

הזמנה להציע הצעות לרכישת מגרש בייעוד

מגורים במועצה המקומית גדרה

(טופס הצעות מצורף בקובץ נפרד)

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



תוכן עניינים

נושא
מודעה שפורסמה
שמאות לנכס
טיוטת הסכם מכר
נסח טאבו

הזמנה להציע הצעות לרכישת מגרש בייעוד מגורים בשטח של 250 מ"ר בעיר גדרה

מוזמנות בזה הצעות לרכישת מלוא זכויות הבעלות של **מגרש בייעוד מגורים בשטח של 250 מ"ר בעיר גדרה** הידוע כגוש 3873 חלקה 117 (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 **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

מייל gedera3873@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 מגרש למגורים

גוש 3873 חלקה 117 מגרש 33

גדרה

ינואר 2023

טבת תשפ"ג



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: כ"א טבת תשפ"ג

תאריך לועזי: 14/01/23

סימוכין : שומ - 2642

לכבוד:

קליין הילה (עו"ד מוטי גולן)

הנדון: הערכת שווי שוק של מגרש למגורים 33, מועצה מקומית גדרה.

1. נשוא השומה

- א. מס' גוש: 3873.
- ב. חלקה: 117.
- ג. מגרש: 33 (מתב"ע זמ/7/504).
- ד. שטח חלקה: 504 מ"ר (על פי נסח).
- ה. מהות הנכס: מגרש בייעוד למגורים דו משפחתי.
- ו. שטח השומה: מחצית המגרש בשטח 252 מ"ר.
- ז. זכויות: בעלות ע"ש קליין ארנון שמואל (מחצית).
- ח. כתובת: שכונה חדשה (דרום מערב – סמוך לכביש 7), מ.מ. גדרה.

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: 12/01/23.
- ב. עורך הביקור: דני וינברגר – שמאי מקרקעין.



דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

4. המועד הקובע

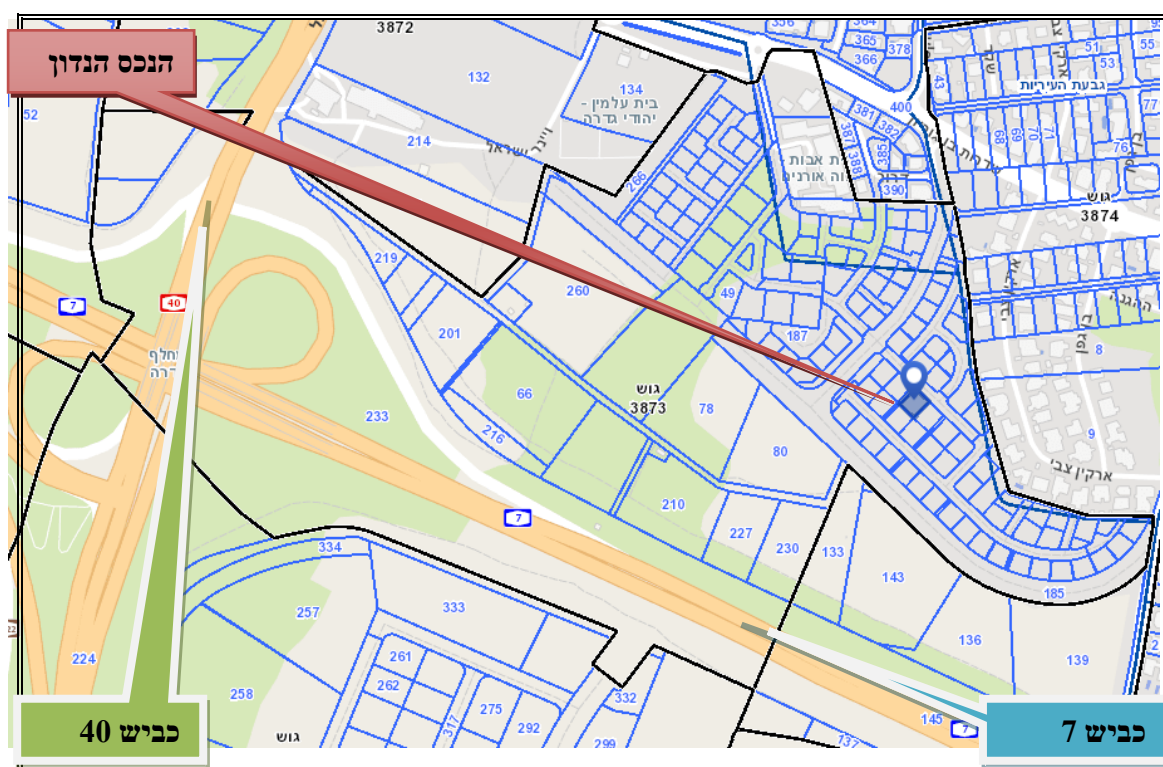
המועד הקובע הוא 12/01/23 יום הביקור בנכס.

