

נדב לב, עו"ד

בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות החייבת חברת אשיא נכסים בע"מ, ח.פ. 514917145, ברח' בן הלל 15 פינת רחוב שמאי, ירושלים, הידועה כגוש 30049 חלקה 106 תת חלקה 18

באמצעות נדב לב, משרד עורכי דין
ממגדל השחר (קומה 34), רח' אריאל שרון 4, גבעתיים
טלפון: 073-7925760; פקס: 076-5106350

הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות בעלות בדירת שני חדרים, ברחוב בן הלל 15, ירושלים, הידועה כגוש 30049 חלקה 106 תת חלקה 18



נדב לב, עו"ד

בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות החייבת חברת אשיא נכסים בע"מ, ח.פ. 514917145, בדירה בת שני חדרים ברח' בן הלל 15 פינת רחוב שמאי, בירושלים, הידועה כגוש 30049 חלקה 106 תת חלקה 18

באמצעות נדב לב, משרד עורכי דין
ממגדל השחר (קומה 34), רח' אריאל שרון 4, גבעתיים
טלפון: 073-7925760; פקס: 076-5106350

הנחיות למציע

1. להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת זכויותיה של החייבת, חברת אשיא נכסים בע"מ ח.פ. 514917145 בדירת שני חדרים (כולל ממ"ד) הממוקמת ברחוב בן הלל 15 פינת רחוב שמאי, בירושלים, הידועה כגוש 30049 חלקה 106 תת חלקה 18 (להלן: "**בעלת הזכויות**" ו-"**הדירה**" או "**הנכס**", בהתאמה).
 2. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:
 - 2.1 הזמנה להציע הצעות.
 - 2.2 הנחיות למציע.
 - 2.3 טופס הצעה.
 - 2.4 חוות דעת שמאי מקרקעין.
 - 2.5 נוסח חוזה מכר.
- (מסמכים אלו לרבות נספחיהם ולמעט חוות דעת השמאי, יכוננו להלן: "**מסמכי ההזמנה**").
3. ההזמנה כפופה לתנאים המפורטים במסמכי ההזמנה. במקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה השונים יהיה סדר העדיפות ביניהם הסדר המפורט להלן: עדיפות ראשונה - חוזה המכר, עדיפות שנייה - מסמך הנחיות למציע, עדיפות שלישית - מסמך ההזמנה להציע הצעות, עדיפות רביעית - יתר מסמכי ההזמנה. על אף האמור, בכל מקרה של הוראות סותרות תגבר ההוראה שיש בה להרבות בחיובי הקונה.
 4. תיאור הנכס והזכויות בו מפורטים במסמכי ההזמנה.
 5. המידע ניתן למציעים לצרכי נוחיות בלבד. כונס הנכסים ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים אחריות כלשהי לגבי תיאור הנכס ו/או לגבי מצבו ו/או באשר לזכויות בו ו/או למידע הכלול במסמכי ההזמנה להציע הצעות ו/או לאמור בחוות הדעת השמאית שבמסמכי ההזמנה, המצורפים כולם לשם נוחיות המציע בלבד, והנכס ו/או הזכויות נמכרות במצבן as-is בכפוף לאישור רשות האכיפה והגבייה. מובהר גם, כי אין בחוות דעת השמאי כל מצג או התחייבות מטעם השמאי למציעים.
- על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס, טיב זכויות המוכרים בו נשוא ההצעה, המצב התכנוני והמשפטי של הנכס, והצעתו תוגש בהסתמך רק על בדיקותיו הוא ועל אחריותו.

6. הצעות בכתב, יש להגיש כשהן חתומות כמפורט בסעיף 7 להלן, בצירוף המחאה בנקאית לפקודת: "תיק האכיפה והגבייה מס' 505629-08-23", בשיעור של 10% מהסכום המוצע.

7. את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, עד ליום 28.3.2024 בשעה 14:00 בכתובת להלן: נדב לב - משרד עורכי דין, מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 34, גבעתיים, טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350.

8. את ההצעות יש להגיש על גבי טופסי ההצעה בלבד ויחולו ההוראות הבאות:

8.1. ההצעות יהיו נקובות בשקלים חדשים. לסכום המוצע יש לצרף מע"מ כדין.

8.2. המציע יחתום בטופס ההצעה במקום המיועד לכך וחתימתו תאומת בחתימת עו"ד או רו"ח. היה המציע תאגיד, יפורטו בשולי חתימתו פרטיו האישיים של החותם (או החותמים) בשם התאגיד על ההצעה, והחתימה תאומת, בנוסף לאמור לעיל, כמחייבת את התאגיד ע"י עוה"ד/רוה"ח של התאגיד.

8.3. בחתימתו על ההצעה ביחס לנכס מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה ביחס לנכס המוצע, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה.

תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי חוזה המכר ולא תתאפשר כל סטייה מהם, אלא עפ"י שיקול דעתו המוחלט של הכונס.

8.4. כל שינוי ו/או מחיקה ו/או הוספה בחוזה המכר או בטופס ההזמנה (למעט במקומות אשר נאמר בהם במפורש שניתן למחוק ו/או ייועדו במפורש להשלמת פרטים ע"י המציע) יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה, במידה וכונס הנכסים יחליט עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לעשות כן.

8.5. המציע יחתום חתימה מלאה (ולעניין מסמך זה חתימה מלאה כוללת את חותמת התאגיד אם המדובר בתאגיד) ליד כל אחד מהמקומות במסמכי ההזמנה בהם מילא פרטים.

9. מציע שיחזור בו מהצעתו, בין לפני שניתנה לו תשובה סופית ובין לאחר שהצעתו התקבלה, המחאתו תחולט. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות כונס הנכסים לאכוף על המציע את הצעתו, ולחייבו בסכומי פיצוי נוספים.

10. כונס הנכסים יודיע בכתב לכל מציע שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל חזרה את המחאה שנמסרה על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. כונס הנכסים יהיה רשאי שלא להחזיר את המחאה הבנקאית עד שיאושר המכר סופית (לאחר הליכי ערעור) על ידי כב' רשמת רשות האכיפה והגבייה למציע שהצעתו התקבלה.

11. כונס הנכסים אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והוא שומר לעצמו את הזכויות לערוך מכירה פומבית/התמחרות בין המציעים (שתבוצע במועד שייקבע על ידי כונס הנכסים), ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים מו"מ בנפרד ו/או לבקש למכור את זכויות החייבת בנכס לכל גורם שימצא לנכון ו/או לדחות את המועד האחרון לקבלת הצעות ו/או לקבל הצעות לאחר שעבר המועד האחרון לקבלת הצעות ו/או להחליט שלא להיענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה ביחס לזכויות המוכר בנכס כולן או חלקן ו/או להעדיף הצעה גבוהה יותר ו/או לקחת בחשבון גם הצעה שלא הוגשה על פי דרישות חוברת זאת ו/או להתיר להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסוייג ועד למועד אישור ההתקשרות על ידי רשות האכיפה והגביה.
12. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.
13. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור רשות האכיפה והגביה, יהיה כונס הנכסים זכאי להכניס שינויים בנוסח הסכם המכר ו/או בתנאי ההזמנה (למעט, כמובן, שינויים בפרטים שמילא המציע בטופס ההצעה לרבות התמורה שמציע המציע), ולמציע לא תהא כל טענה בקשר לכך.
- על אף האמור לעיל, שינויים שיבוצעו בחוזה עם המציע אשר כונס הנכסים יודיע לו בכתב, כי הצעתו הינה ההצעה המועדפת על כונס הנכסים (להלן: "המציע המועדף") לאחר מועד ההודעה כאמור, בנושאים הקשורים למועדי תשלום התמורה המוצעת ו/או במועד מסירת החזקה בנכס ו/או בגובה התשלומים החלים על המציע על פי החוזה (למעט שינויים הנובעים מהצעת המציע בהתמחרות), יבוצעו ממועד זה ואילך, אך ורק בהסכמת המציע המועדף.
14. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה המצורף להם אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת זכויות בעלי הזכויות בנכס או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי כונס הנכסים ומאושר על ידי רשות האכיפה והגביה - יחייב.
15. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל כל אחריות מכל מין וסוג שהוא על כונס הנכסים ניתן לקבל בכתובת המפורטת בסעיף 7 לעיל.
16. כונס הנכסים לא ישלם דמי תיווך או עמלה כלשהי, אלא באישור רשות האכיפה והגביה.
17. **כל מכירה כפופה לאישור רשות האכיפה והגביה.**

