקע בשטח של כ-157 מ"ר בתוספת מחסן חיצוני בשטח של כ-15 מ"ר, ברחוב הורדים 26, בעיר יהוד, והמהווים חלק מחלקה 159 בגוש 6694

לכבוד:

אהוד פלדמן, עו"ד - מנהל עזבונות המנוחים מלכה ושמעון גרציאני ז"ל

מרח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120

טלפון: 02-6256322 פקס 02-6255336

דוא"ל: udi@feldmanlaw.co.il

שם המציע: _____

ת.ז./ח.פ.: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

טלפון נייד: _____

מייל: _____

במקרה של תאגיד:

שם החותם בשם התאגיד: _____

ת.ז. של החותם בשם התאגיד: _____

סכום ההצעה בשקלים: _____ סכום ההצעה במילים: _____

1. להצעה זו מצורפים המחאה בנקאית לפקודת מנהל העיזבון, עו"ד אהוד פלדמן, ע"ס 10% מסכום ההצעה, וחווה מכר ממולא וחתום כנדרש.
2. ידוע לי ומוסכם עלי כי מנהל העיזבון רשאי לנהל מו"מ עם כל צד ג' שימצאו לנכון, בין אם צד ג' הנ"ל הציע הצעה במסגרת מכירה זו ובין אם לא הציע, וכי דיני המכרזים אינם חלים עליה.
3. עוד ידוע לי ומוסכם עלי כי מנהל העיזבון אינו חייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא וכי יש לו את שיקול הדעת לפעול בהתאם לראות עיניו. ידוע לי כי מנהל העיזבון עשוי לתת משקל גבוה יותר להצעה שתשולם על ידי המציע ממקורותיו העצמיים ללא צורך במימון חיצוני.
4. ידוע לי כי המכירה כפופה לאישור בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב, ומותנית באישור כזה. עוד ידוע ומוסכם עלי כי כל עוד מכירת הנכס לא אושרה על ידי בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב, יש למנהל העיזבון הזכות לפעול לצורך מיקסום התמורה גם בדרך של קבלת הצעה שתגיע לאחר מועד ההתמחרות שתערך על ידי המנהל העיזבון, ואשר סכומה יעלה על ההצעה שתזכה בהתמחרות.
5. ידוע לי ואני מסכים לכך שממועד שהגשתי הצעתי במשרדו של מנהל העיזבון לא אוכל לחזור בי מהצעתי וכי במידה והצעתי תהיה ההצעה הזוכה ואבקש לחזור ממנה ו/או לבטלה - ההמחאה

- הבנקאית שהוגשה על ידי תחולט על ידי מנהל העיזבון ותשמש כפיצוי מוסכם ומוערך מראש (אשר יופקד בקופת העיזבון) ולא אוכל לבוא אליו בכל טענה בעניין זה.
6. אני מאשר כי הובא לידיעתך כי הנכס נשוא הצעתי נמכר במצבו הפיסי, התכנוני והמשפטי " AS IS".
7. הצעתי זו מוגשת לאחר שבדקתי את אפשרויות השימוש של הנכס, תחזוקתו, שיפוצו, שינויו, ו/או התאמתו לצרכי ושימושי וכן את מצבו ההנדסי והרישומי מכל מין וסוג שהוא, בין אם בעצמי ובין אם באמצעות בעלי מקצוע מטעמי ואין לי ולא תהיה לי כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד מנהל העיזבון א/או מי מטעמו בכל הקשור לנכס מכל מין וסוג שהוא.
8. ידוע לי ואני מסכים כי עד כמה שחל מע"מ על העסקה ישולם מע"מ כדין בנוסף למחיר המוצע. אני מצהיר כי אני/ אינני¹ עוסק מורשה לצרכי חוק מס ערך מוסף תשל"ו – 1975.
- מציע שהוא עוסק מורשה ישלם למוכר סכום נוסף השווה למע"מ בשיעורו כדין בנוסף לסכום ההצעה כאמור לעיל, או יוציא חשבונית עצמית על מלוא סכום ההצעה בתוספת מע"מ, וזאת לפי דרישת המוכר.
9. לא תהיה לי טענה בדבר מצבו המשפטי, תכנוני, הנדסי או הפיזי של הנכס, או לגבי העדר חזקה ייחודית של מאן דהוא בנכס.
10. ערכתי את כל הבדיקות הראויות ומצאתי את הנכס נכון ומתאים לצרכי במצבו.
11. ידוע לי כי רק על סמך חתימתי על מסמך זה וצרוף ההמחאה הבנקאית אליה וכן העתק מתעודת הזהות שלי כולל הספח מנהל העיזבון מסכים לקבל את הצעתי כהצעה במסגרת ההתמחרות.
12. אני מאשר כי חתמתי על מסמך זה מרצוני החופשי לאחר שקראתי את האמור בו, בדקתי את המשמעויות המשפטיות הנובעות מהסכמתי לאמור בו והחלטתי לקבלו.

חתימת המציע

תאריך

שם +משפחה

¹ אגא סמן את הנכון

הסכם

שנערך ונחתם בירושלים ביום ___ בחודש ___ 2024

ב ין עו"ד אהוד פלדמן ת.ז. 059284315, בתפקידו כמנהל עיזבונות החוכרים (בהגדרתם להלן) מרחוב דוד המלך 8, ירושלים, 9410120
טל': 02-6256322; פקס: 02-6255336
(שיקרא להלן יחד ולחוד – "המוכר" ו/או "מנהל העיזבון")

מצד אחד;

ל ב ין 1. _____
2. _____
כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן – "הקונה")

מצד שני;

הואיל והמוכר הוא מנהל עיזבונה של המנוחה מלכה גרציאני ז"ל ת.ז. 000090365 לפי צו של הרשם לענייני ירושה בתל אביב מיום 26.7.2023, וכן מנהל עזבונו של המנוח שמעון גרציאני ז"ל ת.ז. 009685413 לפי צו הרשם לענייני ירושה בתל אביב מיום 23/10/2023. (שני המנוחים יקראו יחד להלן: "החוכרים") העתק צווי המינוי מצ"ב כנספחים א'-1 ו א'-2 להסכם ומהווה כחלק בלתי נפרד ממנו;

והואיל והחוכרים הם בעלי זכויות החכירה בבית מגורים חד קומתי צמוד הקרקע, המצוי ברחוב הוורדים 26, יהוד, בשטח של כ-157 מ"ר, ומחסן חיצוני בשטח של כ-15 מ"ר, והרשום בלשכת רישום המקרקעין בתור חלק מחלקה 159 בגוש 6694 (להלן: "הנכס" ו/או "הדירה"). והכל כאמור בנסח הרישום, הסכם החכירה והארכת הסכם החכירה המצורפים להסכם זה ומהווה כחלק בלתי נפרד ממנו, ומסומן כנספחים "ב", "ג", ו "ד";

והואיל ומנהל העיזבון מוכר את הדירה בכפוף לכך שבית המשפט לענייני משפחה בתל אביב (להלן: "בית המשפט") ייתן את אישורו לביצוע מכירת זכויות החוכרים בנכס לקונה על פי תנאי הסכם זה (להלן: "אישור בית המשפט");

והואיל והמוכר פרסם הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות החוכרים בנכס, והקונה הגיש למוכר הצעה לרכישת הזכויות הנ"ל והצעתו נמצאה הטובה ביותר בנסיבות העניין;

והואיל והקונה מעוניין לקנות מהמוכר את מלוא זכויות החוכרים בדירה, ולקבל ממנו את החזקה הפנויה בה, ולרשום את הזכויות בדירה על שמו, ומנהל העיזבון מסכים למכור לקונה את זכויות החוכרים בדירה ולמסור לו את החזקה הפנויה בה ולאפשר לו לרשום את הזכויות בדירה על שמו כשהיא נקייה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול;

והואיל והקונה מצהיר כי בדק את מצבה הפיזי, המשפטי והתכנוני של הדירה לרבות הזכויות הכרוכות ו/או הצמודות אליה כאמור בהסכם זה וכי ידוע לו מצבה, וכי ידוע לו כי הדירה נמכרת כפי שהיא (as is);

והואיל והקונה מאשר כי מנהל העיזבון, העיזבון עצמו, או כל אדם אחר הקשור בעיזבון לא הציג בפניו מצג כלשהו לגבי הדירה, ואין הנ"ל אחראים כלפי הקונה בקשר למצב הדירה ו/או לזכויות הקשורות עמה, ורק על דעת זאת מתקשר המוכר עם הקונה בהסכם זה ;

והואיל והמוכר מעוניין למכור, והקונה מעוניין לרכוש, את מלוא הזכויות בדירה באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה ;

לכן, ובתמורה להתחייבויותיהם ההדדיות של הצדדים, הוצהר, הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הצהרות המוכר

המוכר מצהיר בזאת כלפי הקונה כדלקמן :

- 2.1 כי בכפוף לאישור בית המשפט, יהא רשאי לחתום על הסכם זה ולמכור את זכויות החוכרים לקונה.
- 2.2 המוכר לא ביצע ולא התחייב לבצע כל עסקה סותרת בדירה, לרבות שעבודה, משכונה או הענקת כל זכות אחרת שהיא בדירה לכל צד שלישי .
- 2.3 לא ידוע לו על כל מניעה חוקית או עובדתית לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה.

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר בזאת כלפי המוכר, כדלקמן :

- 3.1 כי לפני חתימת הסכם זה ביקר בדירה, וכי בדק בפועל, בעצמו ואם בחר לעשות כן, אף באמצעות בעלי מקצוע מטעמו, בדיקה יסודית, את הדירה על כל מערכותיה, ואת כל הפרטים המתחייבים אליה, ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו בהסכם זה, וכי ביצע את הבדיקות מהבחינה הפיזית, התכנונית והמשפטית, ולאחר כל הבדיקות הנ"ל מצא את הדירה, וכל הפרטים המתחייבים אליה מתאימים וראויים למטרותיו לשביעות רצונו המלאה, ואין לו טענות בקשר עם מצבה של הדירה, והוא מוותר בזה על כל טענה או תביעה בעניינים אלו, מהמוכר או מעיזבונו החוכרים. להסרת כל ספק מובהר כי הוויתור דלעיל הינו על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה והוא נוגע לכל מום ו/או פגם ידוע ו/או נסתר בדירה.
- להבהרת הספק מוצהר ומוסכם במפורש כי מנהל העיזבון לא הציג ו/או איננו מציג שום מצג כלפי הקונה בעניינים האמורים בסעיף זה וכי אין ולא תהיה לקונה כל תביעה בקשר למידע שקיבל מהמוכר ומי מטעמו אם קיבל כזה, וכי כל מידע שניתן על ידי המוכר לקונה ניתן מבלי לקחת עליו אחריות, וכפוף לבדיקות עצמאיות מטעם הקונה.
- 3.2 הקונה מצהיר במפורש כי ידוע לו כי מדובר בנכס ישן שבחלקו ניכרים סימני חדירת רטיבות, וכי הוא מודע לעבודה שהנכס ומערכותיו ישנים ודורשים שיפוץ.
- 3.3 כמו כן, ידוע לקונה שאישור בית המשפט לעסקה זו מהווה תנאי לתוקפה של העסקה, ואם לא יינתן אישור בית המשפט, מכל סיבה שהיא, כי אז לא יהיה תוקף להסכם זה, והקונה לא יהיה זכאי לרכוש את זכויות החוכרים בנכס.
- 3.4 אם הקונה הינו תאגיד מצהירים הקונה והחתום על הסכם זה בשמו כי ההסכם נחתם על ידי התאגיד באמצעות מי שמוסמך לחייב את התאגיד בחתימתו וזאת לאחר שנתקבלו במוסדות התאגיד כל ההחלטות הנחוצות לצורך כך.

