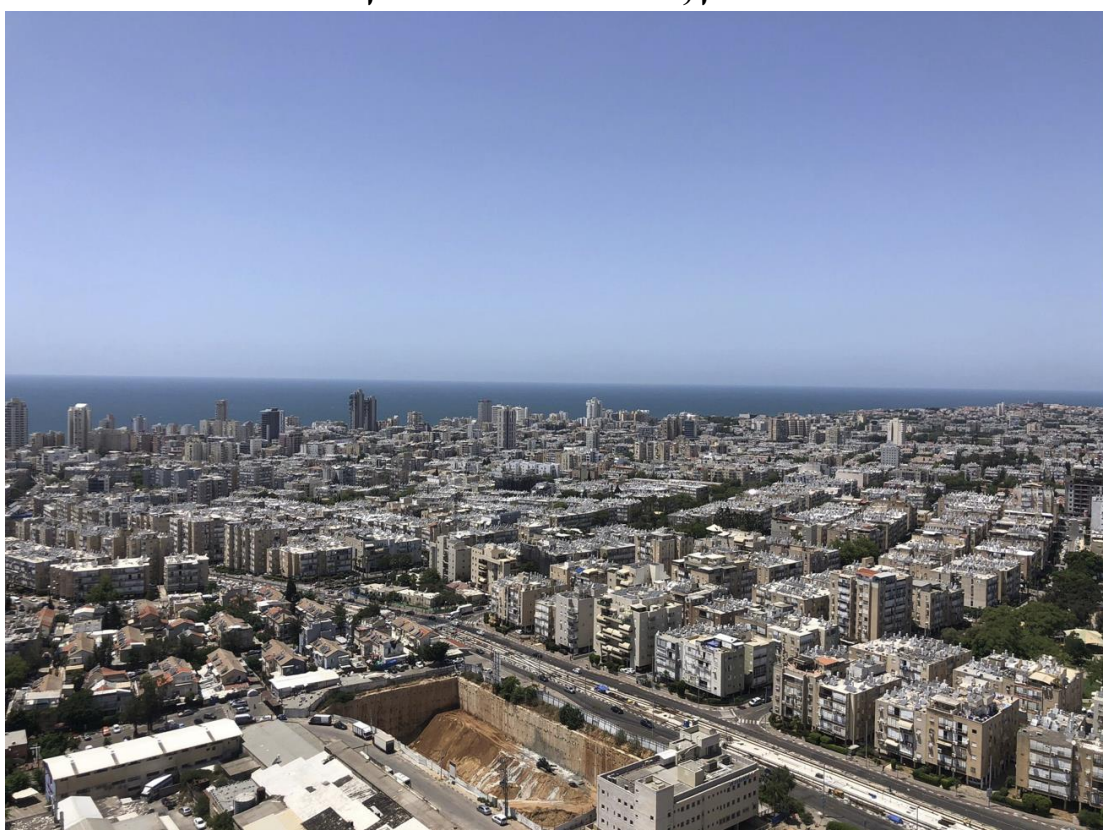


הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת 5 חדרים

ברחוב ניסנבאום 37 בת ים

(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 חמישה חדרים, מגדלי אפטאון טאוור - Uptown Tower, ניסנבאום 37, בת ים

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת מלוא זכויות המכירה, בדירת מגורים בת 5 חדרים, קומה 28 בשטח של 119 שטח מ"ר + 26 מ"ר מרפסת, ברחוב הרב ניסנבאום 37 בת ים הידועה כגוש 7129, חלקה 134 (להלן: "הנכס").
2. 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 מטעמים כדי להוות מצג כלשהו.
3. ניתן לקבל את סט מסמכי המכרז ולהתעדכן במועדי הביקור בנכס באמצעות המייל והקישור המצורף בלבד.
4. ההצעות תוגשנה למשרד הח"מ בשקלים, ע"ג טופס הצעת רכישה, עד ליום 02.02.23 בשעה 15:00. בצירוף המחאה בנקאית בגובה 5% מסכום ההצעה לפקודת הח"מ, עו"ד מוטי גולן.
5. מציע שהצעתו תתקבל ויחזור בו מהצעתו או יסרב לחתום על הסכם המכר שיצורף מכל סיבה שהיא - ערבותו תחולט.
6. 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.
7. 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

נייד: 055-7210560

מייל: uptowntower37@gmail.com

קישור לתמונות ומידע: <https://lawx.co.il/uptown-tower>



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 הרב יצחק ניסנבוים 37

דירה 110

גוש 7129 חלקה 134

אזור "מסחר ועסקים"

בת-ים

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 מגורים הרב יצחק ניסנבוים 37 בת-ים





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: ח' טבת תשפ"ג

תאריך לועזי: 01/01/23

סימוכין : שומ - 2636

לכבוד:

אהרוני ניב (עו"ד מוטי גולן)

הנדון: הערכת שווי שוק של דירת מגורים ברחוב הרב יצחק ניסנבוים 37/110 בת - ים.

1. נשוא השומה

א. מס' גוש: 7129

ב. חלקה: 134.

ג. שטח חלקה: 6,848 מ"ר.

ד. מהות הנכס: דירת מגורים בת 5 חדרים בקומה עשרים ושמונה.

ה. שטח דירה: 119 מ"ר (מרפסת 26 מ"ר).

ו. זכויות בעלות: קבוצת אהרוני (מ.א) ייזום והשקעות בע"מ.

הערת אזהרה על שם אהרוני ניב.

ז. כתובת: רחוב הרב יצחק ניסנבוים 37 דירה 110, אזור "מסחר ועסקים", בת-ים.

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: 25/12/22.

ב. עורך הביקור: דני וינברגר – שמאי מקרקעין.



דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

4. המועד הקובע

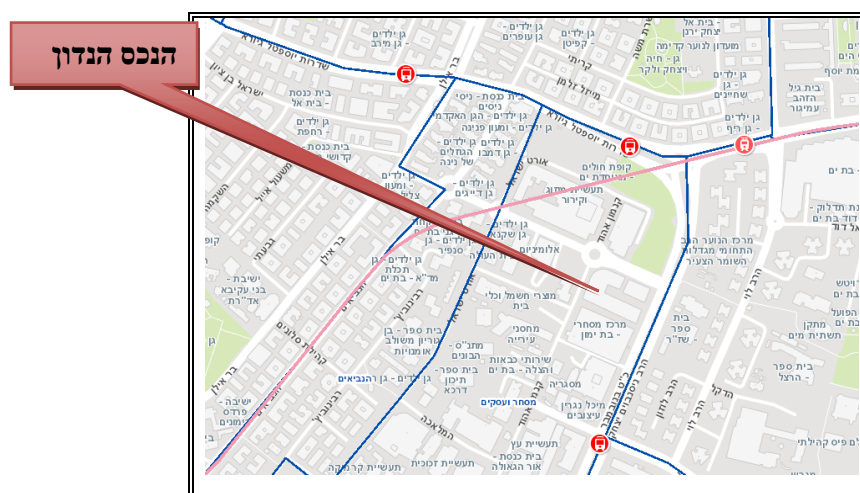
המועד הקובע הוא 25/12/22 יום הביקור בנכס.

