

## הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת 3 חדרים

### ברחוב בלפור 117 בת ים

(טופס הצעות מצורף בקובץ נפרד)

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



### תוכן עניינים

| נושא           |
|----------------|
| מודעה שפורסמה  |
| שמאות לנכס     |
| תמונות הנכס    |
| טיוטת הסכם מכר |
| נסח טאבו       |

# הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב בלפור 117 בת ים

מוזמנות בזה הצעות לרכישת מלוא זכויות הבעלות בדירת מגורים בת 3 חדרים, הידועה כגוש 7140, חלקה 270, תת חלקה 18 (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 המכרז ולהתעדכן במועדי הביקור בנכס באמצעות המייל המצורף בלבד.

3. ההצעות תוגשנה למשרד הח"מ בשקלים, ע"ג טופס הצעת רכישה, עד ליום 01.12.2022 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**

גולן ושות' – עורכי דין

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

טלפון: 03-9133301 ; פקס: 03-9133302

balfur117@gmail.com

# אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין

Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV, ISRAEL  
Email: Iritvan@gmail.com

טל. : 03-6423431  
נייד : 052-2-873702

רחוב שלונסקי 43  
תל-אביב

24 באוקטובר, 2022

דו"ח מס' 2445

לכבוד,

עו"ד מוטי גולן

אומדן שווי זכויות במקרקעין,

דירת 3 חדרים בקומה 5 מ-5, רחוב בלפור מס' 117, בת ים,

תת חלקה מס' 18, חלקה מס' 270 בגוש 7140

## 1. מטרת השומה

התבקשתי להגיש חוות דעת מקצועית לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון בשוק החופשי, בקריטריון של קונה ברצון ממוכר ברצון.

## 2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י הח"מ ביום 23/10/2022.

## 3. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד עריכת חוות הדעת.

## 4. פרטי הנכס

|              |                                         |
|--------------|-----------------------------------------|
| גוש          | 7140                                    |
| חלקה         | 270                                     |
| שטח החלקה    | 641 מ"ר                                 |
| תת חלקה      | 18                                      |
| מהות הנכס    | דירת 3 חדרים בקומה חמישית, עורף.        |
| הזכויות בנכס | בעלות ע"ש טור ננה.                      |
| כתובת        | דירה מס' 19, רחוב בלפור מס' 117, בת ים. |

## אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין

Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV, ISRAEL  
Email: Iritvan@gmail.com

טל. : 03-6423431  
נייד : 052-2-873702

רחוב שלונסקי 43  
תל-אביב

### 5. תיאור הנכס והסביבה

#### 5.1 כללי

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה חמישית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית במבנה וותיק הידוע כחלקה מס' 270 בגוש 7140, רחוב בלפור מס' 117, בת ים. החלקה ממוקמת מעברו המזרחי של רחוב בלפור בקטע הרחוב התחום בין רחוב יצחק שדה מדרום ושדרות יוספטל מצפון.

#### 5.2 הסביבה

מרכז העיר בת ים, הסביבה מאופיינת במבנים וותיקים בני 4-6 קומות עם חזית מסחרית. רחוב בלפור מהווה רחוב דו סטרי החוצה את העיר בת ים מצפון לדרום. בסביבה תנועה ערה של כלי רכב, הולכי רגל ותחבורה ציבורית. בשדרות יוספטל בסמיכות לנכס הנדון עובר תוואי הרכבת הקלה – הקו האדום. בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות.

#### 5.3 תיאור הבניין

בניין מגורים אשר נבנה בשנת 1970 בבנייה קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון מזוין, קירות בלוקים, גג בטון שטוח. הבניין בן 5 קומות מגורים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית. הבניין כולל 19 דירות ו-2 יחידות מסחריות. בבניין חדר מדרגות ומעלית, מקלט משותף בקומת מרתף, חדר אשפה. בעורף הבניין חניה משותפת. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין בינוני ותואם את גילו.

#### 5.4 תיאור הדירה נשוא חוות הדעת

הנכס הנדון מהווה דירה הממוקמת עורפית בקומה חמישית בבניין הנדון. לדירה 2 כוונז אוויר לדרום מזרח ולצפון.

#### הדירה בחלוקה כדלקמן:

חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מרפסת סגורה, חדר רחצה ושירותים עם נישה למכונת כביסה.

שטח הדירה : כ- 80 מ"ר, עפ"י מדידה גראפית מתשריט הבית המשותף, שטח ברוטו לפי חוק המכר כולל קירות פנים וחוף.