3.5 כי הוא רוכש את הדירה במצבה כפי שהיא (As is) בעת חתימת ההסכם, ובכפוף בלאי סביר עד למועד המסירה.

4. המכר

4.1 בכפוף לאמור בהסכם זה, ובכפוף לקבלת אישור בית המשפט, מנהל העיזבון מוכר בזאת לקונה את מלוא זכויותיהם של החוכרים בדירה ומתחייב למסור לקונה את החזקה בה, ולאפשר לו לרשום את הזכויות בדירה על שמו כשהן נקיות מכל שעבוד ועיקול שהם, והקונה מתחייב לקנות ממנהל העיזבון את זכויות החוכרים בדירה, לקבל את החזקה בה ולרשום את הזכויות בדירה על שמו.

4.2 יחד עם הדירה יקבל הקונה בלא תשלום תמורה נוספת, את כל המחובר לדירה חיבור של קבע.

5. התמורה

5.1 בתמורה להתחייבויות המוכר בהסכם זה ישלם הקונה למוכר סך של _____ ₪ (_____ ש"ח) (להלן - **התמורה**).

5.2 התמורה תשולם ע"י הקונה באופן בתנאים ובמועדים שלהלן:

5.2.1 סך של _____ אלף שקלים חדשים (_____ ₪) המהווה 10% מהצעתו של הקונה ואשר הופקד בידי מנהל העיזבון טרם חתימת ההסכם להבטחת הצעתו של הקונה, ייזקף ע"י התמורה לאחר קבלת אישור בית המשפט.

5.2.2 סך של _____, ₪ המהווה השלמה ל-10% מהמחיר שזכה בהתמורות, ישולם עם סיום ההתמורות וייזקף אף הוא ע"י התמורה לאחר קבלת אישור בית המשפט.

5.2.3 יתרת התמורה בסך של _____ ₪ תשולם על ידי הקונה למוכר תוך 30 יום מקבלת אישור בית המשפט.

5.3 כל התשלומים ישולמו למוכר בהמחאות בנקאיות ו/או באמצעות העברה בנקאית לחשבון כפי שיוורה המוכר.

5.4 מוסכם במפורש בין הצדדים כי התמורה אינה כוללת מע"מ. לגבי מע"מ יחול האמור בס' 9.7-9.8 להלן.

5.5 אם הקונה יהיה מעוניין לקבל הלוואה מובטחת במשכנתא למימון חלק מהתמורה על פי הסכם זה מבנק או חברת ביטוח מוכרים בעלי רישיון ישראל לתת את המימון (להלן - **הבנק המלווה**). אשר להבטחתה ידרוש הבנק המלווה מהמוכר לחתום על התחייבות בנוסח המקובל אצלו (להלן: "**טופס ההתחייבות**"), יחתום המוכר על טופס ההתחייבות בנוסח שייראה לו, לרבות לאחר תיקונים שייבקש המוכר להכניס בטפסים אלו, בכפוף להתמלאותם של כל התנאים הבאים:

5.5.1 סך של 10% מהתמורה, שולם במלואו;

5.5.2 כספי הלוואה יהוו את מלוא יתרת התמורה אשר נותרה לתשלום בהתאם להוראות הסכם זה, נכון למועד חתימת המוכר על ההתחייבות לרישום משכנתא. במידה וכספי הלוואה לא יהוו את מלוא יתרת התמורה אשר נותרה לתשלום, יימסר לקונה כתב ההתחייבות החתום על ידי המוכר, רק לאחר שהסכום המשלים את יתרת התמורה ואשר לא נכלל בסכום הלוואה, ישולם לידי המוכר;

5.5.3 כספי הלוואה יועברו על ידי הבנק המלווה, ישירות לידי המוכר;

5.5.4 המוכר לא ידרש להתחייב כלפי הבנק המלווה לרשום בעצמו את הערת האזהרה לטובת הבנק המלווה ו/או את הזכויות בנכס ו/או את המשכנתא ו/או להתחייב כלפי הבנק המלווה על המועד המיועד לביצוע הפעולות הנ"ל;

5.5.5 המוכר לא יידרש להתחייב כלפי הבנק המלווה על השבת כספים לידי, אלא בגובה הסכומים שאותם על המוכר יהיה להשיב לקונה על פי הסכם זה לאחר ניכוי הפיצויים המגיעים למוכר ;

5.5.6 מובהר בזאת כי אי-קבלת הלוואה על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, לרבות מסיבה שהמוכר לא חתם על מסמכים שנתבקשו על ידי בנק מלווה משום שלא היה חייב לעשות כך על פי הסכם זה, לא תיגרע מחובת הקונה לשלם את מלוא תשלומי התמורה במלואם ובמועד, ובלבד שהמניעה לאי מתן ההלוואה איננה תוצאה של הפרת הסכם זה על ידי המוכר ; האמור בסעיף זה יחול בשינויים המחויבים גם לגבי גרירת משכנתא שלחובת הקונה, אל הנכס.

5.6 מוסכם ומותנה בין הצדדים כי מועדי התשלום של התמורה על פי הסכם זה הינם תנאי עיקרי ויסודי על פי הסכם זה, והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6. המסירה

6.1 במועד המסירה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם במלואן ובמועדן, ובכלל זה תשלום מלוא התמורה, ימסור המוכר לקונה את החזקה בדירה כשהדירה ומערכותיה במצבה כפי שתהיה בעת המסירה (להלן - **המסירה**). הקונה מצהיר כי ידוע לו כי הדירה ריקה ואין בה מחזיק כעת.

6.2 נמנעה המסירה מסיבה שאינה תלויה במוכר ואינה בשליטתו ידחה מועד המסירה בהתאם לתקופת המניעה.

7. הרישום

7.1 לאחר קבלת אישור בית המשפט למכירת זכויות החוכרים בנכס, ידווח המוכר והקונה על ביצוע העסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין. הדיווח יתבצע תוך המועד הקבוע בחוק.

7.2 לאחר קבלת אישור בית המשפט יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין העסקה נשוא הסכם זה (בהסכם זה – **הערת האזהרה**), ומנהל העיזבון ימסור לקונה הסכמה לרישום זה בתנאי שיקבל מהקונה יפוי כח בלתי חוזר לביטול ההערה במקרה והקונה לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה. אין מנהל העיזבון אחראי לדרישות רשם המקרקעין מעבר למתן הסכמתו לרישום.

7.3 בכפוף לביצוע כל האמור לעיל יהיה זכאי הקונה, לאחר שמילא את כל ההתחייבויותיו על פי הסכם זה לרשום את הדירה על שמו. מוסכם כי הטיפול הטכני ברישום יבוצע על ידי הקונה ועל חשבונו, לרבות הטיפול בקבלת הסכמת רשות המקרקעין להעברת הזכויות.

7.4 המוכר מתחייב להמציא את האישורים הבאים על מנת לאפשר לקונה לרשום את הדירה על שמו

7.4.1 אישור לפטור ממס שבח ו/ או אישור על תשלום מס שבח באם יחול מס כזה ;

7.4.2 אישור עירייה להעברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ;

7.4.3 יפוי כח לרישום הזכויות על שם הקונה, כאמור בסעיף 8.1 להלן ;

7.4.4 אין באמור לעיל כדי לפטור את המוכר מביצוע פעולות שעליו לבצען לפי הסכם זה, אם הקונה לא יכול לבצען באמצעות יפוי הכח האמור לעיל.

7.5 המוכר ימציא לקונה את האישורים תוך זמן סביר ואולם אם יחול עיכוב בהמצאת האישורים מסיבות שאינן תלויות במוכר, יידחה מועד המצאת האישורים עד להסרת העיכובים הנ"ל.

7.6 המוכר ימציא לקונה את אישור בית המשפט למכירת הזכויות בדירה לקונה בהקדם האפשרי ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, למען הסר ספק מוסכם בזה כי המוכר לא יהיה אחראי לשעבוד, עיקול או זכויות צד שלישי כלשהן אשר יוטלו על זכויות החוכרים בנכס עקב מעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה.

- 7.7 הקונה יהיה אחראי בעצמו ועל חשבונו לבצע את העברת זכויות החוכרים בנכס על שמו וזאת בהקדם האפשרי והוא ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע העברת הזכויות בנכס על שמו.
- 7.8 לשם ביצוע ההעברה יחתום המוכר, לפי בקשה של הקונה (ובתנאי שזה שילם מלוא התמורה עבור הנכס), על כל טופס או בקשה או שטר מכר או מסמך אשר יהיו דרושים או נחוצים על פי דרישת רשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בנכס משמם של החוכרים ורישומן על שם הקונה, מתוקף היותו מוכר הנכס.
- 7.9 מסירת המסמכים המפורטים בהסכם זה על יד המוכר לקונה תיחשב לכל דבר ועניין כביצוע מלוא התחייבויות המוכר לצורך רישום הנכס על שם הקונה.

8. יפוי כוח

- 8.1 במעמד מסירת החזקה בנכס ימסור המוכר יפוי כוח בלתי חוזר חתום ומאומת לב"כ הקונה, לפיו יהיו הללו רשאים לחתום ולפעול בשמו ובמקומו לביצוע העברת הזכויות בממכר ברישום על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ולמילוי יתר התחייבויותיו המפורטות בהסכם זה. המוכר ימסור לב"כ הקונה את יפוי הכח עם תשלום מלוא התמורה.
- 8.2 במעמד חתימת הסכם זה ימסור הקונה למוכר, יפוי כוח בלתי חוזר, למחיקת הערת האזהרה וכל רישום אחר שנרשמו לטובת הקונה ו/או כל פעולה אחרת שבוצעה על ידי הקונה לרישום זכויותיו בממכר, במקרה בו יבוטל הסכם זה ומלוא התמורה על פיו הושבה לקונה בניכוי הפיזי המוסכם. כן יחתום הקונה על תצהיר למיסוי מקרקעין על ביטול העסקה, והוא מסמיך את הנאמן למלא בתצהיר את מועד ביטול העסקה. הנאמן יהיה רשאי לפעול לשם מחיקת הערת האזהרה וביטול העסקה רק לאחר מתן התראה בכתב לקונה, בדואר רשום, 14 יום מראש. יפוי הכח האמור יוחזר לידי ב"כ הקונה עם תשלום מלוא התמורה.
- 8.3 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר לבאי כוח הצדדים, שעותק מקורי אחד ממנו ימסר לידי המוכר.

