

הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת 3 חדרים

ברחוב פוריה 1 תל אביב-יפו

(טופס הצעות מצורף בקובץ נפרד)

עו"ד מוטי גולן
גולן, ושות' – עורכי דין



תוכן עניינים

נושא
מודעה שפורסמה
שמאות לנכס
טיוטת הסכם מכר
הסכם השכירות
נסח טאבו

הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת מגורים בת 3 חדרים, ברחוב פוריה 1 תל אביב

מוזמנות בזה הצעות לרכישת מלוא זכויות הבעלות בדירת מגורים בת 3 חדרים, בשטח של 50 מ"ר ברחוב פוריה 1 תל אביב הידוע כגוש 7016 חלקה 37 תת חלקה 19 (להלן: "הנכס").

1. הנכס יימכר במצבו הנוכחי (AS IS), למרות האמור לעיל, המציע אחראי באופן בלעדי ומוחלט לבדיקת מצבו התכנוני, הרישומי, המשפטי והפיזי של הנכס בעצמו ואין במודעה זו או בכל חומר ו/או מידע שיימסר על ידי הח"מ או מי מטעמו כדי להוות מצג כלשהו.

2. ניתן לקבל את סט מסמכי המכר ולהתעדכן במועדי הביקור בנכס באמצעות המייל המצורף בלבד.

3. ההצעות תוגשנה למשרד הח"מ בשקלים, ע"ג טופס הצעת רכישה, עד ליום 16.02.23 בשעה 15:00. בצירוף המחאה בנקאית בגובה 5% מסכום ההצעה לפקודת הח"מ, עו"ד מוטי גולן.

4. מציע שהצעתו תתקבל ויחזור בו מהצעתו או יסרב לחתום על הסכם המכר שיצורף מכל סיבה שהיא – ערבותו תחולט.

5. הח"מ אינו כפוף לדיני המכרזים ושומר לעצמו את הזכות לנהל מו"מ בכל שלב שהוא, עם המציעים ו/או חלקם, ביחד ו/או לחוד ו/או לקיים התמחרות בין המציעים או חלקם ו/או עם אחרים, לרבות התמחרות חוזרת והוא אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. וכן רשאי הוא להאריך את התקופה להגשת הצעות ו/או לבטל את המכירה, הכל לפי שיקול דעתו וללא הצורך בהנמקה.

6. הזוכה, אשר תאושר זכייתו ויעמוד בתנאים לעיל, יחתום על הסכם המכר בהתאם לנוסח שנקבע על ידי מנהל המכירה.

עו"ד מוטי גולן – מנהל המכירה

מוטי גולן ושות' – עורכי דין

רח' הארבעה 28, מגדל צפוני, קומה 19, תל אביב

טל: 03-9133301

מייל: poriya1tlv@gmail.com



דני וינברגר – שמאות בע"מ

**שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות**

חוות דעת מומחה

הערכת שווי דירת מגורים

רחוב פוריה 1 דירה 14

גוש 7016 חלקה 37 תת חלקה 19

שכונת צפון יפו

תל אביב - יפו

ינואר 2023

טבת תשפ"ג



דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

בניין פוריה 1 תל אביב - יפו





דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאיות.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

השכלה ותארים

- ✓ שמאי מקרקעין מוסמך בעל רישיון 1616 משנת 2007.
- ✓ לימודי שמאות מקרקעין במכללת רמת גן.
- ✓ חבר לשכת שמאי מקרקעין.
- ✓ קורס מנהלי ישובים מטעם בר אילן והשלטון המקומי.
- ✓ קורס בוררות ועדות מומחה בבתי משפט יוני 2013.
- ✓ קורס דירקטורים מטעם השלטון המקומי (דירקטור בחברה כלכלית נחל שורק).
- ✓ מנהל אגודה חקלאית וקהילתית.
- ✓ עוסק בשמאות מקרקעין, מבנים, תכולה וציוד.
- ✓ שמאי רכוש לימודי שמאות רכוש במכללת השמאים.
- ✓ חבר ארגון שמאי הרכוש בישראל.
- ✓ שמאי חקלאי לימודי שמאות חקלאית במכללת עדיף (מכללה לביטוח).
- ✓ סא"ל במיל (מפקד גדוד).

ניסיון תעסוקתי

- ✓ 2007- היום: משרד שמאים עצמאי בתחום המקרקעין
- ✓ שמאי ועדה מקומית שדרות בין השנים 2013-2019
- ✓ שמאי ועדה מקומית אשקלון בין השנים 2017-2020
- ✓ שומות למשרד המשפטים (האפוטרופוס הכללי).
- ✓ שמאי האגודה לתרבות הדיור.
- ✓ שומות להיטל השבחה.
- ✓ שומות השגה למנהל מקרקעי ישראל.
- ✓ הערכות שווי שוק למסחר, משרדים ותעשייה.
- ✓ הערכות שווי שוק לדירות מגורים.
- ✓ הערכות שווי שוק לנחלות וקרקעות חקלאיות.
- ✓ שומות השגה למנהל מקרקעי ישראל.
- ✓ דמי שימוש ראויים לנכסים.
- ✓ ירידת ערך (197)



דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

תאריך עברי: י"א טבת תשפ"ג

תאריך לועזי: 11/01/23

סימוכין : שומ - 2641

לכבוד:

קליין הילה (עו"ד מוטי גולן)

הנדון: הערכת שווי שוק של דירת מגורים ברחוב פוריה 1/14 תל אביב - יפו.

1. נשוא השומה

- א. מס' גוש: 7016.
- ב. חלקה: 37.
- ג. תת חלקה: 19.
- ד. שטח חלקה: 816 מ"ר.
- ה. מהות הנכס: דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה ראשונה.
- ו. שטח דירה: 49.53 מ"ר (לפי נסח).
- ז. זכויות: בעלות ע"ש קליין ארנון, קרץ הילה.
- ח. כתובת: רחוב פוריה 1 דירה 14, שכונת צפון יפו, תל אביב - יפו.

2. מטרת השומה

נתבקשתי על ידכם להעריך את שווי נכס המקרקעין שבנדון בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, כשהוא ריק ופנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

3. מועד הביקור בנכס

- א. מועד הביקור: 11/01/23.
- ב. עורך הביקור: דני וינברגר – שמאי מקרקעין.
- ג. מציג בנכס: שוכר הדירה.



דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

4. המועד הקובע

המועד הקובע הוא 11/01/23 יום הביקור בנכס.

