

חוזה מכר

שנעשה ונחתם בתל-אביב ביום בחודש שנת

בין:

תמי מייזליק, עו"ד

נאמנת על נכסי החייב ילינץ יפים ת.ז. 306016916 בתיק פש"ר 26274-10-18

מרח' בזל 52, תל-אביב, 62744

שתקרא להלן: "המוכרת" ו/או "הנאמנת"

- מצד אחד -

לבין:

_____ ת.ז. _____

מרח' _____

שיקרא להלן: "הקונה"

- מצד שני -

הואיל: וביום 15.11.18 הורה בית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת תיק פש"ר 26274-10-18 (להלן: **בית המשפט**), על מתן צו כינוס לנכסי החייב ילינץ יפים ת.ז. 306016916 (להלן: **"החייב"**), במסגרתו מינה בית המשפט את עו"ד תמי מייזליק כמנהלת מיוחדת לנכסיו, וביום 17.5.20, הוכרז החייב פושט רגל, ועו"ד תמי מייזליק מונתה כנאמנת; העתק מצו הכינוס וצו מינוי הנאמנת, מצ"ב כנספח 1 להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

והואיל: והחייב הינו בעלים של מחצית הזכויות בנכס, ומחזיק בנכס, המהווה דירת מגורים בת 5 חדרים בקומה שניה, כניסה א' של הבניין המצוי ברחוב הזמיר 8 קרית אונו, והרשום בלשכת רישום המקרקעין כגוש 6491 חלקה 115/8 (להלן: **"הנכס"**); ועל הנכס נרשמה הערה בדבר העברה לזרים עפ"י סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. העתק מחוות דעת שמאית לעניין הזכויות בנכס, מצ"ב כנספח 2 להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. העתק מנסח רישום של הנכס מאת פנקס הבתים המשותפים, מצ"ב כנספח 3 להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

והואיל: והמוכרת פועלת למכירת זכויותיו של החייב בנכס המהוות מחצית מהנכס (להלן: **זכויות החייב בנכס**), בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 17.5.20, אשר אישר לה למכור את חלקו של החייב בנכס, כאשר הנכס תפוס;

והואיל: והמוכרת פרסמה מודעה בעיתונים לשם קבלת הצעות של המעוניינים לרכישת זכויות החייב בנכס;

והואיל: והקונה הגיש למוכרת הצעה לרכישת זכויות החייב בנכס;

והואיל: והקונה מעוניין לרכוש את זכויות החייב בנכס מהמוכרת, כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן בהתאם להוראות סעי' 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968; כשהנכס "תפוס" ע"י החייב;



והואיל: והזכויות הנמכרות הינן מחצית מכלל הזכויות הקיימות בדירה, כאשר הזכות הנמכרת כפופה לדיירות מוגנת על כל המשתמע מכך בהתאם להוראות כל דין, כאשר מבלי לפגוע בכלליות האמור מסירת החזקה תהא בדמות מסירת חזקה משפטית להבדיל ממסירת חזקה בעין אשר אינה אפשרית לאור זכות הדיירות המוגנת;

והואיל: והקונה מצהיר כי ידוע לו כי החייב זכאי להמשיך להתגורר בנכס, עד אשר יתפנה מהנכס או עד אחרית ימי חייו. קרי, כנגד תשלום מלוא התמורה עבור זכויות החייב בנכס כמפורט בהסכם זה, זכויות החייב בנכס, תירשמנה בבעלות הקונה;

והואיל: והקונה יודע ומצהיר כי לאור העובדה שהזכויות הנמכרות מהוות הלכה למעשה מחצית מכלל הזכויות בנכס, כאשר הנכס נמכר כתפוס, הרי שמסירת החזקה תהא מסירת חזקה משפטית, קרי הודעה בכתב של הנאמנת בדבר מסירת החזקה כאמור לידי הקונה. מועד קבלת ההודעה כאמור, יהווה "מועד מסירת החזקה" לכל דבר ועניין;

והואיל: והקונה מצהיר כי ידוע לו שהסכם זה כפוף לאישור של בית המשפט כאשר היה ולא יינתן אישורו של בית המשפט מכל סיבה שהיא, יהא הסכם זה בטל מעיקרו ולקונה לא תהא כל דרישה ו/או תביעה ו/או זכות כלשהיא כלפי הנאמנת ו/או מי מעובדי משרדה ו/או כונס הנכסים הרשמי ו/או החייב;

והואיל: וברצון הקונה לרכוש את הממכר במצבו "כפי שהוא" (AS IS), ומבלי שלמוכרת ו/או מי מעובדי משרדה ו/או לכונס הרשמי ו/או למי מטעמם תהא אחריות כלשהי, כלפי הרוכש, לנכס או למצבו הפיסי, המשפטי והתכנוני;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן במסגרת הסכם את מכלול התחייבויותיהם וזכויותיהם ההדדיות הנובעות מהמתואר לעיל;

והואיל: והקונה מצהיר כי אין הנאמנת ו/או מי מטעמה מייצגים אותו בכל הקשור בחוזה זה, ובכלל זה, ברישום זכויות החייב בנכס על שמו ו/או בדיווחו בשמו לרשות המיסים;

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה וייקרא ויתפרש ביחד עמו.

הצהרות המוכרת

2. המוכרת מצהירה כי בכפוף לאישור בית המשפט, תהא רשאית לחתום על חוזה זה ולמכור את זכויות החייב בנכס לקונה.

הצהרות הקונה

3. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

א. כי יש לו האמצעים הכספיים לרכישת זכויות החייב בנכס; וכך-



ב. כי הוא ביקר בנכס, בחן ובדק אותו בעיני קונה וכן בחן ובדק את מצבו המשפטי, הרישומי והתכנוני של הנכס, לרבות מיקומו ושטחו אצל כל רשות המנהלת רישום על פי דין לגבי הנכס, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, בעיריית קרית אונו על אגפיה השונים לרבות ובמיוחד אגף ההנדסה וכן הועדה המקומית לתכנון ובנייה וכי כל הנתונים והמידע הדרושים לו אודות מצבו המשפטי הרישומי והתכנוני של הנכס ידועים ונהירים לו; וכן-

ג. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב', ידוע לו כי החייב זכאי להתגורר בנכס, עד אשר יתפנה מהנכס או עד אחרית ימי חייו. קרי, כנגד תשלום מלוא התמורה עבור זכויות החייב בנכס כמפורט בהסכם זה, זכויות החייב בנכס, תירשמה בבעלות הקונה, וכן שמסירת החזקה תהא מסירת חזקה משפטית, קרי הודעה בכתב של הנאמנת בדבר מסירת החזקה כאמור לידי הקונה; וכן -

ד. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב' ו-ג', ידוע לו כי כפי המפורט בשמאות הנכס מיום 11.05.2020, הנכס והבניין בו הוא נמצא שופצו והורחבו במסגרת תמ"א 38, אולם צו רישום הבית המשותף, לא תוקן ועל כן, אינו משקף את מצב הנכס והבניין לאחר ביצוע השיפוץ וההרחבה; וכן -

ה. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב', ג' ו-ד' או לגרוע מהם – ידוע לו כי בנכס קיימות חריגות בניה כמפורט בשמאות מיום 11.05.2020, הבאות לידי ביטוי בכך שהשינויים הפנימיים בנכס, אינם תואמים את תשריט היתר הבניה; ובמידה ועיריית קרית אונו ו/או כל גורם אחר, ידרוש הריסת חריגות אלו והשבת המצב לקדמותו ו/או התאמתו להיתר, לרבות כתנאי למתן אישור עיריה לטאבו, הקונה מתחייב לבצע זאת על חשבונו, וכן מתחייב שלא לתבוע את הכונסת ו/או מי מטעמה, בגין עילה כלשהי הנובעת מחריגות אלו; וכן –