9. מיסים ותשלומים

- 9.1 כל המיסים האגרות הארנונות ותשלומי החובה, ההיטלים ו/או תשלומים אחרים עירוניים (למעט היטל השבחה, עליו יחול האמור להלן) ו/או ממשלתיים המשולמים על בסיס תקופתי החלים ו/או ואשר יחולו על הדירה, בעליה ו/או מחזיקיה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלומים עבור מים, חשמל, גז (עד כמה שאלו קיימים בדירה), או תשלומים בגין ארנונה כללית (להלן - **המיסים**) לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכר וישולמו על ידו, ואילו המיסים לתקופה שממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 9.2 מס שבח מקרקעין אשר יחול, אם יחול, בגין מכירת הזכויות בדירה על פי הסכם זה יחול על המוכר וישולם על ידו. למרות האמור, אם ירצה בכך המוכר יוכל המוכר להורות לקונה לשלם מקדמת מס שבח כדין על פי ס' 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) תשכ"ג – 1963 במועד שעליו לשלם סכום זה על פי דין וכן יהיה המוכר רשאי לבקש להקטין את מקדמת מס השבח, והצדדים יפעלו לפי החלטת שלטונות מיסוי מקרקעין בעניין. הצדדים מסכימים כי במקרה כזה הקונה יבקש אישור מס שבח לרישום בפנקסי המקרקעין לפי ס' 15 הני"ל, ובכך יצא המוכר ידי חובתו כלפי הקונה לשלם את מס השבח.
- 9.3 מס רכישה החל על רכישת הדירה על ידי הקונה יחול על הקונה וישולם על ידו.
- 9.4 היטל השבחה בגין אירוע משביח שארע עד ליום הצעת ההצעה על ידי הקונה יחול על המוכר וישולם על ידו. מודגש כי גם כל חיוב היטל השבחה בגין אירוע משביח שארע לאחר מועד מתן ההצעה לרכוש את הנכס, אף אם ארע לפני מתן אישור בית המשפט, לרבות תכנית, הקלה ושימוש חורג החלים על הדירה יחול על הקונה וישולם על ידו.
- 9.5 המוכר ישא בעלות אישור העירייה. הקונה יטפל ברישום הנכס על שמו, וישא באגרות ודמי טיפול הנדרשים לצורך הרישום לרבות רישום הערות לטובתו על פי הסכם זה ורישום הערות ו/או משכנתא לטובת הבנק המלווה.

9.6 המוכר (להלן – **הצד המשלם**) יהיה רשאי, אך לא חייב, לשלם כל תשלום או מס אשר על פי הוראות הסכם זה חל על הקונה (להלן – **הצד החייב**), אשר הצד החייב לא שילמו במועדו או תוך 7 ימים מיום שנדרש בכתב לעשות כן, לפי המאוחר. הצד החייב ישפה את הצד המשלם על כל תשלום שביצע כאמור תוך שלושה ימים מיום שנדרש לעשות כן. החל מהיום הרביעי לאחר ביצוע התשלום ישא התשלום ריבית בשיעור השווה לריבית החריגה המשולמת בבנק מזרחי טפחות בע"מ בגין חריגה ממסגרת אשראי בחשבונות עו"ש אשר תחושב מיום ביצוע התשלום ועד לפרעון המלא בפועל.

9.7 מוסכם כי המחיר הנקוב בס' 5.1 אינו כולל מע"מ, וכי אם העסקה חייבת במע"מ יוסיף הקונה את מחיר המע"מ על מחיר התמורה הנקובה בסעיף 5.1 לעיל.

9.8 הקונה מצהיר כי הוא / איננו לעוסק מורשה לצרכי חוק מס ערך מוסף תשל"ו – 1976.

קונה שהוא עוסק מורשה ישלם את המע"מ בתוספת למחיר כאמור לעיל, ואולם, לפי דרישתו של המוכר יוציא קונה כזה חשבונית עצמית שהסכום הכולל בה יהיה הסכום הנקוב בס' 5.1 בתוספת מע"מ כדין, ויפעל על פי הוראות כל דין החל על העניין.

10. הפרות ותרופות

10.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

10.2 מובהר בזאת כי חיובי המוכר והקונה על פי סעיפים 5, 6 ו 9 לעיל הינם שלובים, וכל איחור בביצוע התחייבות על ידי מי מהצדדים (להלן בסעיף זה – **הצד המאחר**) יגרום לדחיית המועד לביצוע התחייבות הצד השני השלובה בה (להלן – **הצד השני**), מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי הצד השני, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות שתעמוד לצד השני כנגד הצד המאחר בגין האיחור, על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

10.3 נבצר ממי מהצדדים מלמלא אחר התחייבויותיו בהסכם זה מסיבה שאינה תלויה בו ושאינה לאותה צד יכולת להשפיע עליה (כגון שביתה ברשויות הרלוונטיות), יידחה המועד לקיום ההתחייבות בפרק זמן הקצר ביותר הנדרש לקיום ההתחייבויות, אך בכל מקרה לא יותר מתקופת המניעה.

10.4 איחור של עד שבעה ימים בקיום התחייבויות הצדדים לא ייחשב כהפרת התחייבויות ולא יזכה את הצד השני בכל סעד ותרופה כלשהם.

10.5 צד להסכם זה יהיה רשאי לבטלו רק לאחר שמסר למשנהו הודעה של שבעה ימים מראש בה תפורט עילת הביטול ובמהלך שבעה ימים אלה לא תיקן משנהו את ההפרה הנטענת.

10.6 הופר הסכם זה הפרה יסודית שהביאה לביטולו ישלם הצד המפר למשנהו (להלן – **הצד הנפגע**) פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של עשרה אחוזים מהתמורה מבלי שהצד הנפגע יצטרך להוכיח את נזקיו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לצד הנפגע על פי הסכם זה ועל פי כל דין לרבות הזכות לתבוע את נזקיו בפועל, בין בהליך אחד ובין בהליכים נפרדים. מוסכם בין הצדדים כי לצורך סעיף זה הפרת סעיפים 2 - 7 מהווים הפרה יסודית של הסכם זה.

הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו לצד המקיים עקב ההפרה ולא תישמע כל טענה מאת הצד המפר כי הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה כזו.

10.7 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי סעיף 5 לעיל, ישלם הקונה ריבית מצטברת בשיעור הריבית החריגה שתהיה נהוגה בבנק מזרחי טפחות בע"מ לגבי חריגה ממסגרת האשראי המאושר בחשבונות חוזרים דביטוריים, וזאת החל מהמועד שנקבע לתשלום ועד הפירעון המלא בפועל. אין באמור לעיל כדי לשמש כהסכמה מצד המוכר לאיחור כלשהו מצד הקונה בביצוע התשלומים כקבוע בהסכם זה. מובהר בזאת כי הריבית כאמור תהווה חלק בלתי נפרד מהתמורה.

הצדדים מאשרים כי סכום זה נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הוצאות המוכר ונזקיו עקב איחור בתשלומי הקונה ולא תשמע טענה כי סכום זה נקבע כקנס או אחרת ואינו מחייב את הצדדים.

11. אישור בית המשפט לענייני משפחה לביצוע העסקה

- 11.1 סמוך לאחר חתימת הסכם זה ע"י הקונה, יפנה המוכר לקבלת אישור בית המשפט.
- 11.2 תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של הסכם זה הינו קבלת אישור בית המשפט; ועם קבלת אישור בית המשפט, יחתום המוכר על הסכם זה.
- 11.3 היה ומסיבה כל שהיא לא יאשר בית המשפט לענייני משפחה את מכירת זכויות החוכרים בנכס לקונה על פי הסכם זה, ממילא הסכם זה יהיה בטל ומבוטל ולאיש מן הצדדים לא תקום כל זכות על פי הסכם זה וכל סכום ששילם הקונה למוכר על פי הסכם זה יוחזר על ידי המוכר לקונה.
- 11.4 היה ולא יאושר הסכם זה על ידי בית המשפט לענייני משפחה, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה או דרישה או תביעה מכל מין או סוג שהוא האחד כלפי השני.
- 11.5 ידוע לקונה כי עו"ד אהוד פלדמן המופיע בהסכם זה כ"מוכר" פועל במסגרת הסכם זה בתוקף תפקידו כמנהל העיזבון החוכרים וכפועל יוצא מזכויות החוכרים בנכס וכי לא תחול עליו, ועל כל מי מטעמו, כל חבות או אחריות אישית כלפי הקונה או כלפי צד שלישי בכל הנוגע או הנובע מהסכם זה.
- 11.6 המוכר יהיה זכאי לחלט כל סכום שיהיה בידו לשם גביית מלוא הפיצויים המוסכמים הנ"ל או כל חלק מהם.
- 11.7 אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות המוכר לקבלת כל סעד או תרופה נוספים המוענקים לו על פי כל דין או על פי הוראות הסכם זה.

12. כללי

- 12.1 עם המסירה יעביר הקונה משם החוכרים לשם הקונה את החוזים לאספקת מים, גז וחשמל אצל ספקי המים, הגז והחשמל (עד כמה שאלו קיימים בדירה); הקונה ישלם כל הפיקדונות והתשלומים אם יידרשו כאלו בקשר עם עריכת חוזים אלו.
- 12.2 הצדדים מאשרים כי האמור בהסכם זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הם לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות בכתב ובע"פ שאינן נכללות בהסכם זה ואשר נעשו, אם נעשו, לפני חתימתו.
- 12.3 כל שינוי בהסכם זה יכול שיעשה ויהיה לו תוקף רק אם ייערך בכתב חתום ע"י כל הצדדים להסכם זה.
- 12.4 איחור או הימנעות משימוש בזכות מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור של אותו צד על זכות זו.
- 12.5 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורך הסכם זה כדלהלן:

המוכר - רחוב דוד המלך 8, ירושלים, 9410120

הקונה - _____

כל הודעה שתשלח ע"י צד למשנהו בדואר רשום לפי כתובות אלו תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום שבוע מעת שנמסרה למשלוח בדואר, ומייד עם מסירתה באופן ידני.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל.