5. תיאור הסביבה, הקרקע, הבניין והנכס

תיאור סביבת הנכס

בת ים היא עיר במחוז תל אביב. היא הוקמה בשנת 1926 ובשנת 1958 הוכרזה כעיר. שטח השיפוט שלה הוא 8,280 דונם, ומתגוררים בה כ-126 אלף תושבים. בת ים היא העיר שבה שיעור העולים מברית המועצות לשעבר הוא הגדול מבין ערי ישראל. מבין ערי ישראל בת ים ניצבת במקום ה-14 בגודל אוכלוסייתה ובמקום ה-55 בשטחה. נכון לשנת 2014, היא השלישית בדירוג הצפיפות מבין הערים בארץ אחרי בני ברק וגבעתיים, כולן בגוש דן. העיר שוכנת לחוף הים התיכון, וגובלת בראשון לציון מדרום, בחולון ממזרח ובתל אביב מצפון. על פי נתוני הלמ"ס תושבי בת ים בעלי ההכנסה הנמוכה ביותר מבין הערים הגדולות בארץ. הנכס שוכן ברחוב ניסנבוים רחוב דו סיטרי, מאופיין בתנועה ערה במשך היום וסמוך לרחוב יוספטל. עיריית בת ים מקדמת תוכנית שאפתנית להפוך אזור תעשייה ישן שנמצא בשולי העיר למתחם של מגדלי היי-טק שמושך אליו חברות גדולות וסטרטאפים. לפי התוכנית, המתחם אמור להכיל בסופו של דבר כ-2.5 מיליון מ"ר של בנייה חדשה, בכ-28 מגדלים. לצורך מימוש התוכנית, העירייה יצרה מנגנון חדשני לחלוקת חלק מזכויות הבנייה במתחם בשיטת "כל הקודם זוכה", שאמור לתמרץ ולזרז את הבנייה שם. לאחר שיוקם, הרובע אמור להוות בסיס כלכלי קבוע לעיר. בניין העירייה גם אמור לעבור למתחם החדש כחלק מהתוכנית. הנכס שבנדון ממוקם בצידו המערבי של רחוב ניסנבוים בפינת רחוב החרושת. בסביבה פיתוח ותשתית עירוניים מלאים קיים גן ציבורי גדול בהמשך רחוב דניאל.

להלן מפת הסביבה עם סימון מקום הנכס:





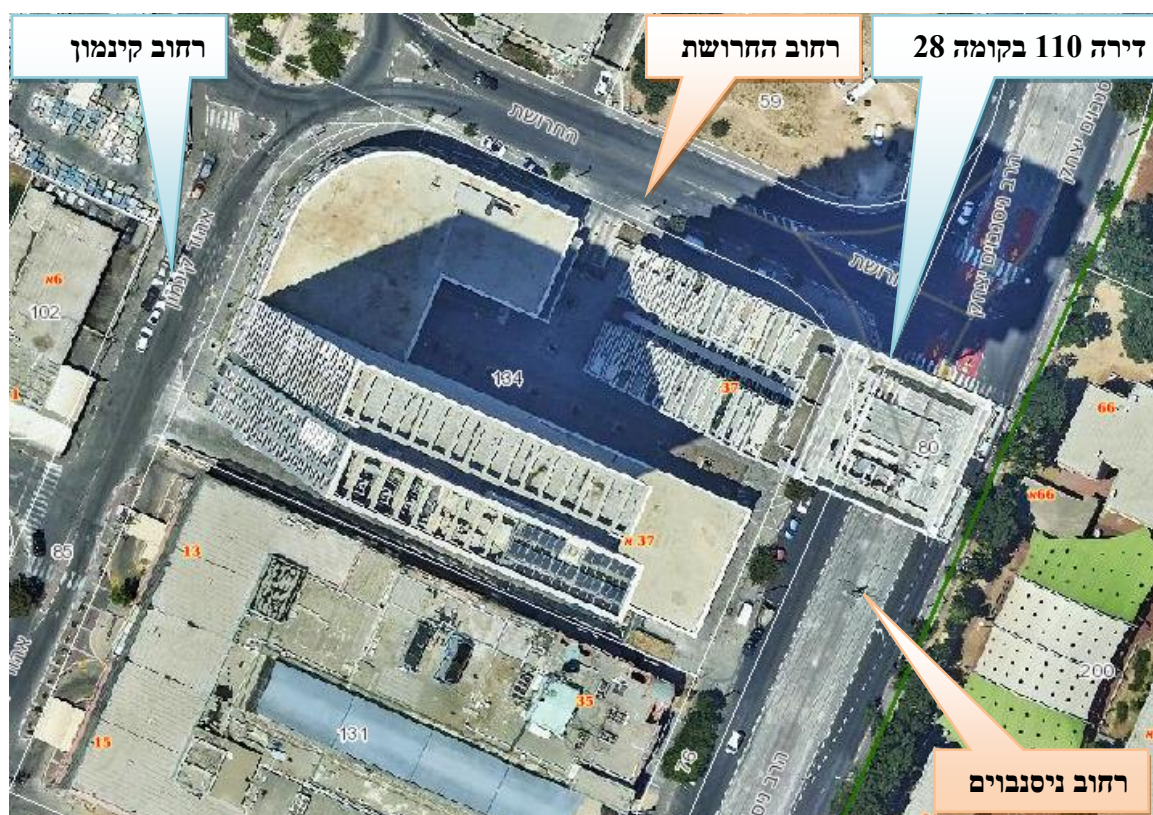
דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

תיאור הקרקע:

הקרקע הנדונה הינה חלקה 134 בגוש 7129.
שטח הרשום של החלקה הינו 6,848 מ"ר בשלמות.
לחלקה צורה אי רגולרית.
החלקה גובלת:
מצפון – רחוב החרושת.
מערב – רחוב אהוד קינמון.
מזרח – רחוב הרב ניסנבויים יצחק (ניסנבויים).
דרום – מרכז מסחרי "בת ימון".
על חלקה בנוי מרכז מסחרי מגדל מגורים ומגדל משרדים.

להלן צילום אוויר גוש 7155 חלקה 169





דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

תיאור בניין הרב יצחק ניסנבויס 37

הבניין שבנידון הינו בניין מגורים, רחוב הרב יצחק ניסנבויס פינת החרושת.
בניין בן 47 קומות, 184 יח"ד, 5 מעליות.



תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בת 5 חדרים, הממוקמת בקומה עשרים ושמונה בבניין שבנדון:
להלן החלוקה הפנימית בדירת המגורים:
מטבח ופינת אוכל, סלון (יציאה למרפסת) יח' הורים, 3 חדרי שינה (אחד ממ"ד), חדר רחצה,
שירותים, חדר כביסה.
ריצוף הדירה קרמיקה בגודל 33X33 ס"מ.
2 כיווני אוויר, דלת כניסה פלדלת.
דלתות פנים עץ.
מיזוג אוויר מרכזי.