הצעה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויותיה של החייבת, חברת אשיא נכסים בע"מ ח.פ. 514917145, בדירה בת 2 חדרים (כולל ממ"ד) ברחוב בן הלל 15 פינת רחוב שמאי, ירושלים, הידועה כגוש 30049 חלקה 106 תת חלקה 18 (להלן: "**בעלת הזכויות**" ו-"**הדירה**", בהתאמה).
2. הננו מציעים בעבור הממכר כהגדרתו בהסכם המכר עליו חתמנו (להלן – "**החוזה**") סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) שיהווה את התמורה כהגדרתה בסעיף 4 לחוזה. תמורה זו תשולם במועדי התשלום ובאופן הקבועים בחוזה. לסכום התמורה יתווסף מע"מ.
3. בחתימתנו על ההצעה אנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאי החוזה כאילו חתמנו על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה לרבות מסמך הנחיות למציע ומאשרים כי קיבלנו את כל המסמכים אשר צורפו לחוברת ההזמנה. ידוע לנו כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי החוזה, ולא תתאפשר לנו כל סטייה ממנו, אלא עפ"י שיקול דעתכם הבלעדי.
4. במקרה ועל פי שיקול דעתכם תתקיים התמחרות ו/או מכירה פומבית ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותיהם, נגדיל את הצעתנו הנזכרת בסעיף 2 לעיל, אזי יראו את הצעתנו המוגדלת כחלק מחוזה המכר כאמור, כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.
5. ידוע לנו, כי המכר כפוף לאישור רשמת רשות האכיפה והגביה בתל אביב - יפו.
6. למונחים הנזכרים בטופס זה יהיה אותה משמעות שיש להם בחוזה.
7. להצעתנו זו מצורפת המחאה בנקאית בנוסח אשר צורף למסמכי ההזמנה, בסך של _____ ₪, המהווה 10% מסכום הצעתנו בתוספת מע"מ.
8. המחאה הבנקאית נמסרת להבטחת הצעתנו וקיום התחייבויותינו על פיה. ידוע לנו כי אם נחזור בנו מהצעתנו דלעיל, בין לפני שניתנה לנו תשובה כלשהי ובין לאחר שהצעתנו התקבלה, המחאתנו תחולט.
9. ידוע לנו, כי כונס הנכסים שומר לעצמו את הזכות לקבוע את אופן המכירה, לקבוע שלא תתבצע מכירה כלל או כל החלטה אחרת. כמו כן, ידוע לנו, כי כונס הנכסים אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או הצעה כלשהי, וכי הוא רשאי לחזור בו מן ההזמנה להציע הצעות, לנהל משא ומתן עם מציע אחד ו/או עם מספר מציעים אחרים ו/או עם מי שלא הציע הצעות בהתאם לתנאי ההזמנה להציע הצעות והצעה זו ו/או עם כל מי שיימצא לנכון בכל עסקה שהיא ו/או לקיים (או שלא לקיים) התמחרות בין מספר מציעים ו/או עם אחרים, ובכלל לפעול במהלך ההתקשרות למכירת הממכר לפי שיקול דעתו והחלטתו הבלעדית וללא כל הגבלה בכל מהלך או פעולה שייראו כמשרת את תפקידו ככונס נכסים מטעם רשות האכיפה והגביה בתל אביב - יפו, וכל זאת בין אם הודיע על כך למציעים ובין אם לאו.
10. ידוע לנו כי במידה שהצעתנו תהיה ההצעה השנייה בדירוג, יראו אותה כהצעה הזוכה במקרה שהזוכה ו/או הזוכה על תנאי חזר בו מהצעתו ו/או שהמכירה לא אושרה על ידי רשות האכיפה והגביה ו/או חלה מניעה אחרת על ההתקשרות עם אותו זוכה. במקרה כאמור, יחולו לגבינו ההוראות באשר למציע שהצעתו זכתה, ובהתאמה, יחול האמור לעיל גם ביחס להצעות אחרות שלא זכו (בבחינת "וחוזר חלילה").
11. ידוע לנו כי כונס הנכסים יהיה רשאי לקבל הצעות מאחרים, לנהל משא ומתן עם אחרים ולפעול לפי שיקול דעתו והחלטתו הבלעדית וללא כל הגבלה בקשר עם מכירת הממכר ולא תהא לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיו בקשר לכך.
12. ידוע לנו ואנו נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית לכונס הנכסים ו/או למי מטעמו לערוך, לאחר קבלת הצעתנו זו כאמור להלן, את כל ההשלמות והשינויים הנדרשים בחוזה המכר, לרבות השלמת תאריך אישור החוזה על ידי רשות האכיפה והגביה כתאריך החוזה, שם המציע, התמורה על פי האמור בהצעה (או כפי ששונתה בהסכמה כתוצאה ממשא ומתן או התמחרות מאוחרים) וכן כל פרט אחר הטעון השלמה או שינוי בחוזה המכר או בנספחיו.

13. אנו מתחייבים בזה לחתום על עותקים נוספים של חוזה המכר, בנוסח המצ"ב ו/או בנוסח שיתוקן על פי מסמכי ההזמנה, ועל כל מסמך נוסף שיידרש בנסיבות העניין, ככל שידרוש זאת כונס הנכסים, מיד לאחר קבלת הודעה כי הצעתנו זו ו/או כל חלק הימנה נתקבלה, אם אכן תתקבל ו/או בכל שלב אחר, ובכל מקרה לא יאוחר משלושה ימים מקבלת דרישה כאמור.

14. ידוע לנו, כי הצעתנו תיחשב כהצעה שנתקבלה על ידי כונס הנכסים אך ורק כאשר היא תאושר על ידי רשות האכיפה והגביה, וכשחווה המכר ייחתם בפועל על ידי כונס הנכסים. ידוע לנו כי כונס הנכסים יחתום על חוזה המכר רק לאחר אישור רשות האכיפה והגביה כאמור.

15. אנו נותנים בזאת הסכמתנו, כי במקרה שנחזור בנו מהצעתנו ו/או מהתחייבותנו לרכוש את הממכר ו/או אם לא נחתום על חוזה המכר שיתוקן על פי הוראות מסמכי ההזמנה תוך 7 ימים לאחר דרישת כונס הנכסים ו/או לא נשלם במועד איזה מבין התשלומים שהתחייבנו לשלם כמפורט בחוזה המכר ו/או נפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותינו על פי חוזה המכר, יהיה כונס הנכסים רשאי לפדות את ההמחאה הבנקאית, כפיצוי מוסכם בשל הפרת חוזה המכר על ידינו ו/או לשם גביית תשלומים כלשהם בהם התחייבנו על פי חוזה המכר, והכל לפי שיקול דעת כונס הנכסים, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד נוסף העומד לזכות כונס הנכסים לפי כל דין.

16. בחתימתנו מטה, הרינו מסכימים ומאשרים בזאת כי הפיצוי דלעיל הינו פיצוי מוסכם, סביר והוגן בנסיבות העניין וכי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד כונס הנכסים ו/או כנגד הבנק בקשר לכך.

17. כמו כן ידוע לנו, כי ההמחאה הבנקאית תוחזר לידינו רק במידה ואושרה הצעה אחרת על ידי רשות האכיפה והגביה או באם הודיע לנו כונס הנכסים, כי הצעתנו נדחתה, וזאת תוך 14 ימים מהמועדים הנ"ל.

18. אנו מתחייבים בזאת למנוע גילוי פרטי הצעתנו ו/או לגלותם לאחרים בכלל ולמשתתפים בהזמנה מושא הצעתנו בפרט. כמו כן, הננו מצהירים בזה כי הצעתנו מוגשת מבלי שהיה ו/או שיש לנו כל הסכם או קשר אחר עם אחרים המגישים הצעות להזמנה שבנדון.

19. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לעניין הצעתנו זו, על כל הנובע ממנה וכל הקשור בה, לרבות סכסוכים הנובעים מפירושה, יישומה, אכיפתה או הפרתה, תהא לרשות האכיפה והגביה בתל אביב – יפו המפקחת על פעולותיו של כונס הנכסים, בדרך של בקשה למתן הוראות.

בכבוד רב,

חתימת המציע

שם: _____ ת.ז. _____

כתובת: _____ טלפון: _____ פקס: _____

אישור עו"ד/רו"ח (במידה והמציע הוא תאגיד)

- אני הח"מ, _____, עורך דינו של המציע הנ"ל, מאשר בזאת כדלקמן:
1. הנני לאשר את חתימת מרשי, _____, אשר חתם על טופס הצעה זה.
 2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור להצעה זאת ולחווה המכר אליו מתייחסת.

חתימה וחתימת

שם

הסכם מכר

שנערך ונחתם בגבעתיים ביום ____ לחודש _____ שנת 2024

בין

אשיא נכסים בע"מ ח.פ. 514917145

באמצעות נדב לב, עו"ד בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות
הבעלים בדירה ברחוב בן הלל 15, ירושלים, הידועה כגוש 30049
חלקה 106 תת חלקה 18

(להלן: "החייבת")

מצד אחד;

לבין

1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

(להלן יחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

הואיל: ואשיא נכסים בע"מ ח.פ. 514917145 הנה הבעלים הרשום בדירה בשטח רשום של
כ- 33.60 מ"ר הממוקמת בקומה השביעית בבניין ברח' בן הלל 15, פינת רחוב שמאי,
ירושלים, הידועה כגוש 30049 חלקה 106 תת חלקה 18;

הואיל: וביום 15.8.2023 נפתח בלשכת רשות האכיפה והגבייה בתל אביב – יפו תיק מס'
505629-08-23 למימוש משכנתא מדרגה ראשונה אשר נרשמה לטובת הזוכה אמפא
קפיטל בע"מ (להלן: (להלן: "תיק ההוצל"פ" ו-"הזוכה", בהתאמה);

הואיל: וביום 10.12.2023 ניתן צו למימוש משכנתא לטובת הזוכה ועו"ד נדב לב מונה ככונס
נכסים על זכויות החייבת בדירה (להלן: "צו המינוי");

הואיל: וביום 16.2.2024 הורתה כבוד רשמת ההוצאה לפועל על המשך הליכי מימוש הנכס;

הואיל; והקונה מעוניין לרכוש מאת כונס הנכסים את הממכר (כהגדרתו להלן), במצבו כפי
שהוא As-Is במועד מסירת החזקה, והכל בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כמפורט
בסעיף 8 להלן וכמפורש וכמותנה בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות הסכם זה או לכל תכלית אחרת.

2. בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצידיים:

"החייבת" - אשיא נכסים בע"מ ח.פ. 514917145;

"הדירה" - דירת מגורים בת 2 חדרים, בשטח רשום של כ- 33.60 מ"ר, בקומה שביעית, אגף 2 מבנה 1 המסומנת בתשריט בצבע כתום, לה צמודים 34/956 חלקים מהרכוש המשותף, המצויה בבניין ברחוב בן הלל 15 פינת רחוב שמאי, בירושלים, הידועה כגוש 30049 חלקה 106 תת חלקה 18, וכמפורט בנסח לשכת רישום המקרקעין

"הממכר" - מלוא זכויות הבעלות בדירה;

"רשות האכיפה"

"הגביה" - תיק מס' 505629-08-23 המתנהל ברשות האכיפה והגביה בתל אביב – יפו בפני כבוד הרשמת פני יעקובוביץ;

"התנאי המתלה" - כהגדרתו בסעיף 8 להלן;

"כונס הנכסים" - עו"ד נדב לב בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות הבעלות בדירה;

הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ואלו הם הנספחים:

נספח "1" - נסח מלשכת רישום המקרקעין;

נספח "2" - צו המינוי;

3. **הצהרות הקונה**

הקונה מצהיר מתחייב כדלקמן:

3.1. כי הוא ראה ובדק בעצמו ובאמצעות מומחים ובעלי מקצוע מטעמו את הממכר, את הבניין, את הדירה, את סביבתם, ואת מצב זכויות בעלי הזכויות בו, הן את מצבו הפיזי, הן את מצבו המשפטי והרישומי והן את מצבו התכנוני והן את חריגות הבניה ו/או טיב בניית הדירה ו/או סוג בנייתה, הזכויות הנובעות והקשורות בה, לרבות תיק הבניין בעירייה, את שטחה בפועל, את אפשרות ניצולה והשימוש בה (דירה למגורים), ניצול זכויות הבניה (אם וככל שקיימות), את תכניות בניין העיר הרלבנטיות לדירה, את היתרי הבניה, ככל שקיימים כאלו, על כל תנאיהם, את המשכנתאות, את השעבודים, את ההערות ואת העיקולים, את ההסכמים ו/או המסמכים אשר צורפו למסמכי ההזמנה ו/או להסכם זה, זכויות צדדים שלישיים בדירה ככל שישנם, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, וכי לאחר שבדק את כל האמור בעניי בעל מקצוע לעיל, מצא את הממכר ואת הזכויות בממכר, מתאימים למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בנוגע אליהם ו/או לזכויות בהם ו/או בקשר אליהם ו/או בקשר

להתקשרותו זאת.

3.2. הקונה מצהיר, כי הוא רוכש את זכויות החייבת בממכר במצבן כפי שהן במועד חתימת הסכם זה (As-Is) על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, וכי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הממכר בהתקשרותו בהסכם זה, על הבטחות, מצגים, התחייבויות כלשהן של החייבת ו/או מי מהם ו/או כונס הנכסים ו/או מי מטעמו, ככל שניתנו, לרבות חו"ד שמאית כזו או אחרת. לקונה לא יהיו טענות כלשהן כלפי כונס הנכסים ו/או מי מטעמו לגבי הממכר ו/או הזכויות בו ככלל, וזכויות בעלי הזכויות בו בפרט.

3.3. הקונה מצהיר, כי קיבל לידי עותק מחוות דעת שמאי המקרקעין המצורפת למסמכי ההזמנה להציע הצעות, וכי הוא מצהיר, כי קרא ולמד את חוות הדעת, לרבות ביחס למצב התכנוני והמשפטי של הדירה, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמו ביחס לאמור. מובהר, כי אין באמור לעיל ו/או בחוות דעת השמאי משום מצג מטעם כונס הנכסים ו/או בעלי הזכויות ו/או השמאי, וכי המידע הנמסר לקונה נמסר לו לנוחותו ועל מנת שיוכל לבדוק אותו בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו.

3.4. הקונה מצהיר, כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו וכי יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי הסכם זה.

4. העסקה

4.1. כונס הנכסים מוכר בזה לקונה והקונה קונה בזה מכונס הנכסים את הממכר, כהגדרתו לעיל, בכפוף ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור רשות האכיפה והגבייה כאמור בסעיף 8 להלן.

5. התמורה ומועדים לתשלומה

5.1. בתמורה לממכר ישלם הקונה לכונס הנכסים סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪), בצירוף מע"מ במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "התמורה").

5.2. עם חתימת הסכם זה ייתן הקונה לכונס הנכסים המחאה בנקאית ו/או העברה בנקאית בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) (סכום המהווה 10% מסכום התמורה כולל מרכיב המע"מ), אשר נמסרת לידי הנאמנות של כונס הנכסים עם הוראה לחלטה על חשבון התמורה לאחר קבלת אישור רשות האכיפה והגבייה (להלן: "התשלום הראשון").

5.3. בתוך 60 (שישים) ימים ממועד אישור הסכם זה והמכר על פיו על ידי רשות האכיפה והגבייה, ישלם הקונה לכונס הנכסים את יתרת התמורה (המהווה את סכום התמורה בניכוי התשלום הראשון) (להלן: "יתרת התמורה").

5.4. ככל שכונס הנכסים לא יהא פטור מניכוי מס שבח במקור בהתאם לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 כאמור, או על פי החלטת רשם מרשות האכיפה והגביה בעניין זה באם תינתן, על פי קביעת הדין בקשר עם חלקו היחסי של כל בעל זכות במקרקעין, מן התמורה, ישולם סך של 7.5% על ידי הקונה במועד התשלום השני ישירות למיסוי מקרקעין (כחלק מהתשלום השני), אלא אם המציא כונס הנכסים הודעה מאת רשות המיסים/מנהל מיסוי מקרקעין בדבר שיעור המס החל בגין המכר עד 48 שעות קודם למועד התשלום, שבמקרה זה ישלם הקונה ישירות למיסוי מקרקעין את שיעור המס בלבד. יתרת התמורה תשולם לידי כונס הנכסים כמפורט להלן. ככל שסכום זה יוחזר על ידי רשויות המס, הוא יוחזר לקופת הכינוס.

5.5. כל תשלום על חשבון התמורה ישולם על ידי הקונה לכונס הנכסים בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לחשבון כפי שתורה רשות האכיפה והגביה. שולם התשלום בהעברה בנקאית יישא הקונה בעלויות ההעברה והתשלום ייחשב כנפרע רק לאחר זיכוי בפועל בחשבון שיועד לכך.

6. מסירת החזקה

6.1. החזקה בממכר תימסר לקונה כנגד תשלום מלוא התמורה תוך 60 (שישים) ימים ממועד אישור רשות האכיפה והגביה (להלן: "מועד מסירת החזקה"), בכפוף לתשלום מלוא התמורה כאמור בהסכם זה.

6.2. אישור בכתב מאת כונס הנכסים לקונה, המאשר לקונה לתפוס את החזקה, יהווה מסירת החזקה בממכר ולא יהיה צורך בביצוע מסירה פיזית.

6.3. למען הסר ספק מובהר, כי על כונס הנכסים לא תחול אחריות למצבה וניקיונה של הדירה או סביבתה, אשר הזכויות בה נמכרות במצבן As-Is במועד הצעת הצעתו של המציע לכונס הנכסים.

6.4. מוסכם ומובהר, כי במידה והקונה לא יקבל את החזקה בממכר מסיבות התלויות בקונה, לרבות, אי מלוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או אי תשלום מלוא התמורה עד למועד הקבוע בהסכם זה למסירת החזקה ו/או סירוב מצדו לתפוס חזקה בממכר מסיבה כלשהי, יהיה הקונה אחראי, החל ממועד מסירת החזקה, באחריות החלה על בעלים ו/או מחזיקים לרבות אחריות לשמור על הדירה, ולשלם את כל המיסים בגינה כאמור לרבות ארנונה, מים וכדומה, אחריות כלפי צד ג' ואחריות לביטוח הדירה. על אף האמור יהא כונס הנכסים רשאי אך לא חייב, לבצע במקום הקונה, פעולות שעל הקונה לבצע כבעלים ו/או מחזיק ובמקרה זה יהיה הקונה חייב להשיב לכונס הנכסים כל תשלום שהוציא בגין הדירה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית של 4% שנתית.

6.5. במועד מסירת החזקה ימסור כונס הנכסים לקונה, כנגד תשלום יתרת התמורה בהתאם להוראות הסכם זה, את האישורים המפורטים להלן:

6.5.1. החלטת רשות האכיפה והגביה המאשרת את התקשרות כונס הנכסים על פי הסכם זה;

6.5.2. שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין;

6.5.3. אישור עירייה המופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום הממכר על שם הקונה;

6.5.4. ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמו ובמקומו של כונס הנכסים את זכויות בעלי הזכויות הממכר על שם הקונה;

6.5.5. אישורי מס שבח בגין ההתקשרות בהסכם זה יומצאו לקונה עד למועד הרישום כהגדרתו להלן, ויחולו ההוראות המפורטות להלן.

7. רישום הזכויות במקרקעין

7.1. המכר על פי הסכם זה נעשה במסגרת הליך משפטי, בהתאמה ובכפיפה לאישור רשות האכיפה והגביה, על פי סעיף 34 א' לחוק המכר, התשכ"ח - 1968 והממכר נמכר לקונה כשהוא חופשי מכל שעבוד, עיקול והערה בדבר מינוי כונס הנכסים או זכויות החייבים, אשר אינם בעטיו של הקונה.