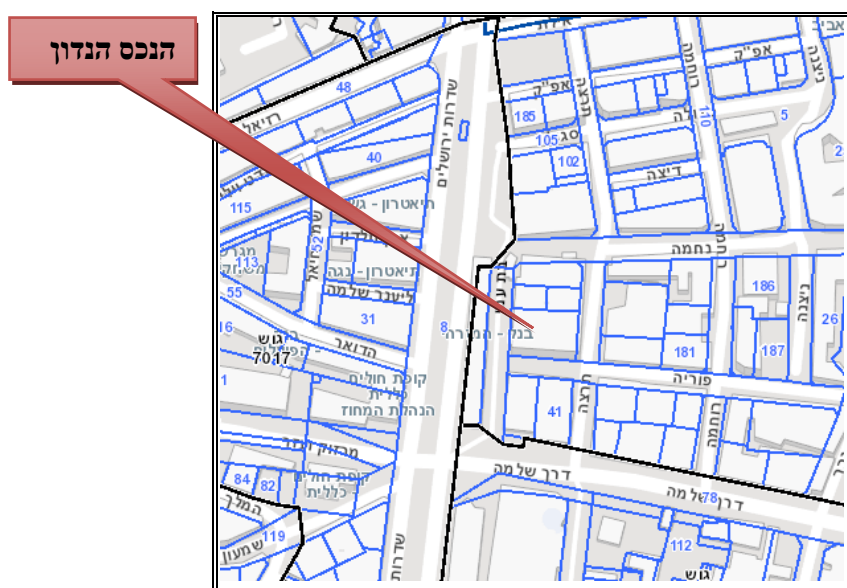
5. תיאור הסביבה, הקרקע, הבניין והנכס

תיאור סביבת הנכס

תל אביב-יפו היא עיר במחוז תל אביב בישראל, במישור החוף הדרומי, המרכזית מבין ערי גוש דן והשנייה בגודל אוכלוסייתה בישראל. תל אביב חברה בארגון פורום ה-15. תל אביב-יפו שוכנת לחוף הים התיכון על אדמת כורכר. בשטחה זורמים נחל הירקון ונחל איילון. היא גובלת ממערב בים התיכון; מדרום בערים בת ים וחולון ובבית הספר מקווה ישראל; ממזרח בערים רמת גן, גבעתיים, בני ברק ופתח תקווה; ומצפון בערים רמת השרון והרצליה.

תל אביב היא מטרופולין המהווה את מרכז הכלכלה, התרבות, התקשורת והאמנות של ישראל. שוכנים בה מרכזי המערכת הבנקאית של ישראל, הבורסה לניירות ערך, שגרירויות ונציגויות בינלאומיות, מערכות העיתונים הגדולים בישראל, התיאטרון הלאומי, התזמורת הפילהרמונית, ומרכזי תרבות ארציים נוספים. העיר הלבנה "בתל אביב הוכרה בשנת 2003 כאתר מורשת עולמית". העיר היא אחת הערים המתוירת בישראל, עם כמיליון וחצי תיירים זרים בשנה. לתל אביב תפקיד מרכזי בהווה הישראלית. רבים מהאירועים ההיסטוריים והמחאתיים שעיצבו את זהותה ואופייה של המדינה מראשית דרכה ועד היום התרחשו בה. בעיר מתגוררים (נכון לשנת 2020) 463,808 תושבים, ומספר התושבים לקמ"ר הוא 8,572 איש. בתל אביב פועלים (נכון לשנת 2015) למעלה מ-70 אלף בתי עסק המהווים 13 אחוז מכלל העסקים בישראל. בעיר בולטת תופעת היוממות הגדולה בישראל – כ-64% מהעובדים בתל אביב גרים מחוצה לה.

להלן מפת הסביבה עם סימון מקום הנכס:





דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

תיאור הקרקע:

הקרקע הנדונה הינה חלקה 37 בגוש 7016.

שטח הרשום של החלקה הינו 816 מ"ר בשלמות.

לחלקה צורה רגולרית דמוי מלבן.

החלקה גובלת:

מצפון – חלקות 36 ו 12.

מערב – רחוב בת עמי.

מזרח – רחוב תרצה.

דרום – רחוב פוריה.

על חלקה 37 קיים בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע.

להלן צילום אוויר גוש 7016 חלקה 37 בניין פוריה 1.



תיאור בניין פוריה 1

הבניין שבנידון הינו בניין מגורים בן כ – 15 שנה, כניסה ב' מרחוב פוריה,

5 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 50 יחידות (קיימת מעלית לבניין).

הבניין בנוי בבניה מבוקים, בטון וברזל, מחופה טיח.

מצבו הפיזי טוב, מתוחזק בצורה טובה.



דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בת שלושה חדרים, הממוקמת בקומה ראשונה בבניין שבנדון:

להלן החלוקה הפנימית בדירת המגורים:

מטבח, סלון, 2 חדרי שינה (1 משמש כממ"ד) וחדר רחצה הכולל שירותים.

ריצוף הדירה - פרקט.

2 כיווני אוויר – דרום ומערב.

דלת כניסה פלדלת.

דלתות פנים עץ.

חלונות אלומיניום.

מיזוג אוויר מרכזי.

כניסה לבניין:



חדר רחצה:

ארון שרות ברוחב של כ – 80 ס"מ כיור יצוק שיש וברז, מקלחון וטוש, אסלה, ריצוף

קרמיקה בגודל 33X33 ס"מ, חיפוי בקירות קרמיקה בגודל 33X33 ס"מ.





דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

מטבח:

שיש באורך של כ – 3.50 מ' כולל ארונות למטה וארונות למעלה, כיור וברז. חיפוי קרמיקה
בין הארונות בגודל 40X40 ס"מ בגובה כ – 60 ס"מ.



סלון:



חדרי שינה:

שני חדרי שינה (אחד משמש כחדר ממוגן).

6. מצב תכנוני

על פי מידע תכנוני במחלקת ההנדסה של העיר תל אביב על הנכס חלות התכניות כדלקמן:
גוש 7016 חלקה 37 שטח מגרש 816 מ"ר.

תכניות בתוקף				
תכניות מקומיות בתוקף				
מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
2606	מתחם נוגה - שדרות ירושלים	01/02/1996	16/11/1997	4587
בי"פ	תכנית "בי" - יפו		02/06/1938	
כלל עירוניות בתוקף				
מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירסומים
4715	בתי באר	23/08/2020	13/03/2022	10263
4658	תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו	24/10/2017	08/04/2019	8195



דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאיות.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

7407	22/12/2016	05/12/2013	תכנית מתאר תל-אביב - יפו	5000
7234	27/03/2016	07/06/2015	מספר מקוון 507-0177683 - גני ילדים	4053
6813	05/06/2014	20/06/2013	פרגודים כלל עירוני	3954
7001	04/09/2008	11/01/2001	שימור מבנים ואתרים בתל-אביב (הת)	2650
5526	10/05/2006	06/05/2005	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2)	3440
5495	16/02/2006	06/05/2005	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2)	3380
5268	27/01/2004	28/11/2002	מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה (3)	3365
5264	18/03/2003	21/02/2001	ע1 - מרתפים (4)	1
4540	03/07/1997	25/02/1992	הקמת מעליות בבניינים קיימים	2710
4490	11/02/1997	06/10/1996	הוראות להרחבות דיור בכל העיר -2374,2371,2400,2571א ,2421,2079,2078,2424,2203,2164	2691
4208	21/04/1994	08/12/1991	תכנית "ג" - גגות - בניה על גגות בתים	ג
2163	06/11/1975	08/11/1973	התרת תכניות טרנספורמטורים - ת"א-יפו	1658
			תכנית 6א	6א