כניסה לדירה:





דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

חדר רחצה:

ארון שרות ברוחב של כ – 100 ס"מ כיור יצוק שיש וברז, אמבטיה וטוש, אסלה, ריצוף
קרמיקה בגודל 33X33 ס"מ, חיפוי בקירות קרמיקה בגודל 20X60 ס"מ.



מטבח:

שיש באורך של כ – 3.50 מ' כולל ארונות למטה, ארונות למעלה 2 קלפות, כיור נירוסטה
וברז. חיפוי קרמיקה מעל השיש בגודל 30X10 ס"מ בגובה כ – 60 ס"מ.



חדר רחצה (יח' הורים):

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 20X60 ס"מ.





דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

שירותים:

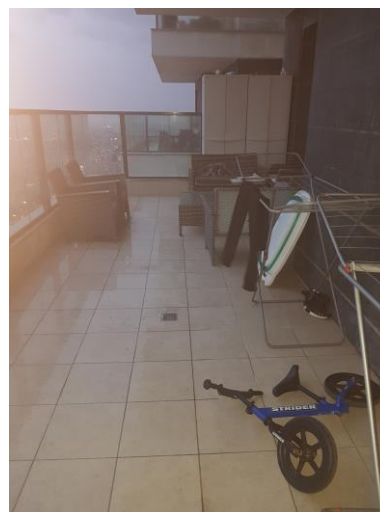
אסלה, כיור קטן וברז, ריצוף קרמיקה בגודל 33X33 ס"מ, חיפוי בקירות קרמיקה בגודל 20X60 ס"מ.



חדר כביסה:



מרפסת:





דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

6. מצב תכנוני:

מנתוני הועדה המקומית לתכנון ובניה "רחובות" עולה כי על הנכס חלות התכניות הבאות:	
מספר גוש	7129
מספר חלקה	134
שטח החלקה	6,848 מ"ר

מספר תכנית	שם תכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
בי/55/א	תכנית בנין ערים מפורטת מס' 55/א	בתוקף	09/12/1965
בי/400	תוכנית מתאר ומפורטת מס' 400-"מרכז עסקים	בתוקף	30/03/1997
בי/2/א	תכנית מתאר מס' בי/2/א' של מרחב תכנון מקומי בת-	בתוקף	15/07/1971
בי/58	תכנית מפורטת מס' 58	בתוקף	29/06/1961
בי/101	תוכנית מפורטת מס' 101 רובע ד' רמת הנשיא	בתוקף	20/07/1972
בי/106	'תכנית מפורטת מס' 106 -רמת הנשיא יחידה ה	בתוקף	17/08/1972
בי/166	תכנית מס' 166 שנוי לתכנית מפורטת מס'ב 101 -רובע	בתוקף	24/12/1974
בי/179	תכנית מס' 179 שינוי לתכנית מפורטת מס' 106. רמת	בתוקף	11/09/1975
בי/199	תכנית מס' 199 שינוי לתכנית מפורטת מס' 106- רמת	בתוקף	15/01/1976
בי/1/400	תכנית מתאר ומפורטת מס' 1/400 -"מרכז עסקים	בתוקף	11/04/2000
בי/2/400	"מרכז עסקים ובידור"	בתוקף	17/07/2001
בי/3/400	מרכז עסקים ובידור - שינוי תקן החניה	בתוקף	16/11/2003
בי/4/400	תכנית מתאר ומפורטת בי/400/4 -" אזור עסקים	בתוקף	13/03/2007
בי/5/400	שינוי טבלת לוח זכויות הבניה (שטחים עיקריים) נספח	בתוקף	26/01/2011
בי/430	בניה על גגות ומעליות חיצוניות	בתוקף	31/12/2000
בי/538	חיזוק מבנים קיימים, עליהם חלה תמ"א 38 בפני	בתוקף	04/11/2013
תממ/1/5	תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז ת"א, רכבת קלה תת	בתוקף	25/12/2003
502-1002112	בי/מק/510/2 - מרפסות	בהפקדה	
זכות	ערך	יחידה	מתכנית מתאריך
ביוב			בי/55/א 09/12/1965
שימושים			בי/400 30/03/1997
שרות	0		בי/400 30/03/1997
תכסית	68	אחוז	בי/400 30/03/1997
גובה מבנה-	60	מ'	בי/400 30/03/1997
הערות לקווי			בי/400 30/03/1997
יעוד - מסחר,			בי/400 30/03/1997
מבנים קיימים			בי/400 30/03/1997
מרתפים			בי/400 30/03/1997
הוראות בינוי			בי/400 30/03/1997
דרכים תנועה			בי/400 30/03/1997
חניה			בי/400 30/03/1997
הריסות ופינויים			בי/400 30/03/1997
איכות הסביבה			בי/400 30/03/1997
חלוקה			בי/55/א 09/12/1965
רישום שטחים			בי/400 30/03/1997
איחוד וחלוקה			בי/400 30/03/1997
שלבי ביצוע			בי/400 30/03/1997



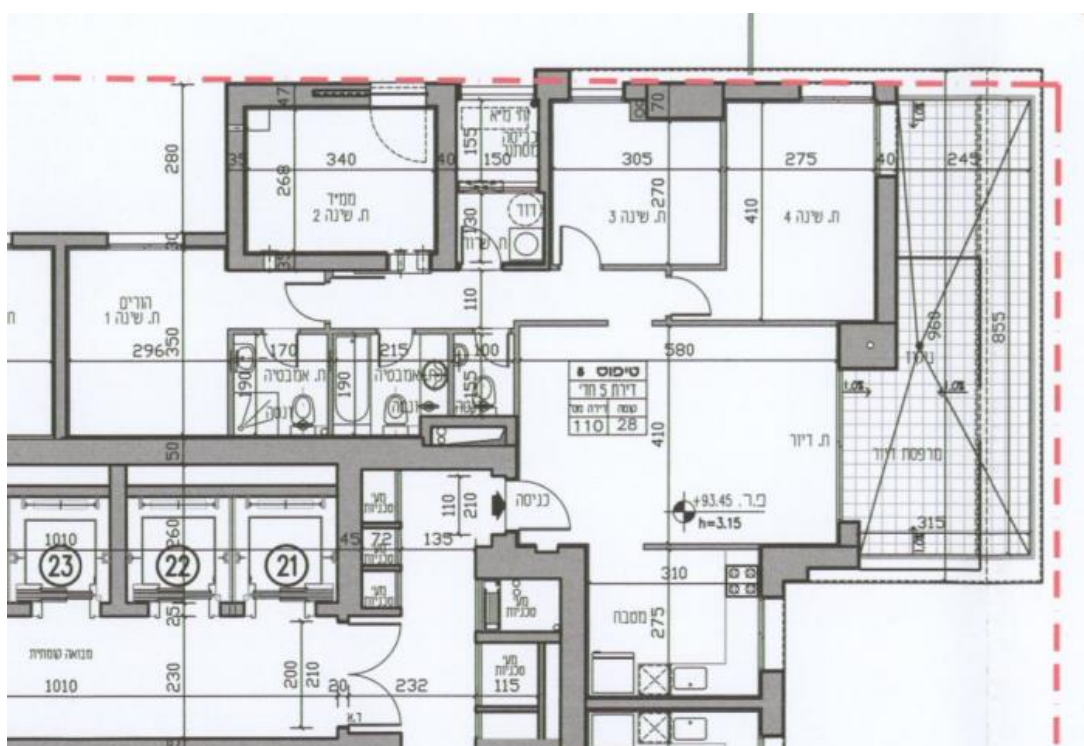
דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