7.2. הצדדים מתחייבים, האחד כלפי השני, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל אישור שיידרש לשם ביצוע העסקה ובלבד שלא יהא באמור כדי להטיל חיוב כלשהו על כונס הנכסים אשר אינו מצוין במפורש בהסכם זה.

7.3. הקונה יפקיד בידי כונס הנכסים, בעת חתימתו של הקונה על הסכם זה, וכתנאי להגשת כונס הנכסים את הצעת הקונה לאישור רשות האכיפה והגביה, ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה.

8. תנאי מתלה - אישור רשות האכיפה והגביה

תנאי מתלה לתוקפה של ההתקשרות על פי הסכם זה הינו, כי יינתן לה אישור רשות האכיפה והגביה, ויחולו ההוראות הבאות:

8.1. בשלב הראשון יחתם הסכם זה על ידי הקונה בלבד וכונס הנכסים מתחייב להוסיף חתימתו עליו בסמוך לאחר קבלת אישור רשות האכיפה והגביה.

8.2. לאחר קבלת ההסכם החתום על ידי הקונה והפקדת ההמחאה הבנקאית בידי כונס הנכסים, יגיש כונס הנכסים לרשות האכיפה והגביה, בהקדם, בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי הסכם זה, ואולם, כונס הנכסים שומר על זכויותיו להגיש את ההצעה לאישור רשות האכיפה והגביה גם אם לא חתם הקונה על ההסכם המלא. כונס הנכסים

יגיש במסגרת הבקשה לאישור מכר, פסיקתא לחתימה הכוללת הסמכה שלו לחתום על דיווחים לרשויות המס והתחייבות לרישום משכנתא בהתאם לתנאי הסכם זה.

8.3. אישרה רשות האכיפה והגביה את ההתקשרות על פי הסכם זה ייחשב הסכם זה כתקף לכל דבר ועניין ממועד מתן האישור וכונס הנכסים יחתום עליו לאחר מתן אישור רשות האכיפה והגביה.

8.4. לא אישרה רשות האכיפה והגביה את ההתקשרות על פי הסכם זה, באופן סופי (קרי, לאחר הליכי ערעור, אם יהיו), יחזיר כונס הנכסים לקונה את סכום התשלום הראשון בצירוף פירותיו בפועל (אם יהיו), בתוך שלושה ימי עסקים ממועד מתן ההחלטה הסופית הנ"ל של ערכאה מוסמכת, והכל בכפוף לכך, כי אי מתן האישור לא נבע מהפרה של ההסכם מצד הקונה.

9. העברת הזכויות, התחייבות לרישום משכנתא וייפוי כוח

9.1. להבטחת ביצוע העברת הזכויות כאמור יחתום הקונה בסמוך לאחר אישור ההסכם על ידי רשות האכיפה והגביה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה, המסמך את כונס הנכסים לבצע את כל הדרוש לשם העברת הזכויות אל הקונה, כנגד תשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות הסכם זה. בהקשר זה יובהר כי האחריות לקבלת מלוא מסמכי הרישום (אישור מס רכישה, שטרי משכנתא וכיוצ"ב) חלים על הקונה בלבד. הקונה מתחייב להמציא לידי הכונס את המסמכים ללא דיחוי עם דרישה ראשונה. הפרה של הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9.2. הקונה יסדיר בעצמו את רישום ההתחייבות לרישום המשכנתא בקשר למימון שייקח (אם ייקח) לצורך רכישת הממכר על פי הסכם זה וימציא את המסמכים הנדרשים לשם כך. חתימת כונס הנכסים על התחייבות לרישום משכנתא, תחול רק אם התקיימו התנאים המצטברים הבאים: (א) הסכום המשולם במסגרת המשכנתא יהווה את התשלום האחרון; (ב) נוסח ההתחייבות לרישום משכנתא יהא בתנאים המקובלים אצל כונס הנכסים ועל פי שיקול דעתו ובלבד שלא יהא במסמכים אלו להטיל חבות כלשהי על כונס הנכסים מעבר לפירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא מהממכר עצמו ו-(ג) אחריות לעצם רישום המשכנתא תחול על הקונה.

9.3. יובהר, כי אין בהסכמה לחתימה על התחייבות לרישום משכנתא, כדי לפטור את הקונה מכל חיוביו בהתאם להסכם זה, לרבות חובת תשלום התמורה במלואה ובמועדה.

10. מיסים ותשלומים

10.1. כונס הנכסים יישא בתשלום המיסים והתשלומים הבאים:

10.1.1. מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הממכר, ככל שהוא חל על כונס הנכסים בנסיבות אלו, אשר ישולם על ידי כונס הנכסים במועד ובאופן הקבוע על פי דין. כונס הנכסים יהא רשאי להגיע, לכל הסדר עם רשויות המס בקשר לתשלום המס כאמור, לרבות (אך מבלי למעט) קבלת פטור מתשלומו, ו/או הליכים לקיזוז

הפסדים ו/או הליכים לקיזוז כנגד יתרות זכות, ככל שקיימות.

10.1.2. היטל השבחה בגין תכנית שפורסמה למתן תוקף עד למועד אישור רשות האכיפה והגביה את התקשרות כונס הנכסים בהסכם זה.

10.1.3. מובהר, כי כונס הנכסים ישלם את התשלומים הנ"ל מתוך כספי התמורה וזאת אך ורק ככל שתהא חובה על כונס הנכסים על פי דין לשלם.

10.1.4. אין באמור בסעיף 10.1 לעיל משום התחייבות חוזית לביצוע תשלומים בניגוד לסדרי דין, או בהתחייבות כלשהי לטובת צד ג'.

10.2. הקונה יישא בתשלום המיסים והתשלומים הבאים:

10.2.1. מס רכישה בגין התקשרותו בהסכם זה, ככל שחל.

10.2.2. כל המיסים ותשלומי החובה האחרים, בין ממשלתיים ובין עירוניים, החלים על הממכר החל ממועד מסירת החזקה.

10.2.3. היטל השבחה בגין תכנית אשר פורסמה למתן תוקף לאחר אישור רשות האכיפה והגביה את התקשרות כונס הנכסים בהסכם זה, וכן כל תשלום אחר בקשר עם הממכר מעין זה.

10.2.4. כל אגרות הפיתוח, היטלי הפיתוח, מכל סוג שהוא לרבות היטלי מים, ביוב, ניקוז, תיעול, כבישים, מדרכה וכל היטל ו/או אגרה אחרים, אשר הוטלו ו/או יוטלו על הממכר או בקשר אליו החל ממועד אישור רשות האכיפה והגביה למכר זה.

10.2.5. תשלומי הארנונה, ככל שחלים, ישולמו על ידי הקונה החל ממועד מסירת החזקה.

10.2.6. כל התשלומים הנדרשים ו/או שיידרשו, לצורך רישום בממכר ו/או כל פעולה אחרת הקשורה ברכישתו, יחולו על הקונה בלבד.

11. הפרות ותרופות

11.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א - 1970.

11.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, מוסכם בזאת, כי הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה תקנה לכונס הנכסים ולקופת הכינוס זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום השווה ל- 10% מסכום התמורה בשקלים חדשים, וזאת בין אם בחר הכונס בקיום ההסכם ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדת לו בנסיבות העניין. במקרה כזה, יהא רשאי כונס הנכסים לחלט את הפיצוי המוסכם מהתמורה המופקדת כאמור לטובת החוב כלפי הזוכים על פי סדרי הנשייה. במקרה של ביטול ההסכם, יהא כונס הנכסים לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לקונה, ככל שיגיע.

11.3. כונס הנכסים יהא זכאי לבטל הסכם זה עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה, ובלבד שנתן התראה של 7 ימים מראש בדבר כוונתו לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הקונה את הטעון תיקון.

11.4. כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועד יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקובלת אותה שעה בבנק לאומי לישראל בע"מ, על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת ולא פחות מריבית שנתית מתואמת בשיעור שלא יפחת מ- 13.7%, החל מהמועד הקבוע לתשלומו על פי הסכם זה ועד לתשלומו המלא בפועל. איחור של למעלה משבעה ימים בביצוע תשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.5. מוסכם על הצדדים, כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה: 5, 6, 8, 9, 10 ו- 12.

11.6. להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות ס"ק זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות כונס הנכסים במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א - 1970.

12. אחריות וביטוח

החל ממועד מסירת החזקה לקונה תחול כל האחריות לגבי הממכר, ובקשר אליה, לרבות אחריות כלפי כל צד ג', על הקונה בלבד והוא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם בין לרכושו הוא ובין לגופו ולרכושו של כל צד ג' בקשר לממכר, וידאג לביטוח מתאים מטעמו להבטחת האמור.

13. הכרעה בסכסוכים ומחלוקות

הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר להסכם זה, ביצעו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת ללשכת רשות האכיפה והגביה בתל אביב – יפו הדרך בתיק מס' 512462-10-21, והקונה מביע בחתימתו על הסכם זה את הסכמתו לבירור כל מחלוקת בינו לבין כונס הנכסים בהליך של בקשה למתן הוראות.

14. שונות

14.1. כל צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם"), רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלומו חלה, בהתאם להוראות הסכם זה, על הצד האחר (להלן: "הצד החייב"), ובלבד שהתרה בצד החייב בכתב שבעה (7) ימים בטרם ביצוע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בהסכם הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.