5. תיאור הסביבה, הקרקע, הבניין והנכס

תיאור סביבת הנכס

גְּדֵרָה היא מועצה מקומית באזור השפלה הדרומית במחוז המרכז בישראל, נוסדה כמושבה על ידי קבוצת הביל"ויים בכ"ה בכסלו בשנת 1884 והוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1949. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לסוף נובמבר 2022 מתגוררים בגדרה 31,398 תושבים. (מקום 71 בדירוג רשויות מקומיות בישראל), האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 5.4%. אחוז הזכאים לתעודת בגרות מבין תלמידי כיתות י"ב בשנת ה'תש"ף (2019 - 2020) היה 91.5%. השכר החודשי הממוצע של שכיר במשך שנת 2019 היה 11,129 ש"ח (ממוצע ארצי: 9,745 ש"ח).

להלן מפת הסביבה עם סימון מקום הנכס:



תיאור הקרקע:

הקרקע הנדונה הינה חלקה 117 בגוש 3873 (דרום מערב גדרה – סמוך לכביש 7) שטח הרשום של החלקה הינו 504 מ"ר בשלמות (נכס השומה – מחצית החלקה/מגרש).



דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

לחלקה צורה רגולרית דמוי מלבן.

החלקה גובלת:

מצפון מזרח – כביש גישה למגרש.

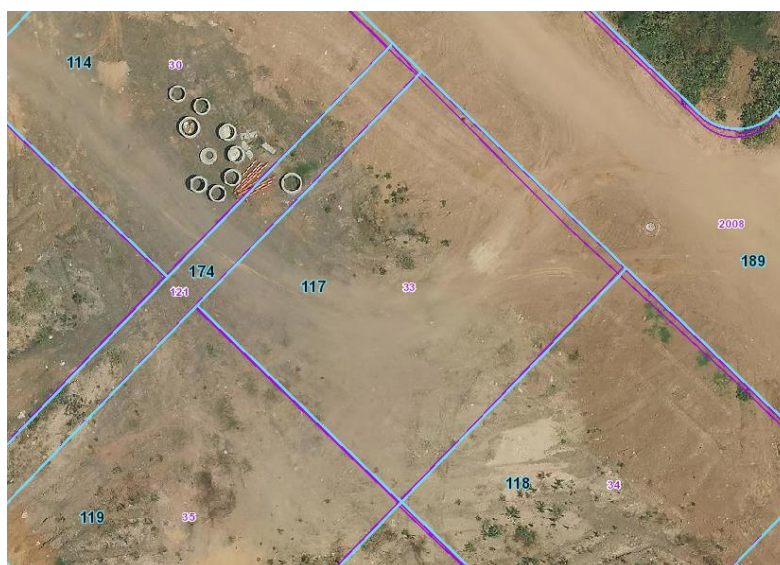
מצפון מערב – שטח ציבורי פתוח.

מדרום מזרח ודרום מערב – חלקות דומות.

על חלקה 117 ניתן להקים בית דו-משפחתי.

בביקור במקום החלו עבודות הפיתוח.

להלן צילום אוויר גוש 3873 חלקה 117 מגרש 33.



תמונה מהשטח





דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

6. מצב תכנוני

על פי מידע תכנוני במחלקת ההנדסה של מ.מ. גדרה על הנכס חלות התכניות כדלקמן:
גוש 3873 חלקה 117 שטח מגרש 504 מ"ר (נכס השומה מחצית המגרש עבור יח"ד אחת).