הקונה

המוכר

אהוד פלדמן, עו"ד

בתפקידו כמנהל עיזבונות החוכרים

נספח א'- 1



מדינת ישראל

בפני הרשם לענייני ירושה במחוז בתל אביב

מס' תיק 233711

צו קיום צוואה ומינוי מנהל עיזבון - מתוקן

בעניין עיזבון המנוחה מלכה גרציאני ז"ל, ז"ל, מס' ת"ז 000090365, שנפטרה ביום 02/07/2016 ומענה היה יהוד.

אני מצהירה כי צוואתה של המנוחה מיום 17/10/2013 שהעתק ממנה מצורף בזה, היא בתוקף.

למנהל עיזבון המנוחה מונה : עו"ד אהוד פלדמן, מס' ת"ז 059284315, מרחוב המלך דוד 8 ירושלים.

תוקף המינוי הוא עד ליום : 25/07/2025

בכל הנוגע להגשת פרטה ודו"חות יפעל מנהל העיזבון בהתאם להוראות חוק הירושה התשכ"ה 1965 והתקנות שהותקנו על פיו.

צו זה ניתן היום : ח' אב תשפ"ג
(26/07/2023)

צו זה מבטל את הצו מיום 29/10/2017 ובא במקומו.

גלי נווה

רשם/ת לענייני ירושה

הצו נחתם ע"י גלי נווה רשם/ת לענייני ירושה



אשור עשית צוואה
לפי סעיף 22 לחוק הירושה תשכ"ה 1965

אני הח"מ עו"ד דוד בסט, נוטריון מרחוב צבי ישי 6 יהוד, מאשר בזה כי ביום 17.10.13

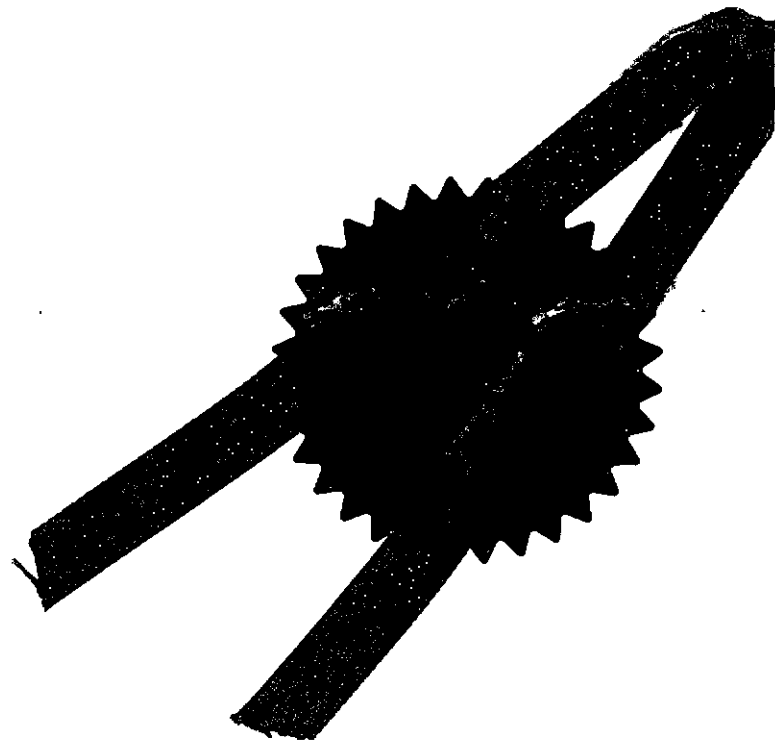
ניצבה לפני מלכה גראציאני (להלן המצווה), שזהותה הוכחה לי ע"י תעודת זהותה מס' 000090365 שהוצאה במשרד הפנים בפתח תקוה ביום 23.3.99.

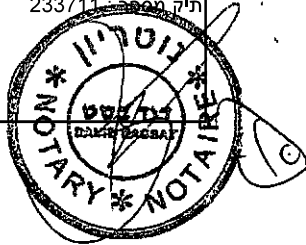
הגישה לי המצווה את דברי הצוואה בכתב ובחתימתה בפני במסמך המצורף והמסומן באות א המכיל 1 עמוד.

השתכנעתי, כי המצווה שומעת ומבינה את השפה העברית שבה נערכו דברי הצוואה שהוגשה.

קראתי בפני המצווה את דברי הצוואה שהוגשה לי ע"י המצווה וגם המצווה קראה את הצוואה לאחר שהמצווה הבינה ואישרה את פרטיה והצהירה מרצונה החופשי כי זוהי צוואתה כפי שנרשמה לפי הוראותיה הוגשה לי כאמור.

ולראיה באתי על החתום היום 17.10.2013





צוואה

הוא י ל ואין אדם יודע עת פקודתו.

ובהיות שברצוני לסדר צוואה ולהביע בה את רצוני האחרון ואת הוראותי האחרונות למה שיעשה ברכושי אחרי אריכות ימי ושנותי.

לכן אני מלכה גרציאני ת. ז. 00090365 שמקום מגורי הקבוע ברחוב הוורדים 26 יהוד.

בהיותי בדעה צלולה, שפויה ומוכשרת מכל הבחינות הדרושות עפ"י החוק מצווה בזה על רכושי מרצוני הטוב, הגמור והחופשי, ללא כל הכרח, השפעה וכפיה כדלקמן:

1. זוהי צוואתי האחרונה והנני מבטלת כל צוואה הקודמת לצוואה זו בין בכתב ובין בע"פ.

2. הנני קובעת במפורש שאהיה רשאית, בכל עת שארצה לשנות או לבטל צוואה זו.

3. צוואתי זו חלה על כל רכושי מכל סוג, כולל זכויותי בדירה ברחוב הוורדים 26 יהוד וכל תכולת הדירה, מכונית וכספים בחשבונות בנק לרבות: פסגות קופות גמל

בנק הבינלאומי סניף יהוד

בנק לאומי לישראל סניף יהוד

בנק הפועלים בתעשיה האוירית

קופת התגמולים של התעשיה האוירית

וכל טובת הנאה וזכויות, לרבות זכויות בירושה, שיהיו לי בעת פטירתי.

4. הנני מצווה את כל יתרת רכושי, הקיים במועד עריכת צוואה זו וגם כל רכושי שיהיה בבוא היום, ללא כל יוצא מן הכלל, לרבות נכסי מקרקעין, נכסי ניידי ומטלטלין, חפצי ערך, דמי בטוח, זכויות וחובות המגיעים לי וכל זכות ראויה ושוות כסף וכל טובת הנאה מכל סוג שהוא וכספים, פקדונות, ניירות ערך, מכוניות, תוכניות חסכון וקופות גמל, אלא אם הוריתי על מוטבים אחרים בקופת הגמל ובביטוח חיים, לבעלי:

שמעון גרציאני ת. ז. 009685413 בשלמות והוא יוכל להשתמש ברכושי כרצונו.

5. הנני מצווה שלאחר אריכות ימיו ושנותיו של בעלי תעבור יתרת רכושי לבתי ונכדיו כלהלן:

1. בתי חן גרציאני ת"ז 54905229

2. נכדי מבני רונן:

א. גבריאל עליזה גרציאני מס' הביטוח הלאומי (ארה"ב) 303-19-3184

3. נכדי מבני יותם:

א. תמיר גרציאני ת"ז 302742838

ב. גיל אור גרציאני ת"ז 311551014

ג. יובל גרציאני ת"ז 205950884

ד. דניאל גרציאני ת"ז 215700162

4. נכדי מבני יפתח:

א. גיא גרציאני ת"ז 329223986

5. נכדי מבני תומר:

א. סתיו גרציאני ת"ז 318670619

ב. שקד גרציאני ת"ז 215333055

Handwritten signature in blue ink.



6. כל נכד נוסף שיוולד עד ליום פטירתי או עד ליום פטירת בעלי

שנינו.

לכולם בחלקים שווים ביניהם.

6. הנני מצווה כי אם מי מיורשי הנ"ל למעט בעלי לא יהיה בחיים בעת פטירתי יעבור חלקו בעזבוני לשאר יורשי הנ"ל בחלקים שווים ביניהם.

7. פרט ליורשי הנזכרים בצוואתי זו לא ירשו אותי אחרים.

8. הנני מצווה להשתמש בכספים או בתמורה מנכסי לפני חלוקתם, על מנת לשלם את כל הדרוש להוצאות הלוויתי וקבורתי והקמת מצבה, לאחר אריכות ימי ושנותי לפי דיני ישראל או לפי כל הוראה אחרת שאתן, לתשלום ההוצאות המשפטיות וכן לסלוק כל חוב אם יהיה קיים אותה עת.

9. אני קובעת במפורש כי במשך חיי אוכל לעשות ברכושי כאוות נפשי ורק רכושי שישאר אחרי יחולק בהתאם להוראות צוואתי.

10. הנני מצהירה בזה כי הנני שולטת בשפה העברית ולאחר שקראתי את צוואתי זו בפני הנוטריון והגשתי לו את הצוואה והנוטריון קרא את צוואתי זו בפני ולאחר שהבנתי את כל הוראות הצוואה שלעיל והם ההוראות שנתתי על דעתי וברצוני החופשי ללא כל השפעה או הכרח, הנני חותמת עליה בחתימת ידי ובפני הנוטריון לו מסרתי את צוואתי זו.

ועל זאת באתי על החתום

ביום 17 לחודש אוקטובר שנת 2013

מלכה גרציאני

מלכה גרציאני
מלכה גרציאני



נספח א'- 2



מדינת ישראל

בפני הרשם לענייני ירושה במחוז בתל אביב

מס' תיק 303646

צו קיום צוואה ומינוי מנהל עיזבון - מתוקן

בעניין עיזבון המנוח שמעון גרציאני ז"ל, מס' ת"ז 009685413 שנפטר ביום 09/12/2019 ומענו היה יהוד.

הנני מצהירה כי צוואתו של המנוח מיום 17/10/2013, שהעתק ממנה מצורף בזה, היא בת תוקף.

הזוכה מלכה גרציאני ז"ל, בת זוג המנוח, נפטרה לפניו. חלקה עובר לצאצאיה בחלקים שווים ביניהם:

חן גרציני מס' ת"ז 054905229
תומר גרציני מס' ת"ז 029073749
יותם גרציני מס' ת"ז 056169428
יפתח גרציני מס' ת"ז 056169410
רון גרציני מס' ת"ז 055439004

למנהל עיזבון המנוח מונה: עו"ד אהוד פלדמן, מס' ת"ז 059284315, מרחוב דוד המלך 8 ירושלים.

תוקף המינוי הוא עד ליום: 22/10/2025

בכל הנוגע להגשת פרטה ודו"חות יפעל מנהל העיזבון בהתאם להוראות חוק הירושה התשכ"ה 1965 והתקנות שהותקנו על פיו.