14.2. באם בוצע תשלום כלשהו על ידי הצד המשלם כאמור, יהא הצד המשלם זכאי, אלא אם כן נקבע אחרת בהסכם זה, להחזיר אותו סכום ששילם תוך שבעה (7) ימים מיום תשלומו כשהוא נושא ריבית על אשראי בלתי מאושר בחריגה ממסגרת בבנק לאומי לישראל בע"מ, ולא פחות מריבית שנתית מתואמת בשיעור שלא יפחת מ- 13.7%, החל החל מיום התשלום על ידי הצד המשלם ועד למועד החזר הסכום אליו. בכל מקרה מובהר, כי הקונה לא יהא רשאי לשלם בעבור כונס הנכסים חובות שאין על כונס הנכסים חובה על פי דין לשלם, ולקזזם מהתמורה.

14.3. הקונה לא יהיה זכאי לקזז סכומים כלשהם בגין טענות כלשהן מתשלומי התמורה ומכל תשלום אחר אשר הוא חייב בתשלומו על פי הסכם זה ו/או מסמך ההצעה, ועליו לשלם את התמורה והתשלומים על פיהם במלואם ובמועדם. מובהר, כי אין באמור לגרוע מזכותו של הקונה לטעון טענותיו ולפעול לשמירת זכויותיו לאחר תשלום התמורה והתשלומים האמורים במלואם ובמועדם כאמור.

14.4. מוסכם, כי הסכם זה אינו בגדר הסכם לטובת צד ג' כלשהו לרבות עירייה או רשות אחרת וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה לכונס הנכסים בלבד.

14.5. לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ו/או על זכויות אחרות כלשהן. אורכה ו/או דחיה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.

14.6. הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים (לרבות, ומבלי למעט מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר יידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של הסכם זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.

14.7. שינויים בהסכם זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים להסכם.

14.8. ככל שהסכם זה נחתם עבור חברה ביסוד (להלן בסעיף זה: "החברה"), תחול האחריות למילוי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה על המייסד החותם עליו (להלן: "המייסד"), עד ליסוד החברה כאמור והמצאה לכונס הנכסים של אישור עו"ד בכתב בתוך 30 יום ממועד אישור רשות האכיפה והגביה, כי ההסכם אושרר על ידי החברה כדין והוא מחייבה לכל דבר וענין. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות, ביחד ולחוד, על המייסד ועל החברה.

14.9. ככל שהסכם זה נחתם על ידי הקונה בנאמנות עבור אחרים (להלן: "הנהנה"), תחול האחריות למילוי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה על הנאמן החותם עליו (להלן: "הנאמן"), עד להמצאה לכונס הנכסים, בתוך 30 יום ממועד אישור רשות האכיפה והגביה, הודעה מטעם הנהנה, כי ההסכם נחתם עבורו כנהנה והוא מחייבו לכל דבר וענין, ועו"ד אישר חתימתו. לא הומצא אישור כאמור במועד כאמור, תחול האחריות על הנאמן והנהנה, ביחד ולחוד.

14.10. מובהר, כי חיובים או התחייבויות שנקבע בהסכם זה, כי ייעשו על ידי כונס הנכסים, ייעשה בתוקף תפקידו ככונס נכסים ולא באופן אישי. כונס הנכסים לא יישא באחריות אישית כלפי הקונה ו/או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישא אך ורק באחריות בתוקף תפקידו כאמור. עוד מובהר ומוסכם, כי כונס הנכסים אינו מייצג את הקונה בכל הקשור להסכם זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו.

14.11. הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום או תימסרנה במסירה אישית על פי מעני הצדדים הנקובים להלן, או כל מען אחר בישראל, עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב, או באמצעות הפקס הנקוב ליד מענם או כל פקס אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב.

14.12. יראו כל הודעה כאילו נמסרה למענה במוקדם שבין המועמדים הבאים: אם נמסרה ביד - עם מסירתה בפועל (או הצעתה לנמען, במקרה של סרוב לקבלה); ואם נשלחה בדואר רשום - עם עבור שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקס - במועד ניהול העסקים הראשון לאחר המועד הנקוב באישור המשלוח המופק מהפקסימיליה המשלחת:

הקונה – 1. _____, ת.ז. _____, 2. _____, מרח' _____, ע"י ב"כ עו"ד _____, ת.ז. _____

כונס הנכסים – נדב לב, עו"ד: ע"י ב"כ ממשרד נדב לב - משרד עורכי דין, מרח' אריאל שרון 4, מגדל השחר, קומה 34, גבעתיים, טל': 073-7925760; פקס: 076-5106350.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הקונה
 _____ כונס הנכסים

אישור עו"ד

אני, הח"מ, _____, עורך דין, מאשר בזאת, כי ביום _____ הופיעו בפניי הי"ה _____ שזיהיתיו על פי ת.ז. מס' _____ ו- _____ שזיהיתה על פי תעודת זהות מס' _____ וחתמתו על הסכם זה לפני. _____, עו"ד

תוכן נספחים

עמוד	שם הנספח	נספח מס
18	העתק נסח לשכת רישום מקרקעין	נספח 1
22	העתק צו המינוי	נספח 2
25	העתק השמאות	נספח 3

נספח 1

העתק נסח לשכת רישום מקרקעין

עמוד 18



293873 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש שומה: 30049 חלקה: 106 תת חלקה: 18

זיהויים נוספים

ספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דף 5346

הנכס נוצר ע"י שטר:	17930/2018	מיום:	27/06/2018	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שביעית	33.60	34/956

אגף	מבנה	צבע בתשריט
2	I	כתום

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17930/2018/1	27/06/2018	רישום בית משותף	אשיא נכסים בע"מ	חברה	514917145
החלק בנכס					
בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30550/2019/3	18/09/2019	משכנתה	אמפא קפיטל בע"מ	חברה	510491707
שם הלווה					
מ.ר. שם-טוב בע"מ					
אשיא נכסים בע"מ					
שם טוב גרג' יאיר					
שם טוב ורדה					
דרגה					
ראשונה					
סכום					
ללא הגבלת סכום					
החלק בנכס					
בשלמות					
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46443/2023/1	11/12/2023	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד לב נדב	עו"ד	47662
הערות: תיק הוצל"פ לשכת תל אביב מס' 505629-08-23 מיום 10.12.2023					
על כל הבעלים					



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש שומה: 30049 חלקה: 106 תת חלקה: 18

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	17930/2018	מיום:	27/06/2018	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית ירושלים	146.68	מולק

גבולות	צפון	דרום	מזרח	מערב
	מגרשים מס' 54,56	דרך	מגרש מס' 52	דרך

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
1			בן הלל 15, ירושלים
2			בן הלל 15, ירושלים

תקנון	תת חלקות	מבנים	אגפים
מוסכם	22	1	2

שטר יוצר
17930/2018

סוג תשריט
רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

הערות רשם המקרקעין
גנטימוס

המספרים הישנים של החלקה
ספר ירושלים (מ) 89 דף 149

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17930/2018/3	27/06/2018	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
			בתנאי שטר מקורי
			24052/2013/1



נסח מס' 293873

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש שומה: 30049 חלקה: 106 תת חלקה: 18

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
17930/2018/2	27/06/2018	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר שתאפשר מעבר חופשי נגיש ופתוח כל העת דרך חדר המדרגות של הקומה הראשונה לחלק המוגדר בתשריט "חצר השירות" בה מותקנים שעוני המים כמפורט בתשריט כנספח ב' בהתאם לפסק דין בבית משפט השלום בירושלים מיום 22.5.2011 תיק מס' ת.א. 1650/10
		בתנאי שטר מקורי:	21606/2011/2	
		לטובת	גוש/ספר	שיטה
		ירושלים (ח.מ.) 1015	ספר-דף	חלקה/דף
				8567

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

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

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

נספח 2

העתק צו המינוי

עמוד 22



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

הוצאה לפועל, לשכת תל אביב
תיק 505629-08-23
משכון מקרקעין אחר
בפני כבי הרשמת פני יעקובוביץ

נדב לב, עו"ד
NADAV LEV, ADV.
מ.ר. 47662 L.N.