ייעוד הקרקע מגורים מיוחד					
זכות	מיקום	ערך	יחידה	מאפיין	שימוש תכנית
תכנית		70	אחוז משטח מגרש	מקסימום	2606
שטחים עיקריים		190	אחוז משטח מגרש	מקסימום	2606
שטח שירות		70	אחוז משטח מגרש	מקסימום	2606
שטח קומה	מרתף	80	אחוז משטח מגרש	מקסימום	ע1
מס' קומות מרתף		3		מקסימום	2606
קומת עמודים		אסור		מקסימום	2606
מס' קומות	מרתף	2			ע1
גובה קומת	מרתף	4	מטרים	מקסימום	ע1
חניה		מותר			2606

התכליות המותרות:

- בכל הקומות: מגורים, אכסון מלונאי. כמו כן, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מוסדות חינוך, קהילה ותרבות לאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי הליך שימוש חורג.
- בקומת הקרקע בנוסף לאמור בסעיף קטן א' דלעיל יותרו גם שימושי מסחר קמעונאי, שירותים אישיים ומשרדים.
- פתיחת בתי אוכל, מכוני בריאות וכושר, מרפאות וייצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד, פרסום בשני עיתונים ארציים ובעיתון מקומי, פרסום על לוח מודעות ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג".

חניה	מותר	2606
הערה לזכות 6.10 חנייה: א. מקומות החנייה יותקנו על פי תקן החנייה שבתקנות חוק התכנון והבנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. ב. הרחבות דירות קיימות עד לשטח עיקרי של 120 מ"ר וכן בקשות להיתרים במבנים לשימור אינם חייבים בעמידה בתקני חנייה.		

דני נייד 054-6924751 מייל: danw774@gmail.com



דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

7. רישוי:

א. היתר בניה מס' 07-803 התקבל בתאריך 23.10.2007 וממנו עולים הפרטים:

(1) גוש 7016 חלקה 37, רחוב פוריה 1, תרצה 18, שכונת צפון יפו, תל אביב.

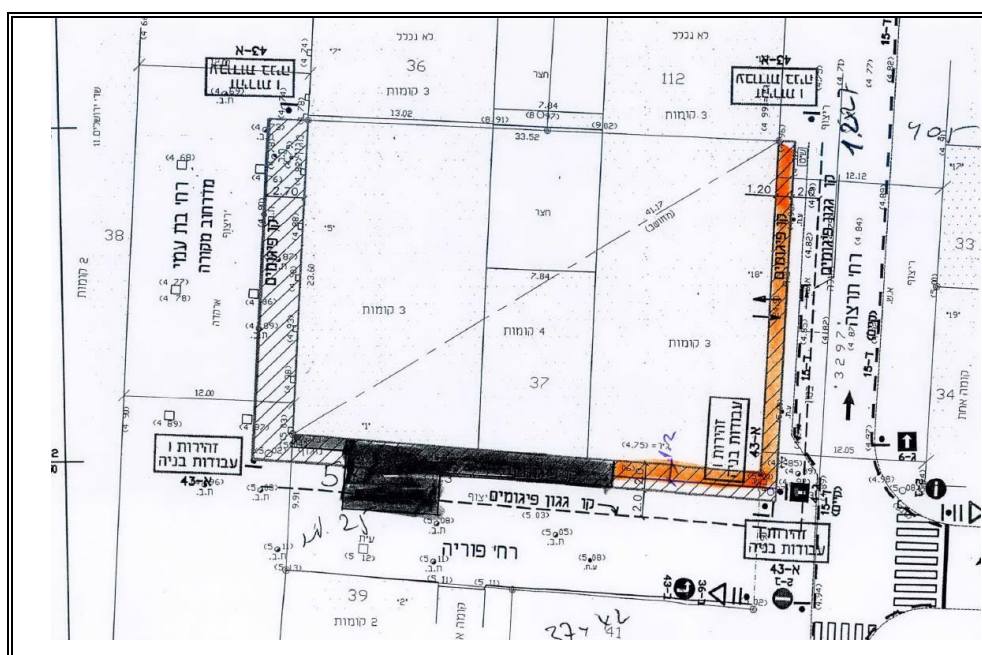
(2) תיק בניין מס' 3297-018.

(3) בעל ההיתר: כהן שולי, אביב הצלחה בע"מ.

מותר להקים במקום המתואר לעיל:

- שינויים בבניין קיים למגורים ומשרדים בן 3 קומות. השינויים כוללים:
- שינויים מהותיים בכל הקומות ע"י הריסת כל הקירות רפנימיים ורב הקירות החיצוניים תוך כדי שמירת חלק מהרצפות ומערכת עמודים קיימים, חלוקת השטחים בכל הקומות מחדש, פירוק יציע קיים בתוך קומת הקרקע וחלקי רצפה קיימת והנמכת הרצפה ב-0.65 מ' כלפי מפלס המדרכה וחלוקת החלל שנוצר ל-2 קומות, תוספת קומה חמישית חדשה ובניה חלקית על הגג.
 - לפי התכנון החדש מדובר בבניין בן 5 קומות עם בניה חלקית על הגג, עם 3 כניסות עבור 49 יחידות דיור:
 - בכל הקומות – 3 גרעיני מדרגות עם פיר מעלית ומעברים.
 - בכל הדירות – ממ"ד וחדרי שירות.
 - בקומת קרקע – חניה עבור 6 מ"ח, חדר אשפה, חדר גז, מבואת כניסה משותפים, 3 דירות בנות 2 חדרים, 2 דירות בנות 3 חדרים.
 - בקומה השניה – 11 דירות בנות 2 חדרים.
 - בקומות השלישית והרביעית – 11 דירות בנות 2 חדרים עם מרפסות מקורות בכ"א.
 - בקומה החמישית – 4 דירות בנות 2 חדרים, דירה אחת בת 3 חדרים, 3 דירות בנות 4 חדרים.
 - כל הדירות עם מרפסות לא מקורות.
 - בניה חלקית על הגג – 3 דירות בנות 3 חדרים עם מרפסות גג צמודות לדירות ופרגולות מעליהן.
 - על הגג העליון – מערכת מיזוג אוויר ומערכת סולרית עבור כל הדירות.
 - על המגרש – פיתוח חצר פנימית, נטיעת עצים.

תרשים סביבה:



שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות



דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאיות.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית תל אביב - יפו	816.00	51	מוסכם	26597/2014	138/14
הערות: רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.					
כתובת: פוריה 1 תרצה 18, תל אביב - יפו					

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב	26597/2014/1001
הערות: השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע ירוק יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף		
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב	26597/2014/1002
הערות: השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע כתום יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף		

ג. תת חלקה 19: קומה ראשונה, כניסה ב', שטח דירה 49.53 מ"ר, חלק ברכוש משותף 16/1000.
ד. בעלויות ומשכנתאות:

בעלויות					
מכר	קליין ארנון	ת.ז.	053484184	1 / 2	45931/2018/2
מכר	קרץ הילה	ת.ז.	055963631	1 / 2	45931/2018/2
משכנתאות					
משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	45931/2018/3
דרגה: ראשונה					

ה. צו רישום בית משותף:

חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים

מ א ת

המפקח על רישום המקרקעין

גוש: 7016

חלקה: 37

שטח החלקה: 816 מ"ר

כתובת: רח' פוריה 1 ותרצה 18, תל אביב יפו.

