

טופס הצעה לרכישת הנכס

ברח' בר יהודה 6/3 קריית ים

הידוע כגוש 10444 חלקה 1473 תת חלקה 16

אני הח"מ (שם מלא) _____ ת.ז. _____

מרח' _____

טלפון בבית _____ בעבודה _____ נייד _____

דוא"ל _____@_____

*** יש למלא טופס זה בכתב קריא וברור.

*** חובה לצרף צילום ת.ז.

1. מציע לרכוש את הנכס הנדון במחיר של _____ ₪
(במילים: _____ ₪), בהתאם
להזמנה להציע הצעות שפורסמה.

2. להצעתי זו מצורפת המחאה בנקאית, לפקודת עו"ד אייל רוזנר, ע"ס:

_____ ₪ (במילים: _____ ₪),
המהווים 5% מהמחיר המוצע לעיל.

3. להצעתי זו מצורף העתק חוזה הרכישה חתום בראשי תיבות (בכל עמוד וחתימה מלאה בסופו). מוסכם כי חוזה הרכישה יחתם כפי נוסחו וללא הסתייגויות מצדי.

4. הנני מודע לכך כי כונס הנכסים, אינו מתחייב לקבל הצעתי זו ו/או את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא, והוא שומר לעצמו את הזכות לנהל מו"מ ו/או התמחרות עם המציעים ו/או אחרים ו/או להאריך את המועד לקבלת הצעות ו/או לנקוט בכל עת ובכל דרך, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

שם המציע _____ ת.ז. _____

תאריך _____ חתימה _____

5. ככל שאזכה בזכות לרכוש את הנכס לאחר התמחרות אוסיף ואשלם לכונס הנכסים את הסך 1% בצרוף מע"מ ממלא תמורת הנכס, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות לרבות פעולתו לדיווח העסקה (בשם הקונה) לרשויות המס והעברת הזכויות ע"ש הקונה.

שם המציע _____ ת.ז. _____

תאריך _____ חתימה _____

חוזה מכר

שנערך ונחתם בקרית ביאליק בתאריך _____

1. בין: [REDACTED]

2. [REDACTED]

כולם באמצעות עו"ד אייל רוזנר בתפקידו ככונס נכסים
(להלן: כונס הנכסים)
רח' חניתה 1, קרית ביאליק 2702101
טל': 04-8405060, פקס: 04-8708044

בכפוף לאישור ביהמ"ש בית משפט לענייני משפחה בקרית;
להלן ולמען הקיצור: "הכונס" ו/או "המוכר" מצד אחד;

לבין: ת.ז.

רח'
טל': פקס:

להלן ולמען הקיצור: "הקונה" מצד שני;

הואיל והמוכר הינו החוכר הרשום והמחזיק הבלעדי, של דירה ברח' בר יהודה 6, קרית ים הידועה כתת חלקה 16 בחלקה 1473 בגוש 10444 (להלן "הנכס").

והואיל והבעלות על הנכס רשומה על שם קרן קיימת לישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל (להלן "הקרן");

והואיל וזכות החכירה בגין הנכס טרם רשומה בלשכת רישום המקרקעין אלא במשרדי החברה המשכנת "רסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ משותף;

והואיל וזכויותיו בגין הנכס רשומות במשרדי "רסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ באמצעות משרד אביעד איטח ושות' (להלן "החברה") כמפורט באישור הזכויות הרצ"ב;

והואיל וכתנאי לבצוע העברת הזכויות בנכס ע"ש הקונה יש לקבל את הסכמת "הקרן" ואת הסכמת "החברה";

והואיל ובית המשפט מינה את כונס הנכסים למכור את הנכס בהתאם לצו מינוי מיום 12/10/2025.

והואיל והכונס מעוניין למכור את הנכס לקונה ולמסור לקונה את החזקה המלאה והייחודית בנכס, כאשר הוא נקי מכל חוב שעבוד משכנתא ו/או זכויות צד שלישי ו/או דייר כלשהוא;

והואיל והכונס מעוניין למכור לקונה את הזכויות בנכס במצבו הפיזי והמשפטי כפי שהוא היום (as-is) והקונה מעוניין לקנות את הזכויות בנכס במצבו הפיזי והמשפטי כפי שהוא היום (as-is) והכול בכפוף לאישור ביהמ"ש לענייני משפחה בקרית;

והואיל והקונה מצהיר כי הוסבר לו היטב ע"י הכונס והוא הבין כי קיימת זכות לבעלים לפדות את הנכס וכן כי תוקפו של הסכם זה תלוי באישור ביהמ"ש לענייני משפחה בקרית, וכי רק עם מתן האישור

כאמור, ייכנס הסכם זה לתוקף, וכי אין כל התחייבות מצד הכונס כי העסקה נשוא חוזה זה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

והואיל

והקונה הקונה מצהיר כי הובא לידיעתו כי בשנת 1998 הוגשה בקשה להיתר תוספת בניה של כ 30 מ"ר בצידה המערבי של הדירה, הוחלט לאשר, אולם התהליך לא הסתיים ולא התקבל היתר סופי לתוספת הבניה ובפועל תוספת הבניה נבנתה ללא היתר.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים לאמור:

1. המבוא ונספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 2. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן:
 - א. כי ראה ובדק את הנכס מבחינה פיזית ומשפטית וכי הנכס הוא לשביעות רצונו.
 - ב. כי בדק את רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין, ולרבות בכל מוסד ורשות אחרים שיש להם נגיעה לרישום הנכס והזכויות לגביו.
 - ג. כי בדק את תוכנית בנין עיר החלה על הנכס, את היתר הבנייה לגבי הנכס, את השימושים המותרים בנכס ואת כל יתר התוכניות והמפרטים ברשויות התכנון והבניה הנוגעות לנכס ובכל הקשור בפיתוח הנכס וסביבתו וכל הדרישות והתנאים הקשורים והנוגעים לנכס ו/או לפחות, ניתנה לו ההזדמנות לעשות זאת.
 - ד. הקונה מצהיר כי הובא לידיעתו כי בשנת 1998 הוגשה בקשה להיתר תוספת בניה של כ 30 מ"ר בצידה המערבי של הדירה **אך בפועל תוספת הבניה נבנתה ללא היתר**. כמו כן הובא לידיעתו כי ע"פ הערכת שמאי אישור התוספת (אומדן, תכנון מחדש, תשלום אגרות והיתרים) כרוך בעלות של כ 30,000 ₪.
- הקונה מצהיר כי ראה ובדק את הנכס, לרבות את מצבו של הנכס הפיזי, התכנוני, המערכתי, המבני והמשפטי, ולרבות מצב הרישום של הנכס ושל זכויות הבעלים בנכס בפנקסי המקרקעין, את החובות מכל מין ו/או סוג שהוא הרובצים על הנכס לשם מתן הסכמה להעברת הזכויות בנכס ע"ש הקונה, ומצא כי הנכס והזכויות הנ"ל תקינים, מתאימים וראויים לצרכיו ומטרותיו והוא מוותר בזה על טענת אי התאמה ו/או פגם ו/או מום ו/או טענות אחרות בקשר לנכס ו/או בקשר לזכויות החייב בנכס הנמכרות על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל. מוסכם ומבואר במפורש כי הקונה קונה את הנכס כמות שהוא (as-is) במצבו ביום חתימת הסכם זה, ולא תהיה לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי הכונס ו/או בעלי הזכויות. הקונה מצהיר בזה כי ניתנה לו אפשרות נאותה לבדוק את הנכס, לרבות את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי, לרבות באמצעות מומחה ו/או אנשי מקצוע מטעמו.

הקונה מצהיר בזה כי ביצע (בין ובעצמו ובין ע"י אנשי מקצוע מטעמו) וערך את כל הבדיקות אשר מצא לנכון לערוך ולבצע, ובכלל זה בדק את הסכם הרכישה, בדק את תיק הנכס ברשות המקומית ובלשכת רישום המקרקעין, וביצע את כל הבירורים והבדיקות אשר מצא לנכון, לרבות עם לשכת רישום המקרקעין, ו/או הרשות המקומית ו/או מוסדות התכנון והבניה בקשר לנכס ו/או לזכויות הבעלים ו/או לזכויות המחזיקים. בכל מקרה, בין היתר, מוותר הקונה על כל טענה בגין אי התאמה בין מס' המטרים המופיע בנסח הרישום לעומת המטרים בפועל.

3. הסכם זה מותנה באישור בימ"ש לענייני משפחה בקריות, וייכנס לתוקף עם מתן צו מאת הערכאה הנ"ל, בגין הנכס. עד למתן צו המכר כאמור, ייחשב הסכם זה כהצעה בלתי חוזרת של הקונה לרכישת הנכס.

4. הכונס אינו אחראי באופן כלשהו לטיב הנכס ו/או למצבו ו/או לתוספות בנייה ככל שבוצעו בנכס בין בהיתר ובין בלא היתר, ו/או לחובות הרובצים על הנכס ו/או בגינו ואשר אינן באחריות הכונס עפ"י חוזה זה במפורש, וכן אינו אחראי אישית לכל עניין הקשור לנכס ו/או לניהול הליכי מכירת הנכס, והקונה מצהיר ומוותר בזאת באופן בלתי חוזר על טענות כלשהן בעניין זה, למעט בכל הקשור לאחריות הכונס עפ"י דין. בכלל זה מוותר הקונה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הכונס בקשר לפגמים בנכס, גלויים ו/או נסתרים, והוא קונה את הנכס עפ"י הסכם זה, על כל הבנוי בו, במצבם כמות שהוא היום ועל אחריותו הבלעדית.

התמורה ומסירת החזקה

5. 5.1 תמורת הנכס מתחייב הקונה לשלם למוכר סך _____ ₪ (_____ ₪) (להלן: "סכום התמורה")

5.2 התמורה תשולם לכונס בתשלומים המפורטים להלן:

5.2.1 סך _____ ₪ (שולמו ע"י הקונה ביום הגשת ההצעה).

5.2.2 סך _____ ₪ (ישולם תוך 60 יום מיום אישור המכר ע"י בהמ"ש).

5.3 איחר הקונה בביצועי תשלום כלשהו על חשבון התמורה, יהיה חייב לשלם לכונס בתמורה, גם ריבית בשיעור הריבית המקסימלית הנהוגה בבנק לאומי בגין משיכת יתר החורגת ממסגרת אשראי מאושרת ואשר תיווסף על הסכום שבפיגור מהמועד שהיה קבוע לביצוע התשלום ועד לתשלום המלא בפועל. אין באמור לעיל כדי להוות הסכמה מטעם הכונס לאיחור או פיגור בביצוע תשלום כלשהו והאמור לעיל הינו בנוסף לכל זכות וסעד של הכונס בהתאם להסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

5.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מכל תרופה ו/או סעד הנתונים לכונס עקב איחור בתשלום כאמור, הרי שמוסכם כי איחור בביצוע תשלום מבין התשלומים הנזכרים בס"ק 5.2 לעיל, יגרום לעיכוב במסירת החזקה בנכס לקונה בהתאם, אף אם יבחר הכונס להמשיך ולקיים את הסכם זה.

5.5 באם הקונה יממן חלק מן התמורה באמצעות הלוואה אפוטיקאית שיקבל מבנק כלשהו (להלן: "בנק המשכנתאות"), ולפי דרישה מפורטת של בנק המשכנתאות יידרשו הכונס לחתום על כל מסמך מקובל

בכדי לאפשר לקונה לקבל את ההלוואה האמורה, לרבות על כתב התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "**מסמכי הבנק**"), אזי יסכים הכונס לחתום על מסמכי הבנק אך ורק בכפוף לתנאים הבאים במצטבר:

5.5.1 סכום ההלוואה לא יעלה על שיעור של 70% מן התמורה, וההלוואה תשולם ע"י בנק המשכנתאות אך ורק ישירות לכונס.

