

**הזמנה להציע הצעות
לרכישת זכויות
במקרקעין**

**בית מגורים צירינג גילה ז"ל
נהלל**

מסמך א'

כתב הזמנה

1. מבוא:

יורשי המנוחה צירינג גילה ז"ל, באמצעות מנהל העיזבון (כהגדרתו להלן), פונים בזאת לקבלת הצעה לרכישת מלוא זכויותיהם במקרקעין.

יובהר כי אישור ההצעה הזוכה ו/או אישור זהות המציע ו/או אישור ההתקשרות בהסכם המכר (כהגדרתו להלן), כפופים לאישור בית המשפט המוסמך ו/או האפוטרופוס הכללי באמצעות החלטה שאינה ניתנת לערעור (להלן: "אישור בית המשפט ו/או האפוטרופוס הכללי").

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי כניסתה לתוקף של ההתקשרות בהסכם המכר (כהגדרתו להלן), כפופים לאישור ועדת קבלה אזורית (להלן: "ועדת הקבלה") על פי נהליה והחלטותיה וכן להוראות והסכמה של רשות מקרקעי ישראל.

כן מובהר, כי כל הצעה כפופה להוראות הצעה זו ונספחיה.

2. המסמכים:

המסמכים המפורטים להלן מצורפים לכתב הזמנה זה ומהווים, על נספחיהם, את מסמכי ההזמנה:

- 2.1. מסמך א - כתב הזמנה זה.
- 2.2. מסמך ב - הצעת המציע.
- 2.3. מסמך ג - הסכם מכר על נספחיו (להלן: "הסכם המכר").
- 2.4. מסמך ד - חוות הדעת של שמאי המקרקעין אלי חלוצי מיום ה-31 באוקטובר 2025 (להלן: "חוות הדעת מטעם השמאי").
- 2.5. מסמך ה - נסח טאבו.
- 2.6. מסמך ו - חוזה חכירה.

כל המסמכים הנ"ל (לרבות אם תוקנו כאמור בסעיף 6.3) להלן יקראו להלן: "מסמכי ההזמנה".

3. הגדרות:

- | | |
|---|---|
| <p>- בית המגורים ומקרקעין הידועים כגוש 17186, חלקה 193, מגרש 217 בשטח כללי של 952 מ"ר, בישוב נהלל (להלן: "המקרקעין").</p> <hr/> <p>- בית המגורים כמפורט בעמודים 3 בהערכת השווי מטעם השמאי.</p> <p>- כהגדרתו בהסכם המכר (מסמך ד').</p> <p>עוה"ד זאב גולדוין.</p> | <p>"המקרקעין"</p> <p>"המבנה הקיים"</p> <p>"הממכר"</p> <p>"מנהל העיזבון"</p> |
|---|---|

4. עקרונות העסקה:

- 4.1. בעלי הזכויות הינם בעלי הזכות להירשם כבעלי זכויות החכירה של הממכר. הזוכה ירכוש מבעלי הזכויות את הממכר בשלמות במצבו כמו שהוא "AS IS" מכל בחינה שהיא, לרבות מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית ומבחינת רישוי בנייה. לא תתקבל הצעה שאינה ביחס לממכר בשלמות (להלן בס"ק זה: "**המציע**") וזאת באופן שלאחר השלמת הרכישה יהא המציע הבעלים הבלעדי של המקרקעין והכל בכפוף לאישור בית המשפט ו/או האפוטרופוס הכללי, ועדת קבלה אזורית ונהלי רשות מקרקעי ישראל.
- 4.2. על כל מציע לנקוב בהצעתו תמורה בגין הממכר ("**התמורה המוצעת**"). התמורה המוצעת תשולם באופן ובמועדים המפורטים בהסכם המכר **ולא תפחת מסך של 5,000,000 ₪**.
- 4.3. התמורה המוצעת לא תותנה, כולה או חלקה, בכל דרך שהיא, לרבות התניה בבדיקות, בהשגת מקורות מימון מתאימים, בשינויים בממכר או בגורמים חיצוניים אחרים, וכן לא תתאפשר כל הפחתה בתמורה מכל סיבה שהיא, לרבות בגין שינויים שיחולו, ככל שיחולו, בתקופה שבין הגשת ההצעות לבחירת הזוכה וחתירת הסכם המכר או לאחריה.
- 4.4. על המציע לבדוק בעצמו ו/או ע"י יועצים מטעמו ועל אחריותו, כל פרט וכל מידע בנוגע לממכר, למקרקעין, מסמכי ההזמנה וכל הקשור והכרוך בהם, לרבות ביחס למצב המשפטי, הפיזי, התכנוני, הרישוי של הממכר, המקרקעין לרבות היתרים לגבי המבנה הקיים כהגדתו לעיל, ובכל הנוגע לייעודם ואפשרויות השימוש ביחס אליהם. זאת ועוד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר למציע כי המבנה הקיים כמפורט לעיל בנויים עשרות רבות של שנים ולא ידוע למוכר מצבם לרבות מצבם הפיזי וכן מצב רישוי הבנייה והיתרי הבנייה של המבנים.
- 4.5. בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם לרבות מנהל העיזבון, לא יהיו אחראיים כלפי מי מהמציעים ו/או מי שינהל משא ומתן ביחס לממכר ו/או כלפי מי שירכוש את הממכר בקשר לנכונות כל פרט ומידע ביחס לממכר לרבות ביחס למקרקעין, לתב"ע החלה על המקרקעין, למבנה הקיים, לא יהיו אחראים לכל אי התאמה או פגם בממכר ולא תהא עליהם כל אחריות ביחס לממכר ומצבו ו/או בכל דבר אחר הכרוך בהזמנה זו ו/או בהתקשרות בהסכם לרכישת הממכר. יובהר כי הממכר לרבות המבנה הקיים נמכר במצבו ASIS.
- 4.6. התמורה המוצעת תהיה בשקלים חדשים.
- 4.7. כמו כן, יתווסף להצעה שכ"ט מנהל העיזבון בגובה של 2% בתוספת מע"מ כדין מההצעה אשר ישולם באמצעות המחאה לטובת מנהל העיזבון אשר תופקד טרם אישור ההסכם ופירעונה יהווה תנאי לאישורו ולכניסתו לתוקף.

5. המציע:

- 5.1. המציע יכול להיות אדם פרטי רווק בלבד או בני זוג נשואים ו/או ידועים בציבור. כמו כן, לא תתקבלנה הצעות בעבור תאגיד.

6. הבהרות למסמכי ההזמנה:

- 6.1. המציעים יהיו רשאים לפנות בשאלות הבהרה לגבי מסמכי ההזמנה, באמצעות פניה בכתב למנהל העיזבון באמצעות כתובת דוא"ל zeev@goldwynlaw.co.il או באמצעות מסירה אישית של הפניה למזכירות משרדו של מנהל העיזבון בנהלל, עד ליום 20.12.2025 (להלן: "בקשות הבהרה").
- 6.2. מנהל העיזבון יהיה רשאי, לפי שקול דעתו הבלעדי, להשיב לבקשות ההבהרה, במלואן או בחלקן ולהעביר, לפי שיקול דעתו, ורשאי להעביר את תשובותיו לחלק או כלל המתעניינים.
- 6.3. כל הבהרה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או עדכון שיעשו כאמור על ידי מנהל העיזבון, אם יעשו, יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי ההזמנה והודעה על כך תשלח לכל המתעניינים אשר השאירו את פרטי התקשרותם במשרדו של מנהל העיזבון.
- 6.4. מועד לסיור בממכר יתקיים בשני מועדים בלבד: יום שישי 5.12.2025 בשעה 10:00, ומועד נוסף ביום ראשון 14.12.2025 בשעה 15:00. יובהר, כי השתתפות בסיור איננה תנאי מתלה להגשת הצעה.

7. הגשת ההצעה:

- 7.1. הגשת ההצעה פירושה שהמציע מצהיר, כי הבין את מהות ההתקשרות, הסכים לכל תנאי מסמכי ההזמנה לרבות תנאי הסכם המכר, ללא שינויים ותוספות וכי בטרם ההגשה קיבל את מלוא המידע, בדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות, ולפיכך מנוע מלהעלות טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של ההתקשרות על כל חלקיה לרבות ביחס לכל מסמכי ההזמנה על נספחיהם.
- 7.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בעלי הזכויות ו/או מנהל העיזבון ו/או מי מטעמם של אלו, לא יישאו באחריות כלשהי לנכונות הפרטים שנמסרו על ידי צד ג' כלשהו אודות המקרקעין, המבנה הקיים, הממכר ו/או ביחס לזכויות בעלי הזכויות במקרקעין לרבות העולה מהמסמכים המצורפים להסכם זה ובכלל זה חוות הדעת של השמאי. מובהר כי מנהל העיזבון לא יישא באחריות כלשהי לנכונות הפרטים שנמסרו על ידי בעלי הזכויות בקשר עם המקרקעין, המבנה הקיים, הממכר ו/או ביחס לזכויותיהם במקרקעין.
- 7.3. המציע ימלא את כל הפרטים הנדרשים בהצעת המציע, המצורפת כמסמך ב' במקומות המיועדים לכך ויצרף את המסמכים הדרושים כמפורט בנספח ב'.
- 7.4. ההצעה תוגש ב- 2 עותקים מקוריים זהים, חתומים במקור על ידי המציע ומאומתים כנדרש. על המציע לחתום בראשי תיבות על גבי כל עמוד של מסמכי ההזמנה ובחתימה מלאה בכל מקום שהדבר נדרש במסמכי ההזמנה.
- 7.5. את המעטפות הסגורות יש למסור במסירה אישית עם אישור מסירה במשרדו של מנהל העיזבון, לא יאוחר מיום 31.12.2025 בשעה 12:00 (להלן: "המועד להגשת הצעות"). מנהל העיזבון, יהיה רשאי, על פי שקול דעתו הבלעדי, לדחות את המועד הקבוע להגשת

הצעות ותימסר על כך הודעה לכל המתעניינים אשר השאירו את פרטי התקשרותם במשרדו של מנהל העיזבון.

7.6. כל הצעה תעמוד בתוקפה, על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, ללא זכות חזרה, למשך 90 יום מהמועד להגשת הצעות (להלן: "מועד פקיעת ההצעה"). מועד פקיעת ההצעה יהיה ניתן להארכה על ידי מנהל העיזבון, בפרק זמן שלא יעלה על 90 ימים נוספים, על פי שקול דעתו הבלעדי.

החליט מנהל העיזבון על הארכת תוקף ההצעה, יודיעו על כך בכתב למציעים, ובמקרה כזה ידחה מועד פקיעת ההצעה בפרק הזמן שיקבע על ידי מנהל העיזבון כאמור (להלן: "המועד הנדחה").

7.7. מנהל העיזבון, רשאי בכל עת, עד למועד להגשת ההצעות, להכניס שינויים במסמכי ההזמנה בכל שלב ורק המסמכים הסופיים, כפי שיחתמו על ידי בעלי הזכויות ועל ידי הזוכה, יחייבו את בעלי הזכויות.

7.8. החל מן המועד להגשת ההצעות ועד חתימת בעלי הזכויות על מסמכי ההזמנה, למנהל העיזבון תהא הזכות לשנות את נוסחי ו/או תנאי ההסכמים כפי שהם מופיעים במסמכי ההזמנה, במהלך המשא ומתן עם המציע ו/או בהסכמת המציע.

מובהר כי שינוי הבא לתקן שגיאות שנתגלו ו/או להסדיר סתירות ו/או להשלים מידע ו/או להתאים את ההסכמים להצעת המציע, לא יהיה כרוך בהסכמת המציע.