תוכנית 453-0340554	ישוב: גדרה	מהות תוכנית: תכנית מתאר לגדרה	תחנה: פרסום לתוקף ברשומות	תאריך: 19/02/19
תוכנית 460-0729327	ישוב: גדרה	מהות תוכנית: קביעת זכויות והוראות למרתפים ביעוד מגורים	תחנה: פרסום לתוקף ברשומות	תאריך: 30/06/21
תוכנית דמ/500/2	ישוב: גדרה	מהות תוכנית: גדרה	תחנה: פרסום לתוקף ברשומות	תאריך: 14/12/95
תוכנית דמ/500/5	ישוב: גדרה	מהות תוכנית: קביעת הוראות לבניה על גגות	תחנה: פרסום לתוקף בעיתונים	תאריך: 04/09/03
תוכנית דמ/500/500	ישוב: גדרה	מהות תוכנית: פיקוח על פיתוח הקרקע	תחנה: פרסום לתוקף ברשומות	תאריך: 03/10/85
תוכנית דמ/500/6	ישוב: גדרה	מהות תוכנית: הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי	תחנה: פרסום לתוקף ברשומות	תאריך: 21/06/00
תוכנית דמ/584/7	ישוב: גדרה	מהות תוכנית: שכ' מגורים - 147 יח"ד	תחנה: פרסום לתוקף בעיתונים	תאריך: 06/07/06
תוכנית דמ/גד/2000	ישוב: גדרה	מהות תוכנית:	תחנה: סעיפים 77 ו-78 ברשומות	תאריך: 27/10/02



דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

זכות	מיקום	ערך	יחידה	שימוש תכנית
שטח עיקרי	מעל מפלס הכניסה	150	מ"ר	זמ/584/7
שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	40	מ"ר	זמ/584/7
שטח שירות	מעל מפלס הכניסה	10	מ"ר	זמ/584/7
שטח שירות	מתחת למפלס הכניסה	10	מ"ר	זמ/584/7
מס' יחידות	מעל מפלס הכניסה	2	יח"ד	זמ/584/7
קומות		2		זמ/584/7
חדר	יציאה לגג	30	מ"ר	זמ/500/5

זכויות הבניה לכל יחידת דיור.

הערות למרתפים על פי תכנית 460-0729327

- 1) השטח העיקרי יקבע ביחס לשטח המרתף המבוקש בניקוי שטחי השרות וביחס לשימוש שיקבע
- 2) שטחי השרות הכוללים לבתי מגורים צמודי קרקע, לא יעלו על 65 מ"ר - על ותת קרקע
- 3) שטח המרתף המקסימלי לא יחרוג מתכנית קומת הקרקע כפי שנקבעה בתכנית החלה במקרקעין.

תשריט התכנית



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



דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

7. מצב משפטי

על פי נסח רישום מקרקעין מספר 14160 מיום 15/01/23 רישום מפנקס בתים משותפים:
א. גוש 3873 חלקה 117, רשות: מ.מ. גדרה.
ב. שטח החלקה: 504 מ"ר.
ג. בעלויות: קליין ארנון שמואל 1/2.

בעלויות						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
51836/2017/20	04/12/2017	חלוקה	הורוביץ אילן	ת.ז.	024538167	
					החלק בנכס	
					1 / 4	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
51836/2017/20	04/12/2017	חלוקה	הורוביץ יפעת	ת.ז.	024888000	
					החלק בנכס	
					1 / 4	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
51836/2017/20	04/12/2017	חלוקה	קליין ארנון שמואל	ת.ז.	053484184	
					החלק בנכס	
					1 / 2	

סוף נתונים

8. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- א. לצורך הכנת השומה נלקחו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- (1) הבאתי בחשבון את מיקומו של מ.מ. גדרה.
 - (2) הבאתי בחשבון את מיקומו של מגרש מס' 33 (מגרש פינתי) במרכז התכנית.
 - (3) הבאתי בחשבון שטח המגרש כ – 504 מ"ר.
 - (4) נכס השומה מחצית המגרש.
 - (5) הבאתי בחשבון את המצב התכנוני של המגרש..
 - (6) הבאתי בחשבון את המצב המשפטי כפי שמפורט בסעיף 7 לעיל כולל הערות.

ב. גישות השומה:

גישת ההשוואה - היא הגישה המרכזית בה משתמשים לביצוע הערכות שווי לנכסים מכל הסוגים. גישה זו ניתנת ליישום כאשר ישנם מספיק נכסים בעלי מאפיינים דומים, היכולים לשמש כבסיס השוואתי. על נכסים אלו מופעלים פרמטרים שונים והתאמות,



דני וינברגר – שמאות בע"מ

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

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'). 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.