5.5.2 חתימת הכונס על מסמכי הבנק לא תטיל על הכונס כל חיוב נוסף מעבר לחיובים אשר נטל עפ"י הוראות הסכם זה, ובכלל זה הכונס לא יהיה מחוייב לרשום משכנתא לזכות בנק משכנתאות.

5.5.3 למרות חתימת הכונס על מסמכי הבנק, האחריות לרישום משכנתא לטובת בנק המשכנתאות ו/או לרישום הערת אזהרה לזכות בנק המשכנתאות, תישאר באופן בלעדי בידי הקונה.

5.5.4 הכונס יהיה רשאי לבצע תיקונים מקובלים וסבירים לפי שיקול דעתו במסמכי הבנק בטרם יחתום עליהם.

5.5.5 הקונה יפצה וישפה את הכונס בגין כל הוצאה ו/או נזק, ישיר ו/או עקיף, אשר ייגרמו לכונס בעקבות חתימתו על מסמכי הבנק, לרבות בגין כל דרישה ו/או תביעה של הבנק כלפי הכונס ו/או בגין הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בקשר עם הליך ו/או עניין כלשהו הקשורים עם מסמכי הבנק.

מסירת החזקה בנכס

6.1 במעמד ביצוע התשלום האמור בסעיף 5.2.2 לעיל וכן כל תשלום נוסף אשר יהיה חייב הקונה לכונס עפ"י הסכם זה, ימסור הכונס לקונה את הנכס ואת העתק החלטת בימ"ש לענייני משפחה בקריות בדבר אישור המכר עפ"י הסכם זה, אם יתקבלו האישורים האמורים, ובכך יראה את הקונה כמי שקיבל חזקה בנכס החל מיום אישור המכר בימ"ש בקריות (להלן: "**מועד מסירה**").

6.2 החל ממועד מסירת החזקה תהא האחריות המלאה לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לאדם ו/או לרכוש בנכס ו/או עקב השימוש בנכס על הקונה לבדו וכן יהיה הקונה אחראי למילוי הוראות כל דין החלות על הנכס ו/או על מחזיק בנכס וכן, בין היתר, נשיאה בכל ההוצאות והתשלומים בגין אחזקה שוטפת של הנכס, לרבות ארנונה, מים, חשמל, ועד בית, גז וכיוצ"ב, וכל הוצאה שחלה ו/או מוטלת על בעלי נכס, לרבות היטלי סלילה ותיעול עירוניים וכיוצ"ב. הקונה ישפה את הכונס על כל סכום שיאלצו להוציא ולשלם עקב דרישה ו/או תביעה שתוגש כנגדו בגין נזק שנגרם לאדם או לרכוש בקשר לנכס ובקשר לתשלומים, כפי שמפורט בסעיף זה.

6.3 עם קבלת החזקה בנכס, הקונה יודיע לכל גוף ו/או רשות רלוונטיים, ובכלל זה הרשות המקומית הרלוונטית, תאגיד המיים, חברת הגז וחברת החשמל, על העברת הרישומים ביחס לנכס על שם הקונה.

6.4 למען הסר ספק מובהר בזאת כי באם יאחר הקונה בביצוע התשלום בסכום ובמועד הנזכרים בסעיף

5.2, הרי שמבלי לגרוע מכל תרופה ו/או סעד הנתונים לכונס בקשר לכך, ייחשב הקונה לעניין סעיף 6.2 לעיל, כמי שנמסרה לו החזקה בנכס במועד אישור המכר ע"י בימ"ש, גם אם לא קיבל את החזקה בנכס בפועל.

חיובי הכונס

7.1. מובהר בזאת כי עוה"ד אייל רוזנר, פועל ויפעל במסגרת הסכם זה בתוקף תפקידו ככונס נכסים, ועל כן אין עוה"ד מקבל על עצמו כל חבות ו/או אחריות אישית כלפי הקונה ו/או כלפי צד שלישי כלשהו בכל הנוגע, הנובע ו/או הקשור להסכם זה, וזאת מבלי לגרוע כמובן מאחריות הכונס עפ"י כל דין. אין האמור בהסכם זה כדי להקים חבות של הכונס כלפי צד שלישי כלשהו וכן אין הכונס חב בהוצאות הקשורות בעסקה נשוא הסכם זה, פרט לעניין שימוש בכספי התמורה, לפי הצורך, לשם השגת האישורים משלטונות מיסוי מקרקעין בגין מס שבח (בכפוף לכל זכות של הכונס להגיש השגה, ערר וערעור בעניין זה), מהרשות המקומית.

7.2. הקונה מצהיר כי הוסבר לו ע"י הכונס כי בכפוף לקבלת אישור בית המשפט להסכם זה, ולאחר תשלום מלוא התמורה לכונס, יגיש הכונס לביהמ"ש, בהתאם לשיקול דעתו, בקשה להורות בצו על רישום הזכויות בנכס ע"ש הקונה, בהתאם לסעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח-1968. מובהר בזאת כי אין בקבלת הצו האמור כדי לייתר את הפרוצדורה אשר תידרש ע"י לשכת רישום המקרקעין ו/או כל גורם משכן אחר לשם העברת הזכויות בנכס על שם הקונה ו/או בתשלומים אשר יידרשו ע"י כל גורם רשמי ו/או אחר כתנאי לאישור העברת הזכויות בנכס על שם הקונה כאמור, ואשר יהיו באחריות הבלעדית של הקונה.

7.3. הכונס לא יהיו אחראי למשכונים, עיקולים או זכויות של צד שלישי אחרות כלשהן שיוטלו על הנכס עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מכוחו ו/או מטעמו ו/או מסיבה כלשהי הקשורה לקונה ו/או הנובעת ממנו.

8. הכונס ייחשב כמי שמילא את כל חובו כלפי הקונה עפ"י הסכם זה, באם מסרו לקונה, לאחר ששולמה לכונס מלוא התמורה, את החזקה בנכס והמציא לקונה את המסמכים הבאים :

8.1. העתק מתאים למקור מהחלטת בימ"ש לענייני משפחה בקריות, בדבר אישור המכירה עפ"י הסכם זה.