להלן "המקרקעין"

לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם;

ולאחר שהוכח כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק;

ולאחר שנוכחתי לדעת, כי אין מניעה בדן לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיף 62 וסעיף 63 לחוק;

הנני מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 55 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים ולרשום התקנון המוסכם כדלהלן:

1. **תאור הבית**

הבית מורכב ממבנה אחד בן 3 כניסות, 6 קומות ובו 50 דירות.



דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

1. תשריט בית משותף (קומה ראשונה)



9. עקרונות, גורמים ושיקולים:

לצורך הכנת השומה נלקחו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. שטחו, צורתו כיוונים ומיקומו של הנכס ברחוב פוריה 1.
- ב. המצב התכנוני של הנכס.
- ג. היתר הקיים לבניין משנת 2007 ושינויים משנת 2011.
- ד. מיקומו של הנכס בבניין (קומה ראשונה דירה לחזית הרחוב).
- ה. מצבו רמת התחזוקה של הבניין (בניין בן כ – 15 שנה).
- ו. הדירה דירה בת 3.0 חדרים כולל ממ"ד.
- ז. שטח הדירה: על פי נסח מצורף בסעיף 8 לעיל.
- ח. המצב המשפטי של הנכס (נכס בבעלות).
- ט. בניין כולל מעלית.
- י. הבניין קרוב לתחנת הרכבת הקלה שנמצא ברחוב ירושלים הסמוך.

יא. השומה נערכה בהתייחסות לנכסים דומים בסביבה תוך כדי ביצוע ההתאמות

הנדרשות ובהתאם לרמת ההיצע והביקוש הקיימים באזור.

יב. באומדן השווי הבאתי בחשבון את צורתו, גודלו ומיקומו של הנכס ביחס לכבישים,

מבני ציבור, ושטחים פתוחים.

יג. ביצעתי התאמות לזמן 1% לחודש.

יד. ביצעתי התאמות לשטח דירה.



דני וינברגר – שמאות בע"מ

שמאות מקרקעין, שמאות רכוש, שמאות חקלאית.
שווי נכסים * היטל השבחה * משקים חקלאיים * נזקי בניה * חקלאות

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

13. הצהרה

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי הערכתי זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.
ולראיה באתי על החתום ביום – 11.01.23

דני וינברגר
שמאי מקרקעין

ה ס כ ס מ כ ר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ בחודש _____ 2023

בין: קליין ארנון שמואל ת.ז. 053484184
קרץ הילה ת.ז. 055963631

(להלן: "המוכר")

באמצעות:

עו"ד מוטי גולן,
גולן ושות', משרד עורכי דין, מרחוב הארבעה 28 תל אביב-יפו
מגדלי חגי' (מגדל צפוני קומה 19)
דוא"ל golan@lawx.co.il
טל: 03-9133301 פקס: 03-9133302
(להלן: "מנהל המכירה", "ב"כ המוכרים").

לבין:

(להלן "הקונה", "הרוכש").

הואיל: והמוכר מצהיר, כי הינו בעל זכות הבעלות של דירת מגורים בת 3 חדרים קומה ראשונה, הנמצאת ברחוב פוריה 1 דירה 14 תל אביב-יפו, והידועה כגוש 7016 חלקה 37 תת חלקה 19 (להלן: "הדירה") לרבות הצמדותיה והכל כמפורט בנסח הטאבו המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

- נסח רישום המקרקעין מצ"ב, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן **כנספח א'.**
- דוח שמאות של דני וינברגר - שמאות בע"מ מיום 11.01.23 מצ"ב **כנספח ב'.**

והואיל: וידוע לקונה שהדירה מושכרת בשכירות לא מוגנת בדמי שכירות חודשיים בסך של 8,000 ₪ וזאת עד לתאריך 30.01.24 עם אפשרות לקבלת הנכס בכל עת בהודעה מוקדמת לשוכר 60 יום מראש (להלן: "חוזה השכירות")

הואיל: ועורך הדין מוטי גולן (להלן: "מנהל המכירה") פרסם הזמנה להצעת רכישת הנכס (להלן: "ההזמנה") והקונה הגיש הצעתו, אשר נקבעה כהצעה הזוכה על ידי מנהל המכירה.

והואיל: והקונה מצהיר ומתחייב כי הוא רוכש את הדירה במצבה כפי שהיא במועד חתימת הסכם זה למעט בלאי סביר ורגיל ולאחר שבדק את הדירה לשביעות רצונו המלאה;

והואיל: והמוכר מתחייב למכור את כל זכויותיו בדירה ולהעביר את הזכויות בה על שם הקונה לאחר תשלום מלוא התמורה, והקונה מתחייב לרכוש מאת המוכר את כל זכויותיו בדירה והכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. **מבוא:**

חתימת הקונה

חתימת המוכר

1.1 המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כל הנספחים המצורפים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2 המכירה:

2.1 המוכר מוכר בזה לקונה והקונה קונה בזאת מהמוכר, את כל זכויות הבעלות והחזקה המשפטית והבלעדית בדירה בשלמות בתנאים ובתמורה הנקובים להלן בהסכם זה.

3 הצהרות המוכר:

3.1 המוכר מצהיר כי הינו הבעלים הבלעדי הרשום של הדירה וכי זכויותיו נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג' (למעט משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ אשר יתרתה לסילוק סך של _____ ש"ח)

• אישור יתרה לסילוק עדכני מצ"ב להסכם זה ומסומן כנספח "ג".

3.2 המוכר מצהיר כי אין כל מניעה עפ"י הדין ו/או ההסכם להתקשרות בהסכם זה ולביצועו, לרבות רישום והעברת כל זכויותיו הבלעדיות בדירה בלשכת רישום המקרקעין ומסירת החזקה משפטית הבלעדית בדירה לקונה.

3.3 המוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו, לא תלוי כנגד הדירה כל צו הריסה ו/או הליך מנהלי ו/או שיפוטי אחר.

4 הצהרות הקונה:

4.1 הקונה מצהיר כי ברצונו לרכוש מאת המוכר את מלוא זכויותיו בדירה ולקבל את החזקה משפטית הבלעדית, הכול בהתאם לתנאי הסכם זה ונספחיו, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, למעט המפורט בהסכם זה ונקייה מכל חוב, עיקול, שעבוד וזכויות צד ג' כלשהו.