7.9. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.8 לעיל, במסירת ההצעה המציע מאשר כי נוסח הסכם המכר מקובל עליו וזאת מבלי שידרוש לערוך בו כל שינוי ו/או תיקון.

8. אישור ההצעה :

8.1. מנהל העיזבון, על פי שיקול דעתו המוחלטת והבלעדי, ימליץ לבית המשפט המוסמך ו/או האפוטרופוס הכללי בדבר המציע שהצעתו, לדעתו, צריכה להתקבל ועימו יש להתקשר בהסכם המכר. מובהר כי מנהל העיזבון אינו מחויב להמליץ לבית המשפט המוסמך ו/או האפוטרופוס הכללי על ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי.

מנהל העיזבון יהיה רשאי לקבוע מי המציע המועדף על ידו מיד עם פתיחת המעטפות או לפי שקול דעתם המוחלטת, בתום מו"מ עם המציעים או מי מהם.

להסרת כל ספק מובהר כי אישורם הסופי של ההצעה ו/או המציע, עמו יתקשרו בעלי הזכויות בהסכם המכר, יבוצע על ידי בית המשפט המוסמך ו/או האפוטרופוס הכללי ואישור מאת ועדת קבלה אזורית.

8.2. מנהל העיזבון יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לפנות אל המציעים, כולם או מי מהם, לפי בחירתו, כדי לקבל פרטים נוספים ו/או הבהרות על הצעתם, וכן יהיה זכאי לדרוש מהם נתונים ו/או מסמכים נוספים, ו/או לאפשר למציעים לתקן ו/או לשפר את הצעתם ו/או לשנות את זהות המציע, ככל שימצא לנכון ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו.

8.3. לאחר תום המועד להגשת הצעות, מנהל העיזבון יהיה רשאי לנהל הליך של התמחרות בין המציעים (לרבות בהליך של Best and final) (להלן: "**ההליך ההתמחרות**").

תנאי להשתתפות מציע בהליך ההתמחרות הינו העמדת צ'ק בנקאי על סך של 10% מתמורת הממכר כפי שנקבעה בהצעתו. ככל שיזכה במכרז, צ'ק זה ישמש לצורך התשלום הראשון עפ"י הסכם המכר.

8.4. **למנהל העיזבון יהיה שיקול דעת מוחלט באשר למועד קיום ההתמחרות, מיקומה ואופן ביצועה.**

8.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי בשום שלב שהוא בעלי הזכויות ו/או מנהל העיזבון לא יהיו מחויבים להביא לידיעת מי מהמציעים את תוכן הדיונים או המו"מ המתנהלים עם מציע או מציעים אחרים, ככל שיתנהלו, אולם הם שומרים לעצמם את הזכות לעשות כן.

8.6. מובהר כי הצעה שתוגש על פי הזמנה זו, תחשב כהצעה, בלתי חוזרת, כמשמעותה בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973, ולכונס, בכפוף לאישור בית המשפט ו/או האפוטרופוס הכללי, תהא הזכות ליתן הודעת קיבול בקשר עמה בשמם של בעלי הזכויות.

קיבול, יעשה בדרך של מסירת הודעה בכתב למציע שהצעתו וזהותו קיבלו את אישור בית המשפט ו/או האפוטרופוס הכללי ולאחר שהסכם המכר נחתם על ידי בעלי הזכויות באמצעות מנהל העיזבון.

להסרת ספק מובהר כי הסכם המכר לא ייחתם על ידי בעלי הזכויות אלא לאחר שהומצאה לידי מנהל העיזבון אישור בית המשפט ו/או האפוטרופוס הכללי.

8.7. **דיני המכרזים לא יחולו בכל מקרה על הזמנה זו, על ההצעות שתוגשנה במסגרתה ועל הליך בחירת הזוכה וכל הקשור בהם.**

8.8. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת ההצעה והגשתה, יחולו על המציעים בלבד. המציעים לא יהיו זכאים להשבה ו/או פיצוי בגין הוצאותיהם כאמור.

9. **צ'ק בנקאי:**

9.1. על כל מציע לצרף להצעתו צ'ק בנקאי בסכום השווה ל- 10% מהתמורה המוצעת, וזאת להבטחת עמידתו בהתחייבויותיו על פי מסמכי ההזמנה, בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לעיל.

9.2. צ'ק בנקאי שהוגש על ידי מציע שהצעתו לא נתקבלה, יוחזר לאותו מציע עם חתימת ההסכם עם המציע הזוכה ולא יאוחר מ- 45 יום ממועד ההחלטה על ההצעה הזוכה. ויובהר, המציע יצטרך להגיע בתיאום מראש למשרדו של מנהל העיזבון לצורך איסוף הצ'ק בנקאי.

9.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה להם על פי דין, מנהל העיזבון יהיה רשאי לחלט את הצ'ק הבנקאי, כולו או חלקו, בכל מקרה שבו המציע חזר בו מהצעתו ו/או במקרה בו הזוכה לא מילא התחייבויותיו, כולן או חלקן, בהתאם להוראות מסמכי ההזמנה ו/או

הסכם המכר (לרבות אם ימסור מידע מטעה, או יחסיר מידע מהותי או לא יודיע על כל אירוע אשר עשויה להיות לו השפעה על השתתפותו בהליך ההזמנה) והמציע מוותר מראש על כל טענה בהקשר זה. מנהל העיזבון יהיה רשאי לעשות שימוש בצ'ק הבנקאי לצורך תשלום פיצוי לבעלי הזכויות, הכל בהתאם ובכפיפות להוראות סעיף 12 להסכם המכר.

10. **מסמכים נוספים שיצורפו להצעה:**

- 10.1. צ'ק בנקאי כאמור בסעיף 9 לעיל.
- 10.2. שיק לפקודת מנהל העיזבון בגובה של 2% בתוספת מע"מ כדין מההצעה אשר פירעונו יחול לאחר אישורו וכניסתו לתוקף של ההצעה הזוכה.

11. **שונות:**

המציע מסכים מראש כי:

- 11.1. **מסמכי ההזמנה הם המסמכים היחידים החלים במערכת היחסים שבין הצדדים, וכל ההבטחות, הפרסומים, ההצהרות, המצגים וההתחייבויות בכתב ובעל פה שאינן נכללות במסמכי ההזמנה ואשר נעשו לפני הגשת ההצעה בטלים ומובטלים והצדדים לא יהיו קשורים בהם.**
- 11.2. המציעים ביחד וכל אחד מהם בנפרד, פוטרים את מנהל העיזבון, מכל אחריות כלפיהם בקשר עם הזמנה זו ומסמכי ההזמנה ומתחייבים באופן בלתי חוזר שלא להעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהן כלפיו, אלא אם יוכח (חלילה) כי פעל בזדון.
- 11.3. ידוע לו שלשם ביצוע פעולותיו, על פי מסמכי הזמנה זו, יתכן ויידרש מנהל העיזבון לפנות לבית המשפט המוסמך ו/או האפוטרופוס הכללי בבקשה למתן הוראות ו/או לאישור פעולותיו של מנהל העיזבון וכי יתכן והליכים אלו ידרשו את הארכתם של התקופות ודחיית המועדים האמורים במסמכי הזמנה זו.
- במקרה של פניה כאמור, ידחו המועדים הנקובים בהזמנה זו בפרק הזמן הנדרש לשם קבלת החלטת בית המשפט המוסמך ו/או האפוטרופוס הכללי ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך, שכן הדבר נלקח על ידו בחשבון בעת הגשת הצעתו.
- 11.4. חשוב לציין שמכירת המקרקעין יהיו בתנאי שהזוכה יעבור ועדת קבלה אזורית.

עו"ד זאב גולדוין

מנהל עיזבון

מרכז מושב נהלל

ת.ד. 364

טל : 04-6515501

נייד : 052-3490954

דוא"ל : zeev@goldwynlaw.co.il

מסמך ב'

הצעת המציע

1

2025, _____

לכבוד

עוה"ד זאב גולדוין, עו"ד

מנהל עיזבון מטעם היורשים של צירינג גילה ז"ל

א.ג.נ.,

מזמין בזה מציעים להציע הצעות לרכישת מלוא הזכויות בבית המגורים ומקרקעין
הידועים כגוש 17186, חלקה 193, מגרש 217 בשטח של 952 מ"ר, במושב נהלל
(להלן: "המקרקעין").

אני הח"מ _____ ת.ז. מס' _____ מרחוב

_____ מישוב _____,

דוא"ל: _____

טלפונים: _____, מגיש הצעתי זו,

כמפורט ובתנאים להלן:

1. הצעתי לרכישת המקרקעין הינה בסך של _____ ₪.
2. **רצ"ב** שיק בנקאי ללא תנאי בגובה 10% מערך הצעתי ע"ס _____ ₪ להבטחת הצעתי.
3. **רצ"ב** צילום תעודת הזהות שלי.
4. **רצ"ב** שיק לפקודת מנהל העיזבון בגובה של 2% בתוספת מע"מ כדין מההצעה אשר פירעונו יחול לאחר אישורו וכניסתו לתוקף של ההצעה הזוכה.
5. הצעתי הנ"ל הינה לרכישת הזכויות הנמכרות בנכס.
6. ידוע לי, כי הנכס נמכר במצבו הפיזי והמשפטי כפי שהוא ומנהל העיזבון אינו אחראי למצבו או למתן הפרטים בדבר הנכס. בנוסף לכך, אני מאשר כי בדקתי וראיתי את כל הטעון בדיקה טרם הגשת ההצעה לרבות בדיקת מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס וכן בדקתי את טיב ההתקשרות עם בעלי הזכויות בנכס לגביו לרבות הוראותיו של הסכם המכר. בדיקותיי אלו נערכו על ידי ועל ידי אנשי מקצוע מומחים מטעמי.
7. הריני לאשר כי הצעתי זו מוגשת לכם לאחר שקראתי בעיון ההזמנה להציע הצעות לרכישת הזכויות בנכס על כל נספחיה לרבות הסכם המכר וכי כלל התנאים המופיעים שם מקובלים עליי ונלקחים בחשבון בהצעתי זו.
8. ידוע לי ואני מסכים לכך שמנהל העיזבון אינו מתחייב לקבל ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
9. ידוע לי ואני מסכים לכך שמנהל העיזבון שומר לעצמו הזכות לנהל מו"מ עם המציעים או מי מהם ו/או לקיים תחרות בין המציעים בכל דרך שימצאו לנכון וכי הודעתו והזמנתו איננה מכרז אלא מידע לציבור בלבד.
10. ידוע לי ואני מסכים לכך שהמכירה כפופה לאישור בית המשפט ו/או האפוטרופוס הכללי ולאישור ועדת קבלה אזורית וכי משך הזמן עד למתן ההחלטה ע"י בית המשפט ו/או האפוטרופוס הכללי וועדת הקבלה אינו בשליטתו של מנהל העיזבון וכי הצעתי היא בתוקף עד למתן החלטת בית המשפט ו/או האפוטרופוס הכללי לפי העניין, וועדת הקבלה, ואינה מותנית ו/או מוגבלת בזמן.