8.2. העתק מתאים למקור מהחלטת בימ"ש לענייני משפחה בקריות המורה על רישום הזכויות בנכס ע"ש הקונה כשהן נקיות מכל זכות של צד ג' הקשורות לחייב, בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968. ככל שתידרש החלטה כזו, בהתאם לשיקול דעת הכונס.

8.3. אישור מאת שלטונות מיסוי מקרקעין בקשר עם מס שבח בנוגע לעסקה נשוא הסכם זה, ובלבד שהכונס יהיו רשאי להגיש כל השגה, ערר או ערעור בקשר לשומה אשר יוציאו שלטונות מיסוי המקרקעין בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה, והכל בטרם ישיג את האישור הנ"ל.

8.4. אישור מאת עיריית קרית ים בדבר העדר חובות ארנונה עד למועד אישור ההסכם ע"י בימ"ש לענייני משפחה בקריות.

8.5 אסמכתאות בדבר תשלום חובות לתאגיד המים, אשר חלו בגין הנכס עד למועד אישור ההסכם (ו/או מסירת החזקה לפי העניין) ע"י ביהמ"ש לענייני משפחה בקריות.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין כל התחייבות מצד הכונס כי בימ"ש לענייני משפחה בקריות יאשר את המכירה בהתאם להסכם זה וכי במקרה ולא יתקבל האישור האמור, לא ייחשב הדבר כהפרת הסכם זה ע"י הכונס, ובלבד שהכונס ישיב לקונה כל סכום אשר שולם ע"י הקונה מתוך התמורה. בכל מקרה, היה ולא יתקבל אישור בימ"ש תוך 120 יום מיום חתימת ההסכם, יהא רשאי הקונה להשתחרר מההסכם תוך השבת סכום ההצעה ששולם על ידו, נומינלית.

9. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהאחריות לרישום הזכויות בנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין היא עליו בלבד, ובכלל זה כי האחריות להשגת כל האישורים הדרושים לצורך כך שאינם באחריות הכונס ע"י האמור בסעיף 8, חלה באופן בלעדי עליו. יחד עם זאת, בכפוף לכך כי הקונה ימציא את המסמכים הדרושים מטעמו (כדוגמת אישור תשלום מס רכישה ככל שחל מס רכישה על הקונה בגין עסקה זו) וישתף פעולה עם הכונס לאחר תשלום מלוא התמורה וכן כל סכום נוסף אשר יגיע לכונס עפ"י הסכם זה, ויחתום על כל בקשה ו/או שטר ו/או מסמך אשר יידרש לשם כך, יפעל הכונס להשלמת העברת הזכויות ע"ש הקונה.

תשלומים שונים

10. הקונה יהיה אחראי לתשלום מיסים, אגרות ו/או היטלים הקשורים ו/או הנדרשים לשם העברת הזכויות בנכס על שמו ולרבות, בין היתר, תשלום מס רכישה וכל תשלום אשר יידרש ע"י כל גורם משכן אחר ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה. בכלל זה, הקונה יהיה אחראי לתשלום כל חוב כלפי הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל ספק של שירותים לנכס (לרבות מים, חשמל, וגז), ככל שאלה יידרשו לשם העברת הזכויות בנכס ע"ש הקונה ורישומן, ואשר תשלומם אינו חל על הכונס לפי סעיף 8 לעיל. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הכונס ו/או הבעלים לא ישאו בכל תשלום הקשור לנכס מלבד אותם תשלומים הנדרשים לשם קבלת האישורים הנזכרים בסעיף 8 לעיל.

הקונה מתחייב להגיש לשלטונות מיסוי מקרקעין הצהרה בדבר רכישת הזכויות בנכס עפ"י הסכם זה, ביחד עם שומה עצמית שלו, ולשלם את מס הרכישה המגיע ממנו עפ"י השומה העצמית ובמועדים הקבועים בחוק. יחד עם האמור ככל שהקונה ישתף פעולה עם כונס הנכסים, יפעל כונס הנכסים להגיש הדיווח בשם הקונה.

הפרות

11.1 11 סעיפים 3, 5, 6.2, 7, 8, 9, ו-10 לעיל מהווים תנאים יסודיים ועיקריים שהפרתם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11.2 כל איחור בביצוע תשלום כלשהו החל על הקונה ייחשב הפרה יסודית של ההסכם מצד הקונה ויזכה את הכונס בזכות לבטל הסכם זה ו/או בכל תרופה אחרת בהתאם לכל דין, מבלי לגרוע מזכות הכונס לקבל את ריבית הפיגורים המגיעה עפ"י הסכם זה בגין האיחור.

11.3 הופר הסכם זה ע"י הקונה בכל הנוגע לתשלום המגיע ממנו, ישלם הקונה לכונס פיצוי מוסכם ומוערך מראש בשיעור של 10% מן התמורה הנקובה בהסכם זה, ללא כל צורך בהוכחת נזק, ומבלי לגרוע ו/או

לפגוע מיתר הסעדים והתרופות אשר יעמדו לזכות הכונס. הכונס יהיו רשאים לקזז ולחלט פיצוי מוסכם זה מתוך הכספים אשר יהיו מופקדים אצלו מתוך התשלומים אשר ישולמו ע"י הקונה עד לאותו מועד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה העומדים עפ"י הדין לזכות הקונה ו/או הכונס, לפי העניין, במקרה של הפרת הסכם זה ע"י מי מהצדדים.

השבה

12.1. כל צד יחזיר למשנהו כל סכום כסף שהיה חייב בתשלומו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין ושולם בעבורו ובמקומו ע"י הצד השני ו/או כל סכום אשר שולם לו ביתר ע"י הצד השני. הסכום שיוחזר הוא הסכום ששולם כשהוא צמוד למדד המחירים בלבד, מיום התשלום ועד להחזרתו בפועל.

12.2. מובהר בזאת כי הקונה לא יהיה רשאי לקזז כל סכום אשר יהיו הכונס חייב לו בשל כל עילה ו/או סיבה שהיא, ויראו כתשלומים שבוצעו מהקונה לכונס אך ורק תשלומים אשר שולמו בפועל לכונס כאמור בסעיף 5.2 לעיל.

שונות

13. מבלי שיהיה בכך כדי להוסיף על חיובי הכונס עפ"י הסכם זה לעיל ו/או כדי לגרוע מן האמור בסעיף 8 לעיל, הצדדים מתחייבים לאחר תשלום מלוא התמורה לכונס, לחתום על כל מסמך, להופיע בפני כל רשות ולבצע כל פעולה על מנת להוציא הסכם זה לפועל ובכלל זה, להשלים את העברת הזכויות בנכס ע"ש הקונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבים הצדדים ומסכימים כדלקמן:

13.1. לחתום על כל הצהרה, בקשה, מסמך, טופס, שטרי העברה וכל מסמך וטופס הדרושים באופן סביר לשם העברת הזכויות נשוא הסכם זה, הכל בכפוף להוראות הסכם זה לעיל.

13.2. הצדדים מתחייבים ומסכימים להופיע בעצמם או באמצעות מיופי כוחם המוסמכים בכל עת סבירה ולאחר תיאום מראש בכל משרד, בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר לשם ביצוע תשלומי התמורה ולשם חתימת כל המסמכים הדרושים לשם העברת הזכויות נשוא הסכם זה ומימוש הוראות הסכם זה.

14. כל שינוי שיבקשו הצדדים לעשות בהסכם זה ו/או בתניה מתניותיו, יהא תקף אך ורק אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים להסכם זה.

15. למען הסר ספק מוסכם ומובהר בזה, כי הסכם זה ממצה את כל שהוסכם בין הצדדים בכל הקשור להסכם זה, כי אין ולא יהיה כל תוקף מחייב לכל זיכרון דברים, מצג, משא ומתן, חלופי דברים וכיו"ב עובר לכריתתו של הסכם זה וכן כי לא יהא תוקף לשינוי מאוחר של הסכם זה בלתי אם נעשה בכתב ונחתם ע"י הצדדים.

16. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועד או מתן ארכה מצד אחד הצדדים להסכם זה לא יחשבו כויתור על זכויותיו לפי הסכם זה ולא ישמשו כמניעה לכל תביעה מצידו, אלא אם כן נעשו בכתב ובחתימת הצדדים.

ואותו צד יהיה רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או כל חלק מהן עפ"י הסכם זה ועפ"י הדין בכל מועד שימצא לנכון.

17. בהסכם זה לשון הרבים גם יחיד במשתמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשתמע ולהיפך.

הודעות

19. כתובות הצדדים לצורך משלוח הודעות הדדיות הנן כמפורט במבוא להסכם זה והודעה אשר נשלחה ע"י מי מהצדדים למשנהו, לפי הכתובות הנ"ל בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתוך ועד לא יאוחר מ- 3 ימים ממועד שיגורה. לאחר מועד המסירה, כתובת הקונה לצורך משלוח הודעות עפ"י סעיף זה תהיה בנכס.

ולראייה באו על החתום

הקונה

המוכר

להלן חוות הדעת :

הערכת שווי שוק של דירת מגורים הממוקמת ברח' בר יהודה 6, קרית ים
גוש: 10444 חלקה: 1473 תת חלקה: 16

1. פרטי הנכס:

- גוש : 10444
- חלקה : 1473
- תת חלקה : 16
- כתובת : רחוב בר יהודה 6/3, קרית ים
- מהות הנכס : דירת מגורים בבניין משותף
- שטח הרשום : 50.6 מ"ר
- שטח ברוטו : 82 מ"ר

2. מטרת ההערכה

נתבקשתי על ידי כבי' השופטת גבי' ויצמן רונית להעריך את שווי השוק של הזכויות בנכס הנדון כריק ופנוי מכל חוב, עיקול, שיעבוד למטרת מכירה בשוק החופשי.

"שווי שוק" סכום הכסף בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל עבור הנכס בעסקה הוגנת בין מוכר מרצון וקונה מרצון כאשר הנכס ריק מכל מחזיק ופנוי מכל חוב עיקול ושיעבוד ונתוניו ידועים היטב לשני הצדדים בעסקה.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין הסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

3. המועד הקובע:

יום עריכת השומה - 4.06.2024.



אבי חדד
שמאי מקרקעין
מס' רשיון: 1505

בתיאריך 15.5.2024 נערך ע"י ביקור בנכס .
הנכס זוהה כדירת מגורים הממוקמת בקומה שניה ע"ע בבניין משותף הממוקם ברחוב
בר יהודה 6/3, קרית ים .
בחלקה נעשתה פרצלציה והנכס רשום כתת חלקה: 16 חלקה: 1473 גוש : 10444
לצורך זיהוי הנכס נבדק תשריט בית המשותף.
ביום הביקור הנכס מאוכלס ע"י אלקריאף מאיר – הבעלים .

הערה: בחלקה נעשתה פרצלציה והנכס נרשם כיחידת משנה 16, בפועל הזכויות של הבעלים **טרם נרשמו בטאבו**, ע"פ מסמך העברה ברמ"י משנת 1976 נמצא כי הנכס רשום בחב' **רסקו כחברה משכנת וברמ"י**, לפיכך יש לקבל אישור זכויות מאת רסקו וכן מאת רמ"י לפני ביצוע עסקת מכר.

בהתאם למטרת השומה, נלקח בחשבון הנחה כי לא תהיה מניעה לרישום בטאבו.
(כל הדיירים בבניין נרשמו כבעלים פרט למש' אלקריאף)

5.1 בהתאם לנסח טאבו מקוון מס' 166517 מיום 21.5.2027 לפיו מתוארת היחידה הנישומה תת חלקה: 16 חלקה: 1473 גוש: 10444 כדלקמן:

זכויות הבעלות רשומות ע"ש :

תיאור : דירה

קומה: שניה

שטח רשום: 50.6 מ"ר

החלק ברכוש המשותף, 10/171

28 תתי חלקות (כולל חלקות משנה 1-11 מחסנים), תקנון מוסכם.