נאמן למקור
Certified Copy

בקשה מספר: 6 מתאריך 03 דצמבר 2023
סוג הבקשה: 132 מינוי כונס נכסים על נכס מקרקעין

המבקש: זוכה 1, אממא קפיטל בע"מ
בעניין: 1 אשיא נכסים בע"מ חברה/שותפות 514917145

החלטה

1. רשמתי לפני עדמת בנק ירושלים לפיו אין לו כל שעבוד על הנכס מושא ההליכים בתיק ומשכך, אין לו התנגדות לבקשה למינוי כונס נכסים.
2. הואיל והחייבת לא פרעה את חובה חרף האזהרה שקיבלה, ניתן בזה צו למימוש משכנתה. הליכי ביצוע המשכנתה, במקרה של דירה המשמשת למגורים, יעוכבו כנגד ביצוע תשלומים כאמור בסעיף 1381 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 (להלן: "החוק") ובכפוף להוראות כל דין.
3. לצורך כך אני ממנה בזה את ב"כ הזוכה עו"ד נדב לב מ.ר. 47662 ככונס נכסים על זכויות החייבת אשיא נכסים בע"מ (להלן: "החייבת") בנכס ברח' בן הלל 15 ירושלים והידוע גם כגוש 30049 חלקה 106 תת חלקה 18 (להלן: "הנכס").
4. המינוי דלעיל ייכנס לתקפו עם הפקדת התחייבות אישית, ללא הגבלה בסכום, לכיסוי כל נזק, שבאחריות כונס הנכסים לפי כל דין, ככל וטרם הופקד במסגרת הבקשה. החלטה מאושרת אודות המינוי תומצא ע"י מזכירות ההוצאה לפועל רק לאחר הפקדת הערובה. היה ולא תופקד הערובה הנ"ל בתוך 30 יום מיום מתן החלטה, יפקע המינוי.
5. על הכונס למסור העתק החלטה זו, במסירה אישית, לחייבת ולכל יתר בעלי הזכויות בנכס, במידה וקיימים, ולאפשר להם להגיש הסתייגותם בתוך 14 יום מעת קבלת ההודעה. כמו כן, על הכונס לדאוג לרישום צו המינוי אצל רשם המקרקעין או בכל מרשם אחר המתנהל לפי כל דין.
6. על הכונס להביא לידיעת החייבת בתוך 7 ימים ממתן צו הכינוס כי על פי הוראות סעיף 81 ב(4) לחוק, בכל עת עד 90 ימים מיום המצאת צו מינוי הכונס לידי החייבת ניתן: " (1) לפרוע את החוב שבפיגור, לרבות שכומים שנוספו בשל אגרות, שכר טרחה, הוצאות, ריבית והצמדה עד ליום התשלום בפועל (להלן - התוספות); (2) לפרוע את מחצית מהחוב שבפיגור וכן התוספות ובלבד שהובטח להנחת דעות של ראש ההוצאה לפועל כי בתוך שישה חודשים מיום התשלום כאמור בפקט משנה זו, ישולמו יתרת החוב שבפיגור וכן התוספות כפי שהם ביום התשלום בפועל".
7. לבקשה לחתימה על הודעות פינוי יצרף הכונס אישור מסירה המעיד על מסירת החלטה זו לידי החייבת במסירה אישית, ומתן השהות הנדרשת כאמור לעיל ויפנה להוראות בשטר המשכנתה או בהסכם החלוואה בהם מוותרת החייבת על ההגנות המוקנות לה



נדב לב, עו"ד
NADAV LEV, ADV.
מ.ר. 47662

נאמן למקור
Certified Copy



מדינת ישראל – רשות האכיפה והגבייה

לפי כל דין. כמו כן, יציג אסמכתה לרישום צו המינוי כאמור לעיל. הליכי הפינוי יבוצעו ע"י אדם הנמנה על האמור בסעיף 5(ב) לחוק ובהתאם לנהלי בעל תפקיד שנקבעו ע"י ועדת האישורים.

8. הכונס ינהג בניצוח פעולות המימוש, המכירה וחלוקת הכספים על פי הוראות ראש ההוצאה לפועל שיקבל מראש, לפני ביצוע כל פעולה, ויגיש לתיק דו"ח ראשון בתוך 90 יום מהיום. הדו"ח יאומת בתצהיר.

9. יש להודיע לחייבת על ההצעה הגבוהה ביותר, ולאפשר לה להשתתף בהתמחרות.

10. כונס הנכסים ישלח העתק של כל בקשה ודו"ח בתיק לחייבת.

11. לא יאושרו דמי תיווך למעט מקרים בהם אושרה מראש פניה לשירותי תיווך.

12. שכ"ט כונס הנכסים ייפסק בהתאם למחיר המכירה ויבוא במקום שכה"ט הפסוק בתיק, למעט במקרים מיוחדים.

13. התמורה תופקד בקופת הגזברות בלשכת ההוצאה לפועל. העברת התמורה לזוכה תבוצע רק לאחר קבלת אישור רשם ההוצאה לפועל לאחר ניכוי הוצאות, לרבות מיסים, כנגד הצגת כתב שיפוי ונגבול החוב הפסוק.

14. ככל שיושג הסדר חוב בין הזוכה לחייבת, לאחר המינוי, אשר במסגרתו יעתור כונס הנכסים לשחרורו מתפקידו ולסגירת תיק ההוצאה לפועל, אזי, חלה חובה על כונס הנכסים לציין בהסכם כי הוא כפוף לאישור רשם ההוצאה לפועל ולהביא את דבר חתימתו לאישור הרשם בהקדם האפשרי, וכן, בכל במקרה, ליידע את הרשם אודות נושים אחרים של החייב אשר פנו אל כונס הנכסים בנוגע להליך ו/או למימוש הנכס, ממועד המינוי. על כל פנים, במקרה שכזה, סגירת תיק ההוצאה לפועל נתונה לשיקול דעת רשם ההוצאה לפועל.

כ"ז כסלו תשפ"ד
10 דצמבר 2023

פני יעקובוביץ, רשמת

תאריך

הופקדה התחייבות

11-12-2023

נספח 3

העתק השמאות

עמוד 25

דירת מגורים, רחוב בן הילל 15, ירושלים





זיו ולכינוסקי
שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

24.01.2024

לכבוד
משרד עו"ד נדב לב
לידי-עו"ד שרון שפיגלמן
"מגדל השחר"
רחוב שפע טל מס' 1, קומה 16
גבעתיים

באמצעות המייל: sharon@nadav-lev.co.il

**הנדון: שומת נכס - אומדן שווי דירת מגורים, תת-חלקה 106/18 בגוש
30049, רחוב בן הילל מס' 15, "מרכז העיר", ירושלים**

1. מטרת השומה

לבקשתך, להלן אומדן שווי של נכס מקרקעין שבנדון בשוק החופשי בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון. ההערכה הינה לנכס במצבו כפנוי וריק ונקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס. ייתכנו שינויים בשווי של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

המועד הקובע לשומה - 14.01.2024, מועד הביקור בנכס.

ביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 14.01.2024 ע"י הח"מ.

הביקור נערך ללא נוכחות מי מהצדדים.

קיבלתי מידע תיכנוני באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית "ירושלים", וכן עיינתי בהיתרי הבניה הסרוקים בארכיב הממוחשב בעיריית "ירושלים".

עיינתי במידע מפנקס בתים משותפים של הנכס שהופק ע"י האינטרנט¹ מיום 12.12.2023.

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נישמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



זיו ולכינסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

2. פרטי הנכס

30049	:	גוש
106	:	חלקה
18	:	תת חלקה
33.60 מ"ר	:	שטח רשום
בעלות פרטית של- אשיא נכסים בע"מ.	:	בעלות
אין.	:	הצמדה
רשומה, לטובת אמפא קפיטל בע"מ.	:	משכנתא
שם הלווה- "מ.ר שם טוב בע"מ"; "אשיא נכסים בע"מ"; שם טוב גרגי יאיר; שם טוב ורדה.	:	הערות
11.12.2023 : לטובת עו"ד נדב לב, בגין תיק הוצל"פ, על כל הבעלים.	:	
27.06.2018 : הערה על יעוד מקרקעין, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.	:	
דירת מגורים, בת 2.0 חדרים, דירה מס' 31, קומה 7, בבנין הנדון.	:	מהות הנכס
רחוב בן הילל 15, פינת רחוב שמאי, "מרכז העיר", ירושלים.	:	כתובת



3. תאור הסביבה והקרקע

3.1 הסביבה

הנכס נשוא חו"ד מהווה דירת מגורים בקומה ה-7, בת 2 חדרים, בבניין מגורים הכולל 7 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית, ברחוב בן הילל מס' 15, פינת רחוב שמאי במרכז של העיר ירושלים, ואף ניתן לומר כחלק ממדרחוב "בן יהודה" המחולל תנועה ערה של הולכי רגל במרבית ימות השבוע.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה בבניינים בני 4-5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בין אם לשימוש משרד ומגורים מעל, ובין אם לשימושי מסחר ומגורים מעל. רחוב בן הילל בו ממוקם הנכס, מהווה "מדרחוב" להולכי רגל המקשדר בין רחוב שמאי לבין "קינג-ג'ורג'".