4.2 הקונה מצהיר ומאשר בזה כי ראה ובדק את הדירה ואת הזכויות בדירה ואת הבניין בו מצויה הדירה, לרבות מבנה מסוכן, וכי הדירה מתאימה לצרכיו ולמטרותיו וכי הינה במצב טוב ותקין לשביעות רצונו המלאה וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכר באשר לטיב הדירה, הבניין ו/או בגין כל פגם ו/או אי התאמה מכל מן וסוג וכי הוא מוותר על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת מום ו/או אי התאמה למעט פגם נסתר אשר דבר קיומו היה ידוע למוכר והוא לא מסר מידע אודותיו לקונה והכל בכפוף להצהרות המוכר.

4.3 כי ידוע לו ומוסכם שהסכם זה כפוף לאישור מנהל המכירה, באופן שהסכם זה לא יכנס לתוקף עד לקבלת אישור מנהל המכירה. יום אישור מנהל המכירה ייחשב כיום כריתת ההסכם והודעה בדבר קבלת אישור מנהל המכירה תימסר לקונה בסמוך לאחר קבלת אישור מנהל המכירה.

4.4 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אין לקונה ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כלפי מנהל המכירה ו/או המוכרת או מי מהם בדבר פגם או אי התאמה בנכס ואין ולא תהיינה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות או הטעיה והוא מוותר בזה באופן בלתי חוזר על כל טענות ו/או תביעות כאמור.

4.5 הוא מתקשר בעסקה על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, ואינו מסתמך על פרסומים, הבטחות, מצגים התחייבויות או ערובות כלשהן של מנהל המכירה ו/או המוכרת ו/או מי מטעמם ו/או בשמם, מלבד ההצהרות הכלולות במפורש בהסכם זה.

4.6 הקונה מצהיר ומסכים, כי מנהל המכירה פועל לפי הוראות המוכר, מבלי לקבל על עצמו כל התחייבות ו/או חבות כלשהי כלפי הקונה באופן אישי.

4.7 עוד ידוע לקונה כי לאחר החתימה על הסכם זה, במידה ולא יעמוד בתנאי הסכם זה במועד, ישלם למוכר 10% מסך התמורה כפיצוי מוסכם. פיצוי זה נקבע בין הצדדים אחר ששקלו את הנוזקים שעלולים להיגרם למוכרת ולמנהל המכירה כתוצאה מהפרת יסודית של ההסכם, ומבלי לגרוע מזכות מנהל המכירה ו/או המוכרת לתבוע את הקונה בגין כל נזק שיגרם כתוצאה מהפרת התחייבויות הקונה, בנוסף לפיצוי המוסכם וזאת מבלי שהדבר יקנה לקונה זכות כלשהי בנכס.

חתימת המוכר _____ חתימת הקונה _____

מסירת החזקה:

4.8 המוכר ימסור לקונה את החזקה משפטית בדירה במצבה AS IS כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה, למעט בלאי הנובע משימוש סביר, כשהדירה וכל תשתיותיה, מערכותיה ומתקניה במצב תקין ושלם וכשכל מערכות המים, החשמל, הגז וכיו"ב פועלות, ומבלי להוציא מהדירה כל מתקן המחובר לדירה חיבור של קבע במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה (למעט בלאי הנובע משימוש סביר). הדירה תימסר לקונה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ למעט המפורט בהסכם זה וחופשיה מכל חוב ומניעה וזאת במועד מסירת החזקה משפטית ובכפוף לתשלום מלוא התמורה,

4.9 מועד מסירת החזקה משפטית יהא **לא יאוחר מ-90 יום מיום אישור המכירה והכרזת הזוכה ע"י מנהל המכירה וחתימת הקונה על הסכם זה** וכנגד תשלום מלוא התמורה (להלן ולעיל "מועד המסירה/מועד מסירת החזקה משפטית").

העברת הזכויות ורישומן

4.10 הצדדים וכל אחד מיחידיהם מתחייבים בזה להופיע בפני כל אדם ו/או פקיד ו/או גוף ו/או רשות ולחתום על כל הבקשות, ההצהרות, האישורים, ייפוי הכוח, השטרות ו/או המסמכים הדרושים לצורך ביצוע הסכם זה ורישום והעברת הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ולשתף פעולה ביניהם ועם באי כוחם בתום לב, בהגיות וביעילות, והכול לשם מימוש כל הוראותיו של הסכם זה.

4.11 המוכר יעביר את זכויותיו לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה. המוכר מתחייב לחתום ולהמציא עד למועד תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה, את כל המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובכלל זה:

א. אישור משלטונות מס שבח מקרקעין, בדבר תשלום או פטור מתשלום מס שבח, לצורך העברת הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין מהמוכר לקונה וכן אישור בדבר תשלום או פטור מתשלום מס מכירה.

ב. אישור עיריית תל אביב-יפו ואישור הועדה המקומית להעברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

ג. שטרי מכר החתומים ע"י המוכר ומאושרים ע"י עו"ד.

ד. שטרי העברת זכות שכירות.

ה. ייפוי כוח בלתי חוזר חתום ע"י המוכר לטובת הקונה ו/או עו"ד מוטי גולן.

ו. אישור ועד הבית.

ז. בקשה לביטול הערת אזהרה הרשומה לטובת המוכר.

4.12 הקונה מתחייב להמציא ולחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך רישום הזכויות על שמו. מובהר כי רישום הזכויות יעשה ע"י ב"כ המוכרים ו/או לחילופין ולבחירת הקונה יעשה על ידו ו/או ע"י בא כוחו כהגדרתם להלן לאחר קבלת כל המסמכים המצוינים לעיל.

4.13 המוכר מתחייב כי מיום חתימת ההסכם ועד למועד הרישום לא ישעבד את זכויותיו בדירה ויפעל להסיר על חשבונו כל עיקול או כל זכות אחרת לצד ג' שיוטל על הדירה, אם יוטל, וזאת תוך 15 יום ממועד הטלתו.

_____ חתימת הקונה

_____ חתימת המוכר

4.14 רישום זכויות הבעלות בדירה מותנה בתשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה, ומילוי כל התחייבויות הקונה כאמור בהסכם זה.

4.15 אין באמור בפסקה זו בכדי לפגוע בזכויות המוכר לראות באי מילוי התחייבויות הקונה משום הפרת הסכם.

4.16 הצדדים מתחייבים להמציא את כל המסמכים הנדרשים על לצורך העברת הזכויות בדירה על שם הקונה.

5 ייפוי כוח:

5.1 במעמד חתימת הסכם זה יחתום המוכר על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הקונה ולפיו ימונו עורכי הדין לחתום בשם המוכר ובמקומו על כל מסמך נחוץ לצורך העברת הזכויות בדירה מהמוכר לקונה.

5.2 ייפוי הכוח יוחזק בנאמנות אצל מנהל המכירה/הנאמן, ויימסר לקונה ו/או לב"כ במועד תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה.

5.3 אין בחתימת המוכר בכדי לשחררו מלהופיע בפני הרשויות השונות ולחתום בעצמו על כל מסמך שחתימתו עליו דרושה לצורך העברת הזכויות.