11. במידה ויודיעו לי מנהל העיזבון כי הצעתי זכתה ואושרה, אני מתחייב לשלם את סכום ההצעה הזוכה בהתאם להסכם המכר שייחתם עימי. כמו כן, הנני מתחייב להתייצב במידת הצורך ותוך לא יאוחר מ-7 ימים מיום משלוח הודעתך בדבר קבלת הצעתי זו ולחתום על כל מסמך נדרש לטובת העניין לרבות דיווח למיסוי מקרקעין והסכמי מכר נוספים.
12. אני מסכים לכך שבמידה ואחזור בי מהצעתי הזוכה או שלא אשלם את הסכום הנקוב בהצעתי הזוכה או שלא אחתום על המסמכים הנדרשים לטובת העניין במועד כפי שפורט כי סכום השיק הבנקאי שצירפתי יחולט.
13. במידה והצעתי לא תזכה - אני מתחייב להגיע באופן אישי, בצירוף תעודה מזהה שלי, על מנת לקבל את השיק שמסרתי חזרה, ובמידה ואבקש כי נציג מטעמי יגיע לקבל במקומי את השיק, אצרך לאותו נציג יפוי כח מאומת על ידי עורך דין.
14. ידוע לי כי הצעתי תחשב ככזו שאין בה כל סוד מסחרי או מקצועי ואני מסכים לכך שאם אקבע כזוכה של הנכס, עשויה הצעתי לעמוד לעיונם של כל המשתתפים בהליך מתן ההצעות.
15. מוסכם עליי כי כל הודעה שתישלח על ידך אליי, לפי כתובתי הרשומה לעיל, תיחשב כאילו הגיעה אליי בתום 72 שעות משעת המסירה בדואר רשום בסניף הדואר, או בדוא"ל עם אישור קריאה.

היום: _____ באתי על החתום: _____

שם מגיש ההצעה: _____ ת.ז. מס' _____

מסמך ג'

הסכם מכר



הסכם מכר

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ 2025

בין:

יורשי עזבון המנוחה צירינג גילה ז"ל שנשאה תעודת זהות בחייה שמספרה ת.ז. 009419771
ע"י מנהל העיזבון:
עו"ד זאב גולדוין
ת.ד. 364, מושב נהלל
טל: 04-6515501
נייד: 052-3490954
פקס: 077-5130103
zeev@goldwynlaw.co.il

מצד א'

(להלן יחד: "המוכרים")

ל בין

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.

מצד שני

(להלן יחד: "הקונים")

והמוכרים הינם יורשי צירינג גילה ז"ל בהתאם להחלטת בית המשפט לענייני משפחה ב-נצרת מיום 05.10.2025 המצורף כנספח א' להסכם המכר של מלוא הזכויות בבית המגורים ומקרקעין הידועים כגוש 17186, חלקה 193, מגרש 217 בשטח של 952 מ"ר, במושב נהלל (להלן: "המקרקעין").	הואיל
והקונים, לאחר שראו את המקרקעין, מצאו את המקרקעין במצב לשביעות רצונם המלאה והם מוכנים לרוכשה כמות שהיא (As Is);	והואיל
והמוכרים מעוניינים למכור לקונים את מלוא זכויותיהם במקרקעין, באופן שהזכויות במקרקעין ירשמו על שם הקונים ברשות מקרקעי ישראל, ולמסור לקונים את החזקה הבלעדית במקרקעין, בכפוף למילוי התחייבויות הקונים, וכמפורט בהוראות הסכם זה.	והואיל

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד ממנו.
נספח א': החלטת בית משפט
נספח ב': חוזה חכירה
נספח ג': נסח טאבו
נספח ד': חוות הדעת מטעם השמאי אלי חלוצי

הגדרות

.2

למונחים המפורטים מטה תהיה המשמעות שלידם:

- 2.1. **המקרקעין**: כמפורט לעיל.
- 2.2. **המבנה**: בית המגורים כמפורט בעמודים 3 בהערכת השווי מטעם השמאי.
- 2.3. **מנהלי העיזבון**: עו"ד זאב גולדוין אשר יפעל בהתאם להוראות סעיף 9 להסכם זה.
- 2.4. **המינהל**: רשות מקרקעי ישראל.
- 2.5. **הישוב**: מושב נהלל.
- 2.6. **התמורה**: כספי התמורה שישולמו על ידי הקונים למוכרים בהתאם להוראות סעיף 7.
- 2.7. **תשלומים**: תשלומי מס שבח, מס רכוש ודמי הסכמה למנהל או דמי רכישה, בהתאם להוראות המינהל.
- 2.8. **אישורים**: האישורים הנדרשים להעברת הזכויות במנהל הכוללים את האישורים הבאים: אישור מס שבח, אישור מס רכוש (ככל ויידרש), אישור המועצה האזורית עמק יזרעאל, ואישור היעדר חובות היטל השבחה.
- 2.9. **אישורים נוספים**: אישור ועדה קבלה אזורית, וכן אישור מושב נהלל על היעדר חובות במקרקעין.
- 2.10. **מועד המסירה**: מועד מסירת החזקה במקרקעין לקונים 60 יום מיום התקיימותם של 2 התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5 להסכם המכר (לפי המאוחר) ובהתאם להוראות סעיף 10 להסכם זה.

הצהרות המוכרים

.3

- 3.1. המוכרים מצהירים כי זכויותיהם במקרקעין נקיות, וחופשיות מכל זכות צד שלישי, חוב, עיקול, משכון, משכנתא, ושעבודים כלשהם והם מצהירים כי מצב דברים זה, ככל שהדברים נוגעים להם, יישאר בעינו עד להעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונים ברשות מקרקעי ישראל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 3.2. המוכרים מצהירים כי לא ידוע להם על שום מניעה חוקית או אחרת להתקשרותם בהסכם זה למכירת זכויותיהם במקרקעין לקונים.
- 3.3. המוכרים מצהירים כי, למיטב ידיעתם, נכון ליום חתימת הצדדים על הסכם זה, לא מתנהלים כל הליכים משפטיים הכרוכים במקרקעין ו/או בזכויות המוכרים במקרקעין, וכי אין מניעה משפטית ו/או תכנונית ו/או אחרת להעברת כל זכויותיהם במקרקעין על שם הקונים ולידיהם בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונים לפי הסכם זה.
- 3.4. המוכרים מצהירים כי לא עשו שום מעשה של פשיטת רגל ו/או כנוס נכסים, ולא נתמנה להם ו/או לנכסיהם נאמן ו/או משקם ו/או כנוס נכסים.

3.5. מוסכם ומובהר בזאת, כי בכל מקום בהסכם זה ו/או במסמכים נלווים אליו שנדרשת חתימת המוכרים, תתבצע החתימה אך ורק על ידי עו"ד זאב גולדוין (להלן: **"מנהל העיזבון"**), והוא מוסמך באופן בלעדי לחתום מטעם כלל המוכרים על כל מסמך ו/או נספח ו/או תוספת להסכם זה ו/או המסמכים הכרוכים בו ו/או הנובעים ממנו. למען הסר ספק, חתימת מנהל העיזבון בלבד תחייב את כלל המוכרים ותהווה חתימה תקפה, מספקת ומחייבת לכל דבר ועניין.

4. הצהרות הקונים

4.1. הקונים מצהירים ומאשרים כי עובר לחתימת הסכם זה ראו ובדקו את המקרקעין על כל מרכיביה, וביצעו, באישורם של המוכרים, בדיקת קונה זהיר, את צורתו, מידותיו, גבולותיו, סביבתו ומצבו של הממכר, מבחינה תכנונית משפטית ופיזית וביצעו בדיקה פיזית ומשפטית של המקרקעין בכל הרשויות הרלבנטיות, לרבות הועד, המינהל, ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק הירדן וכן בדקו את כל העניינים הנוגעים למקרקעין והרלוונטיים כולל נספחי ההסכם עובר לחתימת הסכם זה לצורך התקשרותם בהסכם, וכי מצאו אותם מתאימים למטרותיהם ולשביעות רצונם המלאה, והם מוותרים בזאת על כל טענת אי התאמה פיזית בקשר לכל הקיים או הבנוי על המקרקעין לרבות טענות בדבר מומים נסתרים אשר היו ידועים למוכרים ולא התגלו לקונים ו/או כל טענה בדבר מום ו/או אי התאמה ו/או כפיה ו/או הטעיה ו/או כל טענה אחרת.

4.2. מבלי לגרוע מהאמור, הקונים מצהירים ומאשרים כי הינם מוותרים לאלתר על כל טענה כלפי המוכרים לגבי הבנוי על המקרקעין וכי הם רוכשים אותם במצבם AS IS וביצעו באמצעות מומחים ו/או יכלו לבצע בדיקה לגבי היתרי הבנייה של המבנה כהגדרתו לעיל של הבנוי במקרקעין, מצבם הפיזי של המבנים, תשתיות ומערכות הבנוי והסלול ולא יעלו כל טענה בעניין זה כלפי המוכרים.

4.3. הקונים מצהירים כי לא ידוע להם על שום מניעה חוקית או אחרת להתקשרותם בהסכם זה וביצוע חיוביו על פיו וכי הינם כשירים להתקשר ולהתחייב כמפורט לעיל.

4.4. הקונים מצהירים מוסכם בזאת מפורשות כי לא נמסר להם מצג כלשהו באשר לנכס, וגם אם נמסרו כל מצגים, פרוספקטים, הצהרות, הבטחות שנתנו לפני חתימת הסכם הם אינם מחייבים את המוכרים או מי מטעמם וכל מערך התחייבויות הצדדים יקבע רק על פי הסכם זה ונספחיו וכי על הקונה ועליו בלבד לבדוק, בעצמו ועל אחריותו הבלעדית, את מהות וטיב הנכס, הזכויות וכל פרט אחר, הקשור בין אם במישרין ובין אם בעקיפין, לנכס או לעסקה נשוא הסכם זה.

4.5. הקונה מצהיר כי קרא את כלל סעיפי ההסכם, נספחי ההסכם וההזמנה להציע הצעות, וכי לא תהיה כל טענה כלפי המוכר בשל אי ייצוגו על ידי עורך דין, אם אכן איננו מיוצג.

4.6. הקונים מצהירים ומאשרים, כי כל אחד מיחיד הקונים אחראי בצורה מלאה כלפי התחייבויות שני יחיד הקונה ככל וישנם, ומוותרים מראש על כל טענה בעניין זה.

5. התנאי המתלה לקיומו של הסכם זה הינו התקיימותם של התנאי הראשון והשני כהגדרתם להלן:

5.1. תנאי ראשון – אישור בית המשפט ו/או האפוטרופוס הכללי להתקשרות המוכר עם הקונה (להלן **"התנאי הראשון"**).

- 5.2. תנאי שני – אישור ועדת קבלה אזורית (להלן: "התנאי השני").
- 5.3. מוסכם בזאת כי אם מסיבה כלשהי לא יתקיים התנאי הראשון והשני יחדיו בתוך 8 חודשים ממועד חתימת הסכם זה וזאת לאחר שהמוכרים והקונים נקטו במועדם בכל הפעולות הנדרשות לצורך קיומו, תהיה למוכרים הזכות להודיע על בטלותו של החוזה וזאת באמצעות הודעה בכתב אלא אם הודיעו המוכרים בכתב להאריך את מועד קיומו של התנאי. ניתנה הודעה על ביטול החוזה בכתב, ע"י מי מהמוכרים, יראו את הסכם זה כבטל ומבוטל והקונים יהיו זכאים להחזר מלוא התמורה ששולמה על ידם עד לאותו מועד על כל פירותיה מבלי שתהיה טענה לצד כלפי משנהו. במקרה זה מתחייבים הצדדים לחתום על תצהיר ביטול עסקה ולעשות את כל הפעולות הנדרשות על מנת שהעסקה תבוטל כדין.
6. המקרקעין
- 6.1. מוסכם בזאת כי המקרקעין נשוא הסכם זה הזכויות במקרקעין של צירינג גילה ז"ל כהגדרתן לעיל.
7. התמורה
- 7.1. בתמורה למכירת המקרקעין והעברת הזכויות בה ע"ש הקונים על פי תנאי הסכם זה ישלמו הקונים למוכרים סכום של _____ (להלן: "כספי התמורה"), וכל זאת - במועדים ובהתקיים התנאים המפורטים להלן בהסכם זה.
- 7.2. מועדי תשלום התמורה יהיו כדלקמן:
- 7.2.1. הקונים ישלמו למוכרים, במעמד מועד חתימת הסכם זה, סכום של 10% _____ (להלן: "הסכום הראשוני") בהמחאה בנקאית משוכה על שם מנהל העיזבון. צ'ק זה יפרע לאחר קיום שני התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- 7.2.2. בנוסף לסכום הנזכר בסעיף 7.2.1 לעיל, הקונים ישלמו למוכרים את יתרת התמורה, סכום של _____ (להלן: "הסכום השני") בהמחאה בנקאית משוכה ע"ש מנהל העיזבון ו/או בהעברה בנקאית, לא יאוחר מ- 60 ימים מיום קיום שני התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5 לעיל (לפי קיום התנאי המאוחר).
- 7.2.3. היה ובמעמד תשלום יתרת התמורה כאמור בסעיף 7.2.2 לעיל לא יהיו ברשות המוכרים כלל אישורים כהגדרתם לעיל, מתוך כספי התמורה סך של 40%, יוותר בידי מנהל העיזבון והוא יפעל בהתאם להוראות 9.2 להלן.
- 7.2.4. כל סכום שהוא לפי הסכם זה אשר יופקד בידי מנהל העיזבון ינהג בהם מנהל העיזבון כנקוב בסעיף 9 להלן, ומובהר בזאת כי תשלום למנהל העיזבון כמוהו כתשלום למוכרים לכל דבר ועניין.
8. תשלומים נוספים
- 8.1. המוכרים ישלמו את התשלומים הבאים: מס שבח, מס רכוש במידה ויחול, דמי הסכמה למינהל (ככל ויחול), כל המיסים, האגרות, הארנונות, תשלומי החובה, ההיטלים ו/או תשלומים אחרים כלשהם, בין עירוניים, ובין ממשלתיים, החלים ו/או שיחולו על המקרקעין, ו/או מתחיקה, לרבות מים,

חשמל, גז, ולמועצה האזורית עמק יזרעאל עד למועד המסירה ולרבות היטל השבחה והיטל סלילה ככול שיחול עד למועד חתימת הצדדים על הסכם זה.

8.2. הקונים ישלמו את התשלומים הבאים: מס רכישה, כל המיסים, האגרות, הארנונות, תשלומי החובה, ההיטלים ו/או תשלומים אחרים כשלם, בין עירוניים, ובין ממשלתיים, החלים ו/או שיחולו על המקרקעין, ו/או מחזיקה, לרבות מים, חשמל, גז, תשלומים ומיסים למועצה האזורית עמק יזרעאל ככול שיחולו **החל ממועד המסירה** ולרבות היטל השבחה והיטל סלילה שיחול, אם וככל שיחול, ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה.

8.3. מבלי לגרוע באמור לעיל, במידה ושילמו המוכרים את התשלומים מעבר לתקופת מועד המסירה, יזכו המוכרים על היתרה ששולמה מעבר לתקופה זו עד מועד מסירת החזקה.

8.4. שילם צד להסכם זה תשלום או מס (להלן: "**המשלם**") אשר היה על הצד השני לשלמו (להלן: "**החייב**") בהתאם להוראות הסכם זה, ישפה החייב את המשלם תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנדרש לעשות כן ובלבד שנתן הודעה לצד השני, 14 ימים מראש, על כוונתו לבצע התשלום במקומו במידה והוא לא יעשה כן.

לא קיים החייב את התחייבותו כאמור לעיל, יישא בתשלום הצמדה וריבית בשיעור 0.06% לכל יום איחור, אשר תחושב מיום ביצוע התשלום ועד לפירעון המלא ובפועל. חיוב הריבית יבוצע מהיום השביעי לפיגור.

9. הוראות מנהל העיזבון

9.1. מנהל העיזבון יפקיד את הכספים שישלמו לו הקונים בחשבון הנאמנות הספציפי שמנוהל על ידו.

9.2. לאחר קבלת מלוא התמורה מנהל העיזבון יעביר למוכרים את הסכומים שהופקדו בחשבון הנאמנות מלבד הסכומים כאמור בסעיף 7.2.3. מנהל העיזבון יהיה רשאי לשחרר לידי המוכרים את הכספים שנותרו בידיו עפ"י סעיף 7.2.3 רק לאחר שנתקבלו לידי כל האישורים כהגדרתם לעיל לרבות האישורים הנוספים. במידה ולא התקבלו האישורים הנ"ל לידי מנהל העיזבון, מורים הצדדים באופן בלתי חוזר לשלם מהכספים שהופקדו בחשבון הנאמנות את כל התשלומים אשר המוכרים יהיו חייבים בפירעונם בהתאם לתנאיו והוראותיו של הסכם זה וכן כל התשלומים לסילוק עיקולים ו/או שיעבודים במידה ויוטלו על המקרקעין וזאת תוך 45 יום מיום מועד מסירת החזקה ובלבד שהתקיימו התנאים המתלים.

הקונים מצהירים כי ידוע להם והובהר להם כי מועד המצאת האישורים ע"י המוכרים עלול להדחות בשל הגשת השגות ו/או בקשות להפחתה ו/או לביטול סכומים שיושגו על המוכרים ו/או בשל הגשת ערעורים ו/או עררים. על אף האמור לעיל מובהר שהמוכרים יוכלו להגיש השגות ועררים ובלבד שהאישורים ימסרו לקונים לא יאוחר מ- 18 חודשים לאחר ביצוע התשלום האחרון מהתמורה.

9.3. מנהל העיזבון יעביר למוכרים כל תשלום ותשלום בהתאם להוראות הסכם זה.

9.4. מנהל העיזבון יהיה זכאי לעשות שימוש ביפויי הכוח בהתאם להוראות סעיף 11 לצורך העברת הזכויות על שם הקונים לאחר תשלום מלוא יתרת התמורה, אישור ועדת קבלה אזורית, וקבלת כל האישורים הנוספים.

9.5. חתימתם של הצדדים על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מצידם המופנית למנהל העיזבון והמורה לו לפעול בהתאם לכל האמור לעיל.

9.6. מנהל העיזבון לא יישא באחריות בקשר עם הנאמנות ו/או כספי הנאמנות, ובלבד שפעלו בתום לב, ללא זדון וללא רשלנות; הצדדים משחררים בזה את מנהל העיזבון, באופן מוחלט, מכל אחריות לכל נזק, הפסד, אובדן ו/או הוצאה העלולים להיגרם כתוצאה ו/או עקב כל מעשה או מחדל של מנהלי העיזבון בביצוע תפקידו, למעט במקרה של פעולה מתוך זדון.

9.7. עם קבלת מלוא התמורה יפעל מנהל העיזבון למחוק את הערת האזהרה אשר נרשמה לטובתו עפ"י שטר מס' 22518/2023/1 מיום 27/04/2023.

10. מסירת החזקה

10.1. החזקה במקרקעין תימסר לקונים במועד המסירה ובכפוף לקיומם של 2 התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5 ותשלום מלוא התמורה לפי הוראות הסכם זה. בכפוף לאמור בסעיף 10.2 ימסרו המוכרים לקונים את החזקה הבלעדית במקרקעין כשהיא פנויה מכל אדם, חזקה, רישיון וזכות אחרת כלשהי לטובת צדדים שלישיים אחרים כלשהם, וכן כשהמקרקעין נקיים וחופשית מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא לטובת צדדים שלישיים כלשהם, אלא אם יסוכם אחרת, בכתב, בין הצדדים.

10.2. הקונים מתחייבים להופיע במקרקעין במועד המסירה ולקבל מידי מנהל העיזבון את החזקה במקרקעין, ולמלא אחר כל ההתחייבויות אשר עליהם למלא, עד למועד המסירה בהתאם להוראות הסכם זה.

10.3. מוסכם בזאת כי המוכרים יותירו מיטלטלין, בין מחוברים חיבור קבע ובין שלא, לפי שיקול דעתם, והקונים יקבלו אותם במצבם כמו שהם וכי הקונים מוותרים על כל טענה הנוגעים למיטלטלין אלה.

11. יפוי כח

במעמד החתימה על הסכם זה, יחתמו המוכרים על יפוי כוח בלתי חוזר, המסמך את ב"כ הקונים, לרשום את המקרקעין על שם הקונים במינהל. יפוי הכוח יופקד ע"י המוכרים במועד חתימתו בידי מנהל העיזבון שינהג בו כאמור לעיל.

מובהר בזאת כי עוה"ד _____ מייצג את הקונים, ועוה"ד זאב גולדוין מייצג את המוכרים, וכי הטיפול בהעברת הזכויות יבוצע על ידי הקונים.

12. הפרות, תרופות וסעיפים יסודיים

על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970.

12.1. הוראות סעיפים 3,4,5,7,8,9,10,11, הן מעיקרי הסכם זה והפרתו של כל אחד מהם על אף מתן ארכה בכתב בת 15 (חמישה עשר) ימים לקיומו, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

12.2. מוסכם כי מועדי התשלום כאמור בסעיף 7 ומועד מסירת החזקה הנזכר בסעיף 10.1 הינם תנאי יסודי בהסכם זה. אולם איחור שאינו עולה על 30 ימים, מכל סיבה שהיא, בביצוע תשלום כלשהו, או חלקו, או איחור של 30 יום במסירת החזקה לא יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

12.3. איחור של עד 7 ימים במסירת החזקה או בתשלום כלשהו מתשלומי התמורה (או חלקו) לא יחשב כהפרה ולא יזכה את הצד הנפגע בסעד כלשהו.

12.4. איחור של בין 7 ימים ועד 30 ימים במסירת החזקה או בתשלום כלשהו מתשלומי התמורה (או חלקו), יהווה הפרה המזכה את הצד הנפגע בפיצוי

מוסכם ומוערך מראש בסך השווה ל- 800 ₪ לכל יום איחור, החל מהיום השביעי ועד לביצוע החיוב בפועל.

12.5. למען הסר ספיקות, מוסכם ומוצהר במפורש, כי איחור בתשלום אחד או יותר מהתשלומים נשוא סעיף לעיל שנובע ממעשה או מחדל של המוכרים ו/או נובע מחופשה של עובדי הבנק ו/או משביתות ו/או מעיצומים במשק המדינה ו/או מכוח עליון, לא ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונים והמוכרים לא יהיו זכאים לסעד כלשהו המוקנה להם בגין הפרה יסודית על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

12.6. הפר צד להסכם זה תנאי יסודי מתנאי הסכם זה, ולא תיקן ההפרה המיוחסת לו על אף קבלת התראה וארכה בכתב של 15 ימים, ישלם הצד המפר לצד המקיים את התחייבויותיו (להלן: "המקיים") פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של 10% מכספי התמורה, מבלי שהצד המקיים יצטרך להוכיח את נזקיו.

אין באמור לעיל לגרוע מזכותו של המקיים לתבוע את מלוא נזקיו אשר ייגרמו לו בשל ההפרה ו/או בגין כל סעד ותרופה אחרים המגיעים לו עפ"י דין, לרבות אכיפת ההסכם או ביטולו.

13. כללי

13.1. המוכרים מסכימים, כי לאחר שהקונים ישלמו לפחות 30% מהתמורה, יתרת התשלום יבוצע בין השאר באמצעות הלוואה שייטלו הקונים מבנק למשכנתאות. מנהל העיזבון יחתום על המסמכים המקובלים בבנק והדורשים חתימת המוכרים ובלבד שאינם מטילים עליהם חבויים נוספות מעבר לאלו שבהסכם ובתנאי שסכום ההלוואה יועבר ישירות למוכרים.

מובהר, כי המוכרים אינם אחראים לקבלת המשכנתא ותשלום התמורה במועד שנקבע לכך בהסכם זה אינו תלוי בקבלת המשכנתא.

13.2. הקונים מתחייבים בזה לשפות את המוכרים בגין כל נזק שיגרם להם או תביעה שתוגש כנגדם באם יתבעו ע"י הבנק נותן המשכנתא כתוצאה מהתחייבויותיהם לבנק.

13.3. במעמד חתימת ההסכם יחתום מנהל העיזבון בשם המוכרים על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים על זכויותיהם במקרקעין. רישום הערת אזהרה כאמור יבוצע לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, וקיומם של 2 התנאים המתלים כהגדרתם בסעיף 5 לעיל.

הקונים יפקידו בידי עו"ד זאב גולדוין ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה ולביטול הסכם המכר וכל הודעה שנשלחה למינהל בקשר לכך, וזאת אם לא יתקיים התנאי המתלה השני.

מנהל העיזבון לא יעשה שימוש בייפוי הכוח אלא אם כן יודיע לקונים בכתב ובדואר רשום 30 ימים לפני כן על כוונתו לעשות שימוש בייפוי הכוח. במקרה של מחיקת הערת האזהרה וביטול ההסכם כדיון, יוחזרו לקונים הכספים ששילמו למעט סכום הפיצוי המוסכם.

13.4. הצדדים מתחייבים לעשות את כל אשר נדרש לעשות, להופיע בכל מוסד נדרש ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העברת הזכויות על שם הקונים תוך 7 ימים מדרישת עו"ד המטפל בהעברת הזכויות, וזאת לאחר תשלום מלוא התמורה.

13.5. הקונים והמוכרים מתחייבים לנקוט, ובסמוך לאחר חתימת הסכם זה, בכל ההליכים ולחתום על המסמכים שיידרשו לצורך ביצוע ההסכם ולצורך אישור האגודה להעברת הזכויות במקרקעין.

- 13.6. מובהר בזאת כי הקונים מתחייבים לשאת בכל תשלום מע"מ שיחול על המכירה, אם וככל שיחול, וכי התמורה לפי הסכם זה אינה כוללת מע"מ.
- 13.7. שום ויתור, ארכה, או הנחה, או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם יעשו בכתב. שום איחור בשימוש בזכויות של צד כלשהו לא ייחשב כויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויות, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי הדין, בכל עת שיימצא לנכון.
- 13.8. כל צד להסכם זה (להלן-"**הצד המשלם**") רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלומו בהתאם להוראות הסכם זה חלה על הצד האחר (להלן-"**הצד החייב**") ובלבד שהתרה בצד החייב בכתב שבעה ימי עסקים בטרם ביצוע אותו תשלום. באם בוצע תשלום כלשהו שחייב בו הצד החייב על ידי הצד המשלם, יהא הצד המשלם זכאי להחזיר אותו סכום ששילם תוך שבעה ימי עסקים מיום תשלומו כשהוא צמוד למדד ונושא ריבית צמודה בשיעור יומי בסך של 0.06%.
- 13.9. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה. מסירת הודעות תיעשה בדואר רשום או במסירה ביד.
- הודעה שתישלח בדואר רשום, עפ"י כתובות הצדדים הנקובים במבוא להסכם זה, תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתוך 5 ימים מעת שיגורה, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה, כמו כן ניתן יהיה למסור מסמכים בכל אחת מהדרכים דלהלן:
- דואר אלקטרוני** - מסירת מסמך תתאפשר באמצעות שיגורו באמצעות המחשב של השולח למחשב מקבל הדואר האלקטרוני, ובלבד שבידי שולח ההודעה יהיה אישור על שיגור הדואר האלקטרוני לנמען וכן יהיה אישור שהופק במחשב השולח כי הדואר הוצג על מסך המחשב של מקבל הדואר.
- 13.10. כל שינוי להסכם זה יעשה אך ורק בכתב ובחתימת הצדדים.
- 13.11. טיוטות מוקדמות של הסכם זה לא יהא להן כל משקל בקשר עם פרשנות ההסכם או תניה מתניותיו. טיוטת מעין אלה לא תהיינה קבילות בכל הליך שיפוטי או מעין שיפוטי.
- 13.12. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטיה מהוראות הסכם זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם.
- 13.13. הסכם זה על נספחיו בא לקבוע ולהסדיר את היחסים שבין הצדדים ותנאיו משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הקונים

המוכרים

מסמך ד'

חוות דעת שמאי



ELI HALUTZY
Economist & Real Estate Appraiser

אלי חלוצי
שמאי מקרקעין וכלכלן

חוות דעת

חלקה 193 בגוש 17186

מגרש 217 ביעוד מגורים לבעלי מקצוע ותושבים

תוכניות משצ/7 ו-ג/13637

נהלל

כפר החורש, 31 באוקטובר 2025

כפר החורש, 31 באוקטובר 2025

חוות דעת

1. מטרת ההערכה:

חוות דעת זו נעשית לבקשת עו"ד זאב גולדוין – מנהל עיזבון של המנוחה צירינג גילה ז"ל, להערכת שווי השוק, ממוכר מרצון לקונה מרצון, של חלקה 193 בגוש 17186 בשטח כללי של 952 מ"ר, המוגדרת כמגרש מס' 217 ביעוד מגורים לבעלי מקצוע ותושבים בתוכניות משצ/7 ו-ג/13637 (להלן: "הנכס").

2. ביקור במקום:

ביקרתי במקום ביום 19/10/2025.

3. המועד הקובע:

המועד הקובע להערכת הינו 31/10/2025 – מועד כתיבת חוות הדעת.

4. תיאור הנכס והסביבה:

- א. נשוא חוות הדעת הינו חלקה 193 בגוש 17186 בשטח כללי של 952 מ"ר, המוגדרת כמגרש מס' 217 ביעוד מגורים לבעלי מקצוע ותושבים בתוכניות משצ/7 ו-ג/13637 (להלן: "הנכס").
- ב. מושב נהלל שבתחום שיפוט המוא"ז עמק יזרעאל נמצא בצמוד וממערב לדרך מס' 73 ומדרום לדרך מס' 75, כאשר הכניסה למושב הינה מדרך מס' 73.
- המושב קרוי על-שם עיר מקראית הנזכרת בספר יהושע בנחלת שבט זבולון "קטת ונהלל ושמרון וידאלה ובית לחם ערים שתיים עשרה וחצריהן", וכן בספר שופטים. "זבולן לא הוריש את-יושביו קטרון ואת-יושביו נהלל, וישב הכנעני בקרבו ויהיו למס".
- בתקופת המשנה והתלמוד התקיים בסמוך היישוב מהלול, אשר זוהה על ידי חז"ל עם נהלל המקראית "נהלל - מהלול, ושמרון - סימונייה". שם זה נשתמר בשמו של הכפר הערבי מעלול שהיה קיים בסמוך למושב עד שננטש במלחמת העצמאות.
- המתיישבים הראשונים של נהלל אנשי העלייה השנייה והעלייה השלישית עלו לארץ ממזרח אירופה. שאיפתם הייתה להתיישב בארץ באופן שיתאים לערכים סוציאליסטיים, בהם דגלו, תוך שמירה על פרטיות של הפרט והתא המשפחתי בשונה מהחברה הקיבוצית.
- הגרעין הראשוני של חלוצי נהלל הוקם במושבה כנרת בשנת 1919. אל גרעין ראשוני זה נבחרו להצטרף חברים נוספים ממושבות ויישובים חקלאיים נוספים כמו רבקה ויהודה גרינקר מיסוד המעלה וביניהם קבוצה שהגיעה מדגניה א' בראשות שמואל דיין. מרביתם של המתיישבים היו כבר בעלי משפחות, חברים במפלגת הפועל הצעיר ובעלי ניסיון חקלאי רב יחסית של כעשר שנים או יותר.
- חלוצי נהלל באו למקום ב- ח' באלול ה'תרפ"א (11 בספטמבר 1921). בתחילה התיישבו בגבעה סמוכה לכפר הערבי השכן מעלול ליד תל שמרון גבעה אשר כינוה 'גבעת הכיבוש'. אחד העולים סיפר:
- "בח' באלול תרפ"א יצאנו אל המקום הנועד וליד אלון גדול אשר למרגלות הגבעה ... הקמנו אוהל וכאשר באו באותו ערב עוד חברים מצאו כבר נקודת ישוב באוהל הראשון".
- מגבעה זו השקיפו הראשונים על השטח הנועד למושבם על ידי הקרן הקיימת.

מעיינות ונחלים יצרו ביצות ואיתם גם דגירה של היתוש אנופלס שמעביר את קדחת המלריה. הפחד והאזהרות של המומחים וביניהם גם הלל יפה שהיה מומחה לקדחת ולמלחמה בה, הביא אותם להתגורר זמנית בגבעה. המהנדס יוסף ברויר, תכנן את ייבוש הביצות בנהלל. לפי תוכניתו ולמרות האזהרות, החלו התושבים בעבודות לכריית תעלות שניקזו את מי הביצות ויאפשרו התיישבות במקום המיועד. העבודה נעשתה כולה על ידי המתיישבים עצמם ובעזרת פועלים יהודים. לאחר שהוכשרה האדמה החלו החלוצים לבנות צריפים שבהם התיישבו במקום הקבע.

אזור נקודת ההתיישבות הראשונה שוכן בית הקברות של היישוב, למרגלות תל שמרון נהלל נבנתה בצורת עיגול, על פי תוכניתו של האדריכל ריכרד קאופמן. מטרת התכנון הייתה לתת מענה לדרישות ביטחוניות ומעשיות אך היא שיקפה בעיקר את הרצון להקים מושב שיושתת על עקרונות השוויון. בצורה זו מרחק כל משק מן המרכז שווה וניתן לחלק את החלקות כך שגודלן יהיה שווה גם כן. בטבעת החיצונית של העיגול הוכשרו החלקות החקלאיות, צריפיהם של החקלאים נבנו בטבעת הקרובה לחלקות אלו ובחלק הפנימי של המעגל נבנו מוסדות הציבור וצריפיהם של עובדי הציבור. המעבר לבתי קבע החל רק ב-1933.

למרות קשייה של התנועה הציונית מצבה של נהלל בשנים הראשונות להקמתה היה טוב יחסית והיא שימשה מודל להקמתם של מושבי עובדים נוספים. בשנת 1923 הקימה חנה מייזל בנהלל את בית ספר חקלאי מקיף ויצו קנדה נהלל לצעירות בו התחנכה בין השאר חנה סנש. מאוחר יותר הפך בית הספר לבית ספר חקלאי מעורב.

ג. הנכס נמצא בתוך ה"עיגול". למגרש צורה של מצולע בעל 5 צלעות ולהלן גבולותיו:

החזית המערבית מעט קשתית ופונה לדרך.

החזית הצפונית פונה למגרש מגורים שעל חלקה 158.

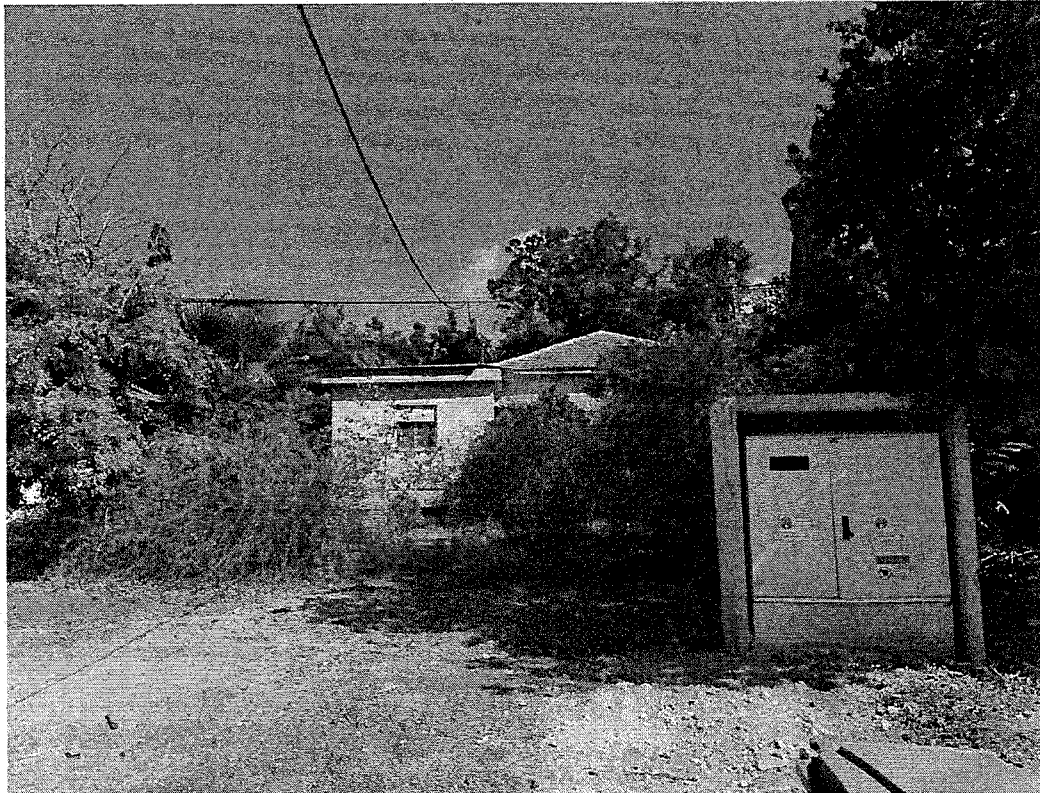
החזית הדרומית פונה למגרשי מגורים שעל חלקות 194 ו-195.

החזית המזרחית פונה למגרש מגורים שעל חלקה 63.

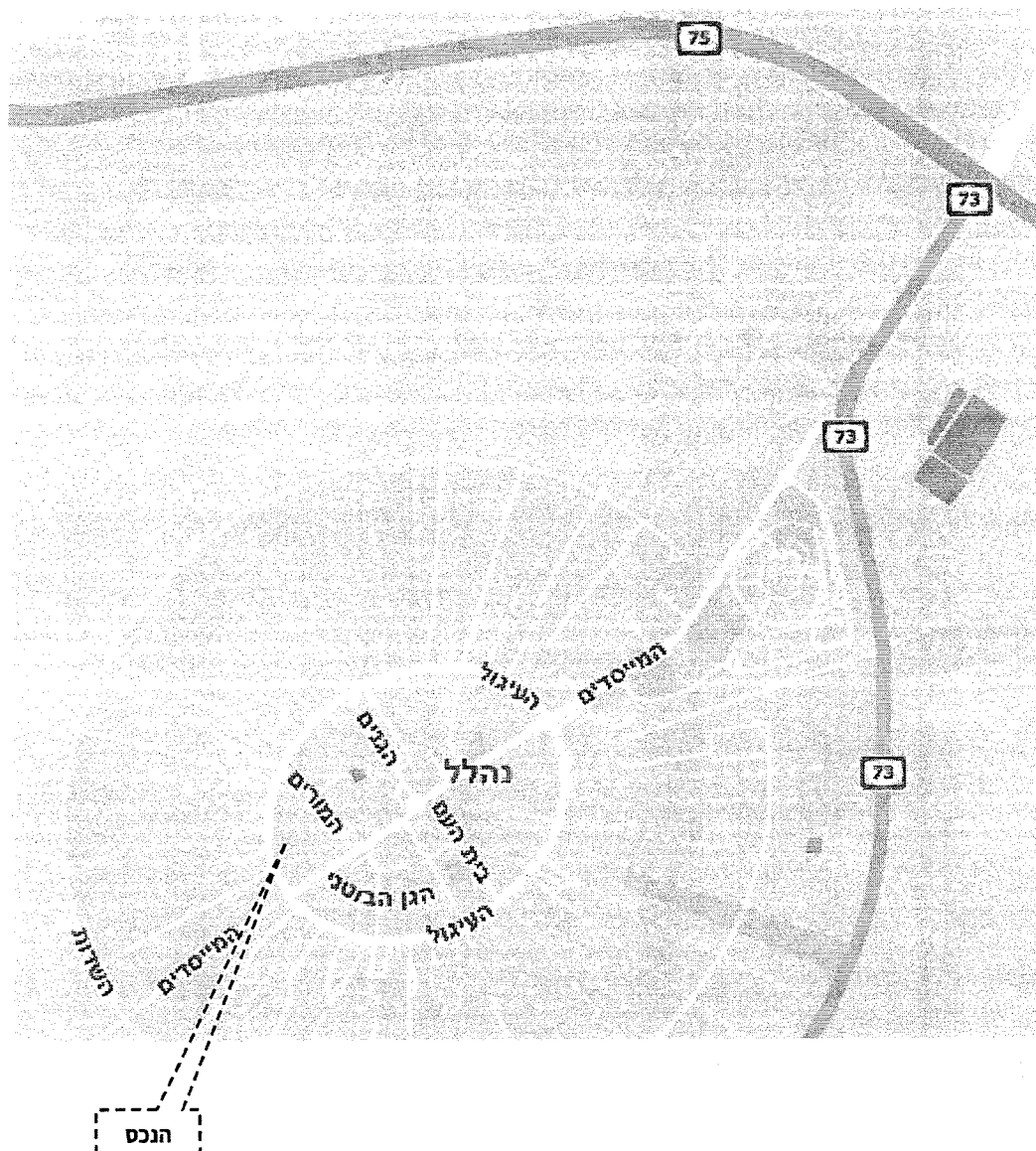
ד. על החלקה בנוי בית חד קומתי חד משפחתי. הגג מרעפי בטון ובתוספת הבניה הגג שטוח. על

הקירות החיצוניים טיח בהתזה (שפריץ). בחזית הפונה לדרך פילר חשמל.

תמונה של הבית מהחזית



תשריט האזור מאתר GovMap



5. המצב התכנוני:

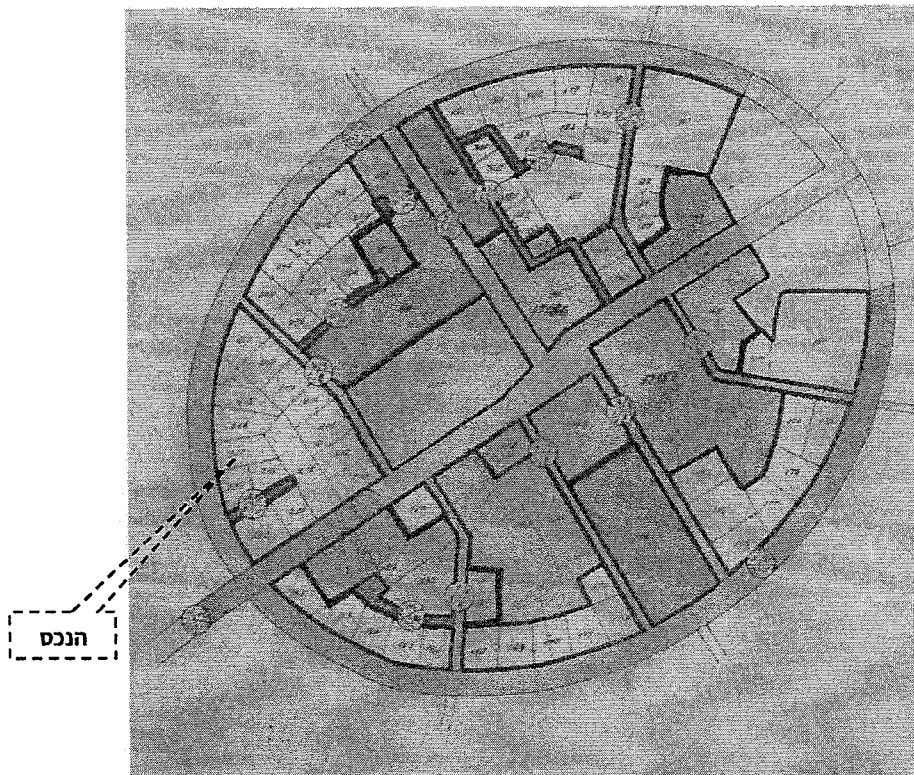
על הנכס חלות התוכניות הבאות:

א. תכנית מש"צ 17 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3561 מיום 24.5.1988

התכנית משתרעת על שטח של כ- 8,574 דונם בשטחי מושב נהלל וסביבתו ומטרתה הכנת תוכנית מפורטת לצרכי רישום למושב נהלל בספרי המקרקעין, ביטול ואיחוד גושים חלקות קיימים וחלוקתם מחדש בהתאם למצב החזקה הקיים וצרכי פיתוח השטח בעתיד, קביעת יעודים ואזורים, ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות, ביטול מקרקעי יעוד והמרתם למקרקעי ציבור, קביעת מס' נחלות (חלקות א') ומגרשים לבעלי מקצוע ותושבים וביטול הוראות תוכניות קודמות בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום.

הנכס הנדון מסומן בתשריט התוכנית כמגרש 217, שהינו אחד מתוך 64 מגרשים ביעוד מגורים לבעלי מקצוע ותושבים.

קטע מתשריט תוכנית משצ/7



ב. תוכנית מפורטת ג/13637 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5273 מיום 18.2.2004

תוכנית ג/13637 הינה תוכנית תקנונית המשתרעת על שטח של כ- 8,574 דונם עליהם חלה תוכנית מש"צ 17 ומטרתה להוסיף הוראות בניה וזכויות לפיתוח שימושי הקרקע המוגדרים בתוכנית מפורטת מש"צ 17.

התוכנית מגדירה 67 יח"ד לבעלי מקצוע על שטח קרקע של 24,850 מ"ר.

להלן זכויות הבניה באזור מגורים לבעלי מקצוע:

מס' יח"ד	גובה בניה	מס' קומות	תכנית	שטח בניה מעל מפלס הכניסה		גודל מגרש מינימלי
				עיקרי	שרות	
1	8 מ' לגג שטוח 9.5 מ' לגג משופע	2 + גלריה	45% ולא יותר מ- 250 מ"ר	10% 50 מ"ר כולל 7.5 מ"ר ממ"ד, 25 מ"ר חניה	45%	עפ"י התשריט

קווי בניה

לבית: צדדי - 3 מ', קדמי ואחורי - 5 מ'. לחניה: צדדי - 0 מ' בהסכמת השכן, אחורי - 3 מ', קדמי - 0 מ'

ג. תוכניות שחלות על מגרשים אחרים ביעוד מגורים לבעלי מקצוע ותושבים

להלן טבלה של שלוש תוכניות בסמכות ועדה מקומית החלות על מגרשים סמוכים שאף הם ביעוד

מגורים לבעלי מקצוע ותושבים שבכוחה הוספו זכויות בניה ויחידת דיור נוספת:

מס' יח"ד	מס' מגרש בתוכנית 7/משצ	מס' תוכנית חדשה	תוקף	שטח מגרש מגורים במ"ר	ז"ב בתוכנית 7/משצ - 13637/ג	מספר מגרש בתב"ע החדשה	ז"ב בתב"ע החדשה			הערות
							עיקרי	שרות	מס' יח"ד	
1	155	254-1118116	20/08/2023	1,497	250		404	50	2	שטח עיקרי 250 מ"ר עפ"י תוכנית מאושרת + 104 מ"ר שטח עיקר עפ"י תוספת זכויות בניה בתוכנית זו (7% משטח המגרש) + 50 מ"ר שטח שרת
2	222	254-0482281	09/03/2020	688		100	173	25	1	לאחר אישור התוכנית יהיו בישוב 392 יח"ד מתוך 450 יח"ד המאושרות עפ"י תמא 35
3	185	254-0423160	23/01/2018	3,390	500		250	50	1	לאחר אישור התוכנית יהיו בישוב 391 יח"ד מתוך 450

סכום המצב התכנוני

שטחי בניה			מס' יחידות דיור	תב"ע
סה"כ	שרות	עיקרי		
300 מ"ר	50 מ"ר	250 מ"ר	1	משצ/ו-ג/13637
368 מ"ר	25 מ"ר כל יח"ד	159 מ"ר כ"א	2	עתידיית בסמכות ועדה מקומית

הערה: באתר הועדה המרחבית "יזרעאלים" לא נמצא היתר בניה.

6. מצב משפטי:

חלקה 193 בגוש 17186 בשטח כללי של 952 מ"ר רשומה בפנקס הזכויות בלשכת מקרקעין נצרת בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10/10/2024 בשלמות ע"ש:

קרן קיימת לישראל

רשומה חכירה מהוונת בהתאם לשטר מס' 12120/2018/1 מיום 20/3/2018 עד ליום 11/09/2038 לטובת:

צירינג גילה ת.ז 009419771

על הנכס רשומות ההערות הבאות:

- מינוי אפוטרופוס (ש.פ.ר. עמותה למען שירותי אפוטרופסות) (ע"ר) מס' זיהוי 580253730 בהתאם לתיק בימ"ש לענייני משפחה בטבריה, א"פ 14717-04-14 מיום 23.06.14.
- מינוי מנהל עיזבון עו"ד זאב גולדוין מס' זיהוי 36421 בהתאם לת"ע 41130-09-22 מיום 3.11.2022.

7. הגורמים המשפיעים על ההערכה:

בבואי לאמוד את שווי השוק של הנכס הנדון, ממוכר מרצון לקונה מרצון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס במושב נהלל בתחום המועצה האזורית עמק יזרעאל.

ב. שווי 1 מ"ר אקוויולנטי חולץ מעסקאות למגרשי מגרים במושב נהלל כפי שמופיעות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ג. נלקח המצב התכנוני כפי שעולה מתוכניות משצ/7 ו-ג/13637.

ד. בהערכה לא נלקח שווי המבנה מהסיבה שעל מנת לנצל את כל זכויות הבניה במגרש יהיה צורך להרוס את המבנה.

ה. בתחשיב נלקחו ההתאמות והנתונים הבאים:

שיעור עלית מחירים בשנה:	4%
מקדם שטח עיקרי וממ"ד:	1.00
מקדם שטח שרות ללא ממ"ד:	0.50
מקדם חצר עד 500 מ"ר:	0.25
מקדם חצר שולית מעל 500 מ"ר:	0.20

ו. באתר הועדה המרחבית "יזרעאלים" לא נמצא היתר בניה.

מסמך ה'

נסח טאבו

23/11/2025
ג' כסלו תשפ"ו
שעה: 11:00

תאריך



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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



355390

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 17186 חלקה: 193

הנכס נוצר ע"י שטר: 30915/2013 מיום: 13/10/2013 סוג שטר: פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
מ. א. עמק יזרעאל	952

המספרים הישנים של החלקה

17186/159,166,170

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
30915/2013/72	13/10/2013	איחוד	קרן קיימת לישראל
			החלק בנכס בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12120/2018/1	20/03/2018	שכירות	צרינג גילה	ת.ז.	009419771
				החלק בזכות בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
		ראשית	12120/2018/1		11/09/2038
		חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	החלק בנכס בשלמות
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24989/2018/1	14/06/2018	הערה על מינוי אפוטרופוס	רעות אפוטרופסות (ש.פ.ר. עמותה למען שירותי אפוטרופסות) (ע"ר)	עמותה	580253730
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בטבריה, א"פ 14-04-14717, מיום 23.06.14					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22518/2023/1	27/04/2023	הערה על מינוי מנהל עיזבון	עו"ד גולדוין זאב	עו"ד	36421
הערות: ת"ע 41130-09-22 מיום 3.11.2022					

23/11/2025
ג' כסלו תשפ"ו
שעה: 11:00

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



355390

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 17186 חלקה: 193

על כל החוכרים

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

מסמך ו'

חוזה חכירה



מדינת ישראל

#

#



מינהל מקרקעי ישראל
מס' התיק: 22117328

מס' החשבון: 352124820

חוזה חכירה

(בניה נמוכה, או תעשיה, או מסחר, או תיירות)

מ ה ו ו ן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ 25 לחודש _____ '11 שנת 1996
_____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: ק.הממשלה נצרת עלית מקוד 17105, ת.ד. 580 מצד אחד;

ל ב י ן

צירינג גילה
מס' זיהוי/תאגיד 009419771
(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: נהלל נהלל מצד שני;

מ ב ו א

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את חוזה החכירה

ה ו א י ל וחקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוס ו/או השמוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת המנהל על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

ו ה ו א י ל והמחכיר הסכים להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחוברים") (המגרש עם המחוברים ייקרא להלן - "המוחכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותיו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המחכיר ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכיר - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המחכיר, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכיר יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבותיו הנ"ל כלפי המחכיר. כל עוד לא חתם המחכיר על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתימת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום עליו המחכיר;

.../.

1 22117328 10/6/96 14:04

ע"פ צו יח"ח

מחנ/07 - תח/02

מינהל מקרקעי ישראל
בשם קרן קיימת לישראל



מדינת ישראל

-2-



מינהל | מקרקעי | ישראל

והוא י ל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוכר מחזיקים אין על המחכיר כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינויים.

והוא י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א') (3) של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא י ל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין הקרן הקיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סירוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, ואשר על כן לא ניתן להעניק או להעביר זכויות בו אלא רק למי שזכאי לקבל מקרקעין לפי מטרות הקרן ומסמכי היסוד שלה כאמור, וידוע לחוכר שהאמור מהווה תנאי מוקדם ויסודי להתקשרות שבין המחכיר לבין חוזה זה, ולרבות עם כל מי שיועברו לו זכויות החכירה בעתיד;

והוא י ל ואם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

(א) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר הסכמה לשנות את סוג התעשיה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכיר כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

(ב) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לביצוע איזה מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחוזה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי הענין. המחכיר לא יתן הסכמתו לאיזו מהבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לו המלצה תקפה כאמור.

(ג) "משרד התעשיה והמסחר", "משרד התיירות" - לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסוג "מטרת החכירה", והכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכיר וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי הענין.

והוא י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: נהלל השטח: 960 מ"ר בערך

גוש רשום: 17186 חלקות: 61 (בחלק), 64 (בחלק), 65 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 217 לפי תכנית מפורטת מס' משצ/17

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ-12.09.1989 ועד-11.09.2038.

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכיר.

"מטרת החכירה": מגורים.

.../.

2 א22117328 10/6/96 14:04

זלף צי ינוח.

מחנ/07 - תח/02

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה: 08:00-13:30. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז צפון: קריית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית 17105. טלפון: 06-558211, פקסמיליה: 06-560521, 06-461358



מדינת ישראל

-3-

מינהל מקרקעי ישראל

"קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, ב- קומות, ובסה"כ אחוזים המהווים 1 חדרים/יחידות והמסתכמים ב-250.0 מ"ר מבוניים.

"דמי חכירה":

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכיר מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכיר (להלן - "דמי חכירה מהווים").

דמי השימוש המהווים שהופקדו בידי המחכיר לפני התימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהווים.

"הערך היסודי של המגרש": 17,955.75 ש"ח (שבעה עשר אלף תשע מאות חמישים וחמישה ש"ח + 75 אג') ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"היעוד": מגורים לבעלי מקצוע בחקלאות.

והוא יל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

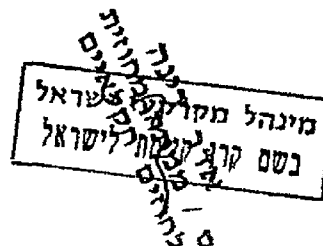
לכן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה החכירה שלהלן:

החוכר

המינהל

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

ע"ה צו מיוח.



תנאי החכירה

1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. התחייבות להחכיר ולחכור המחכיר מתחייב בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוכר, הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי החכירה האמורים להלן.
3. תקופת החכירה תקופת החכירה היא כאמור במבוא לחוזה.
4. מטרת החכירה ויעודה המוכר מוכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
5. קיבולת הבנייה קיבולת הבניה המותרת על פי חוזה זה היא כמפורט במבוא לחוזה.
6. קבלת חזקה במוחכר החוכר מאשר שקיבל את המוכר לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.
7. דמי חכירה החוכר מתחייב לשלם למחכיר דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה.
8. הערכה חדשה (א) בכפוף לאמור להלן בסעיף - קטן (ב), המחכיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש על-ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוחו על-ידי החוכר או על חשבוננו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:
 - (1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן.
 - (2) אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 9 להלן.
- (ב) שולמו על ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתו של המחכיר לאיזו מהבקשות הנזכרות בסעיף קטן (א) לעיל, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא לחוזה, לא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה.
- (ג) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאה דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל, הוא יודיע על כך לחוכר בכתב רשום. החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מהודעת המחכיר בפני השמאי הממשלתי והחלטתו תהיה סופית.
- (ד) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר החל מתאריך הסכמתו הנ"ל של המחכיר, וזאת תוך 15 יום מתאריך הודעתו של המחכיר, על דמי החכירה השנתיים המוגדלים כאמור תחולנה ההוראות לעניין

.../.



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

-2-

דמי החכירה השנתיים שבמבוא לחוזה, בשינויים המחוייבים.

9. שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול (א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:

- (1) שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש - מהייעוד המוגדר במבוא לייעוד אחר.
- (2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.
- (3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.

החוכר יצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינויי המבוקש על-ידו.

(ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על-ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.

(ג) המחכיר יהיה רשאי לטרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר.

10. רישום החכירה

(א) רישום זכות החכירה על שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבונו. המחכיר יחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך.

(ב) החוכר יכין בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, וישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.

(ג) החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המוחכר כבית משותף (או בתים משותפים), לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ככל שפעולות אלה לא הושלמו בתקופה שקדמה לחתימת חוזה זה, ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתדרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, ככל שידרש.

המינהל יהיה רשאי להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ד) החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.

(ה) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

11. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו

(א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבנייה.

.../.

זאת צירף



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

-3-

תשכ"ה - 1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.

(ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.

(ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש החוכר מתחייב:

(1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.

(2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.

(3) לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.

(ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתוקנו דמי החכירה לפי השטח הסופי לפי הערכת השמאי הממשלתי לתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את ההפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל בפועל.

12. השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר

החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.

במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר - והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.

החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

13. מסים ותשלומי חובה

החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחכר - המוקדם ביניהם - ישא החוכר לבדו בכל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה - החלים על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על המוחכר - לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.

החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

14. העברת זכויות

(א) העברת זכויות טעונה הסכמה

החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזה זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב.

בסעיף זה - "העברת זכויות" - כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:

(1) הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;

(2) החכרת המוחכר בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוחכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירותו בכל דרגה שהיא - והכל לפרק זמן המחייב על פי דין את רישום ההשכרה בפנקס המתנהל על פי

.../.

צילוי חתום



מינהל מקרקעי ישראל

חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן - החכרת משנה);

(3) מסירת חזקה או שימוש במוחכר לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן - מסירת חזקה);

(4) לגבי חוכר שהוא איגוד - כל פעולה באיגוד בחוכר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - (להלן - זכויות בהון). או 10% מכוח הצבעה בחוכר (להלן - זכויות הצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן - זכויות מינוי). פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן. בסעיף 14 זה -

"איגוד" - כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג - 1963 (להלן - חוק מש"ח). כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.

"פעולה באיגוד" - כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות - רשומה או לא רשומה - אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהונו אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

"זכות באיגוד" - כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה" - כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך תשכ"ח 1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

(5) מישכון ו/או שיעבוד המוחכר ו/או הזכויות שבחוזה זה. המחכיר לא יתן הסכמתו למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המישכון או השיעבוד יתחייבו כלפיו, לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המישכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מבצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לבצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על-ידי לשכת הוצאה לפועל או על-ידי רשות אחרת על-פי דין - ישולמו למחכיר דמי הסכמה המגיעים על פי חוזה זה, אולם הסכמתו של המחכיר לעצם המישכון או השיעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי.

העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחכיר או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפרה יסודית של החוזה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

(6) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמכוחה מועברות למעשה זכויות שבחוזה זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

(ב) תנאים להסכמה

(1) המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחוזה זה בתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליתר התנאים בהם המחכיר רשאי - על-פי חוזה זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על-פי כל דין - להתנות את הסכמתו בענין זה:

- (א) החוכר מלא אחר כל התנאים שבחוזה חכירה זה.
- (ב) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על פי חוזה זה בענין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה חכירה זה.

.../.

שלי 3 ויריח



-5-

מינהל מקרקעי ישראל

(2) אם החוכר קיבל פטור או הנחה, חלקיים או מלאים, מתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או התשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.

(3) הסכמתו של המחכיר להחכרת משנה או למסירת חזקה - אם תינתן הסכמה כזו - לא תשחרר את החוכר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, והחוכר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי חוזה זה.

(4) המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן - "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:

(א) אלו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל.
(ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו
(ג) אם המקבל הוא תאגיד -

(1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהון המניות ובכוח ההצבעה והמינוי המוחזק על-ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.

(2) פרטים כאמור בפסקה (ב) לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד.

(3) אם בעל מניות או מנהל בתאגיד המקבל הינו תאגיד - פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.

(ד) הסכים שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות.

המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

(ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים
המחכיר רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 19 (א) (3) להלן, או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

(ד) דמי הסכמה
מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 14 זה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף קטן (ה).
המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה. כל עוד לא תהיה החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל יחולו בעניין זה הוראות אלה:

(1) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) ו-(א) (6) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות לבין ערכו שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי (להלן "דמי הסכמה") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחוזה.

(2) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (4) לעיל יחושבו דמי ההסכמה על-פי האמור בפסקה (1) לעיל והסכום שישולם ייקבע על-פי היחס שבין שיעור הזכויות בהון ו/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה ישולמו דמי ההסכמה במלואם.

בפסקה זו "שליטה": החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או איגוד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - או במחצית או יותר מכוח ההצבעה בחוכר, או בזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של החוכר.

(3) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (2) ו-(א) (3) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור שייקבע למקרים אלה מעת לעת על-ידי המחכיר.

(ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה
המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא ואת

.../.

סוף ציור



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

-9-

22. תנאים כלליים

(א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.

(ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה, שיהוי או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.

(ג) שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן - "שינויים") וכן הנחות מטעם המחכיר לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המחכיר בחתימה וחותמת. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על-פיו לא יהיו בני תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחכיר חתם בחתימה וחותמת.

(ד) החוכר מתחייב לשלם למחכיר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחכיר בתאריך פרעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחכיר לפי חוזה זה, וזאת מהתאריך שבו חל פרעונו על-פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומבלי לפגוע בזכויותיו של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין. במקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא: - הוצאות הגבייה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.

(ה) החוכר מתחייב לשפות את המחכיר על כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על החוכר.

(ו) סכומים שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיזוז. שילם צד כלשהו סכום אשר משנהו חייב בתשלום על-פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור.

(ז) כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה על פיו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות גז ביילים, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

(ח) כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

(ט) כתובות הצדדים הן כאמור בתחילת החוזה. הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

.../.

אליה צריך



מינהל | מקרקעי | ישראל

מחוז הצפון | קרית הממשלה, נצרת עלית 17000 | פקסי 06-560521 | טלי 06-558211

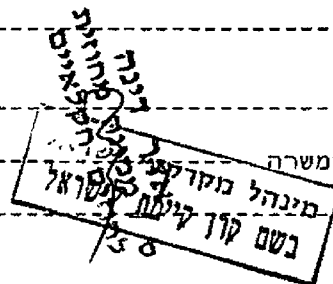


מדינת ישראל

-10-

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:	המחכיר:
1. שם _____	1. שם _____
מספר זהות _____	תואר המשרה _____
חתימה _____	חתימה _____
2. שם _____	2. שם _____
מספר זהות _____	תואר המשרה _____
חתימה _____	חתימה _____

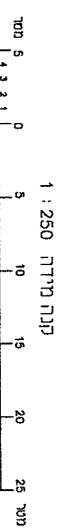
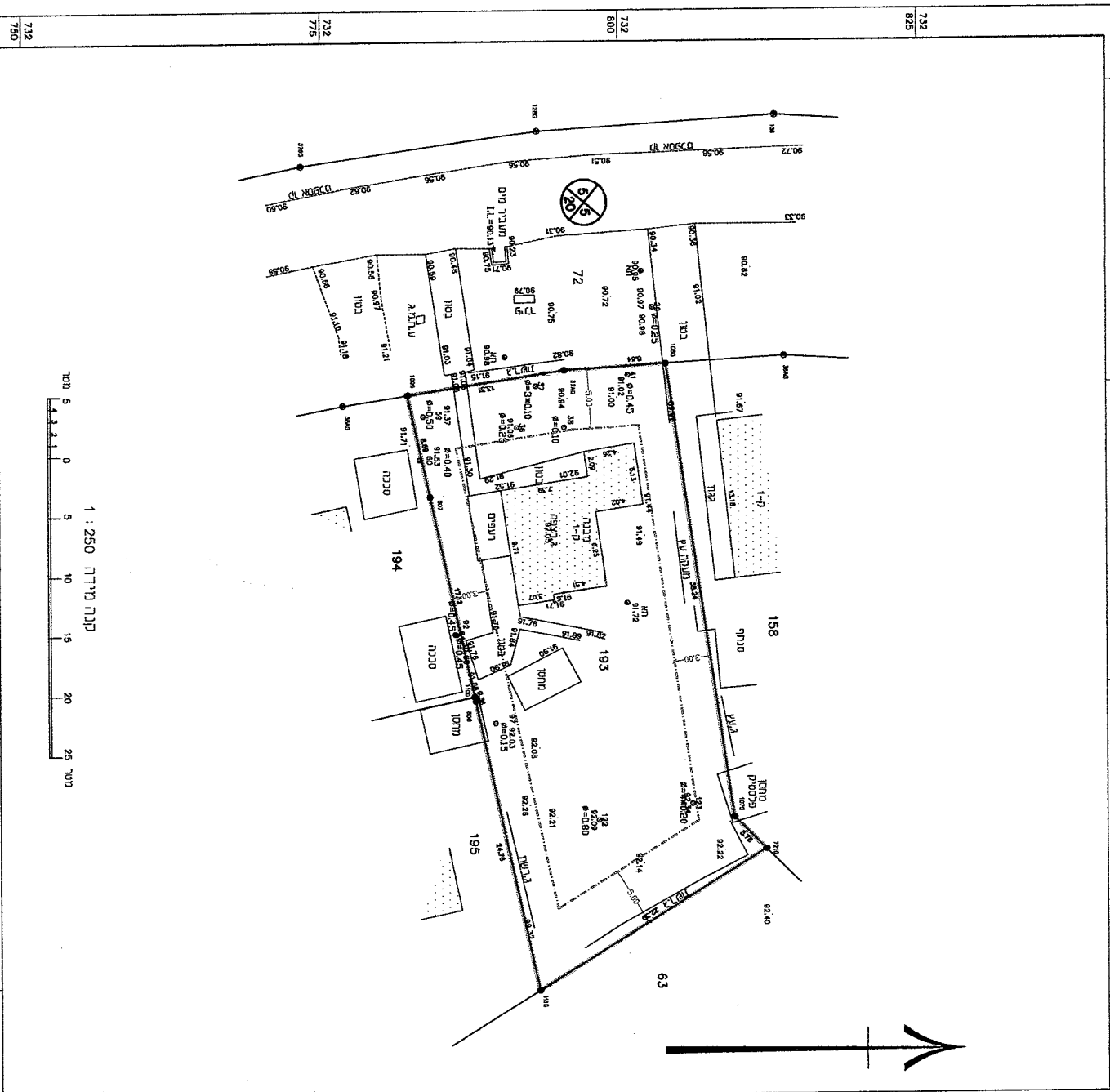


המאשר:

אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

דוד כהן - עורך דין הבנקאי 04-534502	חתימה המאשר	תואר המשרה	שם
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]

מפת מדידה



תקרה		מפה להיתר בניה	
שם	חומר	שם	חומר
חומר עובר	אבנים	חומר עובר	אבנים
בנייה	בנייה	בנייה	בנייה
בנייה	בנייה	בנייה	בנייה

פרטים כלליים		פרטים טכניים	
שם	חומר	שם	חומר
חומר עובר	אבנים	חומר עובר	אבנים
בנייה	בנייה	בנייה	בנייה
בנייה	בנייה	בנייה	בנייה

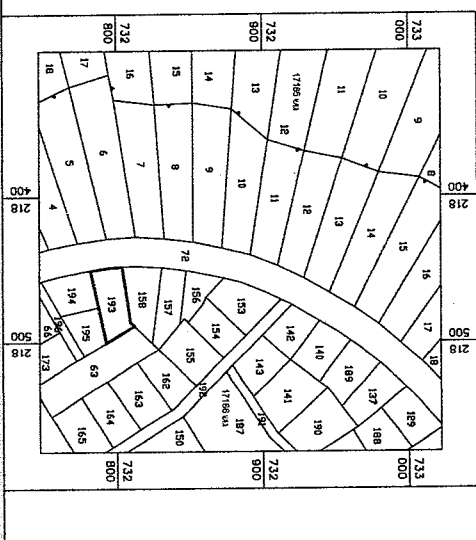
הערות:

1. יש לקבל את אישור התעודה (למען הבניה לפי כל התקן)
2. יש לקבל את אישור התעודה (למען הבניה לפי כל התקן)
3. חוק הבניה לפי התקן 17/17
4. שיטת הבניה (למען הבניה לפי כל התקן)
5. שיטת הבניה (למען הבניה לפי כל התקן)

המחיר: 2005/2012
 12.000.000 ש"ח
 259/2012

שם	חומר	שם	חומר
חומר עובר	אבנים	חומר עובר	אבנים
בנייה	בנייה	בנייה	בנייה
בנייה	בנייה	בנייה	בנייה

פרטים כלליים



הערות:

המחיר: 2005/2012
 12.000.000 ש"ח
 259/2012