גובה פנים : כ- 2.8 מ'.

## אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין

Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV, ISRAEL  
Email: Iritvan@gmail.com

טל. : 03-6423431  
נייד : 052-2-873702

רחוב שלונסקי 43  
תל-אביב

הדירה במצב פיזי ותחזוקתי רגיל, כולל, דלת פלדלת בכניסה לדירה, ריצוף לוחות פרקט ואריחים קרמיים, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום ותריסים, דלתות פנים מעץ, קירות מטויחים בטיח שפריץ, ארונות מטבח בנגרות עץ, בחדר הרחצה ריצוף וחיפוי באריחים קרמיים וכלים סניטארים רגילים, תאורה רגילה, מיזוג אוויר.

הדירה מושכרת ומשמשת למגורים. לא הוצג בפניי הסכם שכירות.

### 6. מצב משפטי

#### רישום בטאבו

הוצג בפניי פלט מידע, אשר, הופק באמצעות האינטרנט ואינו מהווה נסח רישום כחוק מיום 23.10.2022, לפיו הנכס הנדון רשום בפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, כדלקמן:

|          |   |                                                  |
|----------|---|--------------------------------------------------|
| גוש      | : | 7140                                             |
| חלקה     | : | 270                                              |
| תת חלקה  | : | 18                                               |
| שטח רשום | : | 64.75 מ"ר                                        |
| תיאור    | : | דירה בקומה חמישית, עם 32/625 חלקים ברכוש המשותף. |
| בעלויות  | : | טור ננה, בשלמות.                                 |
| תקנון    | : | מוסכם.                                           |

#### בית משותף

זיהיתי את הדירה בתשריט הבית המשותף כיחידה מס' 18 בקומה חמישית.

### 7. רישוי

- בתיק הבניין של הנכס הנדון במחלקת ההנדסה של עיריית בת ים נמצאו:
- תכנית מאושרת משנת 1971 לבניין בניין בן 5 קומות מעל קומת חנויות.
  - תעודת גמר משנת 1973 לבניינים בלפור 117 ו 119 שנבנו לפי היתר בנייה מס' 3333 משנת 1970 ו- 3545 משנת 1970.

### 8. מבנה מסוכן

בתיק הבניין נמצאה הודעה משנת 2017 לפיה הבניין הנדון הוכרז כבניין מסוכן ונדרשות פעולות לשיקום המבנה.

עפ"י חוות דעת הנדסית המצורפת להודעה מדובר בתקרת בטון שמחברת בין 2 מבנים וממוקמת מעל קומת עמודים מפולשת המשמשת למסחר.

## אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין

Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV, ISRAEL  
Email: Iritvan@gmail.com

טל. : 03-6423431  
נייד : 052-2-873702

רחוב שלונסקי 43  
תל-אביב

### 9. מצב תכנוני\*

עפ"י מידע מאתר האינטרנט של מחלקת ההנדסה של עיריית בת ים ועיון במסמכי התכנון באתר האינטרנט של מינהל מקרקעי ישראל, החלקה הנדונה נכללת בתכנון בניין עיר, כדלקמן:

#### תכנית ב.י.29א

תכנית מפורטת, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1424 מיום 04/01/1968.  
התכנית מייעדת את החלקה הנדונה לאזור מגורים ג'-1 עם חזית מסחרית.

#### תכנית ב.י.430 – חדרי יציאה לגג

תכנית מתאר מס' 430 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4947 מיום 31/12/2000.  
התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה עליונה בהיקף של 40 מ"ר לכל דירה באמצעות מהלך מדרגות פנימי שלא יפחת מ- 6 מ"ר.

#### תכנית ב.י.403 – מרתפים

תכנית מתאר מס' 403 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4967 מיום 04/03/2001.  
התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים ושימושים בקומות מפולשות.

#### הוראות בניה למרתפים

|     |                                                                                                                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2 | שטחי בנייה מותרים - השטח המותר לבניה בקומות המרתפים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו.                                                                                            |
| 2.2 | מס' קומות במרתף - 1. ככל היעודים תותר הקמת שתי קומות במרתף.<br>2. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החנייה הנדרש. |
| 3.2 | קרי הבניין - בקומות המרתף יותרו קרי הבניין הבאים :<br>לחזית - על פי התכנית התקפה.<br>לצד - 0<br>לאחור - 0                                                                     |

\* על הנכס יתכן וחלות תכניות בנין עיר נוספות מעבר לאלה שפורטו לעיל. התכניות הנוספות אינן רלוונטיות לחוות הדעת ולכן לא הוזכרו. אין להסיק מכך שאין לתכניות אלו משמעות וחשיבות בקונטקסטים אחרים/נוספים. פירוט התקנות חלקי בלבד בהתייחס לרלוונטיות לנכס הנדון.

## אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין

Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL  
Email: Iritvan@gmail.com

טל. : 03-6423431  
נייד : 052-2-873702

רחוב שלונסקי 43  
תל-אביב

### ב.י.מק.497 – יחידות מגורים על הגג במקום חדרים על הגג

תכנית מתאר מס' 497 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6187 מיום 31/01/2011.  
עפ"י הוראות התכנית :

י'הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על גג בכפוף לתנאים הבאים :

א. גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.70 מ' נטו ;

ב. שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ 40 מ"ר, ובלבד ששטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלה יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג ;

### ב.י. 538 – תכנית לחיזוק ועיבוי בת ים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6686 מיום 04/11/2013.

### סיכום

החלקה הנדונה בייעוד לאזור מגורים ג'-1 עם חזית מסחרית.

## אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין

Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV, ISRAEL  
Email: Iritvan@gmail.com

טל. : 03-6423431  
נייד : 052-2-873702

רחוב שלונסקי 43  
תל-אביב

### 10. גורמים ושיקולים לשומה

באומדן השווי, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים המנחים, כדלקמן:

#### 10.1 נשוא חוות הדעת

דירת מגורים בבניין מגורים הידוע כחלקה מס' 270 בגוש 7140, רחוב בלפור 117, בת ים.

10.2 מיקום הנכס במרכז העיר בת ים בסמיכות לתוואי הרכבת הקלה – הקו האדום.

10.3 הדירה במצב פיזי ותחזוקתי רגיל.  
הבניין במצב פיזי ותחזוקתי בינוני ותואם את גילו.

10.4 ביום הביקור נעשתה סקירה חיצונית ופנימית כללית בלבד לנכס.  
עפ"י הסקירה, נראה כי הדירה תואמת להיתר הבניה ותשריט הבית המשותף.

10.5 עפ"י התקינה השמאית תקן מס' 9 - "הגדרה ודווח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין" - שטח דירה הינו שטח פנים בתוספת היטל קירות חוץ ומחצית שטח היטל קירות משותפים ויכלול מרפסות מקורות, ממ"דים, מחסנים ושטחי שירות מקורים אשר צמודים פיזית לדירה.

#### 10.6 מצב משפטי

הדירה רשומה בבעלות ע"ש טור ננה.

#### 10.7 מצב תכנוני

החלקה הנדונה ביעוד לאזור מגורים עם חזית מסחרית.

10.8 אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה – אומדן שווי בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיוצ"ב.  
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.  
נערך סקר מחירים לנכסים בסביבה, מחירי מכירה ומחירי ביקוש, זאת תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

## אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין

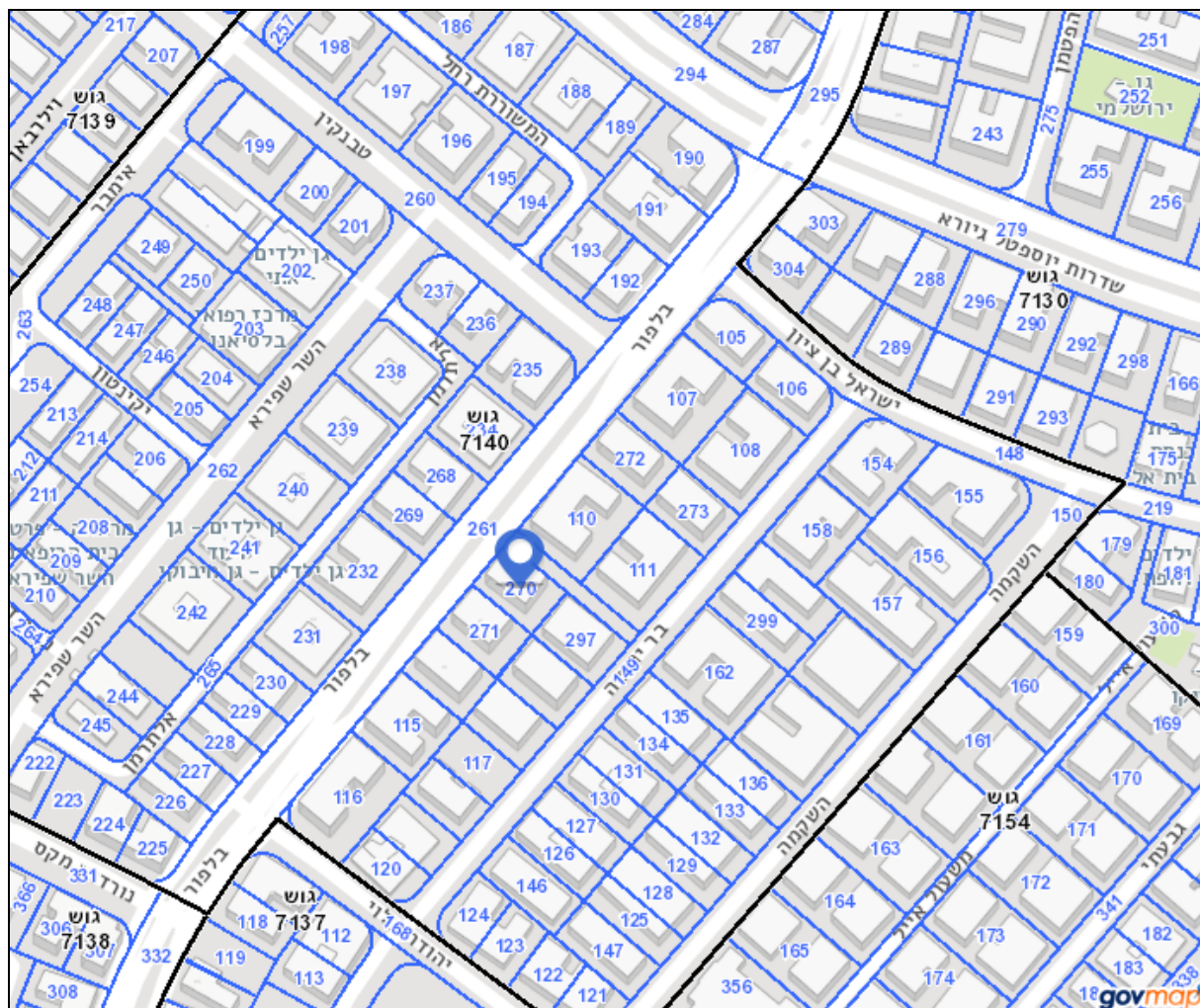
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL  
Email: Iritvan@gmail.com

טל. : 03-6423431  
נייד : 052-2-873702

רחוב שלונסקי 43  
תל-אביב

### תשריט סביבה



# אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין

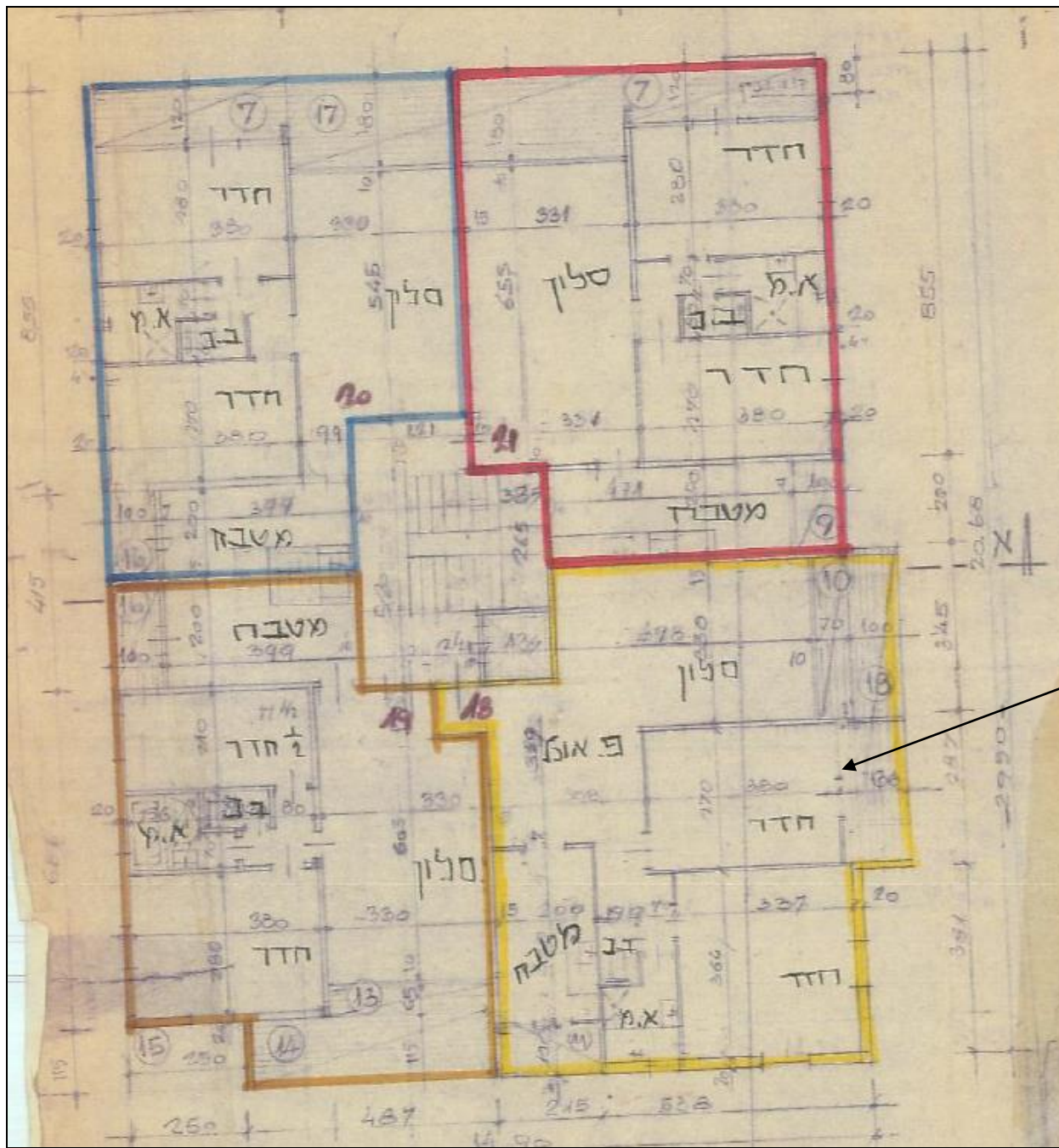
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL  
Email: Iritvan@gmail.com

טל. : 03-6423431  
נייד : 052-2-873702

רחוב שלונסקי 43  
תל-אביב

## תשריט בית משותף



## אירית ונונו כלכלנית ושמאית מקרקעין

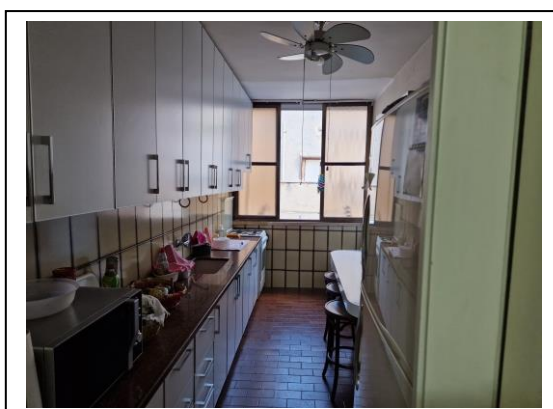
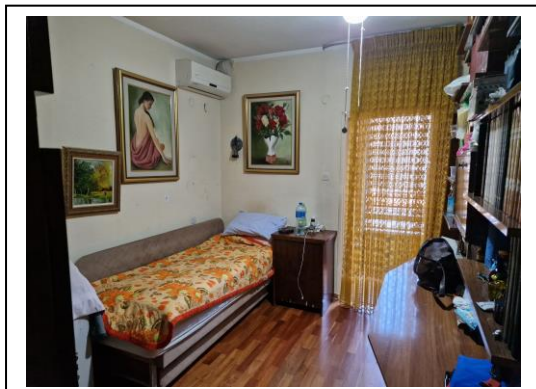
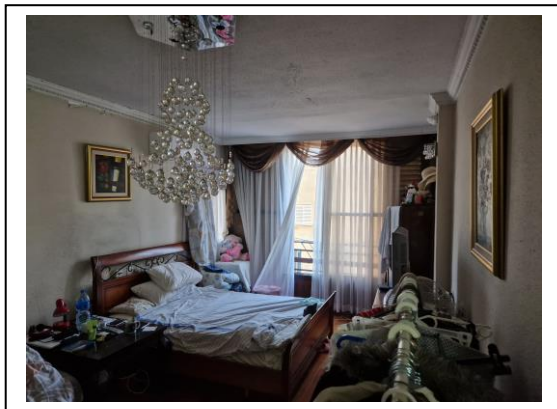
Irit Vanunu Real Estate Appraiser