צו זה ניתן היום: ח' חשוון תשפ"ד
(23/10/2023)

צו זה מבטל את הצו מיום 10/11/2020 ובא במקומו.

גלי נווה



עמוד 2 מתוך 5 עמודים

תיק מספר : 303646

רשם/ת לענייני ירושה

הצו נחתם ע"י גלי נווה רשם/ת לענייני ירושה



צו זה אושר ונחתם אלקטרונית
לצפייה בפרטי החתימה האלקטרונית
לחץ על לוח החתימה

אשור עשית צוואה
לפי סעיף 22 לחוק הירושה תשכ"ה 1965

אני הח"מ עו"ד דוד בסט, נוטריון מרחוב צבי ישי 6 יהוד, מאשר בזה כי ביום 17.10.13

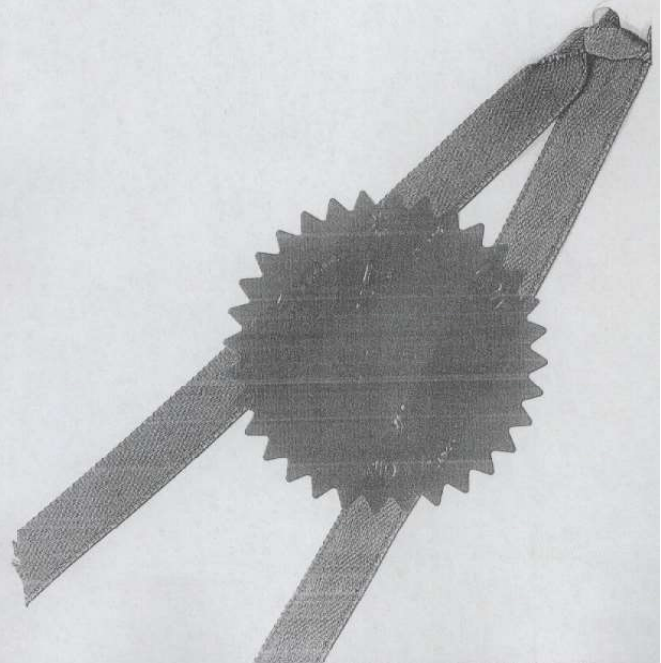
ניצב לפני שמעון גרציאני (להלן המצווה), שזהותו הוכחה לי ע"י תעודת זהותו מס' 009685413 שהוצאה במשרד הפנים בפתח תקוה ביום 18.11.90.

הגיש לי המצווה את דברי הצוואה בכתב במסמך המסומן באות א.

השתכנעתי, כי המצווה שומע ומבין את השפה העברית שבה נערכו דברי הצוואה שהוגשה.

קראתי בפני המצווה את דברי הצוואה, כפי שהוגשו לי ע"י המצווה והמצווה לאחר שקרא בעצמו, ששמע והבין את דברי הצוואה אישר את פרטיה והצהיר מרצונו החופשי כי זוהי צוואתו כפי שנרשמה לפי הוראותיו והוגשה לי כאמור.

ולראיה באתי על החתום היום 17.10.13





צוואה

הואיל ואין אדם יודע עת פקודתו.

ובהיות שברצוני לסדר צוואה ולהביע בה את רצוני האחרון ואת הוראותי האחרונות למה שיעשה ברכושי אחרי אריכות ימי ושנותי.

לכן אני שמעון גרציאני ת"ז 009685413 שמקום מגורי הקבוע ברחוב הוורדים 26 יהוד.

בהיותי בדעה צלולה, שפויה ומוכשרת מכל הבחינות הדרושות עפ"י החוק מצווה בזה על רכושי מרצוני הטוב, הגמור והחופשי, ללא כל הכרח, השפעה וכפיה כדלקמן:

1. זוהי צוואתי האחרונה והנני מבטל כל צוואה הקודמת לצוואה זו בין בכתב ובין בע"פ.

2. הנני קובע במפורש שאהיה רשאי, בכל עת שארצה לשנות או לבטל צוואה זו.

3. צוואתי זו חלה על כל רכושי מכל סוג, כולל זכויות בדירה ברחוב הוורדים 26 יהוד וכל תכולת הדירה, מכונית וכספים בחשבונות בנק לרבות: פסגות קופות גמל

בנק הבינלאומי סניף יהוד

בנק לאומי לישראל סניף יהוד

בנק הפועלים בתעשייה האוירית

קופת התגמולים של התעשייה האוירית

וכל טובת הנאה וזכויות, לרבות זכויות בירושה, שיהיו לי בעת פטירתי.

4. הנני מצווה את כל יתרת רכושי, הקיים במועד עריכת צוואה זו וגם כל רכושי שיהיה בבוא היום, ללא כל יוצא מן הכלל, לרבות נכסי מקרקעין, נכסי נייד ומטלטלין, חפצי ערך, דמי בטוח, זכויות וחובות המגיעים לי וכל זכות ראויה ושוות כסף וכל טובת הנאה מכל סוג שהוא וכספים, פקדונות, ניירות ערך, מכוניות, תוכניות חסכון וקופות גמל, אלא אם הוריתי על מוטבים אחרים בקופת הגמל ובביטוח חיים, לאשתי:

מלכה גרציאני ת. ז. 00090365 בשלמות והיא תוכל להשתמש ברכושי כרצונה.

5. הנני מצווה שלאחר אריכות ימיה ושנותיה של אשתי תעבור יתרת רכושי לבתי ונכדינו כלהלן:

1. בתי חן גרציאני ת"ז 54905229

2. נכדי מבני רונן:

א. גבריאלי עליזה גרציאני מס' הביטוח הלאומי (ארה"ב) 303-19-3184

3. נכדי מבני יותם:

א. תמיר גרציאני ת"ז 302742838

ב. גיל אור גרציאני ת"ז 311551014

ג. יובל גרציאני ת"ז 205950884

ד. דניאל גרציאני ת"ז 215700162

4. נכדי מבני יפתח:

א. גיא גרציאני ת"ז 329223986

5. נכדי מבני תומר:

א. סתיו גרציאני ת"ז 318670619

ב. שקד גרציאני ת"ז 215333055

Handwritten signature and initials.



6. כל נכד נוסף שיוולד עד ליום פטירתו או עד ליום פטירת בעלי המאחר מבין שנינו.

לכולם בחלקים שווים ביניהם.

6. הנני מצווה כי אם מי מירשי הנ"ל למעט אשתי לא יהיה בחיים בעת פטירתי יעבור חלקו בעזבוני לשאר ירשי הנ"ל בחלקים שווים ביניהם.

7. פרט לירשי הנזכרים בצוואתי זו לא ירשו אותי אחרים.

8. הנני מצווה להשתמש בכספים או בתמורה מנכסי לפני חלוקתם, על מנת לשלם את כל הדרוש להוצאות הלוויית וקבורתי והקמת מצבה, לאחר אריכות ימי ושנותי לפי דיני ישראל או לפי כל הוראה אחרת שאתן, לתשלום ההוצאות המשפטיות וכן לסלוק כל חוב אם יהיה קיים אותה עת.

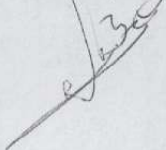
9. אני קובע במפורש כי במשך חיי אוכל לעשות ברכושי כאוות נפשי ורק רכושי שישאר אחרי יחולק בהתאם להוראות צוואתי.

10. הנני מצהיר בזה כי הנני שולט בשפה העברית ולאחר שקראתי את צוואתי זו בפני הנוטריון והגשתי לו את הצוואה והנוטריון קרא את צוואתי זו בפני ולאחר שהבנתי את כל הוראות הצוואה שלעיל והם ההוראות שנתתי על דעתי וברצוני החופשי ללא כל השפעה או הכרח, הנני חותם עליה בחתימת ידי ובפני הנוטריון לו מסרתי את צוואתי זו.

ועל זאת באתי על החתום

ביום 17 לחודש אוקטובר שנת 2013

שמעון גרציאני





207126

נסח מס'

נספח ב'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6694 חלקה: 159

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית יהוד-מונטון	676	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6694/43

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3819/1968	29/05/1968	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
בשלמות			

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4715/2006/3	07/02/2006	תיקון תנאים בשכירות	הראל ברוך	ת.ז.	6826087
החלק בזכות					
1 / 2					
4715/2006/3	07/02/2006	תיקון תנאים בשכירות	הראל שולמית	ת.ז.	6826088
החלק בזכות					
1 / 2					
רמת חכירה			בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
ראשית			14066/1984/0		31/03/2067
חכירה מהוונת			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
הערות:			חלק המסומן באות ב' בתשריט.		
שטרי תיקון:			4715/2006		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1593/2024/1	09/01/2024	תיקון תנאים בשכירות	גרציאני שמעון	ת.ז.	968541
החלק בזכות					
1 / 2					
1593/2024/1	09/01/2024	תיקון תנאים בשכירות	גרציאני מלכה	ת.ז.	9036
החלק בזכות					
1 / 2					



207126

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6694 חלקה: 159

תאריך סיום		בתנאי שטר מקורי	רמת חכירה		
31/03/2067		1485/1991/1	ראשית		
החלק בנסח					
חלק במקרקעין	אין הגבלה בירושה	קיימת הגבלה בהעברה	חכירה מהוונת		
הערות: חלק מהחלקה המסומן באות א' עפ"י התסריט					
שטרי תיקון: 38373/2005, 1593/2024					
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55818/2023/1	21/11/2023	הערה על מינוי מנהל עיזבון	פלדמן אהוד	ת.ז.	059284315
הערות: תיק הרשם לענייני ירושה תל אביב מס' 233711 מיום 26.07.2023					
על החכירה של: גרציאני מלכה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
55818/2023/2	21/11/2023	הערה על מינוי מנהל עיזבון	פלדמן אהוד	ת.ז.	059284315
הערות: תיק הרשם לענייני ירושה תל אביב מס' 303646 מיום 23.10.2023					
על החכירה של: גרציאני שמעון					

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

מס' התיק 950462563

מס' החשבון _____

חוזה חכירה

(בניה נמוכה, או תעשייה, או מסחר, או תיירות)

שנערך ונחתם ב- מ"א ביום 4 לחודש 12 שנת 1990
 ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר")
 שכתבתו לצורך חוזה זה היא: דרך פיית 88 תל-אביב מצד אחד:

לבין

גרציאני שמעון מס' זהו/מס' תאגיד 9685A1
גרציאני מלכה מס' זהו/מס' תאגיד 9036

(להלן "החוכר")

שכתובתו לצורך חוזה זה היא: הורדים 26 יהודה מצד שני:

מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה החכירה המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את חוזה החכירה

הואיל ומדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

והואיל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

והואיל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוסם ו/או השמוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת המינהל על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

והואיל והמחכיר הסכים להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר אליו חיבור קבע (להלן "המחוברים") (המגרש עם המחוברים ייקרא להלן - "המוחכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותיו של החוכר - בין שהן על פי חוזה פיתוח עם המחכיר ובין שהן על פי הסכם אחר עם המחכיר - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

והואיל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המחכיר כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה ברתוקף רק לאחר שהמחכיר יחתום גם הוא עליו חאת רק אם החוכר יקיים את התחייבותיו הנ"ל כלפי המחכיר. כל עוד לא חתם המחכיר על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתימת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה יחשב המועד שבו יחתום עליו המחכיר;

והואיל והחוכר מאשר שקיבל את המוחכר לחזקתו בתאריך 1.4.1969 ובמידה ונמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכיר כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינויים.