7. רישוי:

מס' היתר בניה	תאריך	מהות
20120718	19.07.16	הארכת תוקף היתר למבנה בן 28 קומות משרדים, מבנה מגורים בן 46 קומות
20160843	06.12.16	בקשה לשינוי היתר מס' 20120718 הגדלת מרפסות החל מקומה 24
20171791	13.11.17	שינוי להיתר 20120718, 20160843, מבנה בן 47 קומות במקום 46 קומות
20172038	28.01.19	הפיכת מגדל משרדים למגדל מעורב (בניין מגורים בן 29 קומות) 20 קומות משרדים ו 9 קומות מגורים הכוללים 71 יח"ד.

תשריט דירה



8. מצב משפטי

על פי נסח רישום מקרקעין מספר 328 מיום 01/01/23 רישום מפנקס הזכויות:

א. גוש 7129 חלקה 134, רשות: בת.י.

ב. שטח החלקה: 6,848 מ"ר.

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23560/2018/1	06/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אהרוני ניב	ת.ז.	311336366
הערות: תיאור הנכס: דירה יחידה מס' 110 קומה: 28 כיוונים: צפון מזרח					
על הבעלות של: קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ					



דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

9. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- לצורך הכנת השומה נלקחו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- א. שטחו, צורתו כיוונים ומיקומו של הנכס ברחוב הרב יצחק ניסנבוים 37.
 - ב. המצב התכנוני של הנכס.
 - ג. היתר הקיימים לבניין.
 - ד. מיקומו של הנכס בבניין (קומה עשרים ושמונה).
 - ה. מצבו רמת התחזוקה של הבניין.
 - ו. הדירה דירה בת 5.0 חדרים כולל ממ"ד + מרפסת, חניה.
 - ז. גיל הנכס כ – 5 שנים.
 - ח. שטח הדירה: נמסר לי ע"י הבעלים 119 מ"ר, מרפסת 26 מ"ר, 2 חניות ומחסן.
 - ט. המצב המשפטי של הנכס (מפורט לעיל בסעיף 8).
 - י. בניין כולל 5 מעליות.
 - יא. הבניין קרוב לתחנת הרכבת הקלה שנמצא ברחוב יוספטל הסמוך.
 - יב. השומה נערכה בהתייחסות לנכסים דומים בסביבה תוך כדי ביצוע ההתאמות הנדרשות ובהתאם לרמת ההיצע והביקוש הקיימים באזור.
 - יג. באומדן השווי הבאתי בחשבון את צורתו, גודלו ומיקומו של הנכס ביחס לכבישים, מבני ציבור, ושטחים פתוחים.
 - יד. ביצעתי התאמות לזמן.
 - טו. ביצעתי התאמות לגודל דירה ומספר חדרים.



דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

11. השומה

לאור הנתונים המופיעים בחוות דעתי ולאחר התאמות נדרשות שביצעתי, הגעתי לכלל מסקנה כי שווי השוק של דירה מס' 110 ברחוב הרב יצחק ניסנבוים 137 (גוש 7129 חלקה 134) אזור "מסחר ועסקים", בעיר בת-ים ריק ופנוי מכל חוב, שיעבוד או עיקול הוא בגבולות:



הערות:

הריני מצהיר כי הנתונים המשפטיים עליהם התבססה חוות הדעת נמסרו ע"י מזמין חוות הדעת. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו – 1966 וע"פ התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית. הדו"ח אינו מיועד לצורך הצגתו בבית המשפט/בוררות וכדו'. הדו"ח תקף רק כאשר חתום על ידי. הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד אחר רלוונטי לגביו מצוין בגוף הדו"ח, ייתכנו שינויים בשווי של הנכס בהתאם לתנודות השוק. בחוות הדעת לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום מקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל או שלא נמסר עליהם מידע למעריך ע"י מזמין חוות דעת זו. אין בחוות דעת זו משום בדיקה הנדסית ו/או תחליף לבדיקה הנדסית. הערכה מתבססת על התרשמות ויזואלית ואינה כוללת בדיקת התאמה לתקני הבניה, איתור פגמים ו/או כל דבר אחר ביחס למצבו הפיזי של הנכס ולמערכות הקיימות בו (חשמל, אינסטלציה, מערכת חימום סולארית, איטום, מים, גז, איתור מזיקים וכדו').

12. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייצוץ 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 – 01.01.23.

דני וינברגר
שמאי מקרקעין

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

טופס 3 (תקנה 18 (א))

חוק התכנון והבניה, חתשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970



היתר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת : ב/ח2,א/ב,55א,		גוש : 7129	חלקה : 60	מגרש :	ת. בנין: 2012
תכניות נוספות :					
ב/ח, 400, ב/ח, 1/400, ב/ח, 2/400, ב/ח, 3/400, ב/ח, 403, ב/ח, 486/					
חלקות נוספות : גוש : 7129 חלקה : 21, 61,					
הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת"ם		חיתר בניה מספר : 20171791		מספר בקשה : 20171791	
רשות מקומית :	עיריית בת-ים	שכונה :	כתובת הנחיה: ניסבונים יצחק 37		

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
על ההיתר	נ.ד.נ.שיווק מוצרי ריצוף בע"מ נ.ר. אהרונים ובנ	2287151-1	ניסנבויס יצחק 37 בת ים		050-521222C
על הנכס	נ.ד.נ.שיווק מוצרי ריצוף ב	2287151-1	ניסנבויס יצחק 37 בת ים		050-521222C
דרך הבקשה	יסקי מור סיון אדריכלים	010717510	בן גוריון 1 בני-ברק		03-6158000
כתבן שלד הבנין	ישראל דוד	6887984	גוש עציון 7 בעת שמואל		03-5328856

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה : ועדת משנה בישיבה מספר: 20170012 בתאריך: 22/10/17

מותר: בקשה לשנינו היתרי בניה (3) 20120718 - 20160843 ע"י תוספת קומה טיפוסית הכוללת מרפסות ומתחת לקומת הפנטהאוז באופן שיתקבל מבנה בן 47 קומות במקום 46 קומות והגדלת מספר יחידות הדיוור מ-180 ל-184.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים התחומים והמאושרים. המצורפים להיתר זה. וימולאו תנאים לעיל:

[illegible]

להלו חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 3525, 3526:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00.100	בניח או שימוש חורג	355.87	מ"ר	32.30	11494.60
			ה כ ח :		425.83
			סך הכל אגרת בניח:		11069.17

לפי קבלה מספר 1711074

3525 יתרת האגרה מס' שולמה בתאריך 07/11/17

לפי קבלה מספר 328761

3526 יתרת האגרה מס' שולמה בתאריך 07/11/17

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך נתינת החיתוך: 13/11/17

בכל מקום שבטופס זה מדובר בועדה מקומית, אף רשות רשויות מקומית וועדת משנה לועדה המקומית כשהיא פועלת בתחום סמכויותיה במשמע

מדר' יהושע פתאל - מהנדס הועדה

לוט: עותק אחד של הספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הוועדה המקומית / מהמנדט.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970 יוחסו
הביצוע של העבודות, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג
הרשות המקומית או מפקדת האד"א, לשוט או לכבאי.

בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן ועדה מקומית. ועדה מחוזית. רשות הבריאות.

אברהם בן-משה, ועוד כמה אנשים, ויש שחזר וזכר את

מפקדת הגי"א, לשוטר או לכבאי.
מקלט אל הייגר ח'ס 13.11.17

יחזקאל אהרן' יחזקאל אהרן'



דני וינברגר – שמאות בע"מ

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



טופס 3 תקנה 18 (א)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970



היתר			
ת. בניה: 2012	מגרש:	חלקה: 134	גוש: 7129
תכנית מוטור מקומית או מפורטת: ב/א, 2/א, ב/א55			
תכנית נוספות: ב/א, 400, ב/א, 1/400, ב/א, 2/400, ב/א, 3/400, ב/א, 403, ב/א, 486			
חלקות נוספות: גוש: 7129 חלקה: 21, 60, 61			
הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים		היתר בניה מספר: 20172038(7)	
רשות מקומית: עירית בת-ים		מספר בקשה: 20172038	
שכונה: אזור התעשייה		טובת הבניה: ניסבונים יצחק 37	

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	סלמון
בעל ההיתר	נ.ד. ג. שיווק מוצרי ריצוף בע"מ	2287151-1	משק 19 גן שורק		0505212222
בעל הנכס	נ.ר. אהרונ ובוני בע"מ		משק 19 גן שורק		0505212222
עורך הבקשה	יסקי-מור סיון אדריכלים	010717510	בן-גוריון 1 בני-ברק		03-6158000
מתכנן שלד הבנין	ישראל דוד	6887984	גוש עציון 7 גבעת שמואל		03-5328856

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה: ועדת משנה בישיבה מספר: 20190001 בתאריך: 08/01/19

מותר: שינוי שלביות בתנאים להיתר בניה מס' 20172038 ב' מיום 11.7.18 להפיכת מגדל המשרדים למגדל מעורב שמושים משרדים ומגורים כך שיחיה בנין מגורים בן 29 קומות - 20 קומות משרדים ו- 9 קומות מגורים הכוללים 71 יח"ד + 2 קומות טכניות חלקיות.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימלאו תנאים לעיל:

- יש לעמוד בכל תנאי ההיתר 20172018 המהווים חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, לרבות התנאים הנדרשים של כל הגורמים הפנימיים והחיצוניים שהתייחסו להיתר הבניה ולהוראות התוכניות החלות במקום ב/א, 490, ב/א, 1/490/מק.
- יש לטפל בחזית החמישית (גג המסחר) של המבנה המסחרי, בחזית זו לא יוצבו מערכות טכניות.
- יש לעמוד בדרישות המפורטות של היחידה לקיימות ואיכות הסביבה להלן:
 - חוות דעת אקוסטית המעידה על עמידה במגבלות הרעש והרעידות הצפויים מרעש הכבישים, רעש ממערכות מכאניות כגון: מערכות מיזוג אויר ואוורור מרכזיות, גנרטורים, משאבות ומעליות. יוגש תוך 30 יום מיום קבלת ההיתר.
 - אישור מיקדמי ממכון התעדה לעמידה בת"י 5281 בניה ירוקה - יוגש תוך 30 יום מיום קבלת ההיתר.
 - תנאי לאכלוס - מילוי תנאים של היחידה הסביבתית לרבות גודל חדר לאחסון עגלות ילדים ואופניים לטובת דיירי המבנה. מיקום החדר יאפשר גישה נוחה ובטוחה. החדרים יתוכננו לאחסון אופניים בשיעור שלא יפחת מ-1.2 מקומות לכל יח"ד, מיקום החדרים יאפשר גישה נוחה ובטוחה.
 - סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שטחים תוגש תוך 30 יום מיום קבלת ההיתר.
 - אישור שלב א' ממכון התעדה על עמידה בתקן בניה ירוקה 5281, יוגש תוך 90 יום מיום קבלת ההיתר.
 - הצהרת היזם/חוזר עם מעבדה לבדיקת חומרים לעמידה בת"י 5098. עמידה בדרישות תקן 5098 לתכולת חומרים רדיואקטיביים בחומרי בניין, תוגש תוך 30 יום מיום קבלת ההיתר.
- יש לעמוד בכל תנאי הגורמים הפנימיים שבאו לידי ביטוי בגוף הבקשה לשינויים, ובכל התנאים של הגורמים החיצוניים כפי שבאו לידי ביטוי בנספחים המצורפים להיתר השינויים.
- תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין כי המרפסות תישאנה פתוחות ולא תיסגורנה.
- המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה.
- על כל השטחים הציבוריים של כלל דיירי הבית תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין.
- על פי התוכנית החלה במקום ב/א, 490 סעיף 5 ס"ק 4 "מתוך סה"כ השטחים העיקריים יוקצו 800 מ"ר לצרכי ציבור".
- יש לעמוד בדרישות יועצת התנועה מיום 10.4.18, ומיום 8.7.18. תנאי לטופס 4, אישור וועדת התנועה ל-818, לסימון אדום לבן בכניסה לחניון.
- על פי החלטת וועדה מחוזית מיום 19.11.18 תשונה השלבויות בתוכנית ב/א, 490 סעיף 16.7) באופן שייכתב: "תנאי לאכלוס המגורים בבניין מעורב השימושים (שבדרום המגרש), יהיה השלמת



דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

היתר

ת. בניה: 2012	מגרש:	60	חלקה: 7129	גוש: 7129	תכנית מתאר מקומית או מפורטת: ב/מ/א, ב/מ/א55
תכניות נוספות: ב/מ/א, ב/מ/א1, ב/מ/א2, ב/מ/א3, ב/מ/א4, ב/מ/א5, ב/מ/א6, ב/מ/א7, ב/מ/א8, ב/מ/א9, ב/מ/א10, ב/מ/א11, ב/מ/א12, ב/מ/א13, ב/מ/א14, ב/מ/א15, ב/מ/א16, ב/מ/א17, ב/מ/א18, ב/מ/א19, ב/מ/א20, ב/מ/א21, ב/מ/א22, ב/מ/א23, ב/מ/א24, ב/מ/א25, ב/מ/א26, ב/מ/א27, ב/מ/א28, ב/מ/א29, ב/מ/א30, ב/מ/א31, ב/מ/א32, ב/מ/א33, ב/מ/א34, ב/מ/א35, ב/מ/א36, ב/מ/א37, ב/מ/א38, ב/מ/א39, ב/מ/א40, ב/מ/א41, ב/מ/א42, ב/מ/א43, ב/מ/א44, ב/מ/א45, ב/מ/א46, ב/מ/א47, ב/מ/א48, ב/מ/א49, ב/מ/א50, ב/מ/א51, ב/מ/א52, ב/מ/א53, ב/מ/א54, ב/מ/א55, ב/מ/א56, ב/מ/א57, ב/מ/א58, ב/מ/א59, ב/מ/א60, ב/מ/א61, ב/מ/א62, ב/מ/א63, ב/מ/א64, ב/מ/א65, ב/מ/א66, ב/מ/א67, ב/מ/א68, ב/מ/א69, ב/מ/א70, ב/מ/א71, ב/מ/א72, ב/מ/א73, ב/מ/א74, ב/מ/א75, ב/מ/א76, ב/מ/א77, ב/מ/א78, ב/מ/א79, ב/מ/א80, ב/מ/א81, ב/מ/א82, ב/מ/א83, ב/מ/א84, ב/מ/א85, ב/מ/א86, ב/מ/א87, ב/מ/א88, ב/מ/א89, ב/מ/א90, ב/מ/א91, ב/מ/א92, ב/מ/א93, ב/מ/א94, ב/מ/א95, ב/מ/א96, ב/מ/א97, ב/מ/א98, ב/מ/א99, ב/מ/א100					
חלקות נוספות: גוש: 7129 חלקה: 21, 61					
20160843	מספר בקשה:	20160843	היתר בניה מספר:	הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים	
רשות מקומית: עיריית בת-ים			שכונה:	כתובת הבניה: ניסבויים יצחק 37	

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	נ.ד.ג. שיווק מוצרי ריצוף בע"מ נ.ר. אהרונ' ובנ'	2287151-1	משק 9 גן שורק		0505212222
בעל הנכס	נ.ד.ג. שיווק מוצרי ריצוף	2287151-1	משק 9 גן שורק		0505212222
עורך הבקשה	יסקי-מור-סיון אדריכלים	010717510	בן-גוריון 1 בני-ברק		03-6158000

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור רשות רשמי מקומית של: **הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים בישיבה מספר: 20160009 בתאריך: 14/09/16**

מותר: בקשה לשינוי היתר מס' (3) 20120718 על ידי הגדלת מרפסות במגדל מגורים לדירות החל מקומות 24 ותיקון חישובי השטחים.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימלאו תנאים לעיל:

צורפה ערבות בנקאית מס' 456788/00269 עבור היטל השבחה על סך 206,268 ש"ח, מבנק הפועלים מיום 1.12.16.

יש לעמוד בכל תנאי היתר מס' 20120718 מיום 21.10.13, והארכה מיום 19.6.16.

לחל חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 3206, 3207:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00.100	בניה או שימוש חורג	520.80	מ"ר	32.40	16873.92
			הנחה:		1569.79
			סך הכל אגרת בניה:		15304.21

היתר האגרה מס' 3206 שולמה בתאריך 01/12/16

היתר האגרת מס' 3207 שולמה בתאריך 01/12/16

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תאריך נתינת ההיתר: 6/12/16

בכל מקום שבטופס זה מדובר בועדה מקומית, אף רשות רשמי מקומית וועדת משנה לועדה המקומית כשהיא פועלת בתחום סמכויותיה - במשמע

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
חותמת הועדה המקומית

אדר' יהושוע פתאל - מהנדס הועדה יוסי בכר - יו"ר ועדת רישוי, ראש העיר

לוט: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועד מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוטר או לכבאי.

דני וינברגר
תאריך: 6.12.16



דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

טופס 3 (תקנה 18 א)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970

ד"ר

היתר

ת. בניה: 2012	מגרש:	חלקה: 60	גוש: 7129	תכנית מתאר מקומית או מפורטת: ב/מ/2, ב/מ/55
תכנית נוספות: ב/מ/400, ב/מ/1400, ב/מ/2400, ב/מ/3400, ב/מ/403, ב/מ/486				
חלקות נוספות: גוש: 7129 חלקה: 21, 61				
מספר בקשה: 20120718	היתר בניה מספר: 20120718(5)	הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת"ם		
כתובת הבניה: ניסבויים יצחק 37		שכונה:	רשות מקומית: עיריית בת-ים	

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	סלפון
בעל ההיתר	נ.ד.ג. שיווק מוצרי ריצוף בע"מ	512828492	משק 9 גן-שורק		050-5212220
	נ.ד. אהרונזי ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ	511968190	גן-שורק 9 גן-שורק		0505212220
עורך הבקשה	יוסף סיון	010717510	בן-גוריון 1 בני ברק		03-6158000
המנהל האחראי לביצוע השלד	אלכס לוזמן				0543324180

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה: ועדת משנה בישיבה מספר: 20160004 בתאריך: 29/05/16

מותר: הארכת תוקף היתר למבנה בן 28 קומות משרדים + קומה טכנית, ומבנה מגורים בן 46 קומות + קומה טכנית הכולל:

- קומת ביניים (גלריה במפלס 3.30-) מעל מפלס 6.60 - המיועד לסופרמרקט.
- קומת קרקע המיועדת למסחר.
- קומת ביניים (גלריה) ראשונה מעל לקומת הקרקע המשמשת כחלל כפול למסחר בקומת הקרקע.
- קומה ראשונה המיועדת למסחר.
- קומת ביניים (גלריה) שניה מעל לקומה הראשונה המשמשת כחלל כפול למסחר מהקומה הראשונה.
- קומת גג של המסחר.

ביטול סעיף 8 בתנאי האיכלוס שבהיתר מס' 20120718 מיום 21.10.13.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:
התנאים המצורפים להיתר זה, והנספחים שצורפו להיתר שהופק ביום 21.10.13 ומספרו 20120718, (למעט הסעיף שבטל), הינם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
תוקף היתר הבניה הינו לשנתיים מיום פקיעתו, עד ליום 20.10.18.
הומצא כתב התחייבות בהתאם להנחיית היחידה הסביבתית, שהינו חלק בלתי נפרד מהיתר זה. יש לעמוד בכל דרישותיו.

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 2136, 2137:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00.100	בניה או שימוש חורג	58095.76	מ"ר	31.94	1855578.57
			ה נ ח:		37127.48
			סך הכל אגרת בניה:		1818451.52

לפי קבלה מספר 148

יורת האגרה מס' 2136 שולמה בתאריך 21/10/13

לפי קבלה מספר 149

יורת האגרה מס' 2137 שולמה בתאריך 21/10/13

היתר זה יפקע תוקפו בתום 2.0 שנים מיום נתינתו.