2

עכו: קיבוץ גלויות 3 טלפקס: 04-9915543 נייד: 0522-820383

E-mail: hd1avi@gmail.com

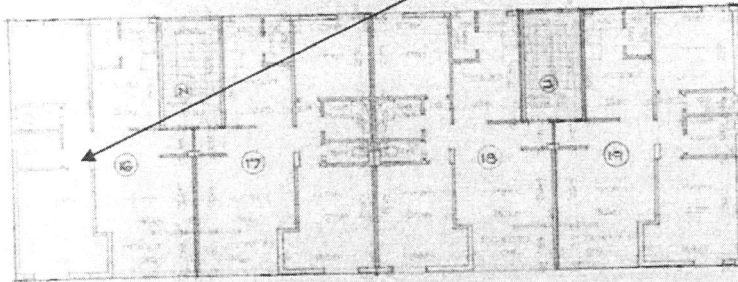


AVI - HADAD 15
 Real Estate Appraiser
 שמאות מקרקעין, ניהול נכסים, סקרים בנדל"ן

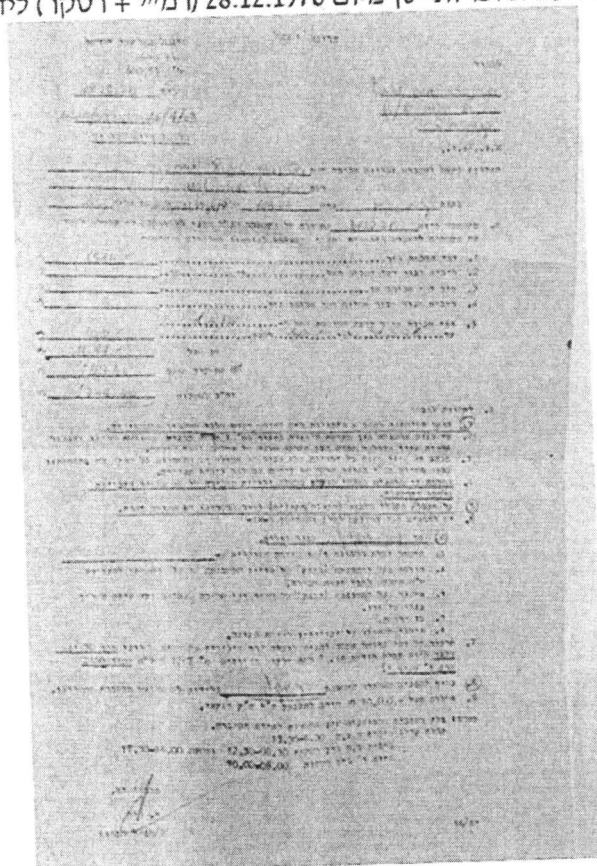
אבי חדד
 שמאי מקרקעין
 מס' רשיון: 1505

5.2 הוצג בפני תשריט בית משותף ולפיו זוהה הנכס הנישום :

מיקום תת חלקה 16 בקומה



5.3 מכתב העברת זכויות ישן מיום 28.12.1976 (רמ"י + רסקו) לדיעה בלבד



6. מידע תיכנוני

6.1 על החלוקה הנישומה חלות התוכנית הבאות :
2. תוכניות הנוגעות לקרקע

תכניות בתוקף

מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום בהפקדה	פרסום תוקף	י.פ.
352-0400960	(תוכנית מושאית גגות) תכנית מפורטת	20/05/2019	10/11/2019	6511
352-0203034	(תכנית מתאר) תכנית מפורטת	11/02/2018	08/04/2019	6195
ק/תמ/130/א/2	תכנית כללית	30/10/2008	24/03/2009	5934
ק/316/ד	תכנית כללית	03/05/2005	29/09/2005	5442
ק/310/ב	תכנית כללית	09/03/2004	15/02/2005	5367
תמ/36/א	תכנית כללית		30/05/2002	5079
ק/130/א	תכנית כללית	18/11/1999	25/06/2001	4966
ח/316/ח	תכנית כללית	11/04/2000	19/09/2000	4921
ק/316/ג	תכנית כללית	08/10/1992	03/06/1993	4117
ק/316/ב	תכנית כללית	22/08/1985	16/12/1986	3409
ק/312/ב	תכנית כללית	17/10/1965	11/09/1986	3378
ק/290/ב	תכנית כללית	05/03/1961	21/01/1982	2781
2/44/6	תרש"צ - תכנית רישום שימושים ציבוריים		03/09/1975	
ק/161/א	תכנית כללית	13/06/1970	22/07/1971	1740
ק/130/ב	תכנית כללית	08/07/1965	25/08/1966	1289

והפסוקים להורות: 352-ת-3403034 (תורה ממצר כוללות להורות ות)

להלן הוראות הבניה :

יעוד החלקה : אזור מגורים ג' (ע"פ ק/181 א')

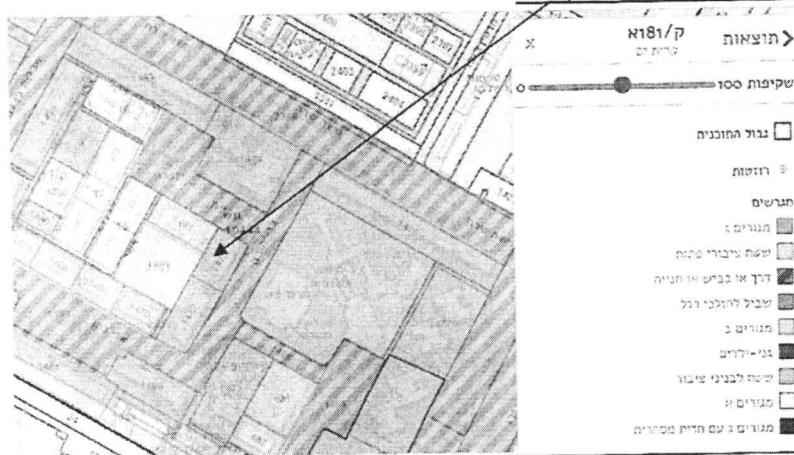
סיכום הוראות הבניה :

שטח עיקרי: 101.25% משטח המגרש

מס' קומות : 4 קומות ע"ע ובניני עזר

מס' יח"ד לדונם : 9

מיקום החלקה ע"פ ק/181



6.2 היתר בניה :

בבדיקה בוועדה המקומית לתו"ב "קריות" נמצאה תוכנית הגשה להיתר לא חתומה לתוספת בניה.