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה לפי הוראות סעיף 19(א) של חוזה חכירה זה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והואיל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בליקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שאם המגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, חלות עליו הוראות האמנה הנ"ל וכי רק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה זה;

והואיל ואם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

(א) אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר הסכמה לשנות את סוג התעשייה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכיר כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשייה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשייה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

(ב) אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לביצוע איזה-מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שכחחה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשד התעשייה והמסחר או ממשד התיירות, לפי הענין. המחכיר לא יתן הסכמתו לאיזו מהבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לו המלצה תקפה כאמור.

(ג) "משרד התעשייה והמסחר", "משרד התיירות" - לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסוג מטרת החכירה, והכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכיר וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי הענין.

והואיל ומשמעות המונחים שבחחה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החחה:

חתימת החוכר
 בראשי חיבות:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשימים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום	יחיד		השטח: 676	מ"ר בערך
מגרש מס'	לפי תכנית מס' _____			
נוש/כרד/גוש שומה	חלקה/דף	חלקים		
6694	159	חלק מהחלקה המסומן באות א בתשריט המצורף לספר זה		

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ- 1.4.1969 ועד 31.3.2018
 "יום אישור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חזה זה על-ידי הנהלת המחכיר.

"מטרת החכירה": **מגורים**
 "קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, ב _____ קומות ובסה"כ _____ אחוזים
 המהווים 1 **קרקע/יחידות** והמסתכמים ב 160 מ"ר מבוזים.

"דמי חכירה": דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכיר מראש כשולם מהאזניים למקובל אצל המחכיר (ולאן - "דמי חכירה מהזניים").
 דמי השמוש/המהזניים שהופקדו אצל המחכיר לפני חתימתו של החזה חסירה והיאם הופקדו ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהזניים.
 או (מחק את הבלתי מתאים)

"דמי חכירה ראשוניים" ר"דמי חכירה שנתיים" כאמור להלן:
 1. "דמי חכירה ראשוניים": % _____ מהערך היסודי של המגרש. הסכומים שהופקדו בידי המחכיר לפני חתימתו של החזה חכירה זה, אם הופקדו, כתשלום חד פעמי עבור חלק יחסי מהערך היסודי של המגרש, ייחשבו כתשלום דמי החכירה הראשוניים.

2. "דמי חכירה שנתיים": % _____ מההפרש בין השיעור המלא (100%) של הערך היסודי של המגרש לבין שיעורם של דמי החכירה הראשוניים. דמי השימוש שישולמו למחכיר בעד השימוש במגרש עד לתאריך חתימת חזה החכירה על-ידי המחכיר, אם שולמו, ייחשבו כתשלום דמי חכירה שנתיים בעד התקופה שעבורה הם שולמו.
כמפורט בחזה חכירה שנחתם עם החוכר

דמי החכירה השנתיים ישולמו כדלקמן:
 (א) סך 40.83 שקל חדש (שקל חדש) ליום 1.4.90
 החל מתחילת תקופת החכירה ישולמו דמי החכירה השנתיים מראש, ב-1 באפריל של כל שנה, זאת כאמור להלן.

(ב) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש ע"י השמאי הממשלתי או על בסיס העליה בערכו של המגרש או על בסיס הצמדה למדד היסודי - והכל לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדלו דמי החכירה השנתיים באופן שיתווספו להם כל שנה הפרשי הצמדה שיחושבו וישולמו בהתאם לעליה היחסית בין המדד היסודי לבין המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.

(ג) כל התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, יבוצע התשלום עבור אותה שנה שלגביה חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה.

למען הסר ספק, החוכר ישלם מס ערך מוסף כד"ן החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

"הערך היסודי של המגרש": שקל חדש (שקל חדש) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"החלק היחסי מערך של המגרש שינוכה בחישוב דמי הסכמה": (רק אם "דמי החכירה" הם "דמי חכירה ראשוניים" ר"דמי חכירה שנתיים): % _____

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה האמור לעיל.
מגורים
 "היעוד": _____

והואיל והחוכר הוא יותר מאדם אחד או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם תהיינה רק ביחד.

והואיל ובנוסף לתנאי חזה החכירה שלהלן, יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

לכן נערך ונחתם חזה חכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי החכירה שלהלן:

חתימת החוכר
 בראשי חתיבות:

תנאי החכירה

1. **המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה**
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **התחייבות להחכיר ולחכור**
המחכיר מתחייב בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוחכר. הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי-החכירה האמורים להלן.
3. **תקופת החכירה**
תקופת החכירה היא כאמור במבוא לחוזה.
4. **מטרת החכירה וייעודה**
המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
5. **קיבולת הבנייה**
קיבולת הבנייה המותרת על-פי חוזה זה היא כמפורט במבוא לחוזה.
6. **קבלת חזקה במוחכר**
החוכר מאשר שקיבל את המוחכר לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.
7. **דמי חכירה**
החוכר מתחייב לשלם למחכיר דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה.
8. **הערכה חדשה**
(א) בכפוף לאמור להלן בסעיף-קטן (ב), המחכיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש על-ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוחו על-ידי החוכר או על חשבוננו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן: –
(1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן.
(2) אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 9 להלן.
(ב) שולמו על-ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתו של המחכיר לאיזו מהבקשות הנזכרות בסעיף-קטן (א) לעיל, דמי חכירה מהווים כמוגדר במבוא לחוזה, לא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה.
(ג) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל, הוא יודיע על כך לחוכר במכתב רשום. החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מהודעת המחכיר בפני השמאי הממשלתי והחלטתו תהיה סופית.
(ד) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר החל מתאריך הסכמתו הנ"ל של המחכיר, וזאת תוך 15 יום מתאריך הודעתו של המחכיר. על דמי החכירה השנתיים המוגדלים כאמור תחולנה ההוראות בעניין דמי החכירה השנתיים שבמבוא לחוזה, בשינויים המחוייבים.
9. **שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול**
(א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:
(1) שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש – מהייעוד המוגדר במבוא לייעוד אחר.
(2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.
(3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.
החוכר יצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על-ידו.
(ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על-ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.
(ג) המחכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר.

החוכר

המחכיר

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

10. רישום החכירה

- (א) רישום זכות החכירה על-שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על-ידי החוכר ועל חשבונו.
- המחכיר יחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך.
- (ב) החוכר יכין, בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, וישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.
- (ג) החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.
- (ד) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

11. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו

- (א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על-פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות וכיוצא-באלה.
- (ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.
- (ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש, החוכר מתחייב:
- (1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
 - (2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.
 - (3) לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.
- (ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתוקנו דמי-החכירה לפי השטח הסופי לפי הערכת השמאי הממשלתי לתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את ההפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל בפועל.

12. השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר

- החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.
- במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר – והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
- החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגום לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

13. מסיים ותשלומי חובה

- החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחכר - המוקדם ביניהם – ישא החוכר לבדו בכל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים – לרבות היטל השבחה – החלים על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא – החלים או שיחולו על המוחכר – לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.
- החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדון החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

14. העברת זכויות

- (א) העברת זכויות טעונה הסכמה
- החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזה זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב.
- בסעיף זה –
- "העברת זכויות" – כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:
- (1) הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;

החוכר

המחכיר

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

- (2) החכרת המוחכר בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוחכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירותו בכל דרגה שהיא – והכל לפרק זמן המחייב על-פי דין את רישום ההשכרה בפנקס המתנהל על-פי חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן – החכרת משנה);
- (3) מסירת חזקה או שימוש במוחכר לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן – מסירת חזקה);
- (4) לגבי חוכר שהוא איגוד – כל פעולה באיגוד בחוכר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר – הנמוך ביניהם – (להלן – זכויות בהון), או 10% מכוח ההצבעה בחוכר (להלן – זכויות הצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן – זכויות מינוי).
- פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן. בסעיף 14 זה –
- "איגוד" – כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן – חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.
- "פעולה באיגוד" – כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות – רשומה או לא רשומה – אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהונו אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.
- "זכות באיגוד" – כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת.
- "מחזיק", "החזקה" – כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות-ערך, תשכ"ח-1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.
- (5) מישכון ו/או שיעבוד המוחכר ו/או הזכויות שבחווה זה.
- המחכיר לא יתן הסכמתו למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המשכון או השיעבוד יתחייבו כלפינו, לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המשכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על-ידי לשכת הוצאה לפועל או על-ידי רשות אחרת על-פי דין – ישולמו למחכיר דמי הסכמה המגיעים על-פי חוזה זה, אולם הסכמתו של המחכיר לעצם המישכון או השיעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי.
- העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחכיר או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפרה יסודית של החוזה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.
- (6) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמוכחה מועברות למעשה זכויות שבחווה זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.
- (ב) **תנאים להסכמה**
- (1) המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחווה זה בתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליחר התנאים בהם המחכיר רשאי – על-פי חוזה זה, על-פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על-פי כל דין – להתנות את הסכמתו בעניין זה:
- (א) החוכר מילא אחרי כל התנאים שבחווה חכירה זה.
- (ב) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על-ידי המחכיר בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על-פי חוזה זה בעניין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחווה חכירה זה.
- (2) אם החוכר קיבל פטור או הנחה, חלקיים או מלאים, מתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או התשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.
- (3) הסכמתו של המחכיר להחכרת משנה או למסירת חזקה – אם תינתן הסכמה כזו – לא תשחרר את החוכר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, והחוכר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי חוזה זה.
- (4) המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן – "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:
- (א) אילו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל.
- (ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו.
- (ג) אם המקבל הוא תאגיד –
- (1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהון המניות ובכוח ההצבעה והמינוי המוחזק על-ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.
- (2) פרטים כאמור בפסקה (ב) לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד.
- (3) אם בעל מניות או מנהל בתאגיד המקבל הינו תאגיד – פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.
- (ד) הסכום שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות.
- המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

17. העברת זכויות החוזה על-ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי נוקבל ההעברה.