Shlonsky 43 TEL-AVIV ,ISRAEL  
Email: Iritvan@gmail.com

טל. : 03-6423431  
נייד : 052-2-873702

רחוב שלונסקי 43  
תל-אביב

### תמונות של הנכס והבניין

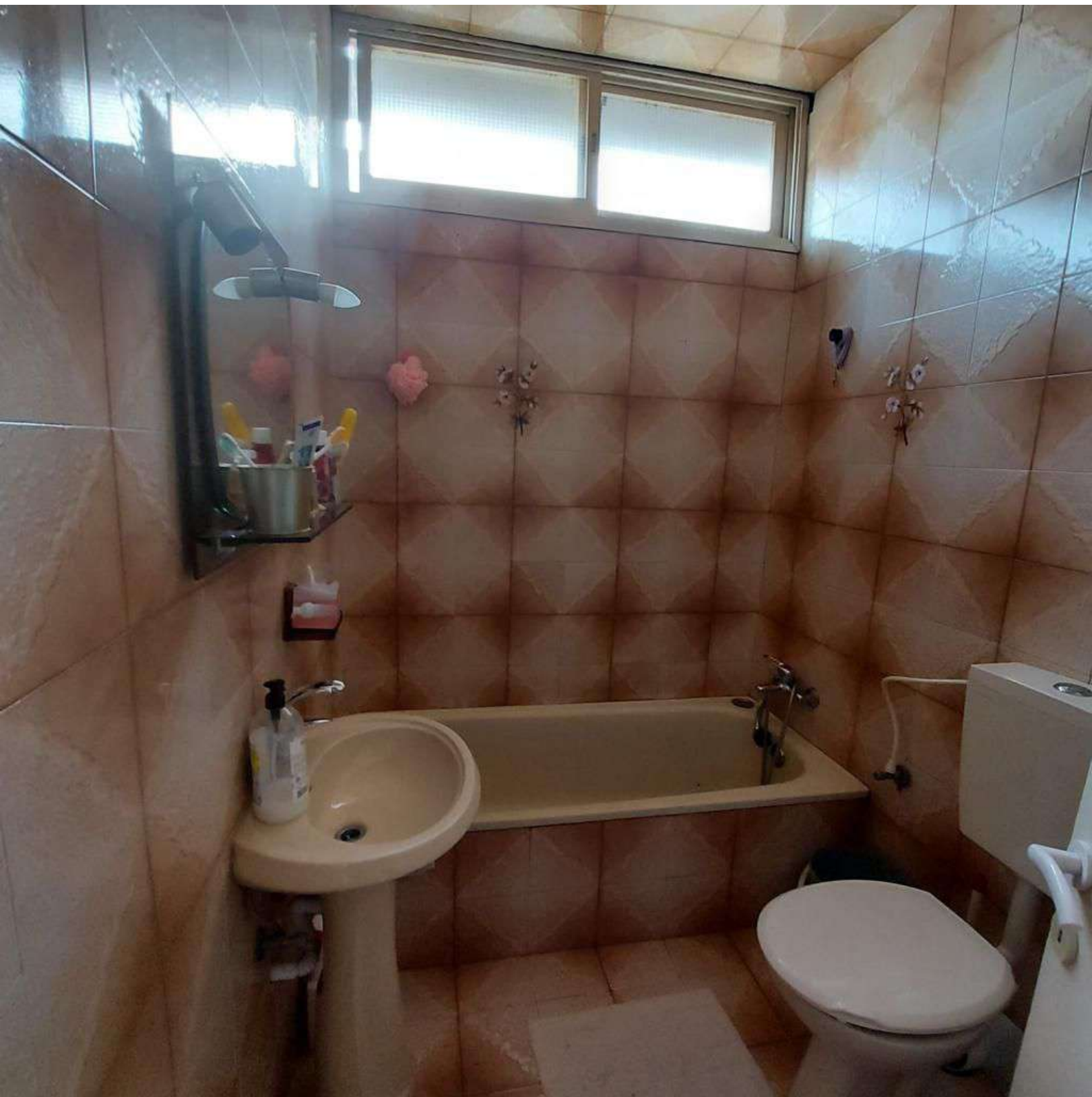


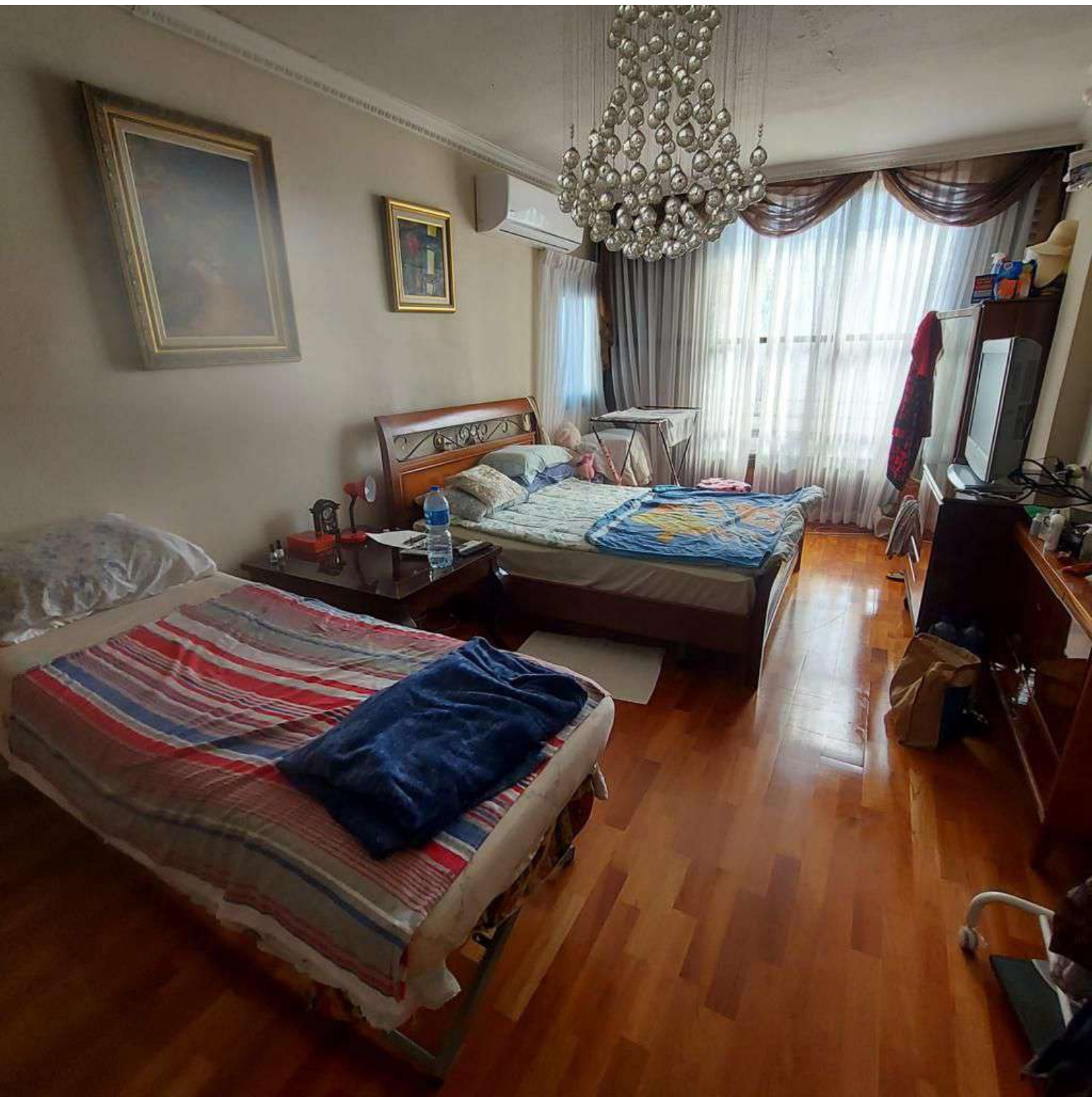












# ה ס כ ס מ כ ר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2022

בין: ננה טור ת.ז. 016802191

(להלן: "המוכר")

## **באמצעות:**

עו"ד מוטי גולן,  
גולן ושות', משרד עורכי דין, מרחוב הארבעה 28 תל אביב-יפו  
מגדלי חגיג' (מגדל צפוני קומה 19)  
דוא"ל [golan@lawx.co.il](mailto: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 הבעלים הבלעדי של דירת מגורים בת שלושה חדרים קומה חמישית, הנמצאת ברחוב בלפור 117 בת ים, והידועה כגוש 7140 חלקה 270 תת חלקה 18 (להלן: "הדירה") והכל כמפורט בנסח הטאבו המצי"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