הבקשה הוגשה בשנת 1998, הוחלט לאשר אולם התהליך לא הסתיים ולא התקבל היתר סופי לתוספת בניה בצד המערבי, התוספת בפועל נבנתה ללא היתר.

אישור התוספת כרוכה בעלויות תכנון מחדש, תשלום אגרות והיתרים, בעלות כוללת של כ- 30,000 ₪ (אומדן)

השומה נערכה בהנחה כי יעשה לגליזציה לקיים בכפוף להפחתה בעלויות ההתאמה להיתר

בקשה לתוספת ע"ש אלקריאף

תאריך: 27/10/98

רצתה מקבלת קדיחה

לכבוד: חלקיאות מאיר וספדר

בר יהודה 6/3 ק. ים

תגורן:

חיק בנין 26881 בקשה 268816 גוש 10444 חלקי 1473

כתובת התגורן: בר יהודה 6 ק. ים
מגורים:

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

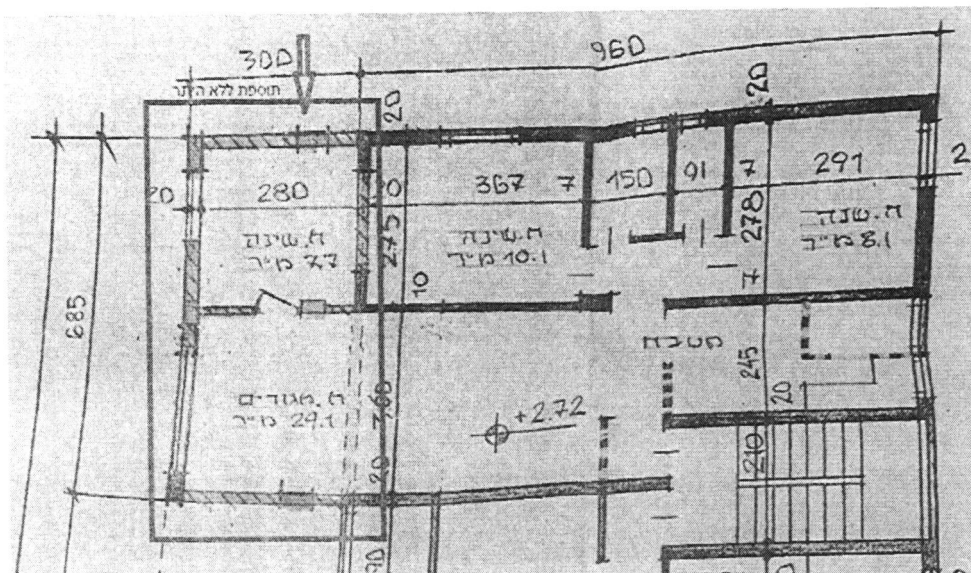
בניית חומת מגורים עם סינוני פנים בקומה כ' בתחית אחורית.

חולשות רשות דושי בויסית: 2497 בתאריך: 27/10/98

לאחר בואם עם תגורן חפצה

הרעה דבר עיכוב הליכי הוצאת חותי תמסר לתגורן.

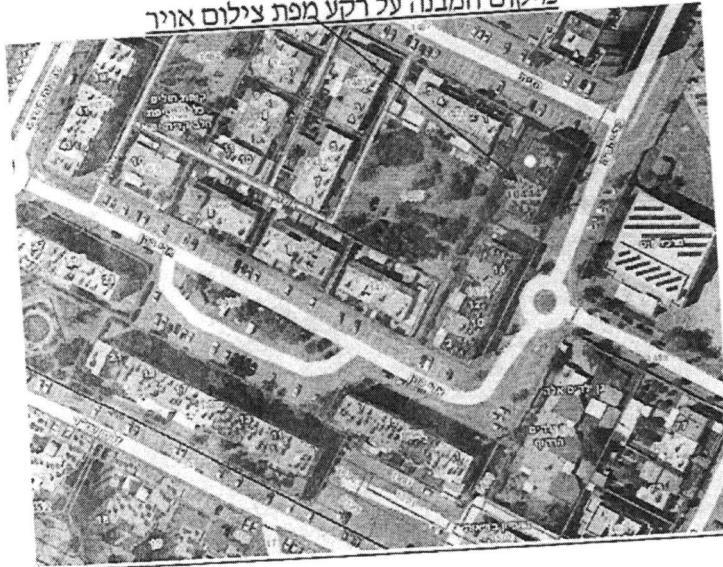
תשריט הדירה לאחר התוספת (מתוך תוכנית הבקשה)



7. תאור הנכס והסביבה:

- 7.1 הנכס הנישום מצוי ברח' ברח' בר יהודה 6 בקרית ים רח' בר יהודה ממוקם בשכ' קרית ים ב' וממוקם בסמוך למרכז ניצן ולמרכז העיר. הרחוב הינו רח' קצר אשר מחבר בין רח' אלי כהן לבין משה שרת. הגישה לרחוב מתאפשרת מרח' אלי כהן. האזור מהווה אזור מגורים ותיק שנבנה בשנות - 70 ומאופיין בבניי מגורים בני 4 קומות במבני רכבת לצד בתים צמודי קרקע ובניינים בני 8 קומות באזור פיתוח סביבתי מלא ברמה טובה. הבניין בו ממוקם הנכס ממוקם בצד המערבי של הרחוב בפיתוח הרחובות הזית/בר יהודה חלקה 1473 צורתה מלבנית. על החלקה בנוי בנין מגורים בן 2 כניסות