5.4 בנוסף יחתום הקונה על ייפוי כוח למחיקת הערת האזהרה שתירשם לזכותו, ככל שתירשם. ייפוי הכוח יוחזק בנאמנות אצל עוה"ד ולא יעשה בו שימוש אלא אם כן הפר הקונה את החוזה הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים מקבלת מכתב התראה בכתב.

6 התמורה:

6.1 תמורת העברת זכויות הבעלות והחזקה משפטית הבלעדית בדירה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום של - ₪ (_____) (להלן: "התמורה").

התמורה תשולם על ידי הקונה למוכר במועדים, כדלקמן:

6.2 **תשלום ראשון** בסך של 20% מכספי התמורה (₪ _____) באמצעות המחאה בנקאית לפקודת המוכרת (הצ'ק שניתן בשלב המכירה לעורכי הדין בנאמנות בסך _____ ₪ יושב כנגד תשלום זה) הסכום יופקד אצל הנאמן בנאמנות, ויועבר לידי המוכר עם התקיימות כל התנאים הבאים במצטבר:
א. רישום הערת אזהרה בגין הסכם זה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

6.3 **תשלום שני** (המהווה השלמה ל 60% מהתמורה) יועבר בהעברה בנקאית לפקודת המוכר וזאת בתוך 30 ימים מיום שהתקיימו התנאים כאמור בסעיף 6.2 (א).

6.4 **תשלום שלישי ואחרון** (המהווה השלמה ל 100% מהתמורה) יועבר בהעברה בנקאית לפקודת המוכר וזאת בתוך 3 חודשים מיום ההכרזה של הזוכה/חתימה על הסכם זה (להלן: "**מועד מסירת החזקה משפטית**") וכנגד התשלום השלישי תתבצע מסירת החזקה משפטית בדירה לידי הקונה.

7 רישום הבעלות:

7.1 ב"כ המוכר ו/או הקונה ו/או ב"כ יטפלו ברישום הזכויות על שם הרוכש. המוכרים יחשבו כפי שעמדו בהתחייבויותיהם לעניין הרישום עם המצאת המסמכים המפורטים להלן:

א. אישור מקורי מרשות המיסים על תשלום מס שבח מקרקעין או פטור מתשלומו.

חתימת הקונה _____

חתימת המוכר _____

ב. אישור מקורי מעיריית תל אביב-יפו, המופנה ללשכת רישום המקרקעין בתל אביב-יפו, על תשלום כל תשלומי החובה העירוניים, התקף ליום מסירת החזקה משפטית לקונה.

ג. מקור ייפוי הכוח הבלתי חוזר, החתום בידי המוכר וכל אחד מיחידיו, לצורך רישום המכר והזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, וכן מקור ייפוי הכוח החתום, שנמסר למוכר לצורך מחיקת הערת האזהרה.

ד. שטרי מכר חתומים על ידי המוכר וכל אחד מיחידיו ומאומת כדין בחמישה עותקים מקוריים.

ה. שטרי העברת זכות שכירות חתומים על ידי המוכר וכל אחד מיחידיו ומאומת כדין בחמישה עותקים מקוריים.

ו. בקשה מקורית וחתומה על ידי המוכר וכל אחד מיחידיו לרישום מכר המקרקעין על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

ז. אישור ועד הבית בגין העדר חובות (ככל וישנו)

7.2 כל אישור ומסמך נוספים, הנדרשים מהמוכר ומכל אחד מיחידיו ע"פ ההסכם, הדין והנהלים לצורך רישום הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

7.3 בנוסף, על אף האמור בסעיף 7, לעיל, לא המציא המוכר במעמד מסירת החזקה משפטית בממכר לקונה וביצוע התשלום הנקוב בס"ק 7.4 איזה מהאישורים המנויים לעיל, יופקד סך של 150,000 ₪ **מסכום התמורה** בנאמנות לטובת הצדדים אצל מנהל המכירה, עד להמצאת האישורים החסרים לידי הקונה (להלן ולעיל, בהתאמה: "**הנאמן**", "**כספי הפיקדון**", "**הפיקדון**"). הנאמן יפקיד את סכום הפיקדון בהתאם להוראות המוכר ובהתאם לדיני הנאמנות, וכספי הנאמנות ישולמו למוכר עם מסירת כל מסמכי הרישום המפורטים בסעיף 8.1 לעיל לידי הקונה. מובהר, כי בכל מקרה ימסור המוכר לב"כ הקונה במעמד מסירת החזקה משפטית בדירה את יתר המסמכים והאישורים הנ"ל, לרבות ובמיוחד כל השטרות, כל ייפוי הכוח והבקשה לרישום המכר.

7.4 כנגד המצאת המוכר לקונה אישור מס שבח ישחרר הנאמן למוכר סך של 120,000 ₪.

7.5 כנגד המצאת המוכר לקונה אישור עירייה התקף ליום מסירת החזקה ישחרר הנאמן למוכר סך של - 30,000 ₪.

7.6 למען הסר ספק, מובהר שבהפקדת הפיקדון כאמור לעיל לידי הנאמן יצא הקונה ידי חובתו כלפי המוכר לתשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה. המוכר פוטר את הקונה מכל אחריות לגבי השקעת הכספים הנ"ל ו/או לגבי השימוש בהם. להסרת ספק, מובהר כי אין באמור לעיל ו/או בגובה הפיקדון ו/או הפיקדון שיישאר בנאמנות כדי לגרוע מחובתו הבלעדית של המוכר וכל אחד מיחידיו לשלם במלואם ובאופן מידי את כל התשלומים, הנדרשים לשם קבלת אישורי המסים ואישור העירייה והוועדה המקומית, וכן את יתר התשלומים, ההיטלים, האגרות ו/או המיסים החלים על המוכר על-פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, וזאת אף אם סכומם הכולל של החיובים שייקבעו לשם קבלת האישורים הנ"ל יהא גבוה מסכום הפיקדון הנ"ל ו/או מה שיישאר ממנו בנאמנות.

7.7 מוסכם בזאת, כי אם המוכר לא ימציא את כל האישורים המפורטים לעיל לידי הקונה או לידי הנאמן בתוך **6 (שישה) חודשים** ממועד מסירת החזקה משפטית בפועל בדירה לידי הקונה, כי אז ישלם הנאמן מתוך הפיקדון כל סכום שיידרש לקבלת האישורים או איזה מהם, על פי שומות שיתקבלו, והמוכר נותן בזאת מראש את הסכמתו הבלתי חוזרת לביצוע תשלומים אלו. חתימת הצדדים על הסכם זה כמוה כהוראה בלתי חוזרת לנאמן לפעול כאמור לעיל. ככל שהמוכר יבקש להשיג ו/או לערור ו/או לערער על שומה כלשהי, לא יהיה בכך כדי לעכב את חובתו להמציא את האישורים לידי הקונה במועדים לפי הסכם זה.

7.8 הנאמן יעביר את הפיקדון כולו או יתרתו למוכר רק לאחר המצאת כל מסמכי הרישום לקונה וקבלת אישור ב"כ הקונה על כך בכתב. מובהר בזה, כי כל הפירות של כספי הפיקדון יהיו שייכים למוכר ויימסרו לו יחד עם סכום הקרן מיד לאחר המצאת האישורים החסרים, אלא אם בוטל החוזה עקב הפרתו ע"י המוכר, שאז ככל שקמה לקונה זכות לקבל לידיו את הפיקדון, הרי שהוא יושב לקונה בצירוף הפירות שנצברו בו.