11. 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 – 15.01.23

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
(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 במקרקעין במגרש בשטח של 504 מ"ר המהווה 1/2 מחלקה 11 בגוש 3873, הנמצא בתחום המונציפאלי של המועצה המקומית גדרה (להלן: "המגרש") 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 15.01.23 מצ"ב **כנספח ב'.**

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

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

והואיל: והמוכר מתחייב למכור את כל זכויותיו המגרש ולהעביר את הזכויות בה על שם הקונה לאחר תשלום מלוא התמורה, והקונה מתחייב לרכוש מאת המוכר את כל זכויותיו המגרש 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 והבלעדית המגרש בשלמות בתנאים ובתמורה הנקובים להלן בהסכם זה.

3 הצהרות המוכר:

- 3.1 המוכר מצהיר כי אין כל מניעה עפ"י הדין ו/או ההסכם להתקשרות בהסכם זה ולביצועו, לרבות רישום והעברת כל זכויותיו הבלעדיות המגרש בלשכת רישום המקרקעין ומסירת החזקה הבלעדית המגרש לקונה.
- 3.2 המוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו, לא תלוי כנגד המגרש 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 במגרש 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 המגרש ואת הזכויות במגרש ואת הבניין בו מצויה המגרש, לרבות מבנה מסוכן, וכי המגרש 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 המגרש, 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 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 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 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.

מסירת החזקה:

- 4.8 המוכר ימסור לקונה את החזקה במגרש במצבה AS IS כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה, למעט בלאי הנובע משימוש סביר, כשהמגרש וכל תשתיותיה, מערכותיה ומתקניה במצב תקין ושלם וכשכל

חתימת המוכר _____ חתימת הקונה _____

מערכות המים, החשמל, הגז וכיו"ב פועלות, ומבלי להוציא מהמגרש כל מתקן המחובר למגרש חיבור של קבע במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה (למעט בלאי הנובע משימוש סביר). המגרש ימסר לקונה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ למעט המפורט בהסכם זה וחופשי 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 במגרש 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 במגרש בלשכת רישום המקרקעין מהמוכר לקונה וכן אישור בדבר תשלום או פטור מתשלום מס מכירה.

ב. אישור מועצה מקומית גדרה 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 במגרש ויפעל להסיר על חשבונו כל עיקול או כל זכות אחרת לצד ג' שיוטל על המגרש, אם יוטל, וזאת תוך 15 יום ממועד הטלתו.

4.14 רישום זכויות הבעלות במגרש 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 במגרש על שם הקונה.

_____ חתימת הקונה

_____ חתימת המוכר

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 במגרש 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 במגרש, 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 במגרש 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 רישום עם המצאת המסמכים המפורטים להלן:
- א. אישור מקורי מרשות המיסים על תשלום מס שבח מקרקעין או פטור מתשלום.
- ב. אישור מקורי מהמועצה מקומית גדרה, המופנה ללשכת רישום המקרקעין רחובות, 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.

חתימת הקונה _____

חתימת המוכר _____

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 המגרש ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

7.3 בנוסף, על אף האמור בסעיף 7, לעיל, לא המציא המוכר במעמד מסירת החזקהבמכר 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 החזקהבמגרש את יתר המסמכים והאישורים הנ"ל, לרבות ובמיוחד כל השטרות, כל יפויי 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 החזקהבפועל במגרש 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 כמורה 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 לידיה 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.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

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 המגרש 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 המגרש 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.

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 המוכר _____

חתימת הקונה _____



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3873 חלקה: 117

הנכס נוצר ע"י שטר: 51836/2017 מיום: 04/12/2017 סוג שטר: פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
מ. מ. גדרה	504.00

המספרים הישנים של החלקה

3873/84

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51836/2017/20	04/12/2017	חלוקה	הורוביץ אילן	ת.ז.	024538167
				החלק בנכס	
				1 / 4	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51836/2017/20	04/12/2017	חלוקה	הורוביץ יפעת	ת.ז.	024888000
				החלק בנכס	
				1 / 4	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51836/2017/20	04/12/2017	חלוקה	קליין ארנון שמואל	ת.ז.	053484184
				החלק בנכס	
				1 / 2	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה