

הזמנה להציע הצעות

דירה ברח' לילך 5 בקרית ים

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת דירה ברחוב לילך 5 בקרית ים, קומה שניה הכוללת מרפסת, חניה ומחסן.
2. המידע בהזמנה זו הינו כללי ביותר, ואין בו כדי להוות מצג מצד הח"מ בכל עניין הקשור בנכס, מידותיו, מיקומו, מצבו, שוויו, או בכדאיות רכישתו, ולרבות מהות הזכויות בו, והיקפן.
3. על המציע לבדוק, בעצמו ועל אחריותו, כל פרט וכל מידע הדרוש להגשת ההצעה, וכל הצעה תוגש אך ורק בהסתמך על בדיקותיו ובאחריותו הבלעדית.
4. מסמכי הנחיות למציע, בצירוף טופס הצעה והסכם מכר שעליו יידרש לחתום המציע, ניתן לקבל במשרדי הח"מ או באתר האינטרנט www.lavilaw.com. לא תקובלנה הצעות שלא בהתאם למסמכים אלה.
5. הצעות תוגשנה למשרד עו"ד שמואל לביא עד לא יאחר מיום 15.10.23.
6. ביקור בנכס יערך בתיאום עם משרד עו"ד שמואל לביא.
7. הצעות בכתב יש להגיש כשהן חתומות, בצירוף שיק בנקאי ע"ס 100,000 ₪, לפקודת הנאמן, בנוסח ובתנאים המצורפים למסמכי ההנחיות למציע.
8. הח"מ אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, ויהיה זכאי שלא למכור את הנכס כלל למרות שהוגשו הצעות, ו/או לשנות את מתכונת המכירה, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.
9. על הזמנה זו ועל המכר נשוא ההזמנה לא יחולו דיני מכרזים. המכר כפוף לאישור בית המשפט השלום בחיפה.

שמואל לביא, עו"ד

הנאמן

רח' הרב קלישר 21, חיפה 3271322

טל' 04-8123004 פקס' 04-8123152

pr@lavilaw.com

www.lavilaw.com



שמואל לביא משרד עורכי דין ונוטריון
Shmuel Lavi Law office & Notary

הנחיות למציע

להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת דירה ברח' לילך 5 בקרית ים הידועה גם כחלקה 20 תת חלקה 7 בגוש 12579 (להלן: "הנכס"). מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

- 1.1 הזמנה להציע הצעות.
- 1.2 הנחיות למציע.
- 1.3 טופס הצעה.
- 1.4 נוסח חוזה מכר.
- 1.5 חוות דעת שמאית (ללא חלק ניתוח השווי, וללא השווי)

(מסמכים אלו לרבות נספחיהם אך למעט המסמך הנזכר בסעיף 1.5 יכוונו להלן: "מסמכי ההזמנה")

1. ההזמנה כפופה לתנאים המפורטים במסמכי ההזמנה. במקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה השונים יהיה סדר העדיפות ביניהם כמפורט להלן: עדיפות ראשונה - חוזה המכר, עדיפות שניה - מסמך הנחיות למציע, עדיפות שלישית - מסמך ההזמנה להציע הצעות, עדיפות רביעית - יתר מסמכי ההזמנה. על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הוראות סותרות, תגבר ההוראה שיש בה להרבות בחיובי הקונה.

2. מובהר כי המידע במסמכי ההזמנה ניתן למציעים לצרכי נוחיות בלבד. המוכר ו/או הנאמן ו/או מי מטעמם לא יהיו אחראים בצורה כלשהי לגבי תיאור הזכויות המוצעות ו/או לגבי תיאור הנכס ו/או לגבי מצבו ו/או לגבי המידע הכלול במסמכי ההזמנה ו/או לאמור בחוות הדעת השמאית, המצורפים כולם לשם נוחיות המציע בלבד, והזכויות בנכס נשוא ההצעה נמכרות במצבן AS-IS. על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס נשוא ההצעה, טיב הזכויות בו, המצב התכנוני והמשפטי של הנכס, ובכלל זה קיומו של היתר בניה, תוקפו, אם בכלל, והתאמת הבנוי להיתר ככל שקיים, והצעתו תוגש בהסתמך על בדיקותיו הוא ועל אחריותו.

3. הצעות בכתב יש להגיש כשהן חתומות כמפורט בסעיף 7.2 להלן, בצרוף המחאה בנקאית לפקודת הח"מ, בסך 100,000 ש"ח.

4. **ביקור בנכס יערך בתיאום טלפוני עם משרד עו"ד שמואל לביא.**

5. את ההצעות יש למסור, במעטפה סגורה, במשרד הנאמן, **לא יאוחר מיום 15.10.23.**

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

- 7.1 ההצעות יהיו נקובות בשקלים חדשים.
- 7.2 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.
- 7.3 בחתימתו על ההצעה מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה ביחס לנכס ולזכויות בהם לגביהם מתייחסת הצעתו, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה. תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי חוזה המכר ולא תתאפשר כל סטיה מהם, אלא עפ"י שיקול דעתו המוחלט של הנאמן.
- 7.4 כל שינוי ו/או מחיקה ו/או הוספה בחוזה המכר או בטופס ההזמנה (למעט במקומות אשר יועדו במפורש להשלמת פרטים ע"י המציע) יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה, במידה והנאמן יחליט עפ"י שיקול דעתו, לעשות כן.
- 7.5 המציע יחתום חתימה מלאה (ולעניין מסמך זה חתימה מלאה כוללת את חותמת התאגיד אם מדובר בתאגיד) ליד כל אחד מהמקומות במסמכי ההזמנה בהם מילא פרטים.
- 7.6 יש להבהיר בהצעה מהו המחיר המוצע בגין הזכויות הנמכרות.

עמוד 2 מתוך 11

7. מציע שיחזור בו מהצעתו, בין לפני שניתנה לו תשובה ובין לאחר שהצעתו התקבלה, יהיה חייב בתשלום 100,000 ש"ח ולצורך פרעון חיוב זה יהיה הנאמן רשאי לחלט את השיק הבנקאי שהמציא המציע במצורף להצעתו.
8. הנאמן יודיע בכתב לכל מי שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל חזרה את השיק הבנקאי שנמסר על ידו במסגרת הצעתו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. הנאמן יהיה זכאי שלא להחזיר את השיק הבנקאי בתוך תקופת 4 החודשים המצטברים, עד שיקבע סופית מציע שהצעתו התקבלה.
9. הנאמן אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והוא שומר לעצמו את הזכויות לערוך התמחרות בין המציעים ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים או עם חלק מהם או עם כולם, מו"מ בנפרד ו/או במקובץ, ו/או למכור את הזכויות לכל גורם שימצא לנכון, ולרבות גורם שלא הציע הצעת רכישה, ו/או להחליט שלא להיענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה ביחס לנכס כולו או חלקו, לפרסם הזמנה חדשה או לבטל את הליך ההזמנה, וכל פעולה נוספת שימצא לנכון, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. ההתמחרות עשויה להיערך במשרדו של הנאמן ו/או באתר אינטרנט ו/או באופן משולב ו/או בכל דרך אחרת.
10. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.
11. עד למועד הגשת ההצעה הזוכה לאישור בית המשפט יהיה הנאמן זכאי להכניס שינויים בנוסח חוזה המכר ו/או בתנאי ההזמנה (למעט, כמובן, שינויים בפרטים שמילא המציע בטופס ההצעה לרבות התמורה שמציע המציע) ולמציע לא תהא כל טענה בקשר לכך.
12. על אף האמור לעיל, שינויים שיבוצעו לאחר מתן הודעה למציע כי הצעתו הינה ההצעה המועדפת על הנאמן (להלן: "המציע המועדף"), בנושאים הקשורים למועדי תשלום התמורה המוצעת, מועד מסירת החזקה בנכס המוצע למציע, ובגובה התשלומים החלים על המציע על פי החוזה, יבוצעו ממועד זה ואילך אך ורק בהסכמת המציע המועדף.
13. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה הרצ"ב אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הנכס או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, רק חוזה חתום על ידי הנאמן ומאושר ע"י בית המשפט - יחייב.
14. כל הסכמה לשינוי במסמכי ההזמנה או תנאיהם, לרבות חוזה המכר יחייבו את הנאמן רק אם נעשה על ידו בכתב.
15. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל אחריות מכל מין וסוג שהוא על הנאמן ניתן לקבל אצל הנאמן.
16. הנאמן יהיה רשאי, אך לא חייב, להתייחס ו/או להביא בחשבון גם הצעה של מציע שאינו עומד בדרישות הנקובות לעיל ולהלן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הנאמן יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסויג, להרשות הגשת הצעות לאחר המועד הקבוע להגשת ההצעות ולהרשות להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד.
17. תוקף כל הצעה יהיה עד למועד בו יודיע הנאמן למציע על קבלתה/אי קבלתה או לתקופה של 4 (ארבעה) חודשים, לפי המוקדם משני המועדים האמורים.
18. להזמנה זו מצורף חוזה מכר ביחס לזכויות המוצעות.

19. בעצם קבלת מסמכי ההזמנה וכן בהגשת ההצעה, מתחייב המציע לשמור בסודיות מוחלטת את כל הידע, מידע ומסמכים הנוגעים לזכויות המוצעות, וכן למידע שנמסר במסגרת הליכי ההזמנה (להלן: "המידע הסודי"). האמור לא יחול על מידע שהפך לנחלת הכלל שלא באחריות המציע ועל מידע אשר ניתן להוכיח במסמכים לגביו, כי היה ידוע למציע בטרם נמסר במסמכי והליכי ההזמנה, וכן לשימוש במידע במסגרת הליך משפטי. כן מתחייב המציע כי נציגיו או מי מטעמו שהמידע הסודי הגיע לידיעתם, ישמרו אותו בסוד וכי לא יעשה בני"ל כל שימוש שהוא בניגוד לאמור בסעיף זה.

20. מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה כי יעשו על ידי הנאמן, ייעשו בתוקף תפקידו כנאמן ולא באופן אישי. הנאמן ונציגו ו/או השמאי אשר שמאותו מצורפת, לא יישאו באחריות אישית כלפי המציעים או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהי, אלא יישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כנאמן כאמור, ככל שחלה אחריות שכזאת.

21. כל מכירה כפופה לאישור ביהמ"ש השלום בחיפה.

שמואל לביא, עו"ד

הנאמן

הצעה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת זכויותיהם של **חיים דימיטשטיין, ת.ז. 0114222920** (בחדל"פ) ו**גריגורי דימיטשטיין, ת.ז. 011422912** בדירה ברח' לילך 5 בקרית ים הידועה גם כחלקה 20 תת חלקה 7 בגוש 12579 (להלן – "הנכס").
2. הננו מציעים כדלקמן:
בעבור הזכויות כאמור בנכס, עפ"י נוסח ותנאי חוזה המכר שבמסמכי ההזמנה (המסמך הנזכר בסעיף 1.4 למסמכי ההזמנה, להלן – "החוזה"), סך של- _____ ש"ח (במילים): _____ שקלים חדשים) שיהוו את התמורה כהגדרתה בסעיף 4 לחוזה. תמורה זו תשולם במועדי התשלום ובאופן הקבועים בחוזה.
3. בחתימתנו על ההצעה, אנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאי החוזה כאילו חתמנו על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה.
4. ידוע לנו כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי החוזה, ולא תתאפשר כל סטייה ממנו, אלא עפ"י שיקול דעתו של הנאמן.
5. במקרה ועל פי שיקול דעת הנאמן תתקיים התמחרות ו/או מכירה פומבית ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותיהם נגדיל את הצעתנו הנזכרת בסעיף 2 לעיל, שאז יראו את הצעתנו המוגדלת כחלק מחוזה המכר כאמור, כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.
6. למונחים הנזכרים בטופס זה תהא אותה משמעות שיש להם בחוזה.
7. להצעתנו זו מצורפת המחאה בנקאית, בסך של 100,000 ש"ח.

בכבוד רב,

חתימת המציע

שם: _____ ח.פ.ת.ז. _____

כתובת: _____ טלפון: _____

אישור עו"ד/רו"ח

אני הח"מ, _____, עורך/כת דינו / רואה/ת החשבון של המציע הנ"ל, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. ה"ה _____ ו- _____ חתמו על הצעה זו, עבור עצמם / בשם הקונה ומוסמכים לחתום בשמו על טופס הצעה זה.
2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור להצעה זו ולהסכם אליו היא מתייחסת.

_____ חתימה

_____ תאריך

הסכם

שנערך ונחתם בחיפה
ע"י הקונה ביום _____ לחודש _____ שנת _____
וע"י הנאמן ביום _____

חיים דימיטשטיין, ת.ז. 0114222920 (בחדל"פ) (1/2 חלקים)
גריגורי דימיטשטיין, ת.ז. 011422912 (1/2 חלקים)

ב ין:

באמצעות עו"ד שמואל לביא - בתפקידו כנאמן
מרח' הרב קלישר 21, חיפה 3271322.
טל: 04-8123004, פקס: 04-8123152

מצד אחד;

(להלן: "המוכרים")

ל ב ין

מצד שני;

(להלן: "הקונה")

הואיל

והמוכרים הם הבעלים הרשומים בלשכת רשם המקרקעין בחיפה, של דירת מגורים ברח' לילך 5 קרית ים, על כל הצמוד אליה לפי נסח הרישום, הידועה כחלקה 20 תת חלקה 7 בגוש 12579 (להלן- "הדירה") או ("הנכס"), בהתאם לנסח רישום המצ"ב כנספח א';

להלן ייקראו זכויות המוכרים בדירה – "הנכס";

והואיל

והדירה מושכרת בשכירות בלתי מוגנת עד ליום 27.12.23 לפי הסכם שכירות מיום 5.12.22 המצ"ב כנספח ב' (להלן- "הסכם השכירות"). ככל שעד למועד מסירת החזקה בהסכם זה טרם תסתיים תקופת השכירות, הרי שהחזקה בדירה תימסר כשהיא מושכרת לשוכרים לפי הסכם השכירות, וכל ההתחייבויות והזכויות לפי חוזה השכירות יומחו לקונה החל מיום תשלום מלוא התמורה. ככל שמועד מסירת החזקה יחול בתקופה של פחות מ-30 יום לאחר מועד סיום תקופת השכירות, יוכל הנאמן להודיע לקונה על דחיית מועד מסירת החזקה עד ל-30 יום לאחר מועד סיום תקופת השכירות.

והואיל

וביום 14.8.23 העניק כבוד בית המשפט השלום בחיפה את הסמכויות לצורך מימוש הנכס לנאמן; העתק ההחלטה מצורף כנספח ג' לחוזה זה;

והואיל

והקונה, לאחר שבדק את הזכויות בנכס, לרבות המצב הפיסי, התכנוני והמשפטי של הנכס וכן של הבנוי והמצוי בו ובסביבתו, מצא את הנכס ואת והבנוי והמצוי בו לשביעות רצונו המוחלטת, מתאים למטרותיו, לצרכיו ולשימושים שהוא מבקש לעשות בו, ובחתימתו על הסכם זה מוותר על טענת מום גלוי או נסתר, ברירה פגם או אי התאמה בכל הקשור לנכס ולבנוי והמצוי בו;

והואיל

והמוכרים, באמצעות הנאמן, מעוניינים למכור את מלוא זכויותיהם בנכס, והקונה מעוניין לרכוש את מלוא זכויות המוכרים בנכס, במצבן AS-IS כפי שהן, נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו, ובתנאים האמורים המפורטים להלן בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. כללי

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו, עיקר מעיקריו, והאמור בו משמש כבסיס ההתקשרות בין הצדדים.

עמוד 6 מתוך 11

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

1.3 בחוזה זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בצידם :

1.3.1 "בית המשפט" – בית משפט השלום בחיפה, בתיק חדל"פ 20303-05-20.

1.3.2 "התמורה" - כהגדרתה בסעיף 4.1 לחוזה.

1.3.3 "מועד מסירת החזקה" - כהגדרתו בסעיף 5 לחוזה, כפוף להוראות חוזה זה.

2. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן :

2.1 כי ידוע לו שמכירת הנכס על פי הסכם זה נעשית על ידי המוכרים באמצעות הנאמן ובהתאם למינוי מטעם בית המשפט השלום בחיפה, וכי הנאמן אינו מקבל על עצמו כל חבות ו/או אחריות אישית בכל הקשור והכרוך בהסכם זה ובמכירת הנכס לקונה.

2.2 כי ידוע לו שהסכם זה כפוף לאישור בית המשפט השלום בחיפה.

2.3 כי ידוע לו כי הנכס מושכר בשכירות בלתי מוגנת עד ליום 27.12.23 בהתאם להסכם שכירות כאמור לעיל, ולעניין זה יחולו הוראות ה"הואיל" השני להסכם זה.

2.4 כי הוא בדק את זכויות המוכרים בנכס, ובכלל זאת (אך לא רק) המקרקעין עליה הוא נמצא, את מצבו הפיזי התכנוני והמשפטי, ואת הזכויות הנובעות והקשורות בו לרבות את אפשרות ניצולו וניצול זכויות הבניה בו, ככל שקיימות, את תוכניות בנין העיר החלות על המקרקעין, ובכלל זה קיומו של היתר בניה, תוקפו, אם בכלל, והתאמת הבנוי להיתר ככל שקיים, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, וכי לאחר שבדק את כל האמור לעיל, מצא את הנכס ואת זכויות המוכרים הקשורות בו, מתאימים למטרותיו, והוא מוותר כלפי המוכרים ו/או הנאמן ו/או מי מטעמם על כל טענת פגם ו/או אי התאמה בנוגע אליהם ו/או לזכויות בהם, או בקשר אליהם.

2.6 בהקשר לנכס ולזכויות המוכרים בו מצהיר הקונה כי החלטתו לרכוש את הנכס ולשלם עבורו את התמורה מבוססת על בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו העצמיות שלו בלבד, ולא על יסוד מצגים ו/או הצהרות, ו/או הבטחות, ו/או תיאורים, ו/או הסברים, ו/או מסמכים, ו/או הערכות, ו/או פרסומים, שניתנו אם ניתנו, על ידי הנאמן ו/או מי מטעמם.

2.7 הקונה רוכש את הנכס במצבו AS-IS על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, וכי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הנכס והזכויות בו, ולצורך התקשרותו בחוזה זה, על הבטחות, מצגים, מידע, ו/או התחייבויות כלשהם, של החברה ו/או הנאמן ו/או מי מטעמם, לרבות חו"ד או דו"ח כלשהם.

2.8 אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו.

2.9 יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי חוזה זה.

2.10 כי הוא מתחייב להשלים את רישום זכויותיו בנכס בלשכת רישום המקרקעין על שמו במהירות האפשרית וללא שום דיחוי התלוי בו.

העסקה

המוכרים מוכרים בזה לקונה והקונה קונה בזה מהמוכרים את זכויות המוכרים בנכס, בכפוף ובתנאים המפורטים בחוזה זה להלן, והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור ביהמ"ש, כאמור בסעיף 6 להלן.

התמורה ומועדים לתשלומה

4.1 בתמורה לזכויות המוכרים בנכס ישלם הקונה לנאמן סך בשקלים חדשים של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "**התמורה**"): _____

4.1.1 עם חתימת חוזה זה - סך בשקלים השווה ל _____ ש"ח (המהווה 10% מהתמורה), אשר ישתלם לידי הנאמנות של הנאמן, אשר ינהג בו כמפורט בסעיף 4.2 להלן (להלן: "**התשלום הראשון**").

4.1.2 תוך 60 ימים ממועד אישור חוזה זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט השלום בחיפה, אך לא לפני _____, וכנגד מסירת החזקה בנכס כמפורט בסעיף 5 להלן - יתרת התמורה בסך בשקלים של- _____ ₪ (המהווה 90% נוספים מהתמורה) (להלן: "**התשלום השני**").

4.1.3 התשלומים ישולמו במשרד הנאמן, אלא אם כן הסכים הנאמן אחרת בכתב ומראש. היה וירצה הקונה להקדים את מועד התשלום, עליו להודיע על כך לנאמן במועד שלא יפחת מ- 48 שעות לפני המועד המבוקש.

4.1.4 השיק הבנקאי שמסר הקונה במסגרת הליכי ההזמנה, לנאמן יוחזר לקונה כנגד ביצוע התשלום הנזכר בסעיף 4.1.2 זה במלואו ובמועדו, או שישמש כתשלום הראשון או על חשבון התשלום הראשון, לפי שיקול דעת הנאמן.

4.2 התשלום הראשון ישולם לידי הנאמנות של הנאמן בשיק בנקאי לפקודת הנאמן. בחתימתם על חוזה זה נותנים הצדדים לנאמן הוראות בלתי חוזרות, לנהוג בסכום התשלום הראשון כדלקמן:

4.2.1 להפקיד בחשבון נאמנות על שמו את סכום התשלום הראשון.

4.2.2 לאחר קבלת אישור בית המשפט השלום בחיפה להתקשרות על פי חוזה זה – לעשות בסכום כל שימוש בהתאם להוראות בית המשפט או הכונס הרשמי.

4.2.3 אם יתברר סופית (כמפורט בסעיף 6 להלן) כי בית המשפט השלום בחיפה לא אישר את ההתקשרות על פי חוזה זה (שלא עקב הפרת החוזה על ידי הקונה) - להחזיר את סכום התשלום הראשון בצירוף פירותיו, ככל שיהיו, ובניכוי הוצאות החשבון, לידי הקונה, בהקדם האפשרי לאחר שיתברר כאמור.

4.3 כל תשלום על חשבון התמורה ישולם על ידי הקונה לנאמן בשיק בנקאי, או בהעברה בנקאית לפי פרטים שימסור הנאמן.

4.4 אם יחול מע"מ על העסקה, לכל תשלום יצורף מע"מ על פי דין. במקרה שיחול מע"מ, יוציא הקונה חשבונית עצמית.

4.5 היה ותתקיים התמחרות, בכל צורה שהיא, בין על ידי הנאמן ובין על ידי בית המשפט השלום בחיפה, והקונה יהא המציע הזוכה, הרי שיראו את סכום הזכייה כפי שיקבע בהתמחרות כאילו הוא הסכום הנקוב בחוזה זה וסכום זה יהווה את התמורה כהגדרתה בחוזה זה, לכל דבר וענין.

4.6 הנאמן ידאג למחיקת ההערות / צווי המניעה בגין הליך החדל"פ בסמוך לאחר השלמת תשלום מלוא התמורה.

4.7 ככל שהקונה יבקש לקבל הלוואה מובטחת במשכנתא, הדבר יבוצע בתנאים הבאים במצטבר: 1. תשלום הון עצמי מצד הקונה שלא יפחת מ-30% מהתמורה. 2. המסמכים יהיו בנוסח המקובל וכפופים לאישור הנאמן. 3. ההלוואה תשולם אך ורק לנאמן. 4. הלוואת המשכנתא תהיה תשלום אחרון בגין התמורה.

עמוד 8 מתוך 11

ככל והקונה לא יהיה זכאי לקבל הלוואת משכנתא מכל סיבה שהיא, לרבות כזו התלויה בתנאי עסקה זו, לא יהיה בכך הצדקה כלשהי לאי תשלום התמורה, ועל הקונה להביא זאת בחשבון.

מסירת החזקה

.5

מוסכם כי החזקה תימסר לקונה 60 יום לאחר קיום התנאי המתלה, כפוף לאמור ב"הואיל" השני לעיל, וכנגד תשלום יתרת התמורה בהתאם להוראות חוזה זה. לאחר מסירת החזקה, ימסור הנאמן לקונה צו בית המשפט השלום בחיפה המאשר את התקשרות הנאמן על פי חוזה זה והמצהיר כי זכויות המוכרים בנכס נמכרות במסגרת הליך משפטי, על פי סעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק המכר"). הנאמן יעביר את הזכויות על שם הקונה, כפוף לקבלת אישורי מיסים שעל הקונה להמציא, בהתאם להסכם זה ו/או הדין.

תנאי מתלה - אישור בית המשפט השלום בחיפה

6.1

תנאי מתלה לתוקפה של ההתקשרות על פי הסכם זה הינו, כי יינתן לה אישור בית המשפט ויחולו ההוראות הבאות:

6.1.1 בשלב הראשון יחתם הסכם זה על ידי הקונה בלבד והנאמן מתחייב להוסיף חתימתו עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט.

6.1.2 אישר ביהמ"ש את ההתקשרות על פי חוזה זה (להלן: "אישור בית המשפט") הרי שתנאי מתלה זה ייחשב כמתקיים, והנאמן יחתום עליו מיד לאחר מתן אישור בית המשפט.

6.1.3 לא אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה, באופן סופי, יחזיר הנאמן לקונה את סכום התשלום הראשון בתוך שלושה ימי עסקים ממועד מתן ההחלטה הסופית הני"ל של בית המשפט, בכפוף לאמור בסעיף 8.2 להלן, במקרה שאי מתן האישור נבע מהפרה מצד הקונה.

מיסים ותשלומי חובה

.7

7.1 המוכרים יישאו בתשלומי המיסים ותשלומי החובה הבאים:

7.1.1 מס שבח מקרקעין בגין מכירת הזכויות בנכס על פי חוזה זה, אשר ישולם על ידי המוכרים במועד ובאופן הקבוע בחוק. המוכרים יהיו רשאים להגיע, על חשבונם, לכל הסדר עם רשויות המס בקשר לתשלום המס כאמור, לרבות קבלת פטור מתשלום, ובלבד שיתקבל אישור מאת רשויות מס שבח מקרקעין לשם העברת זכויות המוכרים בנכס אל שם הקונה.

7.1.2 היטל השבחה בגין כל תוכנית שפורסמה עד מועד חתימת הסכם זה.

7.1.3 כל המיסים ותשלומי החובה האחרים החלים על הנכס, בגין התקופה שעד מועד מסירת החזקה, ככל שחלה על המוכרים החובה לשלם, וככל שתשלום נדרש לשם העברת זכויות המוכרים בנכס אל שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, למעט מיסים שצוינו כחלים על הקונה.

7.2 הקונה יישא בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים:

7.2.1 מס רכישה בגין התקשרותו בחוזה זה, שישולם במועד הקבוע לכך בחוק.

7.2.2 היטל השבחה בגין כל תוכנית שפורסמה החל ממועד חתימת הסכם זה.

7.2.3 כל המיסים ותשלומי החובה האחרים החלים על הנכס או מחזיקיו, בגין התקופה שלאחר מועד מסירת החזקה.

7.2.4 כל ההוצאות והתשלומים הנדרשים לשם העברת זכויות המוכרים בנכס אצל רשם המקרקעין על שם הקונה. אין באמור כדי להטיל על הנאמן כל חובה לדאוג לרישום ו/או לגרום לרישום זכויות הקונה אצל רשם המקרקעין.

הפרות ותרופות

.8

עמוד 9 מתוך 11

- 8.1 הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.
- 8.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1 לעיל, מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של חוזה זה מצד הקונה תקנה למוכרים זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום בשקלים חדשים השווה ל- 10% מסכום התמורה, או 100,000 ש"ח, הגבוה מבניהם, וזאת בין אם בחר בקיום החוזה ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים לו בנסיבות העניין. במקרה של ביטול החוזה, יהיו המוכרים זכאים לקזז סכום זה מהסכום המגיע לקונה כהחזר התשלום הראשון כמפורט בסעיף 4.2.3 לעיל.
- 8.3 כל צד יהיה זכאי לבטל חוזה זה עקב הפרתו היסודית על ידי הצד המפר, ובלבד שנתן התראה של 14 יום מראש בדבר כוונתו לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקן הצד המפר את הטעון תיקון.
- 8.4 כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועדו יישא בנוסף לכל סעד אחר ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקובלת אותה שעה בבנק דיסקונט בע"מ, על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, וזאת החל מ- 3 ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי חוזה זה ועד לתשלום המלא בפועל. איחור של למעלה משבעה ימים בביצוע התשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 8.5 מוסכם על הצדדים כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה: 2, 4, 5 ו-7, על כלל תתי סעיפיהם, או כל הפרה אחרת שלא תוקנה תוך 10 ימים מדרישת הנאמן. הפרת חוזה זה ע"י הקונה תזכה את המוכרים באמצעות הנאמן בפיצוי מוסכם בגובה 10% מסכום התמורה או 100,000 ש"ח, הגבוה מבניהם.
- 8.6 להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות סעיף 8 זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הנאמן במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות הקונה ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.

9. שונות

- 9.1 כל צד לחוזה זה (להלן: "**הצד המשלם**") רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלום חלה, בהתאם להוראות חוזה זה, על הצד האחר (להלן: "**הצד החייב**"), ובלבד שהתרה בצד החייב בכתב שבעה (7) ימים בטרם ביצוע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בחוזה הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.
- באם בוצע תשלום כלשהו על ידי הצד המשלם כאמור, יהא הצד המשלם זכאי, אלא אם כן נקבע אחרת בחוזה זה, להחזר אותו סכום ששילם תוך שבעה (7) ימים מיום תשלום כשהוא נושא ריבית חח"ד המקובלת אותה שעה בבנק דיסקונט בע"מ על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, החל מיום התשלום על ידי הצד המשלם ועד למועד החזר הסכום אליו. בכל מקרה מובהר כי הקונה לא יהא רשאי לשלם בעבור המוכרת חובות שנוצרו בטרם מועד הצו למינוי הנאמן ולקזוז מהתמורה.
- 9.2 לא אכף מי מהצדדים, או אכף באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות לו על פי חוזה 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.
- 9.3 הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים הנוספים (לרבות, ומבלי למעט מהאמור לעיל, חתימה על מסמכים נוספים), אשר ידרשו או יהיו רצויים לשם יישומו של חוזה זה וביצועו, כלשונו וכרוחו.
- 9.4 שינויים בחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים לחוזה.
- 9.5 מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה זה כי יעשו על ידי הנאמן, יעשו בתוקף תפקידו האמור ולא באופן אישי.
- הנאמן ונציגיו לא יישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידו כנאמן וכנציגיו.
- 9.6 היה ויפר הקונה הסכם זה הפרה יסודית, זכאים המוכרים לבטל חוזה זה, ובמקרה כזה ישיב הנאמן לקונה את התמורה בניכוי הפיצוי המוסכם, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לו כלפי הקונה. במקרה כאמור, יפעל הנאמן למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת הקונה, והגשת דיווחים מתאימים לרשויות המס, וזאת באמצעות ייפוי הכח הבלתי חוזר שחותם עליו הקונה

במעמד חתימת הסכם זה לפי הנוסח **בנספח ד'**. הקונה נותן הוראות בלתי חוזרות לנאמן לפעול כאמור.

9.7 הקונה אינו רשאי לקזז סכומים המגיעים לו כנגד סכומים שהוא חייב לפי הסכם זה.

9.8 ככל שהקונה הוא יותר מאחד, התחייבויותיו יהיו ביחד ולחוד.

10. הדין הקובע וסמכות שיפוט

10.1 הסכם זה והוראותיו יהיו כפופים לדיני מדינת ישראל, ויפורשו וידונו על פיהם.

10.2 לבתי המשפט המוסמכים בעיר חיפה תהא סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לצרכי הסכם זה, כל הנובע ממנו וכל הקשור בו, לרבות סכסוכים הנובעים מתוקפו, פירוש, קיומו או הפרתו, אולם הנאמן יהיה רשאי להביא הסכסוך, לפי בחירתו, גם בבית המשפט השלום בחיפה, בתיק בו מתנהלת המכירה.

11. כתובות הצדדים והודעות

11.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה תהיינה:

המוכרים / הנאמן:

עו"ד שמואל לביא

רח' הרב קלישר 21, חיפה 3271322

הקונה:

11.2 כל הודעה שנשלחה בדואר רשום מצד אחד בהסכם זה למשנהו לכתובותיהם הרשומות בסעיף 11.1 לעיל, יראו אותה כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום כאמור, אם נמסרה ביד – במועד המסירה, ואם נשלחה בפקסימיליה בשעות העבודה הרגילות של יום העסקים – במועד קבלת תשדורת הפקסימיליה, ואם נשלחה בפקסימיליה שלא בשעות העבודה הרגילות של יום העסקים – ביום העסקים הראשון שלאחריו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ : הקונה

_____ : המוכרים

באמצעות הנאמן:
עו"ד שמואל לביא

אישור

אני הח"מ, _____, עורך דינו של הקונה מאשר בזאת כדלקמן:

1. ה"ה _____ ו- _____ אשר חתמו בשם הקונה על החוזה, מוסמכים לחתום בשמו על חוזה זה.

2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור לחוזה זה.

_____ חתימה וחתימת עו"ד

_____ תאריך

חוות דעת

אומדן שווי - דירת מגורים

גוש : 12579 חלקה : 20 תת חלקה : 7

רחוב לילך 5/7, שכונת פסגות ים

קריית ים



16 דצמבר 2022

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>תוכן</u>	<u>סעיף</u>
3	הצהרת עדות ופרטים אישיים	1
4	מטרת חוות הדעת	2
4	ביקור והמועד הקובע	3
4	פרטי זיהוי הנכס	4
4-5	הזכויות במקרקעין	5
6-8	תיאור הסביבה והנכס	6
9-13	מצב תכנון ורישוי	7
14	עקרונות גורמים ושיקולים לחוות הדעת	8
15-18	עסקאות	9
19	תחשיב, שומה וסיכום חוות הדעת	10

18/12/2022

מספר שומה: ד 1222-12-22

לכבוד:

עו"ד שמואל לביא

קלישר 21

חיפה

דוא"ל: lavi@lavilaw.com

,א.נ.

הנדון: אומדן שווי זירת מגורים - לילך 5/7, קריית ים**גוש: 12579, חלקה: 20, תת חלקה: 7****בעניין: חדל"פ 20-05-20303 - חיים דימיטשטיין ת.ז. 11422920****בית משפט השלום חיפה****1. הצהרת עדות ופרטים אישיים:**

1.1. אני החתום מטה נתבקשתי על ידך לחוות את דעתי המקצועית בדבר שווי השוק של הנכס (להלן - "הנכס או "הדירה") שבנדון כפנוי וחופשי, שמתכונתו תתואר בהמשך חוות הדעת.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית משפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי, בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין עדות זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה, שנתתי בבית משפט.

פרטים אישיים:

שם המומחה : אלבו אריאל
תאריך לידה : 26/11/1967
כתובת : קרן היסוד 23/8, חיפה

תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי :

פרטי השכלה:

מ - 2004, שמאי מקרקעין מוסמך, רשיון מס' 1239.
1999 - 2001, לימודי שמאות מקרקעין ביחידה ללימודי חוץ בטכניון חיפה.
1991 - 1993, לימודי אדריכלות ועיצוב פנים בביה"ס להנדסאים טכניון חיפה.
1983 - 1986, בית ספר תיכון "רוגוזין" ק. אתא במגמת בניה ואדריכלות.

ניסיון מקצועי:

+ עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2002.
+ נכלל ברשימת השמאים של בנק לאומי, מזרחי טפחות, דיסקונט ופועלים.
+ התמחות באגף שומת מקרקעין משרד המשפטים חיפה בענף שמאות מקרקעין.
+ מפקח בניה בוועדה מרחבית, "השומרון".
+ הנדסאי אדריכלות בחברת יזום ובנייה.

2. מטרת חוות הדעת:

- 2.1 נתבקשתי על ידך לחוות את דעתי המקצועית בעניין:
א. שווי השוק של הנכס הנדון כ-פנוי וחופשי.
וזאת למטרת אישור בית המשפט למכירת הנכס בהליך של כינוס נכסים.

3. ביקור והמועד הקובע:

- 3.1 ביקרתי בנכס ביום 16/12/2022, מועד זה הוא המועד הקובע לשומה.
הנכס הוצג ע"י דימיטשטיין גריגורי - נציג הבעלים.

4. פרטי רישום זיהוי הנכס:

גוש : 12579
חלקה : 20
תת חלקה : 7
מהות הנכס : דירת מגורים בבית משותף.
מיקום : לילך 5/7, שכונת פסגות ים - קריית ים.

5. הזכויות במקרקעין:

- 5.1 עפ"י העתק רישום-נסח מקוון מפנקס ב"מ שהופק ביום 25/07/2022 נסח מספר 281652, עולים עיקרי פרטים אלה:
פרטי זיהוי הנכס: גוש: 12579, חלקה: 20 (בשטח 2,996.00 מ"ר), תת חלקה: 7

פרטי רישום:

תיאור דירה: דירה+מרפסת לא מקורה בשטח 9.4 מ"ר, **תיאור קומה:** שניה,
שטח במ"ר: 69.50, החלק ברכוש משותף: 7/444, מבנה: I.

הצמדות:

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ד	כחול	חניה	9.70
פג	כחול	מחסן	1.60

תיאור הזכויות:

בעלות.

שמות בעלי הזכויות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25032/2018/3	06/05/2018	מכר	דימיטשטיין ישראל	ת.ז.	011422896
					החלק בנכס
					1 / 2
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25032/2018/3	06/05/2018	מכר	דימיטשטיין רינה	ת.ז.	011422904
					החלק בנכס
					1 / 2

הערות:

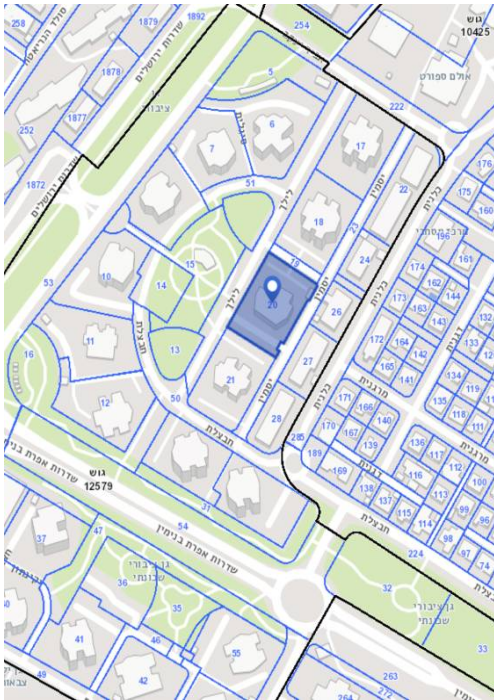
הערה מיום 06/05/2018 בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל.
הרכוש המשותף:
"נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי".
המספרים הישנים של החלקה: 12579/4.



תרשים הסביבה והנכס המשוך - תשריט בית משותף

6. תאור הסביבה, המבנה והנכס:

6.1. **הסביבה:** נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים הנמצאת ברחוב לילך 5, בלב שכונת פסגות ים במזרח העיר קריית ים. הגישה למקום מתאפשרת מרחוב אביר יעקב. מיקום הבית כ-140 מ"א דרומית לפינת הרחובות אביר יעקב ולילך. הרחוב דו סיטרי שאורכו כ-265 מ"א בלבד המחבר את רחוב אביר יעקב מצפון לרחוב חבצלת מדרום. ברחוב 5 בנייני מגורים. המקום מתאפיין כחלק משכונת מגורים בצפיפות בנייה רוויה הכוללת בניינים בני 14 קומות בממוצע לצד שצ"פ ובקרת בנייה צמודת קרקע ממזרח.



המבנה: בית מגורים משותף הממוקם בעברו המזרחי של הרחוב, הגישה אליו מתאפשרת ממפלס חזית הרחוב. הבניין פונה בחזיתות: צפונית, מזרחית, ודרומית לבתי מגורים סמוכים, בחזית מערבית לרחוב הלילך וגן ציבורי שכונתי. הקמת הבית הסתיימה בשנת 2000 (אומדן) ובנוי ב - 14 קומות מעל קומת קרקע/ לובי ומחסנים, הבניין בן כניסה אחת וכולל בסה"כ 54 יחידות מגורים. הבניין בנוי מקונסטרוקציית בטון, קירות חוץ בלוקים בחיפוי טיח, גג הבית שטוח עשוי בטון. בבניין מותקנות 2 מעליות.

הנכס שבנדון: דירת מגורים **צפון מערבית**, חזיתית לרחוב בקומת הבית השנייה.

הדירה פונה לכיוונים: **צפון ו-מערב**.

תיאור חלוקת פנים הנכס: מבואה, מטבח, מרפסת שירות, חדר מגורים, יציאה מרפסת פתוחה (גוזזטרא), מעבר, חדר רחצה ושירותים כללי, ממ"ד כחדר, יחידת הורים הכוללת חדרון רחצה ושירותים.

רמת גמר כללי - רגילה-טובה:

מטבח: רגיל, ארונות עליונים ותחתונים עם משטח עבודה שיש.

ריצוף: אריחי קרמיקה.

חדר רחצה ושירותים: ריצוף באריחי קרמיקה, חיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה.

חלונות: אלומיניום עם זיגוג שקוף.

דלתות: עץ, דלת כניסה עשויה מתכת.

שטח הדירה הרשום¹: **69.50** מ"ר + **9.40** מ"ר מרפסת לא מקורה.

שטח הדירה ברוטו²: **74.00** מ"ר + **11.70** מ"ר מרפסת.

הערות:

א. הנכס אינו מאוכלס.

ב. הדירה ברמת גמר רגילה-טובה (שמורה).

ג. הדירה פונה בחזית מערבית לרחוב הליכך ולגן ציבורי.

ד. לדירה צמודים חניה ומחסן.

¹ עפ"י העתק רישום-נסח מקוון מפנקס ב"מ.

² חישוב שטחים מתוכנית היתר - בהתאם לתקן 9 הגדרה ודיווח של שטחים בנייים - הועדה לתקינה שמאית.



צילום הנכס - בוצע ביום 16/12/2022, שעה: 12:45

7. מצב תכנון ורישוי³:

7.1. תכנון:

גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מעל הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת שרת	מחלת לכניסה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת שרת	מס' יחיד מבונה	גובה מעל הקובעת	מספר קומות	בניין
600 (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

צד ימני	צד שמאלי	קווי בנין	צד 1	צד 2
-	-	-	3 (3)	-

אופציות בניה/תכליות שימושים:
352-0400960 (תוכנית נושאת בגות) מגורים

שטחים שטח בניה עיקרי:
ק/במ/353/4370 מ"ר

שטח שרות:
ק/במ/353/2430 מ"ר א. שטח השרות יכלול שטחים המיועדים עבור: בסחן ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות, אחסנה, חניה, מבואות וחודי מדרגות, קומת עמודים מפולשת, מקמרות, מעברים ציבוריים (פסגים), בליטות, הכל כמפורט בתקנות התכנון והבנייה, קובץ תקנות 5422 (1992) ובערכים שיצאו לל"ל. בסמכות מהנדס העדה המקומית לאשר העברת שטחי שרות בין המפלסים שמעל לקרקע אל מחלת לקרקע, או מהשטחים שמתחת לקרקע אל מעל לקרקע בהיקף עד 200 מ"ר.

(1) גודל מגרש מזערי:
ק/במ/353/600 מ"ר הודעה המקומית תהיה רשאית לאשר מגרש בניה יותר קטן במידה והנסבות תצדקנה הנחה זו.

ה"כ שטח בניה:
ק/במ/353/6800 מ"ר שטח מעל לקרקע: 6450 מ"ר. שטח מתחת לקרקע: 350 מ"ר.

שטח בנייה מעל הפלס הכניסה הקובעת שרות:
ק/במ/316/א. קומת עמודים בחפיפה עד לה"כ השטח של הקומה שמעליה. ב. שטחי שרות של הרכוש המשותף בקומות העמודים, למעט המבואה. ג. חדר מדרגות אחד כולל מבואות ומערכות עד 12 אחוז משטח כל קומה, חריגה מהאמור לעיל תהיה באישור העדה המקומית. ד. מרחב מוגן ע"י דרישות ה"א. ה. מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות): בבנין עד 12 יח"ד 4.0 מ"ר ליח"ד, לכל יחידה נוספת מעבר ל- 12 יח"ד ועד 24 יח"ד 3.5 מ"ר ליח"ד, לכל יח"ד נוספת מעל 24 יח"ד 3. מ"ר ליח"ד. 1. לא תותר העברה משטח שרות זה לשטחים אחרים. 2. שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר. שטח מערי 10 מ"ר למבואה. 3. מחסן פרטי בשטח 5 מ"ר ברזנט לידרה נסגורה הפנימי (נטו) עד 2.20 מ' . ז. מערכות טכניות כגון: 1. ח. מוני גז 3. ח. מונט מעלית 3. ח. טרנספורמציה 4. ח. נגרטור 5. ח. דוורים והסקה 6. ח. ח. מוני חשמל נדרש לפי ההקו וההישויות המוסמכות. ח. אשפה ומוני מים. כדרש ע"י הרשות המקומית.

שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת שרות:
ק/במ/316/א. חניה מקורה בתחום קווי הבניין בכפוף להוראות הבאות: 1. בג תחניה לא יבנות מעל ל-1.00 מ' מעל לפני הקרקע. 2. תותר הקמת מספר קומות חניה עד למולו דרישות התקן. 3. באישור העדה המקומית תותר התקנת חניה תת-קרקעית עד לגובהות המגרש, בתנאי שגב החניה לא יבלוט בשום מקום מעל לפני הקרקע. ב. מחסן פרטי בשטח עד 5 מ"ר ברזנט ובתנאי שלא יוקם מחסן דרית נוסף לאותה יח"ד מעל למפלס הכניסה הקובעת. ג. חדר מדרגות ומבואה כמו בשטח קומה טיפוסית. ד. מרחב מוגן ע"י דרישות ה"א. ה. מערכות טכניות, חדר אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.

שטח תוספת על הגג:
352-0400960 (תוכנית נושאת בגות) שטח הבניה לתוספת הבניה על הגגות יהיה 40 מ"ר ליח"ד ובהתאם למפורט בטעיף 4.1.2 א' הראות התוכנית.

שטח תוספת על הגג:
ק/במ/316/א' כחופסת לשטח עיקרי 24 מ"ר ליתר (לא כולל חדר מדרגות 8 מ"ר ע"פ החלטת ועדה), אולם לא יותר מ-50% משטח הדירה שמתחת. המבנה הנספיק יהיה חלק אינטגרלי של הדירה שמתחתיו, ובשום פנים לא ישמש כיחידת דיר נפרדת.

קווי בנין מרחק בין שני מבנים על חלקה:
ק/במ/353/15 מ'

מרווחים סביב הבנינים:
ק/במ/353/א' לא תותר הקמת מבנים במרווחים בין הבנינים, פרט לתחנות טרנספורמציה של חברת חשמל במקרה הצורך, אשר תשולבו בתוכנית הפתוח של האתר, ניתן יהיה לבנות מבנים לתחנות טרנספורמציה בקווי בנין קדומים ואו צידיים 0, או על גבולות משותפים בין שני מגרשים, או בשל"פ.

תאריך: 18/12/2022
כ"ד בטבת, תשפ"ג

לכבוד:
כתובת:
מספר בקשה:
הקשה: מידע תכנוני
1. פרטי הקרקע:
שם ישיבו: ק"ת י"ט
גוש: 12579
חלקת מקור: 20
מגרש (מתב"ט): 1016/1
אזור מגורים: ג
שטח חלקת רישום במ"ר: 2.996
חלקת/שטח מגרש במ"ר: 1016/1
שטח חלקת/שטח מגרש במ"ר: 2.996

* קיבועה סופית של שטח הקרקע תהיה רק על מנת תשריט לנזכר רישום כפי שאושר על ידי הנופסים המוסמכים השטח המחושב הינו לנזכר מידע בלבד

2. תוכנית מנוגדת לקרקע

תכנית בחוק

מס' תוכנית	סוג תוכנית	תאריך תחילת הפקדה	פרסום תוקף י.פ.	י.פ.
352-0400960 (תוכנית נושאת בגות)	תכנית מפורטת	20/05/2019	10/11/2019	8248
352-0203034	תכנית מפורטת	11/02/2018	08/04/2019	7895
2/מק/130/א	תכנית כללית	30/10/2008	24/03/2008	5961
3/16/ק	תכנית כללית	03/05/2005	29/09/2005	5385
חח/35/א	תכנית כללית	09/03/2004	15/02/2005	5280
130/א	תכנית כללית	18/11/1999	30/05/2002	5078
ק/במ/316/א	תכנית כללית	11/04/2000	25/06/2001	4823
ק/במ/353/ב	תכנית כללית	03/03/1998	19/09/2000	4871
ק/במ/353/א	תכנית כללית	26/10/1995	01/06/1998	4650
ק/במ/316/א	תכנית כללית	03/11/1994	05/09/1997	4343
290/ק	תכנית כללית	08/11/1992	10/04/1995	4258
130/ק	תכנית כללית	05/03/1981	03/06/1993	4047
			21/01/1982	2696
			25/08/1966	1197

- 352-0203034: תוכנית מנוגדת**
- הוראות מיס ובנוי: הוראות פיתוח תשתית - ביוב - מנהל
 - הוראות עיצוב עירוי: הוראות עיצוב ארכיטקטוני - מנהל
 - נספח ביוב: נספח פיתוח תשתית - ביוב - מנהל
 - נספח גובה בטי: נספח - מחייב חלוקת
 - נספח ישיבו: נספח - מנהל
 - נספח מיס: נספח פיתוח תשתית - מיס - מנהל
 - נספח מעקב בקרה: נספח - מנהל
 - נספח מחננו: נספח מתחמים - מנהל
 - נספח בקו ישיבו מי בני: הוראות פיתוח תשתית - בקו - מנהל
 - נספח עיצוב עירוי (1): נספח עיצוב ארכיטקטוני - מנהל
 - נספח עיצוב עירוי (2): נספח עיצוב ארכיטקטוני - מנהל
 - נספח שיפוט: נספח - מנהל
 - נספח תנועה: הוראות תנועה - מנהל
 - נספח תנועה ורחמים: נספח תנועה - מנהל
 - ספר סיסי: נספח - מנהל
 - פורגוריה לטוחי ציבור: נספח פורגוריה - מנהל
 - רקע סטטיסטי: נספח - מנהל
 - שמור החורשת הבויה: נספח - מנהל

נספחים לתוכנית: ק/130/א

1. נספח: נספח - מחייב חלוקת

נספחים לתוכנית: ק/130/ב

1. נספח: נספח - מחייב

נספחים לתוכנית: ק/במ/353/א

1. נספח: נספח - מחייב חלוקת

- 3. זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה בתכנון בחוק:**
- מגרש:** 1016/1 (מתב"ט)
מס' תוכנית: 1016/1
ק/מק/353/א:
ייעוד: אזור מגורים ג
שטח מגרש כולל במ"ר: 2.996 מחושב
כתובת: 0

³ מידע זה מובא כרקע כללי לצורכי השומה בלבד, מידע מחייב הינו מידע בכתב בלבד כאמור בטעיף 119 אי לפי חוק התו"ב.

מבנים והתקנים נוספים	
מבנים והתקנים נוספים	ק/316א * תכנון הגג יבטיח שטח משותף לאורך העמדת מערכות סולריות ואנטנות וגישה ישירה מחדר המדרגות המשותף לכל דירי הבית, לאזור הג'ל. לא תורשה העמדת מערכות סולריות על גג המבנה הנוסף.
מבני עזר:	ק/130 באזור מגורים ג תותר הקמת מבני עזר אך ורק בתוך הבנין או בקומת עמודים.
מחסן:	ק/130א על היזם / המבקש בבנינים חדשים תחול חובת הקמת מחסנים, מחסן לכל יחיד.
מסתורי כביסה ושילוב מדחס	ק/130א היזמים מחויבים בזאת לבצע את מסתורי הכביסה תוך שילוב מיקום המזגנים ע"פ נספח א המצורף לתכנית זו כאשר פרט זה יבוא רק בחזיתות צדדיות ו/או אחוריות של המבנים ולא בחזיתות קדמיות. דופן המסתור יהיה מבני קשיחה כדוגמת המבנה. ניקוז המזגנים יהיה דרך הצנרת הסניטרית הפנימית במבנה.
מתלי כביסה:	ק/במ/353א התכנית להיתר הבנייה תציג מקומות מיוחדים לתליית כביסה, המוללת הסתרת הכביסה.
קולטי שמש וזודים:	ק/130א יותר מיקום זודים וקולטים במקרים מיוחדים בהם אין פתרון אחר על הגג העליון בתוספת בניה ע"פ ק/316א/ק/316ב. התכנון לפתרון כזה יהיה אך ורק בתאום עם מהנדס העודה.
הידרנטים:	ק/במ/353א על מבקשי היתר בניה להגיש תכניות למכבי אש לאורך קבלת סדורי "בטיחות אש".
צנרת:	ק/130א לא תאושר כל צנרת - (מערכת מים, ביוב, ניקוז) גלויה לעין ע"ג חזיתות המבנים.
מתקני שידור קטנים/זעירים:	תמ"א/36א תקשורת מתקנים קטנים תמ"א/36א - מתקני שידור קטנים זעירים להרחבת יש לעיין במסמכי התוכנית, המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או מנהל מקרקעי ישראל.
חניה:	ק/290 הוראות בדבר התקנת מקומות חניה ראה תקנון תכנית ק/290.
חניה:	ק/במ/353א א. תקן החניה יהיה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. ב. תותר בתחום התכנית הקמת חניות פתוחות ו/או בתוך מבנה, על קרקעיות ו/או תת-קרקעיות עד גבול המגרש. כל החניות הדרושות לפי תקן יהיו בתחום המגרש. ג. משטחי חניה פתוחים, כולל המיסעות בתחום המגרשים וכן המדרגות בתחום הדרכים הציבוריות יוצפו באבן משלבת. מדרכות אלו תונכסו כחלק מתכנון המגרש הגובל. ד. בחניה תת-קרקעית ניתן לבלוט עד קו בנין 0 צידו וקדמי, אולם קירות החניה, הגובלים עם מדרכה יורחקו, בכל מקום שיתאפשר, למרחק של לפחות מטר אחד מהמדרכה, לאפשר נטיעות הפרדה. התקני תאורה יהיו חלק בלתי נפרד מתכנון וביצוע החניונים לטוגים. כולל גגות החניה, במידה והחניה תהיה מקורה. חומרי הגמר של קירות החניה, ובכלל זה - המעוקות יהיו כפופים לאישור מהנדס העיר. תקרת קומת החניה לא תעלה על 1.75 מ' מעל הקרקע הטובעת בחד הגבוה של המגרש. אין לאורר חניה למגרש שכן ללא הסכמתו. תכנון חניה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש ומגרש.
תשתיות	ק/במ/353א ניקוז: לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכנית המאושרת ע"י מנהל אגף המים והביוב. מים: אספקת המים לבינינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עריית קרית-ים. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עבר צינור מים, על מבקש היתר בניה להתקשר עם מנהל אגף המים לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים. ביוב: לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אושר ע"י מנהל אגף הביוב תכנית ביוב ציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. לא תינתן תעודת שימוש בבנין לפני שיתובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף הביוב שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשימוש רצונו.
ניקוז, ביוב ומים:	ק/במ/353א ניקוז: לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכנית המאושרת ע"י מנהל אגף המים והביוב. מים: אספקת המים לבינינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עריית קרית-ים. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עבר צינור מים, על מבקש היתר בניה להתקשר עם מנהל אגף המים לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים. ביוב: לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אושר ע"י מנהל אגף הביוב תכנית ביוב ציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. לא תינתן תעודת שימוש בבנין לפני שיתובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף הביוב שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשימוש רצונו.
מרווח קדמי 1:	ק/מק/353ב 5 מ' לניזון רח לילר, רח ימין ורח ללא שם 9141.
מרווח צדדי 1:	ק/במ/353א 3 מ' מינימום.
מרווח אחורי 1:	ק/במ/353א 2.5 מ' טונו.
מרווח אחורי 2:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 3:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 4:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 5:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 6:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 7:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 8:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 9:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 10:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 11:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 12:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 13:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 14:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 15:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 16:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 17:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 18:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 19:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 20:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 21:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 22:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 23:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 24:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 25:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 26:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 27:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 28:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 29:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 30:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 31:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 32:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 33:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 34:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 35:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 36:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 37:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 38:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 39:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 40:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 41:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 42:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 43:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 44:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 45:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 46:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 47:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 48:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 49:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 50:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 51:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 52:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 53:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 54:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 55:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 56:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 57:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 58:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 59:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 60:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 61:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 62:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 63:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 64:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 65:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 66:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 67:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 68:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 69:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 70:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 71:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 72:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 73:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 74:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 75:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 76:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 77:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 78:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 79:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 80:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 81:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 82:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 83:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 84:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 85:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 86:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 87:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 88:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 89:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 90:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 91:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 92:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 93:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 94:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 95:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 96:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 97:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 98:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 99:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.
מרווח אחורי 100:	ק/במ/353א 12 מ' מרתף.

שחל שחל:	תנאים למתן היתר בגיה:	ק/130 קו החשמל יותקנו בגבולות הדרכים והמגרשים למיניהם. לא תורשה כל בניה תחת קו החשמל ובמרחק קבוע מהם הכל לפי המפרטים של חברת החשמל בענין זה.
בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל	תנאים למתן היתר בגיה:	ק/במ/353 א. לא ייתן היתר בגיה לבנין, או לחלק הבולט ממנו מוחלט לקו חשמל ע"י. בקרבת קו חשמל ע"י ייתן היתר בגיה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אכף משור או הקרקע בין התל הקניוני הקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. סוג קו חשמל מרוחק לחלק הקרוב ביותר רשת מתח ממוך 2 מטרים. קו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטרים. קו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מטרים. קו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטרים. ב. אין לבנות בניינים מעל כללי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל בקרבת כבלים תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. ג. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלה בעזרת כבל תת-קרקעי. ד. במידה ותרשה העתקת עמודים, יעשה הדבר על חשבון יוזמי/אוב מצבע התכנית. כל זאת בתאום עם חברת החשמל.
תחנות טרנספורמציה:	תנאים מיוחדים:	ק/במ/353 א. תותרנה הקמתן של תחנות טרנספורמציה פנימיות בנוסף או כחלופה לתחנות שסומנו בניסוח המונח באזור מורים ג באזור למבני ציבור באזור למסחר ומשרדים בתוך הבניינים ו/או במרחקים קדמיים צדדיים ואחוריים. וכן בשל"פ ובש"פ. על הזימים להקנות אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל בתוך מגרש בגיה מקום מתאים - דרך או שטח קרקע לפי הדרוש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לתחנה זכות אפסרית להנחה של כלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה. ב. על גמיש בקשת בגיה במקום זה לובא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש, לא תתקבל תכנית בגיה אשר אינה כוללת דרך לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. מיקום התחנה יועשה בהנחה קשיח ומגן שייקבע על דעת חברת החשמל, הערייה והודעה המקומית. מיקום סוג המבנה יעמוד בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
תקשורת תקשורת:	השלמת הבניינים:	ק/במ/353 א. מערכת קו הטלפון וכבלים לשידור טלוויזיה בתחום זו, כולל הציודים תהיה תת-קרקעית בלבד.
אנטנה:	עיצוב ארכיטקטוני:	ק/במ/353 א. תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת בלבד בכל בניין.
התקנת כבלים:	ציפוי חיצוני:	ק/במ/353 א. תאסר התקנת צנרת גז, חוטי טלפון וארובות בחזיתות הבניינים כולל במרפסות ובתחתים.
ארכיטקט מילכי דלק:	ציפוי חיצוני (מק/130/2):	ק/במ/353 א. מילכי דלק יותקנו רק במקומות המאושרים ע"י מהנדס העיר בהיתר בגיה.
איכות סביבה הפרעות לסביבה:	עבודות פיתוח:	ק/130 ראשית הועדה המקומית להתנת היתר בגיה בתנאים הבאים להבטיח מניעת הפרעות בסביבה הנובעות מרעש, רעידות, אוויר רגוע, תאורה בלתי מספיקה וכו'.
הוראות לבניה, תעודות נוספות תכנון גג:	היתר בגיה:	ק/130/א2 - חובת ציפוי קשית, כאמור בסעיף 10 ב (ב1), (23) בכניית ק/130א1 - לא תחול על מבני מגורים חדשים צמודי קרקע, חד או דו משפחתיים בלבד במגרש 2. לנכי בניין מגורים, שאינם מבני מגורים חדשים צמודי קרקע חד או דו משפחתיים במגרש, כאמור בסעיף קטן 1 לעיל, או בניינים שאינם למגורים, כאמור, תישאר חובת הציפוי הקשית ע"י תכנית ק/130א1, ללא שינוי.
בעלות על הגג:	הוראות ביניים:	ק/במ/353 א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תמיכים, ניקוז, גיטון וכו'. גדרות קירות תמיכים יהיו בהתאם לתכנית שאושר ע"י מהנדס העיר, חוץ שימת לב מרבית למניעת מפגעי גג ושמירה על איכות הסביבה. ב. עבודות פיתוח ציבוריות ותשתיות יבוצעו ע"י הרשות המקומית, או ע"י היום לפי הסכם פיתוח.
החזית בגיה:		ק/130א1 מתי להוצאת היתר בגיה לתכנון שנובהם עולה על 51 מ' מעל פני הים (כולל מטרות כניוים, מתקנים סולריים, אנטנות וכו') יהי מנתה באשר מנהל העשפה האזורית ורשות שדות התעופה.
		ק/במ/353 א. תותרנה הקמתן של תחנות טרנספורמציה פנימיות בנוסף או כחלופה לתחנות שסומנו בניסוח המונח באזור מורים ג באזור למבני ציבור באזור למסחר ומשרדים בתוך הבניינים ו/או במרחקים קדמיים צדדיים ואחוריים. וכן בשל"פ ובש"פ. על הזימים להקנות אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל בתוך מגרש בגיה מקום מתאים - דרך או שטח קרקע לפי הדרוש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לתחנה זכות אפסרית להנחה של כלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה. ב. על גמיש בקשת בגיה במקום זה לובא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש, לא תתקבל תכנית בגיה אשר אינה כוללת דרך לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. מיקום התחנה יועשה בהנחה קשיח ומגן שייקבע על דעת חברת החשמל, הערייה והודעה המקומית. מיקום סוג המבנה יעמוד בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

היטלים ומסים

היטל השבחה:

352-0400960 (תכנית נושאת גגות) א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא ינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

שלבים

בניה בשלבים:

ק/במ/353/א שלב א : בניה במתחם הצפוני לכביש גשר קריות, בו יותר הפיתוח מיידית עם אישור התכנית. שלב ב : בניה במתחם הדרומי לכביש גשר הקריות, בו לא יוצאו היתרי בניה במשך שנה מיום אישור התכנית. בתום השנה, הועדה תשוב ותדון במתחם הדרומי, המוגדר כשלב ב, ותיבחן מחדש את התכנית.

4. הערות

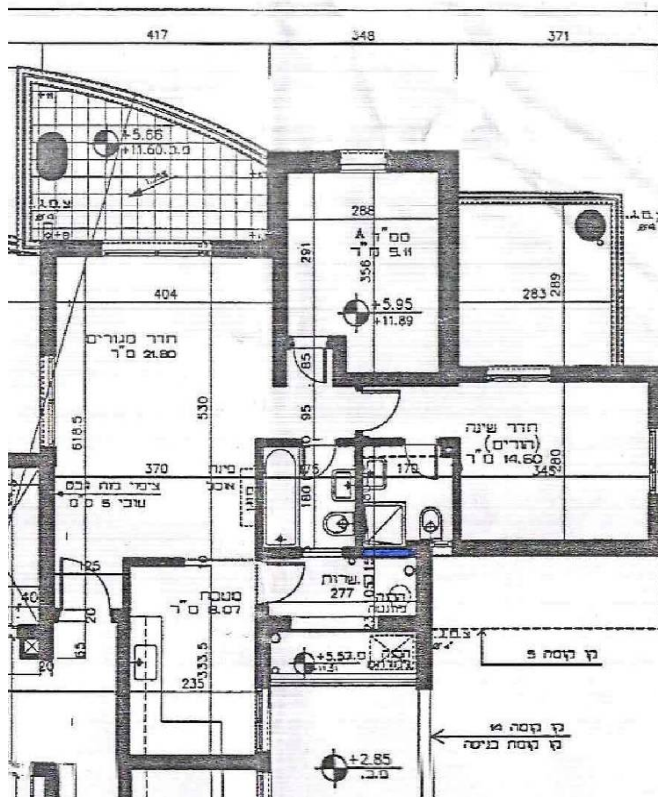
והמידע המוצג במערכת זו הוא לידיעה בלבד ואינו מתאים לשמש אסמכתא תקפה לכל עניין שהוא ולכל הליך על פי כל דין. הוועדה לתכנון ובניה קריות לא תישא בכל אחריות שהיא, מכל מין וסוג, בגין הסתמכות על המידע המוצג במערכת. לקבלת מידע מעובד, רשמי ותקף, אנא פנה לגורם המוסמך לכך בעירייה.



מפת תצלום אוויר (חלקה 12579/20) – הופק מועדה לתו"ב הקריות

רישוי:

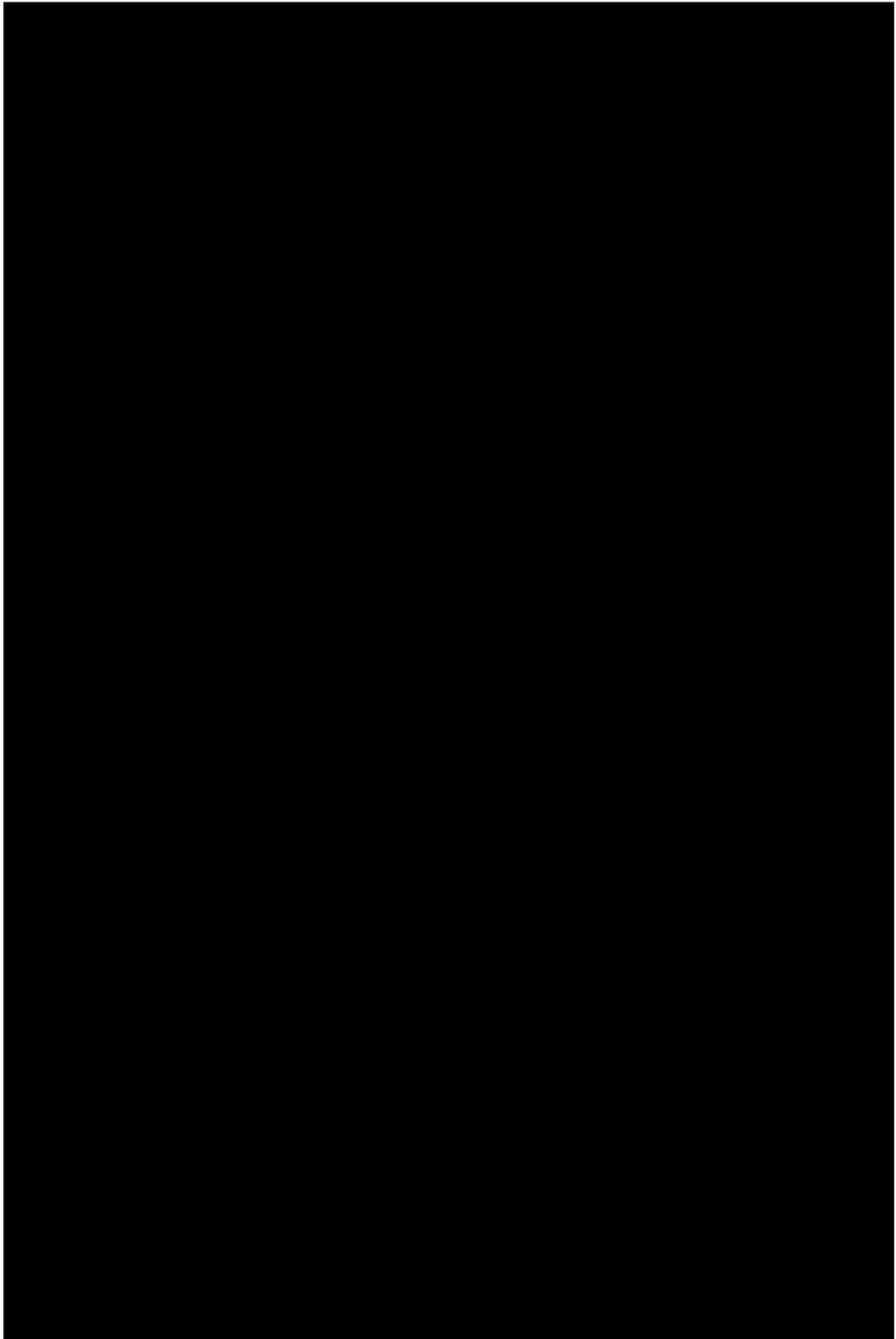
- לבית והנכס שבנדון ניתן היתר בניה שמספרו 317/16/97 ביום 7/8/1997 עבור:
- **הקמת מבנה בן 14 קומות מעל קומת עמודים - 54 יח"ד**
- נמצא היתר בניה שמספרו 442/16/97 מיום 21.10.1999 עבור:
- **תוכנית שינויים מצב סופי המתבטאת בשינויים במערך המחסנים ושינויי פנים**
- בהשוואת תוכנית ההיתר למצבה הקיים של הדירה פועל נמצא כי:
- לא אותרו חריגות בנייה.
- **מבנה מסוכן** - עפ"י מכתב מיום 18/12/2022 החתום בידי מהנדס העיר קריית ים, אין כל מידע לגבי המבנה באם הוכרז כמבנה מסוכן.
- אין באמור כדי להוות אישור/ חוות דעת בדבר מצב המבנה נכון למועד מכתבנו. דרושה בדיקה בפועל ע"י מהנדס פרטי.

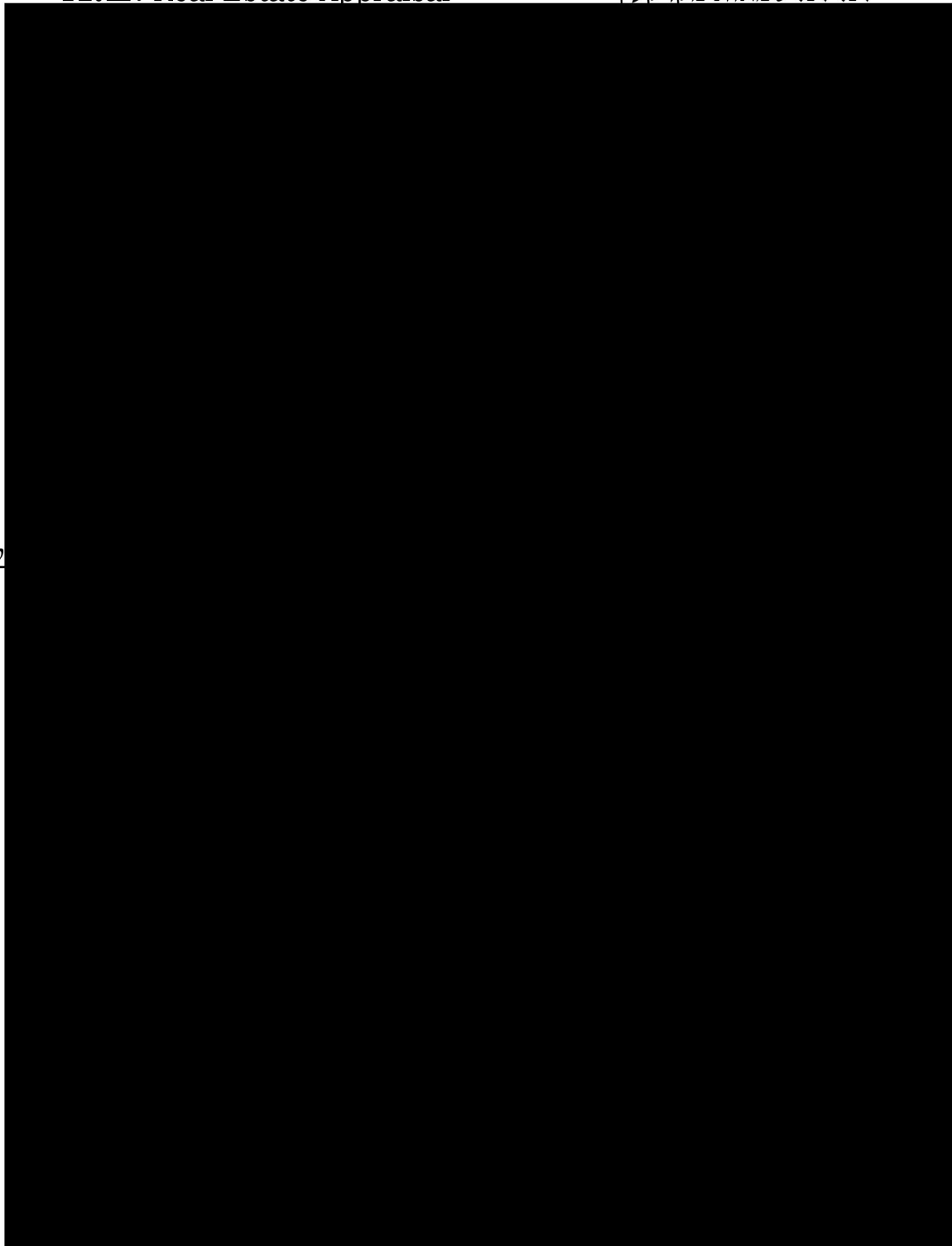


תרשים הנכס - מתוך תוכנית היתר

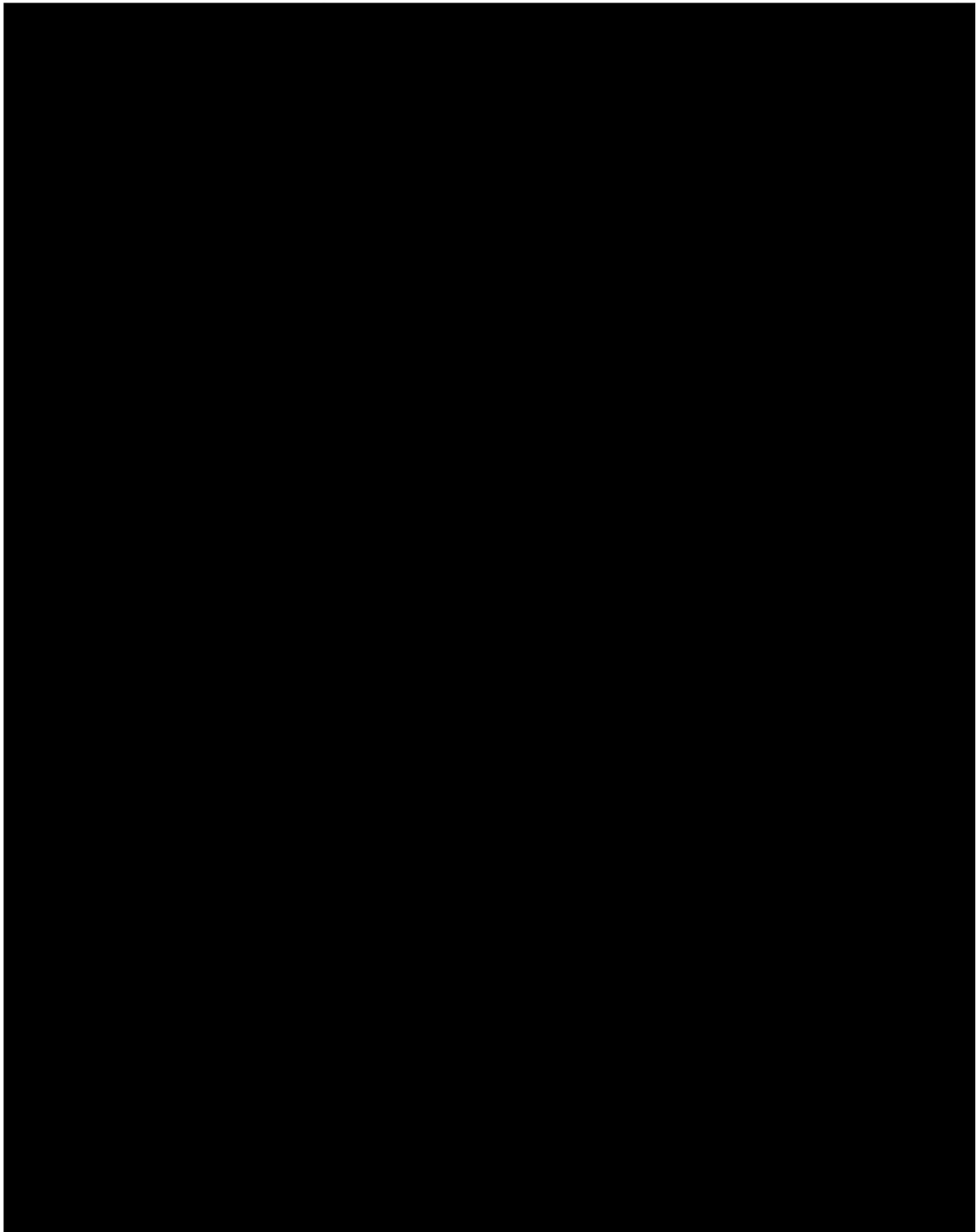
8. עקרונות גורמים ושיקולים לשומה:

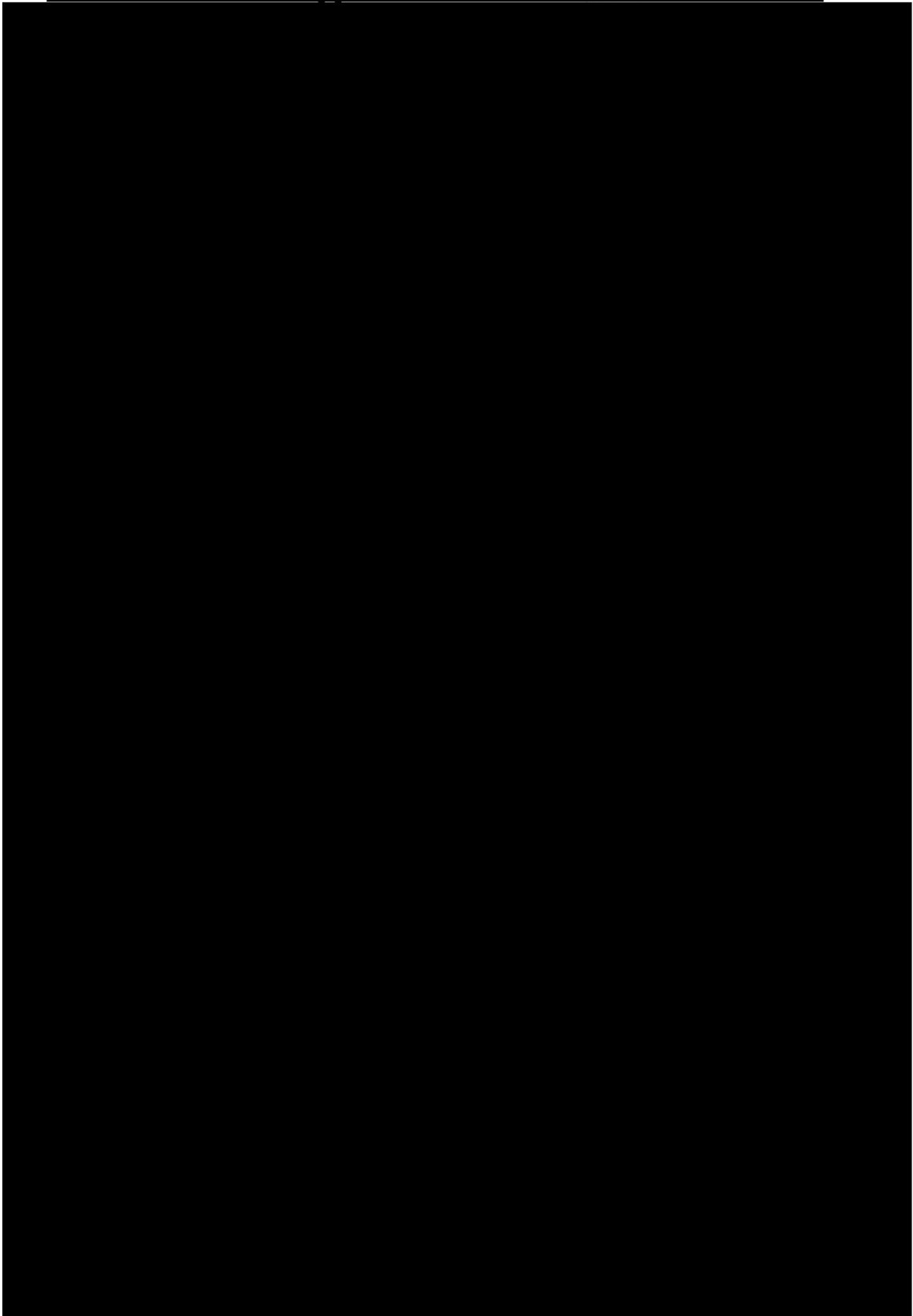
- בהערכת שווי הנכס, נלקחו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:
- 8.1 מיקום הנכס במרקם שכונת פסגות ים בעיר קריית ים.
 - 8.2 שטח הנכס: כמפורט בפרק 6 לעיל.
 - 8.3 אפיון הנכס: דירת מגורים כוללת ממ"ד ומרפסת בבניין חדיש הכולל 2 מעליות.
 - 8.4 גיל הנכס/ הבניין, תחזוקה ומצב פיסי.
 - 8.5 מצב תכנוני - **אזור מגורים ג'**.
 - 8.6 מצב רישוי: ראה פירוט פרק 7.2 לעיל.
 - 8.6 הזכויות במקרקעין - בעלות.
 - 8.7 הערכת השווי הינה ל - **א**. זכות בעלות.
 - 8.8 גישת השווי אשר נלקחה בחשבון הינה:
 - 8.9 גישת ההשוואה: מידע לגבי עסקאות בנכסים דומים תוך ביצוע התאמות נדרשות.
 - 8.9.1 המועד הקובע לשומה: **16/12/2022**.
 - 8.9.2 מחיר למ"ר אקו' בהתאמות נדרשות משקף כ - [REDACTED] ש"ח.
 - 8.9.3 שומה זו אינה מהווה תחליף לביקורת הנדסית לגבי כשירות, עמידה בתקנים ועמידות המבנה.

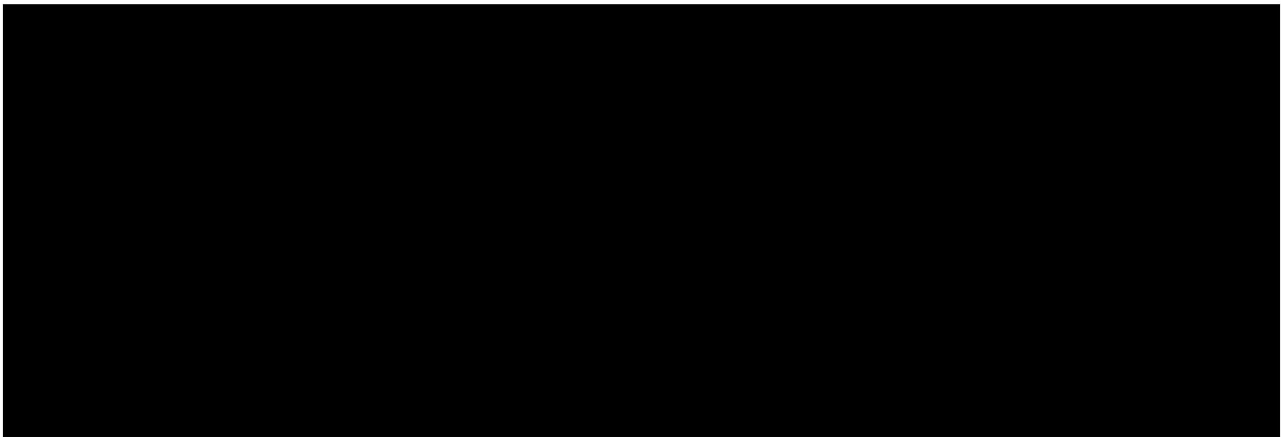




ל







הריני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון,
שומה זו נערכה לפי מיטב המידע שעמד לרשותי.



ולראיה באתי על החתום: **אלבז אריאל**
שמאי מקרקעין

מצ"ב: נסח מקוון - העתק רישום-נסח מקוון מפנקס בתים משותפים

תאריך: 25/07/2022
 כ"ו תמוז תשפ"ב
 שעה: 11:52

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

נסח מס' 281652

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים
 גוש: 12579 חלקה: 20 תת חלקה: 7

הנכס נוצר ע"י שטר:	54125/2008	מיום:	15/12/2008	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה+ מרפסת לא מקורה בשטח 9.4 מ"ר	שניה	69.50	7/444

מבנה
I

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יד	כחול	חניה	9.70
פג	כחול	מחסן	1.60

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25032/2018/3	06/05/2018	מכר	דמיטשטיין ישראל	ת.ז.	011422896
החלק בנכס					
1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25032/2018/3	06/05/2018	מכר	דמיטשטיין ריינה	ת.ז.	011422904
החלק בנכס					
1 / 2					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
25032/2018/4	06/05/2018	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	54125/2008	מיום:	15/12/2008	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר
עריית קריית ים	2,996.00

עמוד 1 מתוך 2

25/07/2022
כ"ו תמוז תשפ"ב
שעה: 11:52

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

281652

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 12579 חלקה: 20 תת חלקה: 7

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
I			לילך 5, קריית ים
II			לילך 5, קריית ים

תקנון	תת חלקות	מבנים
מוסכם	56	2

שטר יוצר
54125/2008

הערות רשם המקרקעין
"נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי"

המספרים הישנים של החלקה
12579/4

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

עמוד 2 מתוך 2

העתק רישום - נסח מקוון מפנקס ב"מ



עיריית קריית ים אנף הנדסה
KIRYAT YAM MUNICIPALITY ENGINEERING DEPARTMENT

18 דצמבר 2022
כ"ד כסלו תשפ"ג

סימנו: הנ 162

לכבוד
אריאל אלבז – שמאי מקרקעין

שלום רב,

הנדון: רח' לילך 5, קריית ים
גוש 12579, חלקה 20, תת חלקה 7,

המשך לפנייתך אלינו, אין לנו כל מידע לגבי המבנה באם הוכרז כמבנה מסוכן.
כמו כן, על בעל הנכס לבדוק כשירות המבנה ע"י מהנדס אזרחי.

יובל ברנוב
מהנדס העיר
קריית ים

לכבוד
רובל ברנוב
מהנדס העיר

העתק:

הועדה לתכנון ובניה, קריות



שד' משה שרת 24 · ת.ד. 660 · 2902762 · טלפון 04-8789740 · פקס 04-8789744 · דוא"ל daniela@k-yam.co.il
24 MOSHE SHARET AVE · P.O.B 660 · ZIPCODE 2902762 · TEL 04-8789740 · FAX 972 4 8789744 · EMAIL daniela@k-yam.co.il

אישור מבנה מסוכן

תוכן עניינים

עמ'	שם הנספח	סימון
36	נסח טאבו	א
40	חוזה שכירות	ב
43	צו מימוש	ג
45	יפוי כח בלתי חוזר קונה	ד

נספח א

נסח טאבו

עמ' 36



379460 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 12579 חלקה: 20 תת חלקה: 7

הנכס נוצר ע"י שטר:	54125/2008	מיום:	15/12/2008	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה+ מרפסת לא מקורה בשטח 9.4 מ"ר	שניה	69.50	7/444

מבנה			
I			

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יד	כחול	חניה	9.70
פג	כחול	מחסן	1.60

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
66793/2023/1	13/09/2023	ירוושה	דימיטשטיין חיים	ת.ז.	011422920
החלק בנכס					
1 / 8					
הערות: בעניינו של הירוש חיים דימיטשטיין מתנהלים הליכי חדלות פרעון בבית משפט השלום בחיפה בתיק חדל"פ 20303-05-20 ועוד שמואל לביא משמש נאמן לנכסיו.					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
66793/2023/1	13/09/2023	ירוושה	דימיטשטיין גריגורי	ת.ז.	011422912
החלק בנכס					
1 / 8					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
66793/2023/2	13/09/2023	ירוושה	דימיטשטיין גריגורי	ת.ז.	011422912
החלק בנכס					
3 / 8					



379460

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 12579 חלקה: 20 תת חלקה: 7

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
66793/2023/2	13/09/2023	ירוושה	דימיטשטיין חיים	ז.ת.	011422920
החלק בנסכ					
3 / 8					
הערות: בעניינו של הירוש חיים דימיטשטיין מתנהלים הליכי חדלות פרעון בבית משפט השלום בחיפה בתיק חדל"פ 20303-05-20 ועוד שמואל לביא משמש נאמן לנסיו.					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
25032/2018/4	06/05/2018	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
66793/2023/3	13/09/2023	תיקונים שונים בהערה	בית משפט השלום חיפה
מהות פעולה מקורית			
בתנאי שטר מקורי			
צו מניעה			
61719/2022/1			
הערות: תיק 20303-05-20, מיום 25.07.22			
שטרי תיקון: 66793/2023			
על הבעלות של:			
דימיטשטיין חיים			
דימיטשטיין חיים			

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	מיום:	15/12/2008	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
54125/2008				
רשויות	שטח במ"ר			
עיריית קריית ים	2,996.00			

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
I			לילך 5, קריית ים
II			לילך 5, קריית ים

תקנון	תת חלקות	מבנים
מוסכם	56	2

שטר יוצר
54125/2008

13/09/2023
כ"ז אלול תשפ"ג
שעה: 13:06

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



379460

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 12579 חלקה: 20 תת חלקה: 7

הערות רשם המקרקעין

"נסח זה הוכרז כשיכון ציבורי"

המספרים הישנים של החלקה

12579/4

סוף נתונים

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד או לחלופין חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת

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

שולמה אגרה

נספח ב

חוזה שכירות

עמ' 40

תאריך 05.12.2022

בס"ד

חוזה שכירות בלתי מוגן

כתובת הנכס : לילך 5 דירה 7 קרית ים" להלן הדירה "

תיאור הנכס : דירת 3 חדרים + 2 חדרי שירותים ורוחצה + מרפסת + מחסן + חניה

חוזה שנערך ונחתם בקרית מוצקין ביום 05 לחודש 12 שנת 2022

בין דימיטשטיין גריגורי ת.ז 011422912

מרחוב אהוד מנור 3 קרית מוצקין טלפון: 052-3494173

-"להלן המשכיר"

לבין רונן רוטמן ת.ז 22692552 טלפון - 050-5652002 ואספה אנוסקוזה ת.ז 3 50573686

"להלן השוכר "

הואיל: והמשכיר מצהיר כי הינו הבעלים של דירה ברחוב לילך 5 דירה 7 קרית ים .

והואיל: והשוכר חפץ לשכור את הדירה והצמודים לה מהמשכיר והמשכיר חפץ להשכיר את הדירה והצמודים לה לשוכר.

והואיל: והשוכר מצהיר בזאת כי לא שילם ולא נתן זמי מפתח כלשהם עבור הדירה ו/או בקשר אליה לא בכסף ולא בשווה כסף ו/או בכל צורה שהיא וידוע לו שהמשכיר מסכים להשכיר לו את הדירה בתנאי מפורש כי לא יהיה דייר מוגן בדירה וכי השכירות לפי חוזה זה איננה ולא תהיה שכירות מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, או עפ"י כל חיקוק אחר בין קיים ובין עתידי.

והואיל: והשוכר מסכים ומתחייב בזאת כי השכירות לפי חוזה זה אינה ולא תהיה שכירות מוגנת כאמור לעיל.

לכן הוצרה, הוסכם והוחתם בין הצדדים כדלקמן :

1. המשכיר משכיר לשוכר והשוכר שוכר מהמשכיר את הדירה הנ"ל הכוללת ריהוט כדלהלן : מזגן מיני מרכזי.
2. תקופת השכירות לשנה, מ 28/12/2022 עד 27/12/2023 "להלן תקופת השכירות"
3. הצדדים ידונו על המשך השכירות כחודשיים לפני סיום תקופת השכירות.
4. השוכר מתחייב לשלם למשכיר דמי שכירות בסך של 3400 ₪ .
5. תנאי התשלום : 12 שיקים בסך 3400 ₪ שישולמו כל 10 לכל חודש החל מתקופת השכירות + שיק בנקאי על סך 10,200 ₪ .
6. השוכר יתן למשכיר 5 שיקים לביטחון לכבוד חברת הגז, חברת החשמל, עיריית קרית ים, חברת המים ימים ולועד הבניין .
7. המשכיר יוכל להשתמש בשיקים של הביטחון ובשיק הבנקאי רק במידה והשוכר לא שילם את חובותיו לחברות המוזכרות בסעיף 6 ואם לא החזיר את הדירה כפי שקיבל אותה מלבד בלאי רגיל וסביר .