18. זכות כניסה למוחכר

בנוסף לאמור בכל דין, למחכיר, או לכל אדם מטעמו או על-פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, עמודי חשמל או טלפון, ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרות אחרות כיו"ב.
החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על-פי רשותו, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל.

19. תרופות בשל הפרת החוזה

מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על-פי כל דין ועל-פי חוזה זה, בגין הפרת החוזה, הצדדים מסכימים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף-קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה, על-ידי מתן הודעה על כך במכתב רשום:
(א) (1) הפרת איזה מהתנאים שבסעיפים 8 ו-14.

(2) אם החוכר, ללא הסכמת המחכיר מראש ובכתב, ישנה או יגרם לשינוי במטרת החכירה או ביעודה או יעשה במוחכר כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.

(3) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשבילו הינו נתין זר. בפסקה זו, "נתין זר" – מי שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי;

(ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ג-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;

(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;

(ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) – (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" – החזקה – במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד – ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

פסקה (3) לעיל לא תחול אם החוכר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(4) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.

(ב) עם ביטול החוזה על-ידי המחכיר יהיה חייב החוכר:

(1) לפנות מיד את המוחכר.

(2) להחזירו מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי.

(3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המחכיר ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר על שם המחכיר.

לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על-ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתן ועד לתאריך התשלום בפועל.

(4) לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.

(ג) (1) במקרה של ביטול החוזה על-ידי המחכיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרה האמורה בפסקה (א) (3) לעיל, ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, יציע המחכיר את המוחכר במכר וישלם לחוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחוברים כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי (להלן – סכומי ההחזר), אולם אם התקבלו על-פי המכרז סכומים הנמוכים מסכומי החזר ישלם המחכיר לחוכר רק את הסכומים שהתקבלו במכרז.

(2) לא הציע המחכיר את המוחכר במכרז כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי החזר, בתום 3 החודשים הנ"ל.

(3) תשלום סכומי החזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר על-פי חוזה זה ובניכוי סכום השווה לדמי ההסכמה שהיה על החוכר לשלם למחכיר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהסכמת המחכיר.

(4) הוצע המוחכר במכרז ולא התקבלו הצעות על-פי תנאיו של המכרז, יציע המחכיר את המוחכר במכרז חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על-פי המכרז הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתתקבלנה הצעות על-פי תנאי המכרז.

חתימת הצדדים בראשי תיבות:	המחכיר	החוכר
------------------------------	--------	-------

- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 9 לעיל רשאי המחכיר לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי:
- (1) לגרוע לביטול השינוי שבוצע על-ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מיד לאחר שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחכר.
- (2) לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המחכיר ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על-ידי החוכר, וזאת כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי.
- (ה) ההוראות בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת, בהתאם למקרה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.

20. פיצויים מוסכמים

- (א) במקרה של ביטול החוזה יהיה המחכיר רשאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במבוא, בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך הניכוי (להלן – "הפיצויים המוסכמים").
- (ב) על אף האמור בסעיף-קטן (א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה בגין ההפרה האמורה בסעיף 19 (א) (3) יחולטו על-ידי המחכיר כל הסכומים ששולמו על-ידי החוכר המוגדר בסעיף 19 (א) (3) וכמו-כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף-קטן 19 (ג) לעיל – והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.
- חוכר כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף-קטן 19 (ב) לעיל – לפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על-פי סעיף-קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו חוכר על-פי סעיף-קטן 19 (ג) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.
- הוראות סעיף-קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.
- (ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמחכיר חייב לשלם לחוכר על-פי סעיף-קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר למחכיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

21. הארכת החכירה

- (א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) – (ד) להלן, החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ותשע (49) שנים ובתנאי שיודיע למחכיר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוחכר על-ידי המחכיר בסביבת המוחכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים.
- (ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופת חכירה נוספת אחת והמחכיר לא יהיה חייב להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת לא יהיה המחכיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.
- (ג) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה יעודה של הקרקע עליה בנוי המוחכר לא יהיה המחכיר חייב להאריך את תקופת החכירה.
- (ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:
- (1) החוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.
- (2) החוכר יחתום, לא יאחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכירה הנוספת כאמור לעיל.

22. תנאים כלליים

- (א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי-מפתח.
- (ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה, שיהיו או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.
- (ג) שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן – "שינויים") וכן הנחות מטעם המחכיר לא יהיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המחכיר בחתימה וחותרת. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על-פיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחכיר חתם בחתימה וחותרת.
- (ד) החוכר מתחייב לשלם למחכיר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחכיר בתאריך פרעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחכיר לפי חוזה זה, וזאת מהתאריך שבו חל פרעונו על-פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומבלי לפגוע בזכויותיו של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין.
- במקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא: – הוצאות הגבייה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.

- (ה) החוכר מתחייב לשפות את המחכיר על כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על החוכר.
- (ו) סכומים שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיזוז. שילם צד כלשהו סכום אשר משנהו חייב בתשלומו על-פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור.
- (ז) כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה על-פיו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.
- (ח) כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות.
- (ט) כתובות הצדדים הן כאמור בתחילת החוזה.
- הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדן חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום

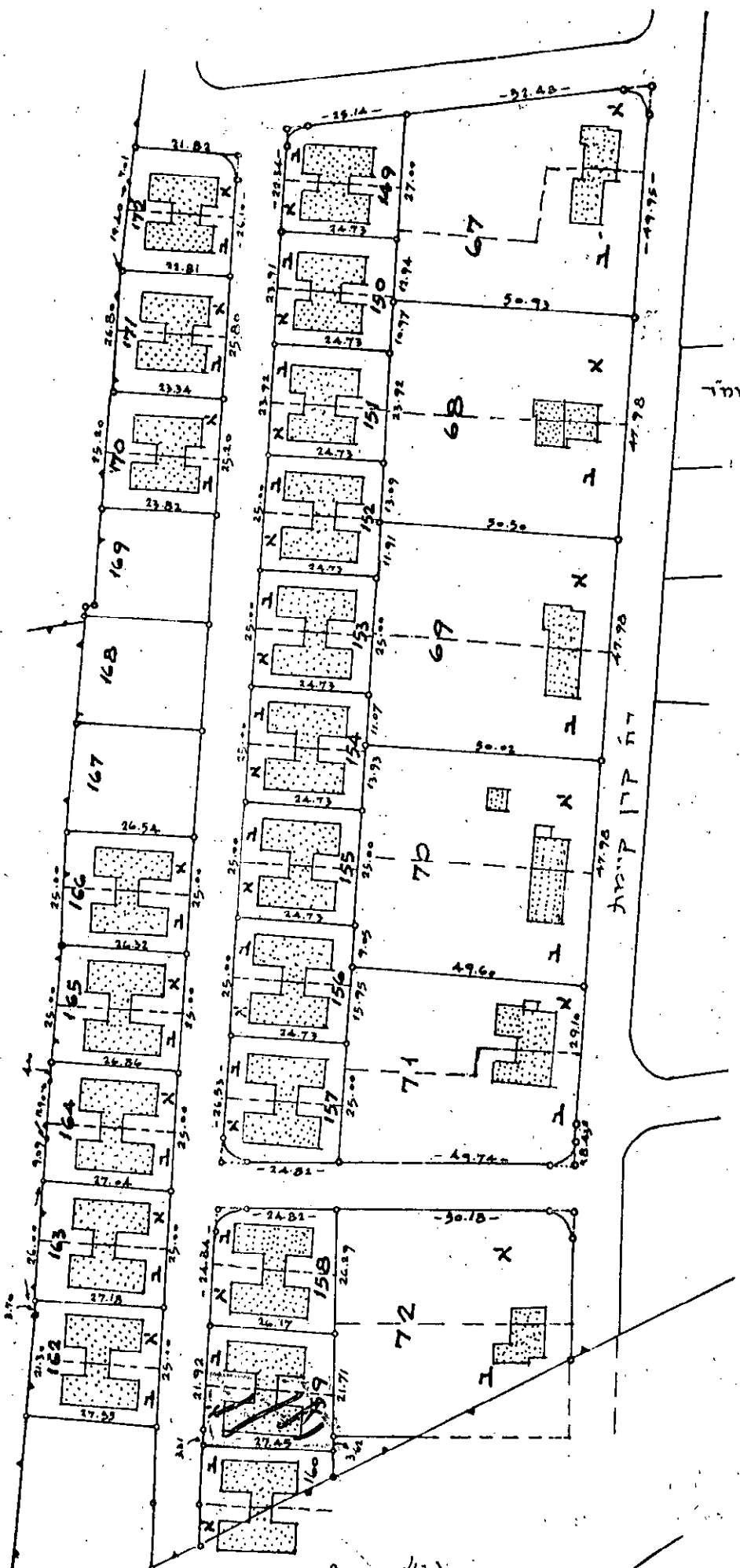
המחכיר:	החוכר:
שם 1. _____	שם 1. <u>גרדיאני שמעון</u>
תואר המשרה _____	מספר זהות <u>968541</u>
חתימה _____	חתימה _____
שם 2. _____	שם 2. <u>גרדיאני משה מלכה</u>
תואר המשרה _____	מספר זהות <u>9036</u>
חתימה _____	חתימה _____
המאשר:	

אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

יהוד

6694 = 41א
1.1250 .ח.ק



מס' החלקה לסמ' במחוז

2282	67
2425	68
2404	69
2383	70
1930	71
2108	72
605	149
590	150
590	151
617	152
617	153
617	154
617	155
617	156
631	157
645	158
676	159
365	160
682	162
677	163
667	164
662	165
659	166
572	170
593	171
584	172

6695 41א

של עודד
ממונה מחוז לבניה גמורה

אלימלך מרים
ממונה מחוזית לבניה רחוקה

נספח ד'

3833 / 05

מדינת ישראל
בנייה צמודת קרקע

דף מספר: 57

מינהל מקרקעי ישראל

משרד המשפטים

אל: רשם המקרקעין: 6 פתח-תקווה

אישור

1. אני מאשר כי לעניין הנכסים המפורטים בסעיף 2 להלן, שולמו דמי חכירה מהוונים וכי יש לתקן תנאי החכירה בהם כמפורט להלן:

- א. תקופת החכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין מוארכת בזה לתקופת החכירה נוספת של 49 שנים שסיומה כאמור בסעיף 2 (להלן - תקופת החכירה המוארכת).
- ב. בעל זכויות החכירה יהא פטור מתשלום דמי חכירה שנתיים עד תום תקופת החכירה המוארכת.
- ג. העברת זכויות בנכס במשך תקופת החכירה המוארכת תהא פטורה מתשלום דמי הסכמה למינהל מקרקעי ישראל.
- ד. יתר תנאי החכירה יעמדו בתוקפם בשינויים המחויבים.