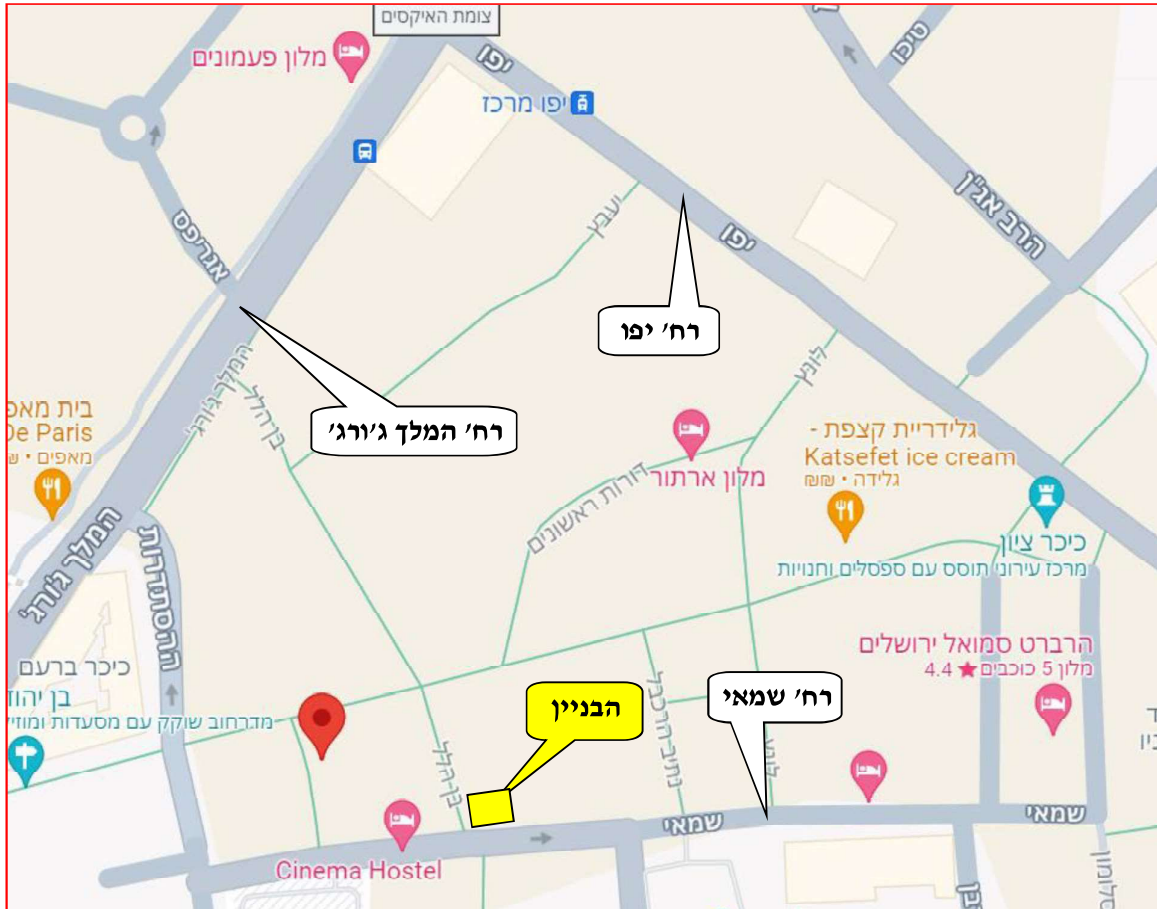
עוד אוסיף כי בסביבת הנכס, ברחובות הסלולים אספלט, קיימת מצוקת חניה קשה במרבית שעות היממה.

כללית, החניה מותרת בתחומי המגרשים הסמוכים בתוך סימון על פי הוראות הרשות המקומית, או ברחובות סמוכים, הסובבים את הנכס.

רמת הפיתוח והתשתיות בסביבה מלאה, וכוללת בין היתר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכד'.



להלן מפת הסביבה :



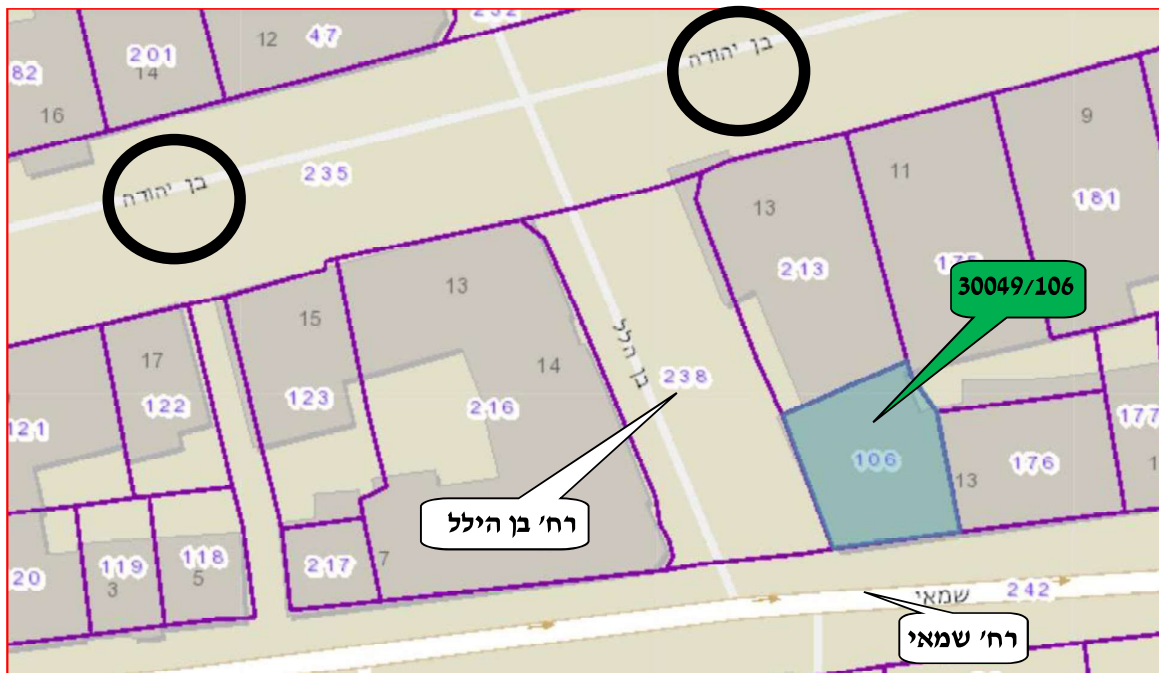
3.2 תיאור הקרקע

הבניין נבנה על חלקה 106 בגוש 30049 שהינה בשטח רשום של 146.68 מ"ר קרקע. החלקה בשלמותה בעלת צורה אי-רגולרית והינה פינתית לרחובות בן-הילל ושמאי. החלקה כאמור דו חזיתית לרחובות הבאים:

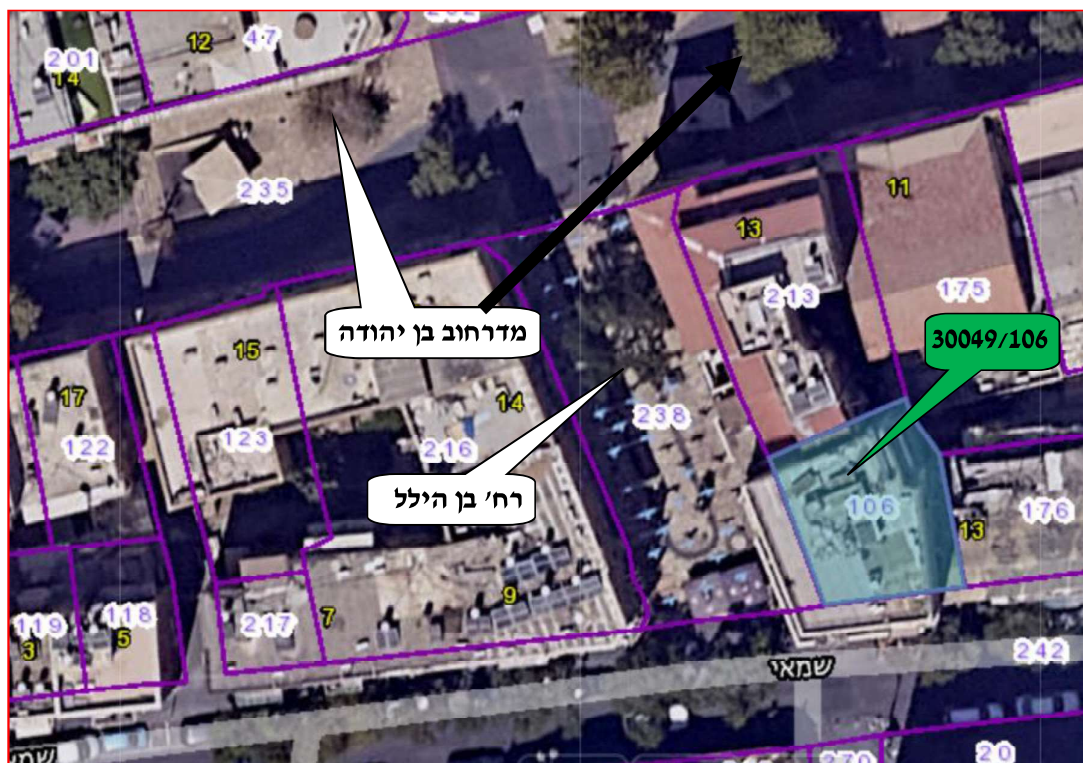
- חזית דרומית לרחוב שמאי - באורך של כ-9.40 מ'.
- חזית מערבית לרחוב בן הילל - באורך של כ-11.70 מ'.

כללית, פני הקרקע במדרון מתון היורד ממערב למזרח.

להלן תשריט הקרקע (מתוך אתר ה-GIS של עיריית ירושלים ללא קני"מ):



להלן תשריט הקרקע-על רקע תצ"א (מתוך אתר ה-GIS של עיריית ירושלים ללא קני"מ):



4. תאור הנכס

4.1 תיאור הבנין

הבניין בו ממוקם הנכס שבנדון נבנה לפני כ-75 שנה במקור, הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. לפני כ-50 שנה לערך, בשנות ה-70 של המאה הקודמת, התווספו לבניין 2 קומות נוספות, ובשנת 2018-2019 לערך, נוספו קומות נוספות. הבניין כולל 17 יחידות דיור, יחידה מסחרית ומשרד עו"ד. הכניסה לבנין אפשרית באמצעות קודם חשמלי. בנוסף, מעלית אחת העוצרות בכל הקומות. אוסיף כי הכניסה לבניין הינה דרך רחוב בן הילל המהווה כאמור רחוב להולכי רגל בלבד.

4.2 תיאור הנכס

כאמור, הנכס ממוקם בקומה 7 ועליונה, חזיתית לרחוב שמאי ומרפסת שמש הצופה לרחוב שמאי. הדירה **בשטח מדוד** ע"ג היתר הבניה של כ-40 מ"ר + כ-3 מ"ר מרפסת שמש, בהתאם לתקן שמאי מס' 9 הכולל מחצית מעובי קירות משותפים.

כיווני אויר- דרום ומזרח.