7.9 תשלומי התמורה ייעשו בהמחאות בנקאיות או באמצעות העברות בנקאיות, לפי בחירת הקונה. לפקודת הנאמן ויופקד בחשבון נאמנות ספציפי ע"ש המוכר. הקונה יוכל להקדים את תשלומי התמורה בהודעה מוקדמת למוכר.

7.10 מוסכם ומוצהר בזה, כי התמורה כהגדרתה לעיל הינה סופית ומוחלטת ולא תושפע משינויים במדדים ו/או בשערי מט"ח ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מכל גורם אחר מכל סוג ומין שהם.

8 מסים:

8.1 כל המסים וההיטלים (לרבות היטל השבחה) מכל מין וסוג שהוא, בין ממשלתיים ובין עירוניים ובין אחרים החלים ו/או שיוטלו על הדירה עבור התקופה עד למועד חתימת ההסכם יחולו על המוכר וישולמו על ידו. החל ממועד חתימת ההסכם ואילך יחולו על הקונה.

8.2 כל התשלומים עבור ארנונה, מים, חשמל, גז, ותשלומי ועד בית החלים על הדירה עבור התקופה שממועד המסירה יחולו וישולמו על ידי הקונה, וממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה. מובהר כי תשלומי ועד הבית שיחולו על המוכר עד למועד המסירה הינם תשלומי ועד שוטפים בלבד, דרישות לתשלום שאינן שוטפות, לרבות עבור שדרוג ו/או שיפוץ ו/או תחזוקת הבניין מרגע חתימת הסכם זה, יחולו על הקונה בלבד וישולמו על ידו.

8.3 הצדדים מתחייבים לעשות את כל הפעולות לצורך העברת הזכויות כצרכני גז, חשמל, ומים, וטלפון ע"ש הקונה.

8.4 מס שבח מקרקעין, וכן כל תשלום אחר החל על פי דין על המוכר בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה ויחולו, ישולמו על ידי המוכר, כפוף לזכותו להגשת ערר/השגה על פי החוק.

8.5 מס הרכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, וכן תשלומים אחרים החלים על פי דין על הקונה, ישולמו על ידו כחוק ובמועד כפוף לזכותו להגשת ערר/השגה על פי החוק.

9 פיצויים מוסכמים:

9.1 מוסכם בזה כי סעיפים 3,4,5,6,7,8,9, להסכם זה, יחשבו כסעיפים יסודיים ועיקריים והפרתו של איזה מהם תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה כמשמעותו של מושג זה בחוק החוזים (תרופות). איחור של עד עשרה ימים בתשלום ובמסירת החזקה משפטית לא יחשבו כהפרה ולא יזכו בפיצוי כלשהו.

9.2 הפר צד התחייבות יסודית כלשהי עפ"י הסכם זה ישלם הצד המפר לצד האחר סך של 10% ממחיר העסקה וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, בלי צורך בהוכחת כל נזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לצד המקיים בגין ההפרה, כולל זכותו לאכיפת ההסכם או ביטול ההסכם וכן קבלת כל סעד אחר שהוא זכאי לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין.

10 החזר תשלומים:

10.1 צד אשר שילם תשלום שחל על משנהו, יחזיר הצד החייב לצד המשלם את התשלום במלואו בצירוף הפרשי ריבית והצמדה כקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א – 1962, וזאת החל מיום התשלום על ידי הצד המשלם עד ליום הפירעון בפועל.

10.2 כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

11 כללי:

11.1 שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים. שום איחור בשימוש בזכויות של צד כלשהו לא ייחשב כויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם והן לפי הדין, בכל עת שימצא לנכון.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

11.2 כמו כן, מתחייבים הצדדים לחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך קיום הסכם זה.

12 הודעות:

12.1 הודעה שתשלח עפ"י כתובות הצדדים הנקובים במבוא להסכם, בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתוך 7 ימים מעת שיגורה ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____חתימת הקונה

_____חתימת המוכר

LEASE AGREEMENT

Made in Tel Aviv on the 1 February 2023

BETWEEN: Mr. Arnon KLEIN
I.D. 053484184
E-mail address: klein007@gmail.com
cell phone n°: 052-3276169
(hereinafter the "LANDLORD")

AND

Italian Passport no. DA _____
E-mail address: _____
cell phone n°: _____
(hereinafter the "LESSEE")

WHEREAS The LANDLORD is the owner of apartment no 1 on Poriya Street, floor 1th, Tel Aviv, and he is duly entitled to and in full possession of the house.
(hereinafter the "PREMISES")

AND The LANDLORD is duly entitled to lease the PREMISES and declares that they have been duly licensed by all competent authorities for residential purposes.

THE PARTIES HAVE AGREED

1. BINDING FORCE OF PREAMBLE

The preamble is a binding part of this Agreement.

2. GENERAL REMARKS

2.1 The LANDLORD declares that the Premises and the equipment (including AC, water, sewage and electric systems) present no defects and that any necessary repairs will be done at his expenses before the LESSEE takes possession of the Premises.

2.2 The LESSEE declares that he saw the Premises and that it is suitable for his needs. He further declares that he has not and will not have any claims or requests concerning the Premises' suitability and conditions after the repairs mentioned at paragraph 2.1 will be completed, apart from hidden defects.

3. TERM OF LEASE AND IMPROVEMENTS

3.1 The LANDLORD leases the PREMISES to the LESSEE for a term of 12 (eleven) months, and the beginning will be on February 1 th 2023 and will be end on January 30 th 2024 (the "Termination Date") and the LESSEE accepts the lease.

4. RENT AND DEPOSIT

4.1 The LESSEE agrees to pay to the LANDLORD as rent for the Premises a sum of: 8000 Shekels (s Eight thousand NIS) per month for entire period.

4.2 The rent will be paid to the LANDLORD in shekel.

4.3 Payment will be made in 12 (twelve) payments a year, one month in advance each, by 12 post dated checks.

5. STATUTORY TENANCY

This Agreement is not subject to the Tenant's Protection Law (Consolidated version) 1972, and therefore the Tenant shall not be regarded as a protected Tenant by this law.

6. EARLY TERMINATION

6.1 This LESSEE has the right to terminate the tenancy by giving no less than 60 (sixty) days advance notice via e-mail to the LANDLORD should the LESSEE leave the State of Israel or transfer to other destination by his employer. In that case the rent will be payable until the end of the above mentioned 60 (sixty) days of notice. Any rent paid in advance, covering subsequent months will be reimbursed within 14 (fourteen days) days by the LANDLORD according to payment directions given by the LESSEE.