8. המשכיר יחזיר לשוכר את השיקים לביטחון -- רק לאחר שבדק את המושכר וקיבל אותו לפי המוזכר בסעיף 7.
9. השוכר מתחייב לשלם למשכיר את הכסף בזמן וכל איחור מעבר ל7 ימים תהיה הפרה יסודית של החוזה והמשכיר רשאי לפנות את השוכר מהדירה ולחזור ולהחזיק בה חזקה מלאה והשוכר יפצה את המשכיר בכל נזק שיגרם לו עקב הפרת החוזה.
10. השוכר מתחייב להשתמש בדירה אך ורק למטרת מגורים ולא להשתמש בה לכל מטרה אחרת.
11. השוכר מצהיר שראה את הדירה ומצא את הדירה מתאימה לצרכיו, ומוותר על כל טענה כלפי המשכיר מלבד בלאי רגיל וסביר.
12. השוכר מצהיר שקיבל את הדירה נקייה וצבועה בצבע לבן ועליו לנקות את הדירה ולהחזיר את הדירה צבועה בצבע לבן ולהחזיר את המושכר כפי שקיבל אותו בסוף תקופת השכירות ולהחזיר את הדירה עם החפצים הרשומים בחוזה זה.
13. המשכיר משאיר לעצמו את הזכות לבקר בדירה בכל זמן מתקבל על הדעת ובתאום מראש בכדי לבדוק את מצב הדירה ואת אופן השימוש בה.
14. השוכר מתחייב שלא להעביר או להשכיר את הדירה או חלק ממנה לאף אחד אחר בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
15. הצדדים מסכימים שעל השוכר חלה חובת תשלום ארנונה, מים, ועד בית, גז, חשמל.
16. במידה והשוכר ירצה להפסיק את תקופת השכירות ולעזוב את הדירה לפני תום תקופת השכירות או לאחר שנחתם יהיה חייב בתשלום דמי השכירות עד סוף התקופה, או למצוא דייר אחר במקומו לשביעות רצון המשכיר ובאותם תנאים.
17. השוכר יפצה את המשכיר בכל נזק שיגרם לו בגלל הפרת חוזה ומכל כסף שהוציא שבאחריותו של השוכר לתקן.
18. בסוף תקופת השכירות על השוכר יהיה לפנות את הדירה ולהחזירה תקינה בהתאם לכל הסעיפים.
19. במידה והשוכר לא יפנה את הדירה בסוף תקופת השכירות השוכר ישלם למשכיר דמי פיצוי מוסכמים מראש בסך של 300 שח ליום מלבד הוצאות נוספות בגין פינוי הדירה.
20. השוכר מודע לכך שהמשכיר לא ביטח את הדירה בביטוח צד ג' ועל השוכר מרצונו יכול לבטח את הדירה בביטוח צד ג' והמשכיר לא אחראי לכל נזק שייגרם לצד ג' ולא יוכל לבוא לתבוע את המשכיר.
21. הצדדים מסכימים שעל השוכר חלה חובת תיקון כל נזק או קלקול הנגרם מדחון או רשלנות.
22. המשכיר יתקן כל קלקול או נזק הנובע מבלאי של הדירה וייתן זמן סביר.
23. השוכר יעביר את חשבונות הארנונה מים וחשמל וגז על שמו ויעביר למשכיר את שיק הבנקאי המוזכר בסעיף 5 עד 28.12.2022.
24. מוסכם בין הצדדים שרק לאחר ביצוע כל המוזכר בסעיף 23 השוכר יקבל את המפתחות לדירה ויוכל להכנס לגור.

ולראייה באו הצדדים על החתום

חתימת השוכר

חתימת המשכיר

נספח ג

צו מימוש

עמ' 43

חדל'פ 20303-05-20

בבית משפט השלום בחיפה
בפני כבוד השופטת הוד-טל איילת

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 **"החוק"**

ובעניין: דימיטשטיין חיים, ת.ז. 11422920

<p>כ"ז אב תשפ"ג, 14/08/2023 החלטה תיק 20303-05-20 שו' איילת הוד-טל</p> <p>נוכח הפקדת ההתחייבות, הצו מאושר לביצוע והנאמן יקדם את הליך מימוש הנכס בהתאם להוראות מימוש נכס מקרקעין על פי חוק ההוצל"פ. "נאמן"</p> <p>"הממונה" *** נחתם דיגיטאלית ***</p>
--

ע"י ב"כ עו"ד סובחי איוב
מס בית 601 דירה 1 ת.ד. 601, פסוטה 2517000
טל: 04-6377996, פקס: 04-6377991

ובעניין: עו"ד שמואל לביא

מרח' הרב קלישר 21, חיפה 3271322
טל: 04-8123004, פקס: 04-8123152
דוא"ל: pr@lavilaw.com

ובעניין: ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה

מרח' פל-ים 15 א', חיפה 31000

ובעניין: גריגורי דימיטשטיין, ת"ז 011422912

ע"י ב"כ עו"ד ירון רגואן
טל: 04-8621007
דוא"ל: yaronr.adv@gmail.com

"המשיב"

צו מימוש דירה

- הנני מורה על מימוש זכויות היחיד והמשיב, בדירת הוריהם המנוחים ז"ל דימיטשטיין ישראל ת.ז. 011422896 ו-דימיטשטיין ריינה ת.ז. 011422904, ברחוב לילך 5 בקרית ים, והידועה כנתת חלקה 7 בחלקה 20 בגוש 12579 (להלן-"הנכס"), וזאת באמצעות הנאמן, עו"ד שמואל לביא, מ.ר. 21998.
- הנאמן יסיים הטיפול בהוצאת צווי הירושה אחר ההורים המנוחים של היחיד והמשיב, ויפעל לרישום זכויות היחיד והמשיב בנכס.
- הנאמן יפעל למכירת הנכס, כפנוי או כמושכר, לכל המרבה במחיר, תוך ביצוע פרסום כמקובל, וביצוע התמחרות ככל הנדרש.
- הנאמן רשאי לשכור שירותי מתווך, וכן לשלם עבור התמחרות אינטרנטית.
- הנאמן רשאי לחתום בשם הצדדים על הצהרה למיסוי מקרקעין על מכר הנכס, לרבות על בקשה לפטור מס שבח, ככל שקיימת זכאות לכך.
- עלויות ביצוע פעולות הנאמן יחולו על קופת הנשייה.
- הנאמן יגיש דו"ח עד ליום 31.10.23, וכן יגיש בקשה לאישור המכר לקונה.



נספח ד

יפוי כח בלתי חוזר קונה

עמ' 45

יפוי כח בלתי חוזר (קונה)

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד **(להלן: "הקונה")**, ממנה ומייפה בזה את כוחו של עוה"ד **שמואל לביא ו/או עבד אלסתאר סייד אחמד** להיות לבא הכח החוקי שלי לשם עשייה בשמי ובמקומי של הפעולות הבאות או חלק מהן בקשר לרכישת מלוא הזכויות בנכס ברחוב: **לילך 5/7 קרית ים** והידוע גם כדת חלקה: **7 בחלקה: 20 בגוש: 12579 (להלן: "הנכס")** מאת ה"ה **חיים דימיטשטיין ת.ז. 011422920, גריגורי דימיטשטיין ת.ז. 011422912 (להלן: "המוכר")**, כפי שבא כוחי ימצא לנכון הן בפעולה אחת והן מפעם לפעם.

1. לחתום בשמי ובמקומי על הסכם לרכישת הנכס מאת המוכר וכן לתקן בשמי ובמקומי את הסכם המכר לאחר חתימתו ו/או לרשום את הנכס + החלקים הצמודים לו על שמי ו/או לפקודתי ולעשות את כל פעולות רישום והעברה נוספים על שמי כפי שנדרש לשם ביצוע האמור לעיל.
2. לקבל ו/או לרכוש ו/או לשכור ו/או לחכור ו/או לחכור בחכירת משנה בתמורה ו/או ללא תמורה את כל או חלק מהזכויות הקיימות למוכר בנכס וברכוש המשותף וכן לרשום הערות אזהרה לטובתי ו/או לטובת צד ג'.
3. למשכן ו/או לשעבד וכן להתחייב למשכן ו/או לשעבד את כל או חלק מהזכויות בנכס הנ"ל לטובתי ו/או לטובת בנקים ו/או בנקים למשכנתאות ו/או גופים ו/או אנשים אחרים שילוו לקונה כספים לרכישתו של הנכס וכן לפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס הנ"ל ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.
4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובתי לתקופה בלתי מוגבלת או מוגבלת על מתן יפוי-כח זה ו/או כל הערה אחרת לגבי הנכס הנ"ל וכל נושא אחר ובנוסף שייקבע ע"י מיופה כוחי הנ"ל ולחדש ו/או לבטל הערות כנ"ל, לרבות רישום הערה כי כל פעולה בחלקה ו/או בנכס הנ"ל תוכל להעשות רק בהסכמתם המוקדמת של מיופי כוחי הנ"ל, או אחד מהם.
5. **למחוק ו/או לבטל את הערות האזהרה ו/או המשכונות הרשומים ו/או שיהיו רשומים לטובתי על הנכס.**
6. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע לנכס הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לנכס הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הנכס הנ"ל או חלק ממנו על שמי, לרשום את הנכס הנ"ל כבית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט) 1969, לתקן כל מיני רישומים בפנקסי המקרקעין בנוגע לנכס הנ"ל או חלק ממנו, לרבות תיקון צו רישום הבית המשותף בקשר עם הבניין בו מצוי הנכס ו/או לערוך ו/או לתקן ו/או לבקש לרשום תקנון מוסכם לבית משותף, חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, חלוקה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתיים משותפים, תקנון/ים מוסכמים, הצמדות למיניהן וכן לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל וכן לחתום בשמי ובמקומי על כל מיני מסמכים ו/או הסכמות ו/או הצהרות לייחוד ו/או לצימצום הערות אזהרה ו/או בעלויות ו/או חכירות ו/או חכירות משנה הרשומות לטובתי על הנכס הנ"ל.
7. לקבל בהעברה, לרכוש לקנות ו/או לחכור בחכירת משנה ולהעביר על שמי בתמורה וללא תמורה כל ו/או חלק מהנכס בחלקה הנ"ל.
8. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות לנכס הנ"ל, להתפשר, לבוא לידי מיני הסכמים בעניינים הנוגעים בנכס הנ"ל.
9. להגיש בשמי ובמקומי כל בקשה להיתר בניה על הנכס ו/או להסכים לכל בקשת בניה על הנכס ו/או להקלה בעניין בניה ו/או בקשה לשימוש חורג ו/או לניוד זכויות בניה ולכל עניין הקשור לביצוע בניה על הנכס ו/או חלקו, לכל ועדה מקומית לתכנון ובניה ו/או לכל ועדה מחוזית לתכנון ובניה הדנה בבקשות להיתר בניה על הנכס.
10. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי על הצהרות, תעודות, בקשות,

התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות מכר ו/או שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבא כוחי הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.

11. לתת בשמי ובמקומי הוראות לשלטונות מיסוי מקרקעין בדבר העברת כספים ו/או החזר כספים המגיעים לי וכן לבקש בשמי ובמקומי להנפיק עבור המוכר, שובר תשלום מקדמה למס שבח.

12. לחתום בשמי ובמקומי על הוראות בלתי חוזרות לתשלום ו/או העברות כספים למוכר על חשבון רכישת הנכס ו/או לחתום בשמי ובמקומי על הוראות להפקדת כספים על חשבון רכישת הנכס לחשבון הבנק ו/או למוטב אחר כלשהו.

13. לחתום בשמי ובמקומי על מסמכי שיעבוד לרישום משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 לטובת בנק ו/או מוסד פיננסי אחר ו/או צד ג' לרבות ויתור על ההגנות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) וסעיפים 38 א' ו-ב' ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, אך למעט זכותנו לסידור חלוף כאמור בסעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967.

14. לחתום על כל מסמך רלבנטי אחר של בנק או מוסד פיננסי אחר שיממן לי את רכישת הזכויות בנכס. בתנאים כפי שימצא לנכון, לייצגני ולהופיע בשמי בפני כל פקיד בכל לשכת רישום מקרקעין ולרשום שם כל עסקה כנ"ל או הערת אזהרה לכל נכס מקרקעין ולבצע את כל הפעולות והדברים אשר יידרשו בקשר לכל עסקה או רישום כאמור ע"י רשות, באופן ובתנאים כפי שבא כוחי הנ"ל ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה נובעת מרישום בית משותף, איחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או כל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

15. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכר לשמי.

16. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכר לשמי ו/או לפקודתי.

17. לבטח את הנכס או כל חלק ממנו, בביטוח מכל מין וסוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחי ימצא לנכון.

18. לבטח אותי בביטוח חיים מכל מין וסוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחי הנ"ל ימצא לנכון.

19. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבא כוחי הנ"ל יוכל לעשות בשמי ובמקומי את כל אשר אני רשאי לעשות בעצמי ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכר לשמי ו/או לפקודתי

20. כל מעשה שיעשה בא כוחי הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידו בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותי, את יורשיי, את חליפיי ואת כל הבאים מכוחי והריני מסכים מראש לכל מעשיו של בא כוחי הנ"ל שיעשה בתוקף יפוי כוח זה.

21. בא כוחי הנ"ל רשאי להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיו הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.

22. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני רשאי לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ותלויות בו הזכויות של צד ג'. והנני מצהיר בזה כי אני מוותר בזה ויתור גמור ומוחלט על זכותי לעשות בעצמי ו/או ע"י מישהו אחר - מלבד מורשי הנ"ל - את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל ומורשי הנ"ל יהיה רשאי למנוע בעדי ו/או בעד הבאים בשמי, לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.

23. ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

24. אני מסכים בזה במפורש כי בא כוחי הנ"ל יחתום על כל מסמך בשמי ובשם המוכר ביחד.

ולראיה באתי על החתום

אני שמואל לביא עו"ד, מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל בפני.

תאריך: 14 ספטמבר 2023

שמואל לביא עו"ד