החלוקה הפנימית כוללת:

- הול כניסה.
- מטבח פתוח לסלון.
- סלון יציאה למרפסת שמש.
- חדר רחצה כללי.
- חדר שינה/ממ"ד.
- **רמת הגמר כוללת בין היתר:**
- כניסה בדלת מחוסמת.
- ריצוף כל הבית- קרמיקה 60X60 ס"מ.
- מיזוג אויר מפוצל עילי בכל חדר.
- מטבח - ארונות תחתונים ועליונים ומשטח עבודה משיש עם כיור מנירוסטה.
- חלונות - מפרופיל אלומיניום בלגי בזיגוג כפול (double glazing).
- תריסים - חשמליים.
- חדר רחצה - ריצוף וחיפוי קרמיקה והנמכת תקרה בלוחות פח מגולוון.

כללית, הדירה במצב פיזי ותחזוקתי טוב והינה ראויה למגורים, בכפוף להשלמות זניחות יחסית בדירה.

להלן תמונות של הנכס :



5. מצב תכנוני

5.1 תכנית בנין עיר רלבנטית

תכנית מספר 12308. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6135 ביום 01.10.2010.

התכנית הינה תכנית נקודתית.

התכנית שינתה את ייעוד הקרקע מ-"איזור מסחרי" ל-"מגורים, מסחר ותעסוקה".

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי יעוד ממסחר לשימושים מעורבים: מגורים מסחר ותעסוקה
- ב. תוספת שטחים לצורך הכשרת קומות 5 ו-6 קיימות על פי היתר 71/520
- ג. הגדלת שטחי הבנייה מ-888 מ"ר ל-1354.6 מ"ר מתוכם 1179.2 שטחים עיקריים ו-175.4 שטחי שירות.
- ד. תוספת מרפסות זיזיות פתוחות בחזית אחורית
- ה. עיצוב המרפסות הזיזיות לרחוב בן הילל ולרחוב שמאי ללא הרחבתן.
- ו. הגבהת הבניין לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שישית קיימת עד למפלס +818 על ידי תוספת קומה חלקית.
- ז. קביעת מספר הקומות ל-7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף קיימות.
- ח. קביעת מסי יחידות הדיור המירבי המותר בבנין ל-18 יח"ד
- ט. קביעת הנחיות בינוי
- י. קביעת שלבים והתניות למתן היתר בנייה.

להלן תשריט התב"ע:



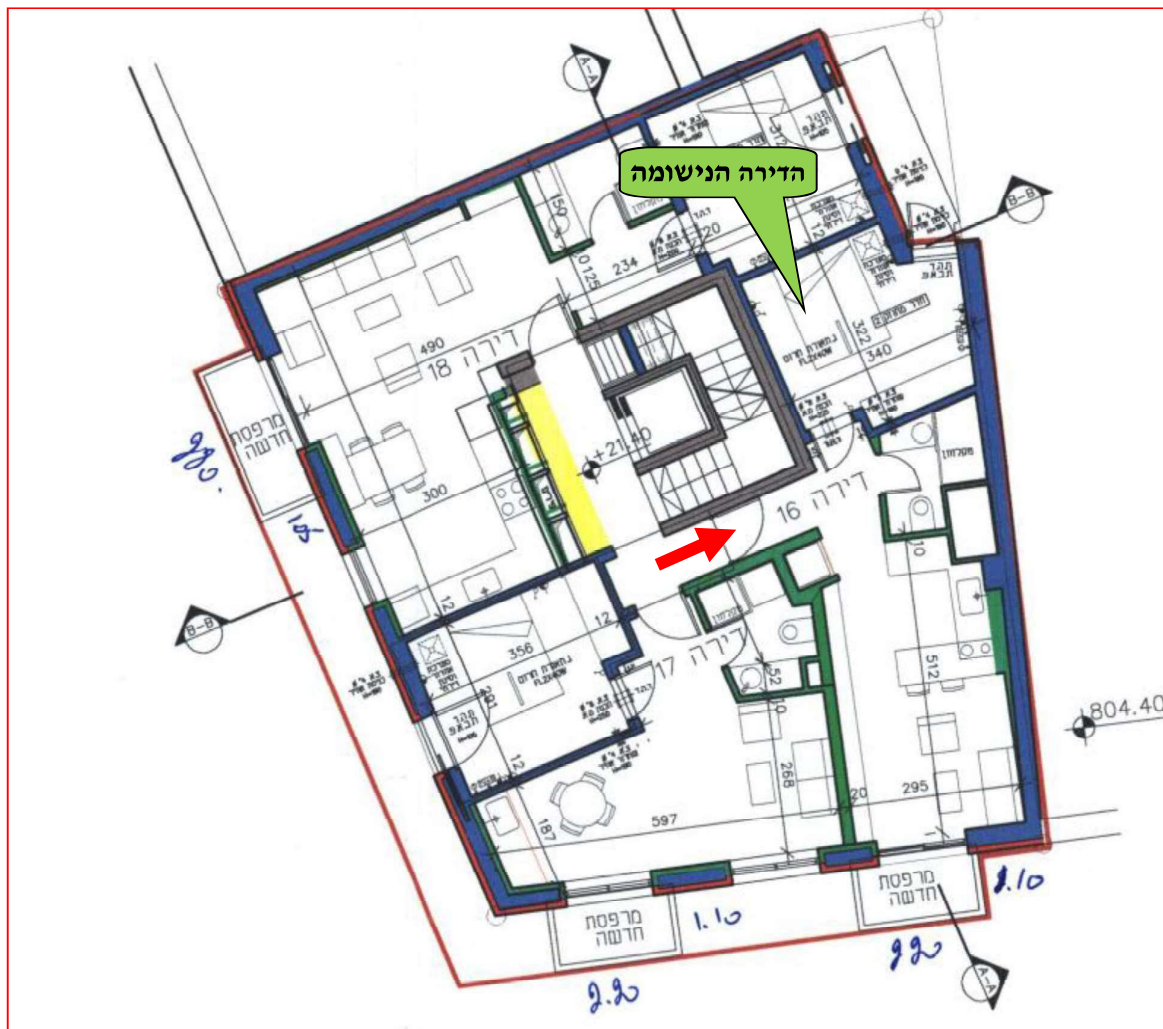
5.2 היתר בניה רלבנטי

5.2.1 היתר מס' 107857 מיום 18.11.2014 : תוספת קומה ושינויים בחזית בניין קיים.
עפ"י תשריט המהווה חלק ממסמכי ההיתר הדירה הנישומה מסומנת כדירה מס' 16.

הערות שלי :

1. היתר זה מתייחס לתוספת קומה חדשה- הקומה בה ממוקמת הדירה נשוא השומה.
2. ישנם היתרים נוספים שניתנו לבניין שאינם רלבנטיים לנכס נשוא השומה.

להלן תשריט הדירה הנישומה מתוך היתר הבניה :





6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום מקרקעין מיום 12.12.2023

גוש	:	30049
חלקה	:	106
תת חלקה	:	18
שטח רשום	:	33.60 מ"ר
בעלות	:	בעלות פרטית של- אשיא נכסים בע"מ.
הצמדה	:	אין.
משכנתא	:	רשומה, לטובת אמפא קפיטל בע"מ.
הערות	:	שם הלווה- "מ.ר שם טוב בע"מ"; "אשיא נכסים בע"מ"; שם טוב גרגי יאיר; שם טוב ורדה. 11.12.2023 : לטובת עו"ד נדב לב, בגין תיק הוצל"פ, על כל הבעלים. 27.06.2018 : הערה על יעוד מקרקעין, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
זיקות הנאה	:	רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, בדבר-זכות מעבר שתאפשר מעבר חופשי נגיש ופתוח כל העת דרך חדר המדרגות של הקומה הראשונה לחלק המוגדר בתשריט כ"חצר השירות", בה מותקנים שעוני המים.. בהתאם לפס"ד בבימ"ש השלום בירושלים.

6.2 השימוש בנכס

נכון למועד הביקור בנכס, הדירה ריקה וללא שימוש.



זיו ולכינסקי

שמאות מקרקעין | ניהול | רישוי בניה

להלן קטע מנסח הטאבו :

תאריך: 12/12/2023 כ"ט כסלו תשפ"ד שעה: 11:46	תאריך: 293873 נסח מס'	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل		
לשכת רישום מקרקעין: ירושלים העתק רישום מפקס בתים משותפים גוש שמונה: 30049 חלקה: 106 תת חלקה: 18					
זיהוי מספיים					
ספר ירושלים (ת.מ.) 1015 דף 5346					
הנכס מצר ע"י שטר: 17930/2018 מיום: 27/06/2018 סוג שטר: צו רישום בית משותף					
תיאור הנכס					
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף		
דירה	שבעית	33.60	34/856		
אנף	מבנה	צבע בתשריט			
2	I	כתום			
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17930/2018/1	27/08/2018	רישום בית משותף	אשיא נכסים בע"מ	חברה	514917145
				החלק בנכס	
				בשלמות	
משכנתאות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30650/2018/3	18/09/2019	משכנתה	אמפא קפיטל בע"מ	חברה	510491707
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			מ.ר. שם-סוב בע"מ	חברה	512717596
			אשיא נכסים בע"מ	חברה	514917145
			שם סוב גרג' יאיר	ת.ז	59710335
			שם סוב ורדה	ת.ז	29504727
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	
על כל הבעלים					
הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
46443/2023/1	11/12/2023	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד לב דב	עו"ד	47862
		הערות: תיק הוגל"פ לשכת תל אביב מס' 505629-08-23 מיום 10.12.2023			
על כל הבעלים					