• נסח רישום המקרקעין מצ"ב, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן **כנספח א'.**

**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:**

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:**

חתימת הקונה

חתימת המוכר

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'.
- 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 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 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 תהייה 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 לגורע מכל האמור לעיל, אין לקונה ולא תהייה לו כל טענות ו/או תביעות כלפי מנהל המכירה ו/או המוכרת או מי מהם בדבר פגם או אי התאמה בנכס ואין ולא תהייה 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 ידוע לקונה כי המבנה הוכרז ע"י עיריית בת ים כמבנה מסוכן.
- 4.8 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 הנזקים שעלולים להיגרם למוכרת ולמנהל המכירה כתוצאה מהפרה 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.

### מסירת החזקה:

- 4.9 המוכר ימסור לקונה את החזקה 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

חתימת הקונה

חתימת המוכר

לקונה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ למעט המפורט בהסכם זה וחופשיה מכל חוב ומניעה וזאת במועד מסירת החזקה ובכפוף לתשלום מלוא התמורה,  
 4.10 מועד מסירת החזקה יהא **לא יאוחר מ-90 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").

### העברת הזכויות ורישומן

4.11 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.

4.12 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 בת ים ואישור הועדה המקומית להעברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

ה. אישור ועד הבית.

ו. בקשה לביטול הערת אזהרה הרשומה לטובת המוכר.

4.13 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.

4.14 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.

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

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

4.17 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.

חתימת המוכר \_\_\_\_\_ חתימת הקונה \_\_\_\_\_

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 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**") וכנגד התשלום השלישי תתבצע מסירת החזקה 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 בהתחייבותיהם לעניין הרישום עם המצאת המסמכים המפורטים להלן:

א. אישור מקורי מרשות המסים על תשלום מס שבח מקרקעין או פטור מתשלום.

ב. אישור מקורי מעיריית בת ים, המופנה ללשכת רישום המקרקעין בבת ים, על תשלום כל תשלומי החובה העירוניים, התקף ליום מסירת החזקה 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. בקשה מקורית וחתומה על ידי המוכר וכל אחד מיחידיו לרישום מכר המקרקעין על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

\_\_\_\_\_ חתימת הקונה

\_\_\_\_\_ חתימת המוכר

## 1. 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 בממכר לקונה וביצוע התשלום הנקוב בס"ק 7.4 איזה מהאישורים המנויים לעיל, יופקד סך של 100,000 ₪ **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 בדירה את יתר המסמכים והאישורים הנ"ל, לרבות ובמיוחד כל השטרות, כל יפויי הכוח והבקשה לרישום המכר.

7.4 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 הערייה 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.

7.5 מוסכם בזאת, כי אם המוכר לא ימציא את כל האישורים המפורטים לעיל לידי הקונה או לידי הנאמן בתוך **6 (שישה) חודשים** ממועד מסירת החזקה 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.

7.6 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 לידי את הפיקדון, הרי שהוא יושב לקונה בצירוף הפירות שנצברו בו.

7.7 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.

7.8 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.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

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 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.

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

187778

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 7140 חלקה: 270 תת חלקה: 18

תיאור הנכס

| תיאור דירה | תיאור קומה | שטח במ"ר | החלק ברכוש המשותף |
|------------|------------|----------|-------------------|
| דירה       | חמישית     | 64.75    | 32/625            |

בעלויות

| מס' שטר      | תאריך      | מהות פעולה | הבעלים  | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|--------------|------------|------------|---------|-----------|-----------|
| 44286/2021/3 | 26/12/2021 | צוואה      | טור ננה | ת.ז.      | 016802191 |
|              |            |            |         | החלק בנכס |           |
|              |            |            |         | בשלמות    |           |

הרכוש המשותף

| רשויות       | שטח במ"ר |  |  |  |  |
|--------------|----------|--|--|--|--|
| עיריית בת ים | 641.00   |  |  |  |  |

| תקנון | תת חלקות | מס' מקורי |  |  |  |
|-------|----------|-----------|--|--|--|
| מוסכם | 22       | 22        |  |  |  |

| שטר יוצר  | תיק יוצר | תיק בית משותף |
|-----------|----------|---------------|
| 1419/1973 | 250/73   | 60/73         |

הערות רשם המקרקעין

תיק כללי 250/73

סוף נתונים

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

שולמה אגרה