ה ס כ ס מ כ ר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ בחודש _____ 2022

בין: ניב אהרוני ת.ז. 311336366

(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 החכירה של דירת מגורים בת 5 חדרים קומה 28, הנמצאת
ברחוב הרב ניסנבאום 37, בת ים, והידועה כגוש 7129 חלקה 134 (להלן: "הדירה") לרבות
הצמודותיה 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 ווינברג -שמאות בע"מ מיום 01.01.23 מצ"ב כנספח ב'.

והואיל:

וידוע לקונה שהדירה מושכרת בשכירות לא מוגנת בדמי שכירות חודשיים בסך של 7,200 ₪
וזאת עד לתאריך 20.11.23, בהתאם למוסכם בחוזה השכירות המצ"ב (להלן: "חוזה השכירות")

- נספח הארכה להסכם השכירות מצ"ב ומסומן כנספח ג'.

והואיל:

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:

- 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 הטעה 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 הנזקים שעלולים להיגרם למוכרת ולמנהל המכירה כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם, ומבלי לגרוע מזכות חתימת המוכר _____ חתימת הקונה _____

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:

4.8 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 ושלים 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 ובכפוף לתשלום מלוא התמורה,

4.9 מועד מסירת החזקה 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").

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

ו. בקשה מקורית וחתימה 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 בממכר לקונה וביצוע התשלום הנקוב בס"ק 7.4 איזה מהאישורים המנויים לעיל, יופקד סך של 180,000 ₪ **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 ייפוי 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 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.

7.5 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

חתימת המוכר _____ חתימת הקונה _____

הפרתו ע"י המוכר, שאז ככל שקמה לקונה זכות לקבל לידיו 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.

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.

חתימת המוכר _____

חתימת הקונה _____

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

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב- 25 ביום 10 חודש אדר שנת 2021

בין: נייב אהרוני מספר ת.ז. 311336366 ממושב גן שורק משק 19
להלן: "המשכיר"
מצד אחד

 לבין
להלן: "המכיר"
מצד שני

הואיל והמשכיר הינו הבעלים ו/או בעל הזכות לחזקה ייחודית בדירה בת 5 חדרים ומספרה 110 + מחסן מספר 10, חניה לרכב מספר 100 חניה לרכב מספר 426 ומרפסת הנמצאת ברחוב יצחק ניסנבאום 37 בת ים (להלן: "הדירה").

והואיל ובדירה לא מחזיק כל דייר הרשאי להחזיק בה כדייר מוגן.

והואיל והשוכר מודה כי המשכיר אינו מתגורר בדירה, אך ידוע לו כי המשכיר אמנם מתכוון לחזור ולהשתמש בדירה.

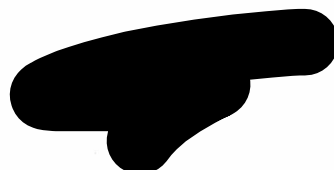
והואיל והשוכר מצהיר כי לא שילם למשכיר כל דמי מפתח עבור הדירה ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן.

והואיל והמשכיר מעוניין להשכיר את הדירה והשוכר מעוניין לשכור את הדירה ובלבד שלא יהיה מוגן בה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד.

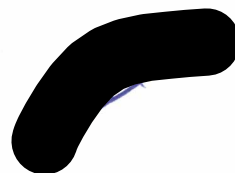
לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
2. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהשכירות לפי הסכם זה איננה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 והינה שכירות בלתי מוגנת מפאת הסיבות הנקובות בהסכם זה.
3. המשכיר משכיר בזה והשוכר מקבל בשכירות את הדירה למגורים בלבד ואת החפצים בדירה לשימוש ל-12 חודשים החל מיום 20.11.2021 וכלה ביום 19.11.2022 להלן- "התקופה הקצובה".





- א. עבור התקופה הקצובה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך של 7,200 ש"ח (שבעת אלפים ומאתים ש"ח בלבד)
- לשוכר אופציה לשכירות נוספת של 12 חודשים נוספים (19.11.2022-20.11.2023) בתוספת של 5 אחוזים וזאת בתנאי שהשוכרים יודיעו על כך 2 חודשים לפני תום התקופה הקצובה
- ב. דמי השכירות הנ"ל ישולמו בשקלים ישראליים בהמחאה לפקודת המשכיר לא צמוד.
- ג. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות בכל יום תשלום בפועל ובמידה ויום התשלום הינו במועדים ושבטות ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות ביום שלאחר מכן.
- ד. במעמד חתימת הסכם זה יקבל המשכיר 12 שיקים לפקודת המשכיר.
- ה. חמישה שיקים פתוחים עבור: עיירת בת ים, תאגיד מי בת ים, פז גז, חברת חשמל וחברת ניהול. המשכיר ראשי לפרוע השיקים במידה והשוכר יפגר בתשלום ו/או לא ישלם התשלומים בזמן. ללא הודעה מוקדמת. ההעברה בנקאית על סך 14,400 ש"ח ו/או ערבות בנקאית לפקודת המשכיר להתחייבות השוכר על פי הסכם זה. ההעברה בנקאית ו/או ערבות בנקאית תוחזר בסוף התקופה הקצובה בכפוף להתחייבות השוכר.
- ו. מוסכם בזה בין הצדדים כי אחור מעבר ל- 7 ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכיר לבטל הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכר מן הדירה לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף.
- ז. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה הרי שכל אחור בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה יחייב את השוכר בתשלום הפרשי הצמדה וריבית הנהוג על פי בנק ישראל.
- ח. המשכיר מתחייב לחתום על הסכם מול חברת הניהול ולשלם את דמי הניהול. לפי דרישת המשכיר.
- 5.
- א. השוכר ישא על חשבונו בכל התשלומים והחייבים שיוצרו בתקופה הקצובה בגין שימוש במים, חשמל, גז, ארנונה ודמי ניהול. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר כל סכום שהוציא ושהחובה לשלמו חלה על השוכר, אם השוכר לא שילם את אשר היה עליו לשלם עפ"י סעיף זה, ועפ"י קבלות שימציא המשכיר.
- ב. השוכר מתחייב לשמור על כל קבלות התשלום בגין כל הוצאה שהוציא ובכלל זה קבלות בגין תשלומים שוטפים ולהעבירם למשכיר לפי דרישת המשכיר.
6. השוכר ישא בתשלום מיסי הארנונה החלים על הדירה, והרישום ברשות יהיה על שם השוכר.
7. השוכר אינו רשאי להעביר זכויותיו כלפי הסכם זה, כולן או מקצתן, וכן אסור לו להשכיר את הדירה ו/או למסור את החפצים ו/או חלק מהם בין מוגדר ובין בלתי מוגדר וכן אסור לו למסור החזקה בדירה ולא להרשות לאחר לגור בה ולהשתמש בה או

בחפצים או בחלק מהם, בין מוגדרים ובין לא מוגדרים ובין יחד עמו, ללא הסכמת המשכיר.