מספר שטר	מספר מנה / פעולה	מועד תום חכירה	שמות החוכרים	מספר תיק	תת חלקה	חלקה	גוש	רשימת הנכסים:
01	01472	31/03/2062	ליבן עמנואל צבי	מ50442506	000	0164	006694	2.
02	01472	31/03/2062	ליבן עדנה גיטה	מ50442506	000	0164	006694	גוש
03	01472	31/03/2062	טורנהלים יהודית	מ50442514	000	0164	006694	חלקה
04	01472	31/03/2062	פורמן אריה	מ50442522	000	0163	006694	תת חלקה
05	01472	31/03/2062	פורמן נינה	מ50442522	000	0163	006694	
06	01472	31/03/2062	דותן שונמית	מ50442530	000	0163	006694	
07	01472	31/03/2062	דותן גדעון	מ50442530	000	0163	006694	
08	01472	31/03/2067	גרציאני שמעון	מ50442563	000	0159	006694	
09	01472	31/03/2067	גרציאני מלכה	מ50442563	000	0159	006694	
10	01472	31/03/2067	אקריש רפאל	מ50442589	002	0155	006694	

העתק: עבור א. מורד
חינהל מקרקעי ישראל חי 6 סטאו 6

א. מורדא

2005 11-7

מינהל מקרקעי ישראל *
אגף חוכרים
מס' מנות יוקטן 6
מס' מנהל אגף חוכרים
מס' מנות יוקטן 6

שם נציג המינהל

תאריך

אין לי התנגדות לרשום בספרי המקרקעין פעולת תשלום חכירה עפ"י הנתונים הרשומים בדף זה. אישור זה לא יהווה הוכחה כי החוכר שרשם טלף את מס שבח, מס רכישה ומס רכוש המגיע ממנו.

27-11-2005

תאריך

מס' מנות יוקטן 6
מס' מנהל אגף חוכרים
מס' מנות יוקטן 6
מס' מנהל אגף חוכרים

מס' מנות יוקטן 6
מס' מנהל אגף חוכרים
מס' מנות יוקטן 6
מס' מנהל אגף חוכרים

אושר לרישום בהתאם לסעיף 7 (א) לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.

רשם המקרקעין

תאריך

לשרת הרישום והמינהל
מינהל מקרקעי ישראל
פתח תקווה
1.12.2005
דו"ת א. מורדא
גיוסי ברוך
בסמכות רשם המקרקעין



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים,
בסריקה ממחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום
משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

Geoda User



משרד המשפטים
מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום וכשעה המצוינים,
בסריקה ממחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום (יום או חתום)

01 May 2016 12:36:59 +03:00

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____, כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, מייפים בזה את כוחם של עורך אהוד פלדמן ו/או ו/או כל עו"ד ממושרדו, כל אחד מהם לחוד, לעשות בשמנו עבורנו ובמקומנו כל פעולה הדרושה או שתידרש למחיקת כל פעולה שנעשתה לטובתנו לרבות: ביטול כל הערה, משכון, הערת אזהרה ושעבוד כלשהו, שנרשמה ו/או שתרשם לטובתנו על הבית ברחוב הוורדים 26 יהוד, הנמצא על המקרקעין הידועים והרשום בלשכת רישום המקרקעין בתור גוש 6694 חלק מחלקה 159, הרשום על שם מלכה גרציאני ז"ל ת.ז. 000090365 ושמעון גרציאני ז"ל ת.ז. 009685413 (להלן – הנכס) אשר עו"ד אהוד פלדמן מונה למנהל עזבון של שניהם (אשר בתפקידו כמנהל עזבון יקרא להלן - צד ג') או על זכויות צד ג' בו, וכן לבטל ו/או למחוק כל פעולה אחרת שתעשה לצורך רישום הנכס על שמנו, ו/או להבטחת זכויותינו בו בלשכת רישום המקרקעין ברשות מקרקעי ישראל, בעיריית יהוד-מונוסון, ברשם המשכונות, ובכל מוסד או משרד ממשלתי אחר;

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יהיו באי כוחנו רשאים לעשות בשמנו עבורנו ובמקומנו את הפעולות המפורטות להלן כולן או מקצתן:

1. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום מקרקעין, רשות מקרקעי ישראל ו, רשם המשכונות, רשם החברות, הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצא הנכס, רשות המיסים בישראל וכל רשות ממשלתית ו/או עירונית ו/או אחרת ובפני כל בית משפט /או כל פקיד או בעל תפקיד במשרדים אלו על מנת לבצע כל פעולה ועל מנת לעשות בביצוע כל האמור ביפוי כח זה ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע האמור לעיל;
2. לחתום על כל מסמך, כתב, שטר, התחייבות, תצהיר, בקשה ואישור הנחוצים ו/או הדרושים לשם ביצוע האמור לעיל;
3. להעביר יפוי כוח זה ו/או חלקו לאחר ו/או לאחרים ו/או למנות מידי פעם בפעם מורשה ו/או מורשים תחת באי כוחי הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות ביפוי כוח זה ו/או חלקו ולפטור כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם המוחלט של באי כוחי הנ"ל או כל אחד מהם;
4. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור ביפוי כח זה כפי שימצא מיופה הכח לנכון;
5. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בקשר למקרקעין הנ"ל;
6. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צד ג' תלויות בו;
7. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שייעשה מיופה הכח והננו פוטרים את מיופה הכח מכל אחריות מכל סוג שהוא בשל פעולה שמיופה כוחנו יעשה עפ"י יפוי כח זה, למעט אם פעלו בחוסר תום לב;
8. ביפוי כח זה לשון רבים – אף לשון יחיד במשמע;

ולראיה באנו על החתום היום ___ בחודש _____ שנת _____.

הריני מאשר/ת חתימת מרשיי הנ"ל

עו"ד,



תצהיר על ביטול מכירה/פעולה באיגוד

לעניין חוק מיסוי מקרקעין התשכ"ג - 1963

סמן/י ✓ בריבוע המתאים

המוכר/ים

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות

הרוכש/ים

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות

אנו הח"מ, לאחר שהוזהרנו כי עלינו לאמר את האמת וכי אם לא נעשה כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. תצהיר זה ניתן כתמיכה לבקשה שמוגשת למנהל מס שבח לביטול השומה שנקבעה, או שעומדת להקבע, עקב הסכם למכירת זכות במקרקעין/לפעולה באיגוד.

2. א. בתאריך ___/___/___ התקשרנו בהסכם המכר של זכויות במקרקעין הנמצאים בגוש _____ בחלקה _____

מספר שומה _____ בכתובת _____ (להלן "הנכס")

תמורת _____ ₪ בתמורה אחרת ללא תמורה

ב. בתאריך ___/___/___ התקשרנו בהסכם למכירת זכויות באיגוד מקרקעין מספר ח.פ. _____

תמורת _____ ₪ בתמורה אחרת ללא תמורה

(להלן "הסכם המכר")

3. בעקבות כריתתו של הסכם המכר, בוצעו הפעולות הבאות:

א. הרוכש שילם למוכר תמורה _____ ₪ בתאריך _____

תמורה _____ ₪ בתאריך _____

תמורה אחרת _____

לא שולמה תמורה כלשהי

ב. הזכויות שנרכשו נרשמו ע"ש הרוכש:

בלשכת רישום מקרקעין

במינהל מקרקעי ישראל

לא נרשמו באף מקום

במרשם של חברה משכנת ובמינהל מקרקעי ישראל

הפעולה באיגוד נרשמה בתיק התאגיד המתנהל אצל הרשם ע"פ חוק

ג. הרוכש היה רשאי לתפוס חזקה בנכס בתאריך _____

ד. הרוכש לא תפס חזקה תפס חזקה בנכס בתאריך _____

ה. הרוכש ערך שינויים בנכס כן לא

4. בתאריך ___/___/___ בוטל בהסכמה הסכם המכר שבין שני הצדדים.

הסכם הביטול נעשה בכתב והעתק ממנו מצורף.

ההסכם בוטל מהסיבות הבאות:

5. תשלומים מהמוכר לרוכש

במסגרת ביטול הסכם המכר שולם/ישולם ע"י המוכר לרוכש בגין החזר תשלומים ששולמו על ידו ע"ח התמורה:

סך _____ ש"ח (קרן) בתאריך _____ אופן התשלום _____

סך _____ ש"ח (קרן) בתאריך _____ אופן התשלום _____

סך _____ ש"ח (ריבית והפרשי הצמדה) בתאריך _____ אופן התשלום _____

תמורה אחרת (פיצוי וכו', פרט/י) _____

6. תשלומים מהרוכש למוכר

במסגרת ביטול הסכם המכר שולם/ישולם ע"י הרוכש למוכר בגין החזר הוצאות/פיצוי וכו':

סך _____ ש"ח (קרן) בתאריך _____ אופן התשלום _____

סך _____ ש"ח (קרן) בתאריך _____ אופן התשלום _____

סך _____ ש"ח (ריבית והפרשי הצמדה) בתאריך _____ אופן התשלום _____

תמורה אחרת (פיצוי וכו', פרט/י) _____

7. אנו מצהירים בזה כי ביטול הסכם המכר נעשה בתום לב וכי במסגרת תצהיר זה אנו מוסרים את מלוא פרטי הסדר הביטול שביננו.

8. המוכר מצהיר כי הוא מתחייב שלא למכור לרוכש, והרוכש מתחייב שלא לרכוש מהמוכר את אותה זכות בשנית, וכי אין כל הסכמה בע"פ או הסכמה במשתמע לעשות כן.

9. המוכר מצהיר כי לא ימכור את הנכס לצד ג' שיש לו יחסים מיוחדים עם הרוכש, עימו מתבטל ההסכם הנוכחי.

10. אנו מצהירים כי ידוע לנו שאם לא יקויים האמור בתצהיר זה במלואו, יהיה רשאי המנהל לראות בהסכם הביטול מכר חוזר או לחילופין לא להכיר בביטול העסקה ולחייבנו במס ע"פ הסמכות הנתונה לו בסעיף 85 לחוק מס שבח מקרקעין.

המוכר/ים:

שם	חתימה	שם	חתימה
_____	_____	_____	_____

הרוכש/ים:

שם	חתימה	שם	חתימה
_____	_____	_____	_____

אימות חתימות ע"י עו"ד

לאחר שהופיעו בפני:

הרוכש/ים		המוכר/ים	
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

וזיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לאמר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק חתמו בפני על תצהיר זה.

שם העו"ד	תאריך	שם העו"ד	תאריך
_____	_____	_____	_____
חותמת העו"ד	חתימת העו"ד	חותמת העו"ד	חתימת העו"ד
_____	_____	_____	_____