מיקום המבנה על רקע מפת צילום אוויר



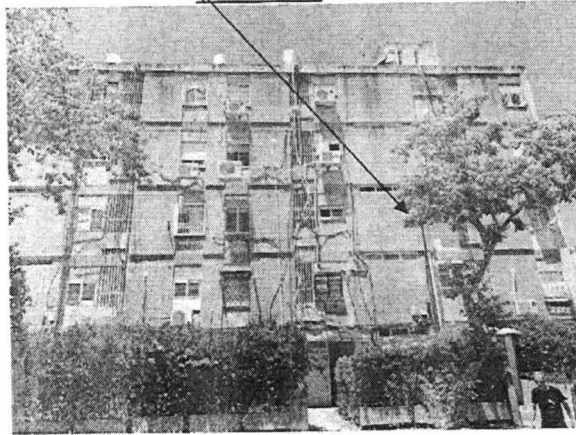
תאור מיקום החלקה



7.2 תיאור הבניין :

הנכס נשוא השומה מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה שניה ע"ע בבניין. הבניין כולל 2 כניסות (מס' 6+8), בכל כניסה 4 קומות ובסה"כ 16 יח"ד בבניין. המבנה בנוי בבניה רגילה, גג בטון שטוח, קירות החוץ מחופים בטיח, ללא מעלית. הבניין נבנה בתחילת שנות ה-70 (אומדן) מצב תחזוקה סביר חלק מהדירות הורחבו במהלך השנים.

חזית הבניין



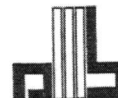
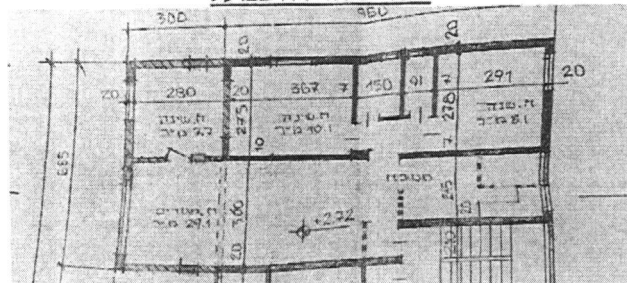
7.3 תיאור הנכס :

הדירה הנישומה ממוקמת בקומה שניה ע"ע בכניסה הצפונית של הבניין. הדירה הורחבה בשנת 1998 (בהתאם לשאר הדירות בכניסה) – תוספת בניה בחלק המערבי של הדירה (כאמור תהליך קבלת ההיתר לא הסתיים ובפועל אין היתר לתוספת

לחלו החלוקה הפונקציונלית :

סלון מרווח, מטבח, פי"א, 3 חדרי שינה, חדר רחצה, שירותים. סה"כ הדירה כוללת בפועל : 4 חדרים שטח הדירה ברוטו: כ- 82 מ"ר כולל התוספת

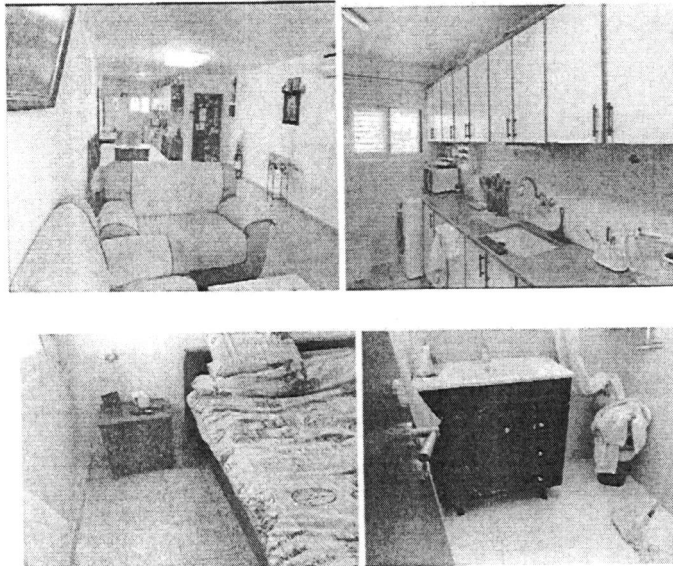
תשריט הדירה בפועל



7.4 רמת הגימור של הדירה :

דלתות: דלת הכניסה דלת פלדלת, דלתות הפנים עשויות - עץ.
ריצוף: אריחי טרצו 30/30 ס"מ.
מטבח: ארונות עץ פורמיקה מעל ומתחת ללוח שיש קיסר
חלונות: עשויים אלומיניום, עם תריסי גלילה /רפרפה.
רחצה: גימור חרסינה בקירות וברצפה
מיזוג: מזגנים עיליים
מחסן: בקומת קרקע
מצב התחזוקה סבירה.
כיווני אויר: מזרח צפון ומערב

צילום פנים



8. גורמים ושיקולים:

בהערכת שווי הנכס הבאתי בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

- | | | |
|-----|---------------|--|
| 8.1 | מיקום הנכס: | רח' בר יהודה 6, קרית ים. |
| 8.2 | מהות הנכס: | דירת מגורים בת 4 חד' בבנין משותף. |
| 8.3 | קומה: | שניה |
| 8.4 | שטחים | שטח רשום: 50.6 מ"ר
שטח ברוטו: 82 מ"ר כולל תוספת |
| 8.5 | זכויות הקנין: | קנינית, הנכס רשום ברמ"י וברסקו, יש לקבל אישור זכויות. |
| 8.6 | גיל הבניין: | שנות ה-70, הדירה הורחבה בשנת 1998, בפועל לא התקבל היתר |
| 8.7 | הצמדות: | מחסן |