8.

א. אם יפנה השוכר את הדירה לפני תום התקופה הקצובה יהא חייב לשלם את דמי השכירות עד סוף התקופה הקצובה ולא יהיה זכאי לקבל מהמשכיר כל סכום מתוך דמי השכירות המוסכמים לעיל עד סוף התקופה הקצובה.

ב. על אף הכתוב בסעיף א שלעיל מוסכם כי במידה והשוכר ירצה לפנות הדירה לפני תום התקופה יהא חייב לדאוג למציאת דייר חלופי לשביעות רצונה של המשכיר. ובתנאי שהשוכר החדש יהא מוכן לקבל על עצמו מלוא ההתחייבויות ע"פ הסכם זה.

9.

א. השוכר מתחייב לשמור על הדירה והחפצים שמירה מעולה ולתקן ולחזור ולתקן על חשבונו ולשביעות רצון המשכיר או ב"כ כל פגם או ליקוי בדירה כתוצאה משימוש השוכר או מטעמו מיד עם דרישת המשכיר או בא כוחו לכך ומיד עם התגלות הפגם או הליקוי, הכל לפי הענין אך למעט בלאי סביר ורגיל שיתהווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר והוא מתחייב להחזיר למשכיר את הדירה מסודרת ונקייה ובמצב טוב, למעט בלאי סביר כאמור לעיל. השוכר מצהיר כי קיבל את הדירה נקייה, מסודרת ומתאימה למגורים ואם הדבר יתחייב באופן סביר, הוא מתחייב לסיידה על חשבונו עם החזרתה למשכיר. השוכר יפצה את המשכיר במלוא הנזקים שיגרמו לו כתוצאה מהפרת תנאי מתנאי סעיף זה או כל תנאי אחר מהסכם זה.

ב. המשכיר מצידו יהא חייב לתקן פגמים ו/או קלקולים אשר יתהוו במשך התקופה הקצובה ואשר החובה לתקנם תהא עליו כמשכיר וזאת תוך זמן סביר מיום דרישת השוכר, כגון נזילות בצנרת, תקלות במים דלוחים, בעיות במערכת החשמל המרכזית וכיו"ב.

ג. השוכר יהא אחראי על חשבונו לפצות צד שלישי כלשהו על כל הנזקים שהוא עלול לגרום לצד שלישי בקשר לשימוש בדירה בין אם נגרם הנזק בדירה או בין מחוצה לה ולהחזיר למשכיר כל סכום שייתבע לשלם בקשר לנזקים כאמור, והכול אם נזקים אלו יגרמו כתוצאה מרשלנותו של השוכר.

10. השוכר מתחייב לפנות את הדירה בתום התקופה הקצובה ולהחזיר את החזקה הבלעדית בה לידי המשכיר או בא כוחו.

11. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה ומצא אותה במצב טוב ותקין, ומתאים לדרישותיו והשוכר מוותר על כל טענת אי התאמה או טענה בגין הדירה או בגין פגם ו/או מום גלוי ו/או נסתר.

12. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון הדירה וסביבותיה, על השקט ועל יחסי שכנות טובה עם השכנים בבית.

13. השוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי בדירה או בסביבתה בין בתוך הדירה ובין מחוצה לה ובכל הקשור אליה או מחובר אליה וכן לא להוציא ולהעביר שום דבר מהחפצים ללא הסכמת המשכיר בכתב.

14. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לבא כוחו להיכנס לדירה בכל זמן סביר וככל האפשר לאחר תיאום מראש למטרת פיקוח ו/או לשם ביצוע תיקונים ו/או להצגת הדירה בפני אחר.

15. כל שינוי שיעשה ללא הסכמת המשכיר בכתב, הרי מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע בשל כך פינוי הדירה על ידי השוכר ו/או לכל סעד אחר עפ"י כל דין יהיה רכוש המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאה שהוציא.
כל שינוי שיעשה בהסכמת המשכיר בכתב יהיה רכוש המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאה שהוציא.

16. אם השוכר לא יפנה את הדירה בתום תקופת השכירות יהא עליו לשלם למשכיר סך של 500 ₪ לכל יום של פיגור בפינוי הדירה והחזרתה למשכיר, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד משפטי אחר ו/או לתביעת דמי נזיקין גבוהים יותר.
הסכום הנ"ל ישולם בשקלים ישראלים.

17. השוכר מצהיר כי הוא לא שילם ולא ישלם כל סכום כדמי מפתח וגם לא כהשקעות בנייה בקשר להסכם זה או לדירה.

18. לא קיים השוכר תנאי מתנאי הסכם זה או התחייבות כלשהי המוטלת עליו על פי הסכם זה או לא קיים אותם במועד, זכאי המשכיר או בא כוחו, מבלי לפגוע בכל זכות שבידם, לבטל את ההסכם ובין היתר לתבוע פינוי מיידי של הדירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

ה משכיר

שטר חוב לבטחון בלבד (סחיר)



215579

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7129 חלקה: 134

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23560/2018/1	06/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אהרונ' ניב	ת.ז.	311336366
הערות: תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 110 קומה: 28 כיוונים:צפון מזרח					
על הבעלות של:		קבוצת אהרונ' (מ.א) יזום והשקעות בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23567/2018/1	06/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אומרוב אבי	ת.ז.	321107773
הערות: תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 59 קומה: 15 כיוונים:דרום מזרח					
על הבעלות של:		קבוצת אהרונ' (מ.א) יזום והשקעות בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23580/2018/1	06/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אזיקרי אבי	ת.ז.	022211924
הערות: תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 145 קומה: 37 כיוונים:מערב צפון					
על הבעלות של:		קבוצת אהרונ' (מ.א) יזום והשקעות בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23596/2018/1	06/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אומרוב דייאנה	ת.ז.	321107765
הערות: תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 60 קומה: 15 כיוונים:דרום מערב					
על הבעלות של:		קבוצת אהרונ' (מ.א) יזום והשקעות בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23604/2018/1	06/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אלנתנוב אריאל	ת.ז.	318424835
הערות: תיאור הנכס: דירה יחידה מס': 11 קומה: 3 כיוונים:דרום מזרח					
על הבעלות של:		קבוצת אהרונ' (מ.א) יזום והשקעות בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23633/2018/1	12/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	מאיר רועי	ת.ז.	301276168
			מאיר נועה	ת.ז.	301235339
		הערות: דירה יחידה מס' 138 קומה 35 כיוונים מזרח צפון			
על הבעלות של:		קבוצת אהרונ' (מ.א) יזום והשקעות בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23641/2018/1	12/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אשכנזי תומי-שמעון	ת.ז.	034377952
הערות: דירה יחידה מס' 39 קומה 10 כיוונים דרום מזרח					
על הבעלות של:		קבוצת אהרונ' (מ.א) יזום והשקעות בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23755/2018/1	13/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	ביטון יהודה (אודי)	ת.ז.	060844073