6.2 Without limiting any other right of the LANDLORD set forth in the Agreement and/or by Law, the LANDLORD has the right to terminate this Agreement with immediate effect at the occurrence of any of the following events, which will be considered as a breach of this Agreement:

a) The LESSEE did not pay one or more of the payment due under this Agreement on time and did not correct this failure within 14 (fourteen) days after receipt of a warning via e-mail by the LANDLORD;

b) The LESSEE transferred his rights under this Agreement to a third party without a written consent by the LANDLORD.

6.3 In the event of termination mentioned in art. 6.2, if the LESSEE does not evacuate the Premises within 2 (two) **weeks** from the notification by the LANDLORD of the termination of this Agreement in one or more of the occurrences mentioned in paragraph 6.2, the LANDLORD has the right to retake possession over the Premises after 7 (seven) days of the date of required evacuation. Also, in this event, the LANDLORD will detract the due rent and other expenses and damages as per this

agreement from the deposit mentioned in article 4.5 before reimbursing any remaining deposit to the LESSEE as per the same article 4.5.

6.4 The lessor has the right to present the premises to potential buyers during the tenant's stay up to once a week during working days and during daylight hours and at a place on the dates agreed with the tenant and in the presence of the tenant or a representative appointed by the tenant.

Failure to cooperate will constitute a fundamental breach of the rental agreement.

6.5 In the case of the sale of the premises, the lessor will notify the lessee three months in advance, and the lessee will have to vacate the property at the end of the rental period specified in the contract, lessor will make sure that the buyer will be formally subject to all the provisions of this agreement in relation to the lessor so that the lessee will not suffer damage.

6.6 If the lessee does not vacate the leased property at the end of the rental period specified in the contract (the date specified in the contract) , this will be a fundamental breach of the contract and the lessor will be entitled to an agreed compensation of NIS 50,000 without proof of damage.

7. OBJECT OF THE LEASE

7.1 The LESSEE shall use the Premises for residential purpose for himself and his guests only and shall not transfer possession of the Premises wholly or partly, to someone else without the LANDLORD's written consent.

8. LIABILITY OF LESSEE TO MAINTAIN THE PREMISES

8.1 The LESSEE will maintain with due diligence and care the Premises.

8.2 In order to verify the maintenance of the Premises, upon request via e-mail the LESSEE will enable the LANDLORD or someone on his behalf to visit the Premises up to once every three months, during working days and day time, at times agreed with the LESSEE in the presence of the LESSEE or of a representative appointed by the LESSEE.

8.3 The LESSEE will be responsible and financially accountable only for damages caused by him and/or guests or employees, intentionally or by negligence, with the exception of the normal wear and tear.

8.4 The LESSEE shall notify the LANDLORD as soon as possible upon occurrence of damages to the Premises via either phone, fax or e-mail.

9. LIABILITY OF LANDLORD TO MAINTAIN PREMISES

a) The LANDLORD is responsible to ensure that the Premises are in good and tenable condition throughout the term of the lease and for any structural repairs that might become necessary, including in the Premises structure, the LANDLORD's appliances and the water, electric, sewage and Air Conditions systems.

b) In case of defect in the Premises, including the Premises structure, the LANDLORD's appliances and the water, electric, sewage and AC systems caused otherwise than under clause 8.3 of this Agreement, the LANDLORD undertakes at his own expenses the necessary repairs within 7 (seven) working days from the LESSEE's notification via e-mail.

10. INSURANCE OF PREMISES

10.1 The LANDLORD shall, at his expense, insure the Premises excluding the LESSEE's effects, against all risks, and the LESSEE shall not be liable for any such insurable loss, however caused.

10.2 The LESSEE shall arrange for Third Party Insurance to cover all risks to persons using the Premises. The LANDLORD shall not be liable for any such insurable loss, however caused.

11. LIABILITY OF LESSEE FOR CURRENT USE

The LESSEE shall be liable to pay during the entire lease period, in relation to the use of the Premises as a tenant, the current:

- a) Electricity, water consumption and gas utilities bills;
- b) City tax (Arnona).
- c) Maintenance of the building (Vaad Bayit 280,00 Shekels per month)

12. LIABILITY OF LANDLORD FOR TAXES

The LANDLORD will be liable for any taxes and costs in relation to the Premises, applicable to owners of real property.

13. PROHIBITION ON ALTERATION

13.1 The LESSEE shall not be entitled to make any structural alterations in the Premises without the LANDLORD's consent, which shall not be unreasonably refused.

13.2 Any damages caused by alterations or installations as mentioned in paragraph 13.1, even after having been approved by the LANDLORD, will remain the sole responsibility of the LESSEE, who will be held accountable for those damages.

14. RETURN OF PREMISES UPON TERMINATION

14.1 Upon termination of the Lease, the LESSEE shall hand over possession of the Premises to the LANDLORD in the same conditions as received, ordinary wear and tear excepted, clear of all personal belongings and clear of all payments according to paragraph 11.

15. TRANSFER OF RIGHTS AND/OR OBLIGATIONS

The LESSEE is not entitled in any event, to transfer his rights and/or obligations under this Agreement to any third party, without the written consent of the LANDLORD.

16. GAURANTEE

As a security for the fulfilment of the LESSEE's obligations under this agreement, upon the commencement of the lease period, the Tenant shall provide the LANDLORD a security deposit sum of 2 (two) month's rent which shall remain in effect for the entire period of the lease term including any extension thereof. The security deposit will be returned to the LESSEE upon termination of the lease agreement (which shall mean upon the expiry of the lease term including any extension thereof) and the PERMISES is vacated in accordance with the terms of this agreement.

The security deposit will consist of 1 (one) check of 14,000 NIS which will be retained and not cashed by the LANDLORD, the same will only be able to cash them upon the disposal of a Judge.

17. DISPUTES AND DISAGREEMENTS

17.1 The parties shall try to settle any dispute or disagreement between them in an amicable matter, before taking any legal steps.

17.2 This Agreement shall be interpreted, performed and governed exclusively in accordance with the law of the State of Israel.

17.3 Exclusive jurisdiction in any matter and or dispute regarding this Agreement or its subject matter, its interpretation and its performance, shall be vested in a competent court in Tel Aviv, Israel.

THE LANDLORD

THE LESSEE



נסח מס' 16859

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 7016 חלקה: 37

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
45.87	ראשונה	ב	15/1000

בעלויות

מכר	קשדן איל	ת.ז.	022720833	1 / 2	15594/2018/2
מכר	קשדן עדי אסתר	ת.ז.	023599798	1 / 2	15594/2018/2

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
49.53	ראשונה	ב	16/1000

בעלויות

מכר	קליין ארנון	ת.ז.	053484184	1 / 2	45931/2018/2
מכר	קרץ הילה	ת.ז.	055963631	1 / 2	45931/2018/2

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	45931/2018/3
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
57.78	ראשונה	ב	19/1000

בעלויות

מכר	בק אפרת	ת.ז.	024054165	בשלמות	47933/2015/1
-----	---------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	12012/2016/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה	החלק ברכוש המשותף
51.38	שניה	ב	17/1000

בעלויות

מכר	דבי צדוק	ת.ז.	000082941	1 / 2	12626/2015/1
-----	----------	------	-----------	-------	--------------