ו. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב', ג', ד' ו-ה' או לגרוע מהם - הקונה בדק ובחן את הנכס בעיני קונה ומצא אותו מתאים מכל הבחינות למטרות שלמען הוא רוכש את זכויות החייב בנכס במצבו כפי שהוא (AS IS) במועד חתימת חוזה זה, והוא מוותר בזה על כל טענות פגם ו/או אי התאמה ו/או מום ואין לו ולא תהיה לו כל טענה מכל מין או סוג שהוא ביחס לנכס ו/או לאביזריו; וכן -

ז. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב', ג', ד', ה' ו-ו' או לגרוע מהם – ידוע לקונה כי הכונסת אינה אחראית באופן כלשהו לטיב הנכס, ואינה אחראית באופן אישי או אחר לכל ענין הקשור בנכס והוא מוותר באופן בלתי חוזר על טענות אלו כלפי הכונסת וכלפי הבנק;

העסקה

4. הקונה רוכש בזה מהמוכרת את זכויות החייב בנכס והמוכרת מוכרת בזה את זכויות החייב בנכס לקונה הכל בכפוף לאישור בית המשפט ולתנאי חוזה זה.

התמורה

5. תמורת זכויות החייב בנכס וכל יתר התחייבויות המוכרת בחוזה זה ישלם הקונה למוכרת סך של _____ ₪ (להלן: "התמורה").

6. התמורה תשולם ע"י הקונה למוכרת במועדים ובתנאים הבאים:

- א. סך של ____ ש"ח המהווה 10% מהצעתו של הקונה ואשר הופקד בידי המוכרת כפקדון טרם חתימת החוזה להבטחת הצעתו של הקונה, יזקף ע"ח התמורה לאחר אישור המכר ע"י בית המשפט.
- ב. סך של ____ ש"ח, המהווה השלמה ל-10% מהמחיר שזכה בהתמחרות, ישולם עם סיום ההתמחרות ויזקף אף הוא ע"ח התמורה לאחר אישור המכר ע"י בית המשפט.
- ג. יתרת התמורה בסך של ____ ש"ח תשולם על ידי הקונה למוכרת תוך 30 יום מאישור המכירה של זכויות החייב בנכס על ידי בית המשפט.
- ד. הסכומים הנקובים בסעיפים א ו- ג לעיל, ישולמו על ידי הקונה למוכרת בהמחאה בנקאית לפקודת המוכרת.
- ה. מוסכם במפורש בין הצדדים כי התמורה אינה כוללת מע"מ, במידה ויחול.
7. היה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק כלשהו, לצורך מימון התמורה עבור הנכס, ככל ותינתן במקרה זה (להלן: "**הבנק המלווה**"), אשר להבטחתה ידרוש הבנק המלווה מהמוכרת לחתום על התחייבות בנוסח המקובל אצלו (להלן: "**טופס ההתחייבות**"), תחתום המוכרת על טופס ההתחייבות בנוסח שייראה לה, בכפוף להתמלאותם של כל התנאים הבאים:
- 7.1 התשלום הראשון ע"ח התמורה, שולם במלואו שלא באמצעות הלוואה;
- 7.2 כספי הלוואה יהיו את מלוא יתרת התמורה אשר נותרה לתשלום בהתאם להוראות חוזה זה נכון למועד חתימת המוכרת על ההתחייבות לרישום משכנתא. במידה וכספי הלוואה לא יהיו את מלוא יתרת התמורה אשר נותרה לתשלום, יימסר לקונה כתב ההתחייבות החתום, רק לאחר שהסכום המשלים את יתרת התמורה ואשר לא נכלל בסכום הלוואה, ישולם לידי המוכרת;
- 7.3 כספי הלוואה יועברו על ידי הבנק המלווה, ישירות לידי המוכרת;
- 7.4 המוכרת לא תידרש להתחייב כלפי הבנק המלווה לרשום בעצמה את הערת האזהרה לטובת הבנק המלווה ו/או את הזכויות בנכס ו/או את המשכנתא ו/או להודיע לבנק המלווה על המועד המיועד לכך;
- 7.5 המוכרת לא תידרש להתחייב כלפי הבנק המלווה על השבת כספים לידי, אלא בגובה הסכומים אותם קיבלה בפועל על חשבון התמורה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, בניכוי סכום הפיצוי המוסכם;
- 7.6 מובהר בזאת כי אי-קבלת הלוואה על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, לא תיגרע מחובתו לשלם את מלוא תשלומי התמורה במלואם ובמועד, ובלבד שהמניעה לאי מתן הלוואה איננה תוצאה של הפרת הסכם זה על ידי המוכרת;
- האמור בסעיף זה יחול בשינויים המחויבים גם לגבי גרירת משכנתא שלחובת הקונה, אל הנכס.
8. התמורה כוללת את כל המחובר לנכס דרך קבע.
9. מוסכם ומותנה בין הצדדים כי מועדי התשלום של התמורה על פי חוזה זה הינם תנאי עקרי ויסודי על פי חוזה זה.



רישום הזכויות בנכס על שם הקונה

10. לאחר קבלת אישור בית המשפט למכירת זכויות החייב בנכס, ידווחו המוכרת והקונה על ביצוע העסקה לשלטונות מס שבח מקרקעין. הדיווח יתבצע תוך המועד הקבוע בחוק.
11. לאחר קבלת אישור בית המשפט, יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין העסקה נשוא חוזה זה, והנאמנת תמסור לקונה הסכמה לרישום זה בתנאי שתקבל מהקונה יפוי כח בלתי חוזר לביטול ההערה במקרה והקונה לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה. אין הנאמנת אחראית לדרישות רשם המקרקעין מעבר למתן הסכמתה לרישום.
12. המוכרת מתחייבת להמציא לקונה את המסמכים כדלקמן וזאת בתנאי ברור ומפורש שהקונה שילם למוכרת את מלוא תמורת זכויות החייב בנכס במועדים הקבועים בחוזה זה:
- א. אישור לפטור ממס שבח ו/ או אישור על תשלום מס שבח באם יחול מס כזה.
- ב. אישור עיריית קרית אונו לפיו שולמו מיסי העירייה בגין הנכס, כולל היטל השבחה, אם יש צורך בתשלום כזה.
- ג. צו לפי סעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968.
- המוכרת תמציא לקונה את האישורים תוך זמן סביר ואולם אם יחול עיכוב בהמצאת האישורים מסיבות שאינן תלויות במוכרת, יידחה מועד המצאת האישורים עד להסרת העיכובים הנ"ל. מכל מקום המוכרת תפעל בחריצות הדרושה להשגת אישורים אלה.
13. המוכרת תמציא לקונה צו בית המשפט לפי סעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח - 1968, וזאת בהקדם האפשרי ובכפוף לתשלום מלוא תמורת זכויות החייב בנכס, לפיו מכירת זכויות החייב בנכס תתבצע כשהיא חופשית מכל עיקול, שעבוד או משכון או זכויות צד שלישי כלשהם. למען הסר ספק מוסכם בזה כי המוכרת לא תהיה אחראית לשעבוד, עיקול או זכויות צד שלישי כלשהן אשר יוטלו על זכויות החייב בנכס עקב מעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה, וכן לא תהא אחראית על כל שעבוד, עיקול או זכויות צד שלישי כלשהן אשר יוטלו, אם יוטלו, על זכויות יתר הבעלים הרשומים של הנכס.
14. הקונה יהיה אחראי בעצמו ועל חשבונו לבצע את העברת זכויות החייב בנכס על שמו וזאת בהקדם האפשרי והוא ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע העברת הזכויות בנכס על שמו.
- לשם ביצוע ההעברה תחתום המוכרת, מיד עם דרישה ראשונה של הקונה (ובתנאי שזה שילם מלוא מחיר הנכס), על כל טופס או בקשה או שטר מכר או מסמך אשר יהיו דרושים או נחוצים לצורך העברת הזכויות בנכס משמו של החייב ורישומן על שם הקונה, מתוקף היותה מוכרת הנכס.
15. מסירת המסמכים המפורטים בחוזה זה על יד המוכרת לקונה תיחשב לכל דבר ועניין כביצוע מלוא התחייבויות המוכרת לצורך רישום הנכס על שם הקונה.



מסירת החזקה בנכס לידי הקונה

16. הבעלות על זכויות החייב בנכס תירשם על שם הקונה, בכפוף ורק לאחר תשלום מלוא התמורה עפ"י סעיף 6 להלן.
17. הקונה יודע ומצהיר כי לאור העובדה כי הזכויות הנמכרות מהוות הלכה למעשה מחצית מכלל הזכויות בנכס, כאשר הדירה נמכרת כתפוסה, הרי שמסירת החזקה תהא מסירת חזקה משפטית, קרי הודעה בכתב של הנאמנת בדבר מסירת החזקה כאמור לידי הקונה. מועד קבלת ההודעה כאמור, יהווה "מועד מסירת החזקה" לכל דבר ועניין.

מיסים ותשלומים אחרים

18. א. מס שבח מקרקעין, אם יחול, על עסקת המכירה, ישולם על ידי המוכרת.
- ב. מס רכישה בגין רכישת זכויות החייב בנכס, יחול על הקונה וישולם על ידו.
- ג. היטל השבחה, אם יחול על מכירת חלקו של החייב בנכס, עד למועד חתימת חוזה זה, יחול על המוכרת וישולם על ידה. היטל השבחה שיחול, אם יחול, לאחר חתימת חוזה זה, יחול על הקונה וישולם על ידו.
- ד. הקונה מתחייב להגיש לשלטונות מס שבח- מס רכישה הצהרה על רכישת זכויות החייב בנכס ביחד עם שומה עצמית שלהם ולשלם את המס על פי השומה העצמית תוך המועד הנקוב בחוק.
- ה. כל המיסים והארנונות, האגרות, ההיטלים וכל יתר תשלומי והיטלי החובה מכל מין וסוג שהוא, העירוניים, הממשלתיים, והאחרים החלים על הנכס בין שחלים או יחולו על בעל או על המחזיק או בכל אופן אחר (להלן ביחד: **"תשלומי החובה"**) החל מיום מסירת החזקה יחולו במלואם וישולמו על ידי הקונה.



אישור בית המשפט לביצוע העסקה

19. בסמוך לאחר חתימת חוזה זה ע"י הקונה, תפנה המוכרת לקבלת אישורו של בית המשפט למכירת זכויות החייב בנכס על פי חוזה זה.

תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של חוזה זה הינו אישור בית המשפט למכירת זכויות החייב בנכס על פי תנאי חוזה זה; ועם קבלת האישור, תחתום המוכרת על חוזה זה.

20. היה ומסיבה כל שהיא לא יאשר בית המשפט את מכירת זכויות החייב בנכס לקונה על פי חוזה זה, ממילא חוזה זה יהיה בטל ומבוטל ולאיש מן הצדדים לא תקום כל זכות על פי חוזה זה וכל סכום ששילם הקונה למוכרת על פי חוזה זה יוחזר על ידי המוכרת לקונה.

היה ולא יאושר חוזה זה על ידי בית המשפט, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה או דרישה או תביעה מכל מין או סוג שהוא האחד כלפי השני.

21. ידוע לקונה כי עו"ד תמי מייזליק המופיעה בחוזה זה כ"מוכרת" פועלת במסגרת חוזה זה בתוקף תפקידה כנאמנת לנכסי החייב וכי לא תחול עליה כל חבות או אחריות אישית כלפי הקונה או כלפי צד שלישי בכל הנוגע או הנובע מחוזה זה.

22. לא שילם הקונה למוכרת איזה מהתשלומים שחייב הוא בתשלומם על פי חוזה זה במלואו וכמוסכם, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של חוזה זה מצד הקונה אשר תזכה את המוכרת בפיצויים מוסכמים בסכום בשקלים חדשים בשיעור של 10% ממחיר הנכס.

המוכרת תהיה זכאית לחלט כל סכום שיהיה בידה לשם גביית מלוא הפיצויים המוסכמים הנ"ל או כל חלק מהם.

אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות המוכרת לקבלת כל סעד או תרופה נוספים המוענקים לה על פי כל דין או על פי הוראות חוזה זה.

23. כתובת הצדדים לצורך חוזה זה הן :

המוכרת: תמי מייזליק, עו"ד
מרח' בזל 52, תל-אביב, 62744

הקונה:

24. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר חלוף 72 שעות מזמן שהמכתב הכולל את ההודעה והנושא את הכתובת ודמי הדואר המתאימים, נמסר למשרד הדואר לשם משלוח בדואר רשום.

25. למען הסר כל ספק או אי הבנה, מובהר ומוסכם בזה במפורש, כי כניסת חוזה זה לתוקף וחתימת המוכרת עליו, מותנית באישורו של בית המשפט במסגרת תיק פש"ר 26274-10-18.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:



הקונה

תמי מייזליק, עו"ד
נאמנת על נכסי החייב ילינץ יפים
המוכרת

תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

שם המסמך	עמוד
נספח 1: צו כינוס וצו מינוי נאמנת (עמודים 10 עד 17)	10
נספח 2: שמאות (עמודים 19 עד 36)	19
נספח 3: נסח (עמודים 38 עד 40)	38



נספח 1 :

צו כינוס וצו מינוי נאמנת



(עמודים 10 עד 17)

2

נספח ב'

בבית המשפט המחוזי

בתל אביב

פש"ר 26274-10-18

בעניין:

פקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), תש"ס – 1980 (להלן: "הפקודה")

תקנות פשיטת הרגל, תשמ"ה – 1985 (להלן: "התקנות")

בעניין:

החייב ילינץ יפים, מספר ת.ז. 306016916

שמענו, הזמיר 8/6 קריית אונו

צו כינוס

לאחר שעיינתי בבקשת החייב מיום 11/10/2018, ובמסמכים המצורפים אליה, אני מחליט:

- א. ליתן צו כינוס לנכסי החייב;
- ב. למנות את הכונס הרשמי ככונס לנכסי החייב;
- ג. לאסור את יציאתו של החייב מהארץ עד למתן החלטה אחרת.
על משטרת ישראל ו/או רשות האוכלוסין וההגירה לעכב את יציאתו של החייב עד לקבלת הודעה מבית המשפט בדבר ביטול צו עיכוב היציאה.
- ד. המועד לדיון בבקשת פשיטת הרגל נקבע בזה ליום 15/11/2020 בשעה 9:30.
ה. על החייב לבצע את הפעולות הבאות:
 1. להתייצב לחקירה בפני הכונס הרשמי או המנהל המיוחד במשרדו, בכל עת שיידרש לכך.
 2. לשלם לכונס הרשמי לטובת נושיו סך 150.00 ₪ לחודש, החל מהעשירי לחודש העוקב לחודש בו ניתן צו הכינוס.
 3. להגיש למנהל המיוחד, אחת לחודשיים, דו"ח דו-חודשי על הכנסות והוצאות, בהתאם להנחיות הכונס הרשמי.

כמו כן אני מורה כדלקמן:

1. ניתן בזאת צו עיכוב הליכים כנגד החייב בהתאם להוראות סעיף 20 (א) לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) התש"ס – 1980 (להלן: "הפקודה").
 - 1.1 בנוסף, אני מורה על ביטול העיקולים אשר הוטלו במסגרת הליכי ההוצאה לפועל, ככל שהוטלו, על משכורתו של החייב אצל המעביד ו/או על גימלאות או קיצבאות שלהן זכאי החייב ו/או על חשבון העו"ש המנוהל על שם החייב.
 - 2.1 הכספים המעוקלים שנצברו אצל המעביד ו/או בחשבון הבנק וכן הכספים שנגבו מהחייב בתיקי ההוצאה לפועל אשר לא הועברו לזוכה במועד המצאת צו זה, יועברו לקופת הכינוס בתוך 30 יום מהיום.
 - 3.1 מיטלטלין מעוקלים שנתפסו, המאוחסנים במחסני ההוצאה לפועל או המרכז לגביית קנסות וטרם נמכרו עד היום, ככל שקיימים כאלה על שם החייב, ימכרו בהתאם לכללי מכר מעוקלים בהוצאה לפועל, הקבועים בסעיף 27 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז – 1967

(להלן: "חוק ההוצאה לפועל") ובתקנה 53 לתקנות ההוצאה לפועל, התש"ס – 1979, ותמורתם בניכוי ההוצאות תועבר לקופת פשיטת הרגל.

4.ו. ככל שהוטלו על החייב מגבלות מלהחזיק, לקבל או לחדש רישיון נהיגה לפי סעיף 66א (6) לחוק ההוצאה לפועל, תבוטלנה הגבלות אלה.

ז. על החייב יוטלו ההגבלות המפורטות בסעיף 42א לפקודה.

ח. למרות האמור בסעיף ז' לעיל, יהא החייב רשאי לפתוח ו/או לנהל חשבון עו"ש בכל תאגיד בנקאי ובלבד שיפתח חשבון אחד בלבד, שינוהל ביתרת זכות בלבד, ללא מתן אשראי, ללא שימוש בהמחאות ובכרטיסי אשראי. בכפוף לתנאים אלו יהיה החייב רשאי לחתום על הרשאה לחיוב החשבון ולעשות שימוש בכרטיס מגנטי ובכרטיס לחיוב מידי (כרטיס דביט). יובהר כי החשבון לא יוכל לשמש בטוחה לחיוב כלשהוא וכי על החייב לצרף העתק מדפי התנועות בחשבון לדו"חות השוטפים המוגשים על ידו בהתאם להוראות סעיף ה'3 לעיל.

ט. לבקשת הכונס הרשמי, מאושר מינויו של עו"ד מייזליק תמי מספר רישיון 19664, מרחוב בול 52, תל אביב כמנהל מיוחד לנכסי החייב, בהתאם להוראות סעיף 23 לפקודה.

ט.1. ניתן אישור לסמכויותיו ושכרו של המנהל המיוחד המפורטים בכתב המינוי המצורף לתגובת הכנ"ר.

ט.2. כתב הערובה שהפקיד המנהל המיוחד במשרדי הכנ"ר ישמש כערובה לביצוע תפקידו בתיק זה.

ט.3. המנהל המיוחד יפעל בהתאם להוראות המפורטות בכתב המינוי ועפ"י הנחיות הכנ"ר ובין היתר, יגיש לביהמ"ש בתוך 16 חודשים דו"ח כולל ובו ממצאים ומסקנות באשר להמשך ניהול הליך פשיטת הרגל.

ט.4. המנהל המיוחד יודא כי החייב המציא לנושים בדואר רשום את ההודעה על מתן צו הכינוס ועל המועד הקבוע לדיון. בנוסף, ישלח המנהל המיוחד את ההודעה הנ"ל לכל הנושים שהגישו תביעת חוב ולא צוינו כנושה בבקשת החייב.

י. בהתאם להוראות סעיף 23(ג) לפקודה ובהתאם להוראות תקנות 2(ג) ו-3 לתקנות פשיטת רגל (אגרות), התשמ"ה - 1985, ניתן לכנ"ר אישור לגבות מקופת פשיטת הרגל סכום של 8,500 ₪, הדרוש למימון ראשוני של הוצאות ההליך, לרבות תשלום שכרו של המנהל המיוחד בהתאם למפורט בכתב המינוי, הוצאותיו ותשלום אגרה לכנ"ר בעד השגחה על פעולותיו של המנהל המיוחד בשיעור 20% משכר המנהל המיוחד.

יא. בהתאם לתקנה 21 אני מורה על רשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל ורשם המשכונות לרשום הערה אודות צו הכינוס על כל נכסי החייב הרשומים בפנקסים המתנהלים על ידם.

יב. על החייב לשלוח בדואר רשום עם אישור מסירה הודעות על צו הכינוס ומועד הדיון לכל הנושים עליהם הצהיר בבקשה לצו כינוס, בהתאם לנוסח ההודעה שישלח לו ע"י הכנ"ר או המנהל המיוחד. במסגרת ההודעה יובהר לנושים כי בדיון ידונו הבקשה לפשיטת רגל, תכנית הפירעון המוצעת והאפשרות למתן הפטר לחייב. כמו כן, יובהר כי בהתאם לתקנות, בטרם מועד הדיון עומדת לנושים הזכות להגיש לביהמ"ש השגה בכתב למסקנות המפורטות בדו"ח המנהל המיוחד.

החייב יעביר למנהל המיוחד העתקים מאישורי המסירה על משלוח ההודעות בתוך 60 ימים. כמו כן, ימסור החייב עותק מצו זה בכל תיקי ההוצאה למתנהלים כנגדו וזאת בתוך 14 ימים ממועד קבלת הצו.

נפתלי שילה, רשם, שופט בפועל

בית משפט מחוזי תל אביב

חתימת השופט

ניתן היום, _____ בהעדר הצדדים

פר 69762

15-11-2018

בענין: פקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), התש"ס - 1980 (להלן: "הפקודה")

תקנות פשיטת הרגל, תשמ"ה - 1985 (להלן: "התקנות")

ובענין: ילינץ יפים ת.ז. 306016916
מרח' הזמיר 8/6, קריית אונו מיקוד: 55507
ע"י ב"כ עו"ד סנדרה לירום
מרח' זבוטינסקי 7, רמת גן
טל': 03-6477733 פקס: 076-5400750

(להלן: "החייב")

ובענין: הכונס הרשמי
מרח' השלושה 2, תל-אביב
טל': 03-6899695 פקס: 02-6462502

(להלן: "הכנ"ר")

תגובות הכונס הרשמי לבקשת החייב למתן צו כינוס

לאחר עיון בבקשה ובצירופיה, מתכבד הכנ"ר להודיע כדלקמן:

1. החייב מילא את התנאים הקבועים בסעיף 17 לפקודה, וכן חתם על כתב התחייבות והסכמותיו כמפורט בו. לפיכך, אין התנגדות למתן צו כינוס בהתאם למפורט בתקנה 19 לתקנות, ובתנאים הבאים:
 - 1.1. יינתן צו המורה לחייב לשלם לכונס הרשמי לטובת נושיו סך 150.00 ₪ לחודש, החל מיום מתן צו הכינוס, להתייצב לחקירה ולהגיש דו"חות דו חודשיים על הכנסות והוצאות.
 - 1.2. תוטלנה על החייב המגבלות הקבועות בסעיף 42 לפקודה, בהתאם להוראות סעיף 18ב' לפקודה.
 - 1.3. יינתן צו עיכוב יציאה מהארץ כנגד החייב.
2. בנוסף, מתבקש ביהמ"ש הנכבד להורות במסגרת צו הכינוס כדלקמן:
 - 2.1. להורות כי כל ההליכים הננקטים כנגד החייב בגין חובות ברי תביעה מעוכבים בהתאם להוראות סעיף 20 (א) לפקודה.
 - 2.2. להורות על ביטול העיקולים אשר הוטלו במסגרת הליכי ההוצאה לפועל, ככל שהוטלו, על משכורתו של החייב אצל המעביד ו/או על גימלאות או קיצבאות שלהן זכאי החייב ו/או על חשבון העו"ש המנוהל על שם החייב.
 - 2.3. להורות על העברת הכספים המעוקלים שנצברו אצל המעביד ו/או בחשבון הבנק וכן הכספים שנגבו מהחייב בתיקי ההוצאה לפועל, אשר לא הועברו לזוכה במועד המצאת צו זה, לקופת הכינוס.
 - 2.4. להורות כי מיטלטלין מעוקלים שנתפסו, המאוחסנים במחסני ההוצאה לפועל או המרכז לגביית קנסות וטרם נמכרו עד היום, ככל שקיימים כאלה על שם החייב, ימכרו בהתאם לכללי מכר מעוקלים בהוצאה לפועל, הקבועים בסעיף 27 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז - 1967 (להלן: "חוק ההוצאה לפועל") ובתקנה 53 לתקנות ההוצאה לפועל, התש"ס - 1979, ותמורתם בניכוי ההוצאות תועבר לקופת פשיטת הרגל.
 - 2.5. להורות כי ככל שהוטלו על החייב מגבלות מלהזיק, לקבל או לחדש רישיון נהיגה לפי סעיף 66א (6) לחוק ההוצאה לפועל, תבוטלנה הגבלות אלה.
 - 2.6. להורות כי החייב יהא רשאי לפתוח ו/או לנהל חשבון עו"ש בכל תאגיד בנקאי ובלבד שיפתח חשבון אחד בלבד שינוהל ביתרת זכות בלבד, ללא מתן אשראי, ללא שימוש בהמחאות ובכרטיסי אשראי. כמו כן מתבקש ביהמ"ש הנכבד להבהיר כי בכפוף לתנאים

אלו יהיה החייב רשאי לחתום על הרשאה לחיוב החשבון ולעשות שימוש בכרטיס מגנטי ובכרטיס לחיוב מידי (כרטיס דביט). יובהר כי החשבון לא יוכל לשמש בטוחה לחיוב כלשהוא וכי על החייב לצרף העתק מדפי התנועות בחשבון לדו"חות השוטפים המוגשים על ידו.

2.7. להורות כי על החייב לשלוח בדואר רשום עם אישור מסירה הודעות על צו הכינוס ומועד הדיון לכל הנושים עליהם הצהיר בדו"ח, בהתאם לנוסח הודעה שתשלח לו ע"י הכנ"ר או המנהל המיוחד. במסגרת ההודעה יובהר לנושים כי בדיון ידונו הבקשה לפשיטת רגל, תכנית הפירעון והאפשרות למתן הפטר לחייב. כמו כן, יובהר כי בהתאם לתקנות, טרם המועד הקבוע לדיון עומדת לנושים הזכות להגיש לביהמ"ש השגה בכתב למפורט בדו"ח.

2.8. להורות כי על החייב למסור עותק מצו הכינוס בכל תיקי ההוצל"פ המתנהלים כנגדו וזאת בתוך 14 ימים ממועד קבלת הצו.

3. הכונס הרשמי סבור כי טובת נושי החייב מצריכה מינוי מנהל מיוחד עם מתן צו הכינוס. לפיכך, בהתאם להוראות סעיף 23 לפקודה, מתמנה עו"ד מייזליק תמי, מספר רישיון 19664 מרח' בזל 52, תל אביב, בהסכמתו, למנהל מיוחד לנכסי החייב. ביהמ"ש מתבקש לאשר את מינויו של המנהל המיוחד, סמכויותיו ושכרו כמפורט בכתב המינוי המצורף בנספח א' לבקשה ולהורות כדלקמן:

3.1. על המנהל המיוחד לפעול בהתאם להוראות המפורטות בכתב המינוי המצ"ב.

3.2. על המנהל המיוחד לוודא כי החייב המציא לנושים בדואר רשום את ההודעה על מתן צו הכינוס והמועד הקבוע לדיון. ובנוסף, להמציא בעצמו את ההודעה הנ"ל לכל הנושים שהגישו תביעת חוב ולא צוינו כנושה בדו"ח החייב.

3.3. כתב הערובה שהפקיד המנהל המיוחד במשרדי הכנ"ר ישמש כערובה לביצוע תפקידו בתיק זה.

4. בהתאם להוראות סעיף 23(ג) לפקודה ובהתאם להוראות תקנה 2(ג) ותקנה 3 לתקנות פשיטת רגל (אגרות), התשמ"ה - 1985, מתבקש ביהמ"ש לאשר לכנ"ר לגבות מהכספים שיכנסו לקופת פשיטת הרגל סכום של 8,500 ₪ הדרוש למימון ראשוני של הוצאות ההליך, לרבות תשלום שכרו של המנהל המיוחד בהתאם למפורט בכתב המינוי, הוצאותיו ותשלום אגרה לכנ"ר בעד השגחה על פעולותיו של המנהל המיוחד בשיעור 20% משכר המנהל המיוחד.

5. בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות, מתבקש ביהמ"ש להורות לרשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל ולרשם המשכונות לרשום הערה אודות צו הכינוס על כל נכסי החייב הרשומים בפנקסים המתנהלים על ידם על פי דין.

6. לאחר עיון בבקשת החייב, מתכבד הכנ"ר להודיע לביהמ"ש כדלקמן:

6.1. הכנ"ר פוטר את החייב מהגשת דו"ח על מצב עסקיו, בהתאם לסעיף 25 (ה) לפקודה.

6.2. בהתאם להוראות סעיף 26 (א) לפקודה החליט הכנ"ר שלא לקיים אסיפת נושים ראשונה, לאחר ששוכנע כי בנסיבות העניין אין בכך משום תועלת להליכי פשיטת הרגל.

7. בהתאם להוראות סעיף 18א' לפקודה, מתבקש ביהמ"ש הנכבד לקבוע דיון בבקשה לפשיטת רגל, בתכנית הפירעון המוצעת ובאפשרות למתן הפטר לחייב, במועד שלא יקדם מ- 18 חודשים ממועד מתן צו הכינוס.

8. בהתאם להוראות סעיף 24 לפקודה ולתקנה 38 לתקנות, יפעל הכנ"ר לפרסום הודעה על מתן צו הכינוס והזמנה לדיון בבקשת פשיטת הרגל ברשומות ובעיתון.

9. לנוחיות בית המשפט הנכבד מצורפת פסיקתא לצו כינוס ומסומנת כ"נספח ב'" לתגובה.

פר 69762

רונית שרגא-ולטר, עו"ד
ב"כ הכונס הרשמי

נספח א'

פש"ר 26274-10-18

בבית המשפט המחוזי

בתל אביב

בעניין: פקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), תש"ס – 1980 (להלן: "הפקודה")
תקנות פשיטת הרגל, תשמ"ה – 1985 (להלן: "התקנות")

בעניין: החייב ילינץ יפים, מספר ת.ז. 306016916

שמענו, הזמיר 8/6 קריית אונו

כתב מינוי מנהל מיוחד מטעם הכונס הרשמי

בהתאם להוראות סעיף 23 לפקודה, ממנה הכונס הרשמי את עו"ד מייזליק תמי, מספר רישיון 19664 מרח' בול 52, תל אביב, למנהל מיוחד לנכסי החייב, בהתאם למפורט להלן.

1. סמכויות המנהל המיוחד

- 1.1. המנהל המיוחד יהיה צד לכל הליך שיתנהל בביהמ"ש עפ"י הפקודה.
- 1.2. המנהל המיוחד מוסמך לחקור את החייב ולבצע, בשם הכנ"ר, חקירה מקיפה בעניינו כמפורט בסעיף 18ג' לפקודה, בסעיף 140 לפקודה וכמפורט בפרק ה', סימן ד' לתקנות.
- 1.3. המנהל המיוחד מוסמך לבדוק את תביעות החוב שיוגשו בהליך פשיטת הרגל.
- 1.4. המנהל המיוחד מוסמך לפנות לביהמ"ש בבקשות בהתאם להוראות סעיפים 58, 59 ו-60 לפקודה ובבקשה לשינוי התשלום החודשי בהתאם לתקנה 119 לתקנות.
- 1.5. המנהל המיוחד מוסמך לפנות ללשכת ההוצאה לפועל בבקשה לקבלת מידע ומסמכים כמפורט בתקנה 111ד' לתקנות.

2. המנהל המיוחד יפעל כדלקמן:

- 2.1. המנהל המיוחד יפעל בהתאם להנחיות הכנ"ר.
- 2.2. המנהל המיוחד יחקור את החייב בתוך 6 חודשים ממועד צו הכינוס ויעקוב אחר ביצוע התשלומים החודשיים והגשת הדו"חות החודשיים ע"י החייב.
- 2.3. המנהל המיוחד יפעל לאיתור נכסי החייב, לרבות התחקות אחר העדפות מרמה או הענקות, ככל שיזוהו פעולות כאמור.
- 2.4. המנהל המיוחד יפעל לבדיקת תביעות חוב במועדים המפורטים בהנחיות הכנ"ר, אלא אם הכנ"ר יפטור אותו מהבדיקה. המנהל המיוחד ישיב לערעורים שיוגשו על הכרעותיו בתביעות החוב עד לגיבוש מצבת חובות חלוטים.
- 2.5. המנהל המיוחד יפעל לגיבוש תכנית פרעון מוסכמת עם הכנ"ר ויגיש לביהמ"ש, בתוך 16 חודשים ממועד צו הכינוס, דו"ח כולל ובו תכנית פירעון מוצעת או לחלופין בקשה להפטר לאלתר או לביטול צו הכינוס.

2.6. המנהל המיוחד ידווח לביהמ"ש אם יש יסוד להניח שהחייב עשה מעשה שהוא עבירה לפי הפקודה או משמש יסוד לסירוב ביהמ"ש ליתן צו הפטר או להתליית צו הפטר או לקביעת תנאים בו, כמפורט בסעיף 140(1) לפקודה.

2.7. המנהל המיוחד יתייצב לדיון שיתקיים בבקשת פשיטת הרגל, בעצמו או באמצעות עו"ד מטעמו בהתאם להנחיות הכנ"ר.

2.8. בנוסף, יבצע המנהל המיוחד את הפעולות הבאות:

2.8.1. המנהל המיוחד יודיע למנפיק כרטיס החיוב על סיום חוזה כרטיס החיוב שבין החייב למנפיק, בהתאם להוראות תקנה 119א (ב) לתקנות.

2.8.2. המנהל המיוחד יפעל למשלוח הודעות לרשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל ורשם המשכונות על מתן צו הכינוס ויודא כי נרשמו הערות על נכסי החייב כנדרש בצו. כמו כן, יפעל המנהל המיוחד לרישום הערות על כספים להם זכאי החייב, המופקדים בחברות הביטוח.

2.8.3. המנהל המיוחד ינקוט בכל הפעולות המקדימות הדרושות לשמירה על נכסי החייב ואיתורם, לרבות הגשת בקשות לביהמ"ש לסעדים זמניים.

2.8.4. המנהל המיוחד ידאג לשלוח בדואר רשום עם אישור מסירה הודעות על צו הכינוס ועל מועד הדיון לכל אותם נושים שהגישו תביעת חוב ולא צוינו כנושה בדו"ח החייב. במסגרת ההודעה יובהר לנושים כי בדיון ידונו הבקשה לפשיטת רגל, תכנית הפירעון והאפשרות למתן הפטר לחייב. כמו כן, יובהר כי בהתאם לתקנות, לפני מועד הדיון עומדת לנושים הזכות להגיש לביהמ"ש השגה בכתב למפורט בדו"ח המנהל המיוחד.

בנוסף, יפקח המנהל המיוחד על מילוי ההוראה המוטלת על החייב למשלוח הודעות כאמור לכלל הנושים שצוינו בבקשה.

3. שכר המנהל המיוחד

3.1. בהתאם להוראות סעיף 23(ג) לפקודה, קובע הכנ"ר את שכרו של המנהל המיוחד בהתאם לחלופות כדלקמן: (א) סכום של עד 6,250 ₪ בצירוף מע"מ; (ב) סכום שיחושב בהתאם לכללי פשיטת הרגל (מינוי כונסי נכסים ונאמנים ושכרם), תשמ"ה – 1985; לפי הגבוה מביניהם ובכפוף למפורט להלן.

השכר ישולם ע"י הכנ"ר מן הכספים הראשונים שיתקבלו בקופת פשיטת הרגל, לאחר ניכוי ההוצאות בפועל לרבות הוצאות הכנ"ר, החזר פיקדון ואגרת השגחה. **יודגש כי ככל שלא יוותר בתיק הסכום כאמור באפשרות (א) לעיל, יפחת השכר בהתאם.**

הסכום האמור כולל החזר הוצאות גלובלי לשנה הראשונה, הנאמד ע"י הכנ"ר בסך של 500 ₪ לשנה.

3.2. ככל שיידרש ע"י המנהל המיוחד שכר העולה על הסכומים המפורטים לעיל, תוגש בקשה לאישור ביהמ"ש בצירוף העתק לכנ"ר.

4. כתב הערובה שהפקיד המנהל המיוחד במשרדי הכנ"ר ישמש כערובה לביצוע תפקידו בתיק זה.

בנונית שרגא-ולטוד, עו"ד
ב"כ הכונס הרשמי

פר 69762



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

17 מאי 2020

פש"ר 18-10-26274 ילינץ ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

לפני כבוד השופטת רחל ערקובי

החייב יפים ילינץ

נגד

המשיבים

1. כונס נכסים רשמי תל אביב
2. תמי מייזליק (מנהל מיוחד)
3. בנק לאומי לישראל בעמ

נוכחים:

החייב וב"כ עו"ד ברבי

ב"כ המנהלת המיוחדת עו"ד פרוכטר

ב"כ הכנ"ר עו"ד זערוור

ב"כ בנק לאומי עו"ד רייף

1

2

3

פרוטוקול

ב"כ בנק לאומי:

הבענו עמדה לגבי סיום התיק.

אנו רוצים שיצוין כי לאור התסקיר יש עודף הכנסות והחייב הגיש את הדו"חות באיחור, למרות זאת אנו מסכימים למתווה בתקופת הביניים.

ב"כ החייב:

האשה הורישה לשני הילדים הנוספים.

ב"כ המנהל המיוחד:

היה הליך פש"ר וחלקו של החייב נמכר למר דוד, אעביר לבית המשפט. אנו מבקשים לאשר את הסכמות הצדדים, 100% דוידנד וב"כ מבקש ריבית והצמדה מיום צו הכינוס.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

17 מאי 2020

פש"ר 26274-10-18 ילינץ ואח' נ' כונס נכסים רשמי תל אביב ואח'

המנהלת המיוחדת וב"כ החייב הגיעו להסדר שהחובות על סך 426,000 ₪ ישולמו, ממכירת הדירה.

ב"כ החייב:

ההסכמה היתה שהדירה תמכר כתפוסה, וזה יאפשר תשלום מלוא החובות, והחייב ימשיך לגור שם עד סוף ימיו, אין לו אפשרות לפדות את הכספים. בהתאם לחו"ד השמאית חלקו מוערך כ- 600,000 ₪ כדירה תפוסה. מדובר בחייב מבוגר בן 72. ההסכמה שהוא יהיה פטור מתשלומים ודו"חות.

החלטה

הצדדים הגיעו להסכמה כי חלקו של החייב בדירה ימכר כאשר הדירה תפוסה, דבר שיוביל לכיסוי מלוא החובות לרבות הוצאות. קיימת מחלוקת לגבי תוספת של ריבית. בשלב זה אני מאשרת למנהל המיוחד לבצע את המכר בהתאם למתווה המוסכם בשיתוף פעולה עם החייב, תוך יידוע הנושה, בנק לאומי במהלך המכר. נושא הריביות יידון לאחר השלמת המכר, ככל והצדדים לא יגיעו להבנה בענין.

לבקשת החייב ובהסכמת המנהלת המיוחדת וב"כ הכנ"ר, אני מכריזה בזאת על החייב כפושט רגל. כל ההגבלות שנקבעו בצו הכינוס ימשיכו לחול על החייב. המנהלת המיוחדת מתמנה כנאמנת בפשיטת רגל והתחייבותה בעת מינויה כמנהלת מיוחדת תבטיח גם את מינויה כנאמנת.

החייב פטור מהגשת דוחות חודשיים אלא לפי דרישה וכן הוא רשאי להקדים תשלומים.

בסיום התשלומים, תגיש הנאמנת פסיקתא לחתימתי.

הנאמנת תגיש עדכון תוך 120 יום.

אני פוטרת את החייב מתשלום הצו החודשי לאור המתווה המוסכם.

ניתנה והודעה היום כ"ג אייר תש"פ, 17/05/2020 במעמד הנוכחים.

רחל ערקובי, שופטת

הוקלד על ידי ליאת כהן

נספח 2 :

שמאות



(עמודים 19 עד 36)

חוות - דעת

בעניין:

דירת מגורים

גוש 6491 חלקה 115 תת חלקה מס' 8

רחוב הזמיר מס' 8

קריית - אונ



ירמיהו אלוני (ורבה) M.S. - 1940 - 2008

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
מגשר מוסמך

נחום אלוני רוכברגר

תעשייה וניהול ושמאי מקרקעין

מירו תורג'מן B.A.

כלכלה וניהול שמאי מקרקעין

מרום גולי M.B.A.

מוסמך במנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין

פלג וחש B.A.

מוסמך במנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין

אייל אליהו B.A.

כלכלה וניהול שמאי מקרקעין



תוכן עניינים

<u>תוכן</u>	<u>עמוד</u>
כללי	3
1. תיאור הנכס וסביבתו	5
2. הרקע התכנוני	11
3. הזכויות בנכס	14
4. גורמים ושיקולים באומדן השווי	17
5. נתונים ותחשיבים לאומדן השווי	19
6. שומה	20
7. נספחים	21



11 במאי, 2020

מספרנו: 19947/20

לכבוד

משה פת - משרד עורכי דין ונוטריונים

עו"ד אור פרוכטר

א.נ.,

חוות - דעת

הנדון: דירת מגורים

גוש 6491 חלקה 115 תת חלקה מס' 8

רחוב הזמיר מס' 8

קריית - אונו

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מזמין השומה : עו"ד אור פרוכטר ממשרד עורכי הדין משה פת - משרד עורכי דין ונוטריונים.

מטרת השומה : אומדן שווי בין מוכר מרצון לקונה מרצון.
השומה **אינה** ערוכה בהתאם לתקן מס' 19 להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.

המועד הקובע לשומה : מועד הביקור בנכס.

מועד הביקור בנכס : ביקור בנכס נערך ביום 11.05.2020 ע"י נחום אלוני רוכברגר.

פרטי הנכס:

גוש : 6491.

חלקה : 115.

תת חלקה : 8.

שטח רשום : 57.73 מ"ר.

תיאור הדירה : דירת מגורים בשטח עפ"י היתר בניה של כ- 102 מ"ר + מרפ' בשטח של כ- 12 מ"ר, המצויה בחלק הצפון מזרחי בקומה השניה של כניסה אי בבניין מגורים בן 7 קומות וקומות גג טכנית מעל קומת קרקע הכולל 2 כניסות ו- 42 יח"ד ששופץ והורחב בהתאם לתמ"א 38.



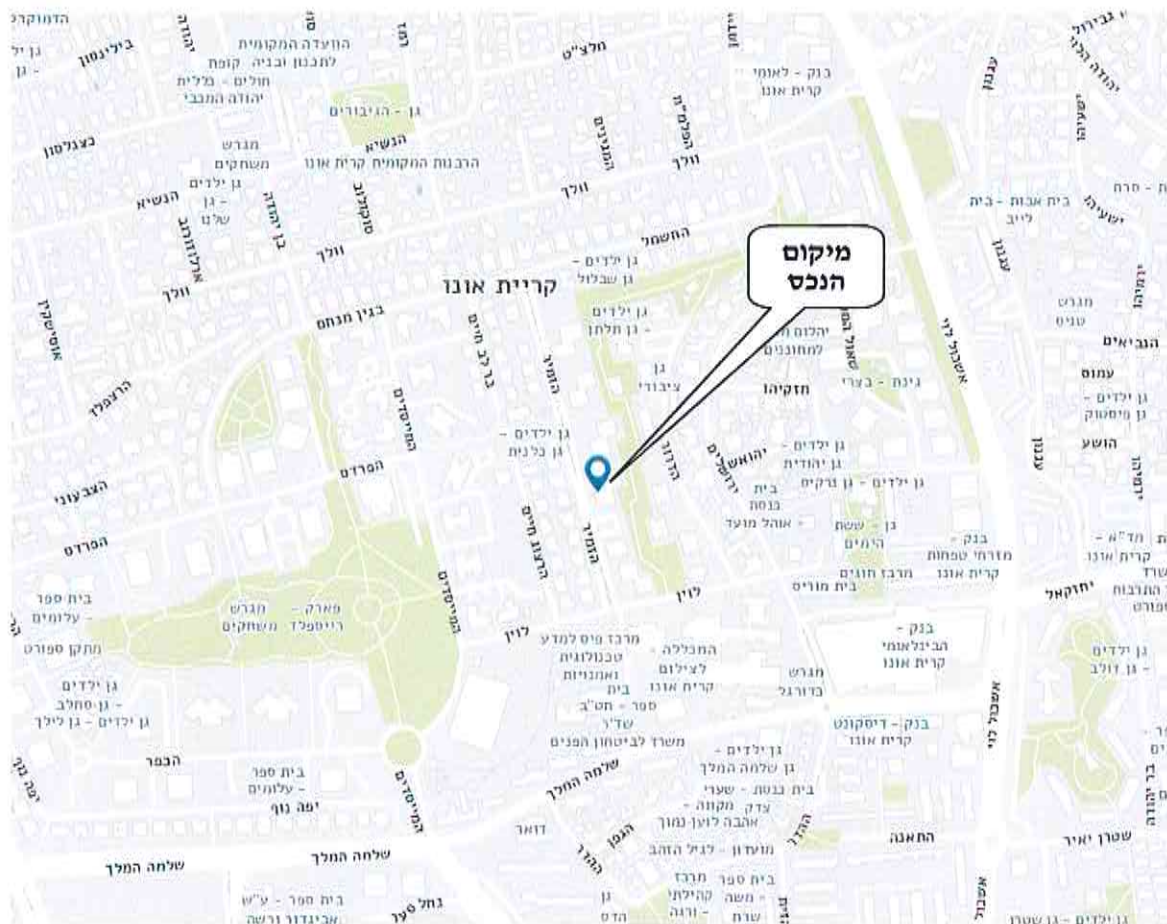
הנכס הנדון	:	50% מהזכויות בדירה כהגדרתה לעיל, דחיות עד לתום תוחלת חיים ממוצעת בהתאם לגיל בעל הזכויות נשוא השומה מר ילינץ יפים (כמפורט להלן בפרק הגורמים והשיקולים).
מיקום	:	רחוב הזמיר מס' 8 בקריית אונו.
זכויות	:	בעלות פרטית משותפת (ראה פרק "הזכויות בנכס").



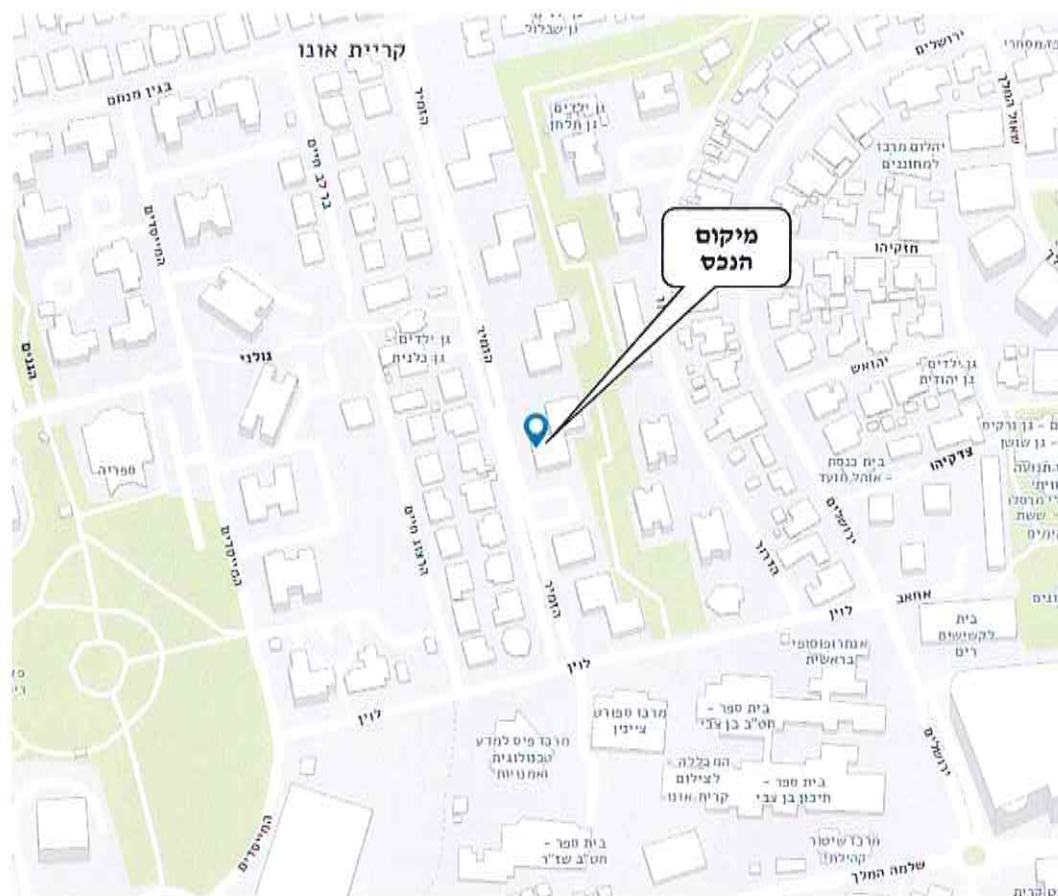
תצלום הבניין



תרשים הסביבה



סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע לצד בנייני מגורים מבניה רוויה ותיקה לצד בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות ששופצו והורחבו מכח תמ"א 38, גינות ומבנים ציבוריים.



נשוא השומה מצוי במרכז הרחוב, מעברו המזרחי.

בסביבה פיתוח עירוני מלא, הכולל: כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב.

1.2 תיאור החלקה:

חלקה מס' 115 הינה בשטח רשום של 2,216.00 מ"ר ומאופיינת בצורה אי רגולרית דמוית מלבן עם פני קרקע מישוריים לרחוב. לחלקה חזית מערבית לרחוב הזמיר באורך של כ- 55.00 מ' ועומק ממוצע ממערב למזרח ברוחב של כ- 40.00 מ'.



להלן גבולות החלקה:

מצפון	חלקה מס' 114 בתחומה מצוי בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע (רחוב הזמיר 14/12).
ממזרח	חלקה מס' 119 המסווגת כשצ"פ.
מדרום	חלקה מס' 116 בתחומה מצוי בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע (רחוב הזמיר מס' 6/4/2).
ממערב	רחוב הזמיר.

1.3 תיאור הבניין:

הבניין הנדון מהווה כאמור בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע הכולל 2 כניסות ו- 42 יח"ד ששופץ והורחב בהתאם לתמ"א 38.

הבניין ששיפוצו והרחבתו הסתיימה לאחרונה, בנוי בבניה קונבנציונלית, קירות ומחיצות בלוקים, מחופה באריחי אבן טבעית ומקורה גג שטוח.

לובי הבניין כולל: דלת כניסה אלומיניום משולבת בזכוכית מחוסמת, ריצוף באריחי קרמיקה במידות 100/100 ס"מ, חיפוי קירות עד התקרה באריחי שיש ומעליות נוסעים.



1.4 תיאור הנכס:

נשוא חוות הדעת מהווה 50% מזכויות בדירת מגורים המצויה בחלק הצפון מזרחי בקומה השניה של כניסה א' בבניין הנדון.

דירת מגורים הינה בשטח עפ"י היתר בניה של כ- 102 מ"ר + מרפ' בשטח של כ- 12 מ"ר.

לדירה כיוון אוויר עיקרי אחד בלבד - כיוון מזרח (קיים כיוון אוויר צפוני חלקי מחדר שינה אחד בלבד), והינה עורפית רחוב הזמיר.

הערות הח"מ: מהביקור בנכס עולה כי הבנוי בפועל תואם את תשריט היתר הבניה, למעט שינויים פנימיים שנעשו בנכס.

חלוקת הפנים בפועל בדירה כוללת:

חדר מגורים (סלון) הכולל יציאה למרפ', מטבח, יחידת הורים הכוללת חדר רחצה, 2 חדרי שינה, ממ"ד המשמש כחדר שינה, חדר רחצה כללי ותא שירותים.

רמת הגמר בנכס נאותה, וכוללת:

- דלת בטיחותית בכניסה.
- דלתות פנים מעץ מלא.
- ריצוף חדר מגורים באריחי קרמיקה במידות 60/60 ס"מ וריצוף חדרי שינה באריחי קרמיקה במידות 40/40 ס"מ.
- חלונות ופרופיל אלומיניום.
- מטבח - ארונות עץ מעל ומתחת למשטח שיש וכיור ניירוסטה.
- חדרי רחצה - ריצוף וחיפוי קירות באריחי קרמיקה, אסלה, כיור חרס מעל ארון עץ תלוי ומקלחון.
- תא שירותים - ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה ואסלה.
- יחידות מיזוג עיליות בכל חלקי הנכס.

הערות הח"מ: מהביקור בנכס ובהתאם לנמסר לח"מ על ידי מזמין הדומה עולה כי הנכס מאוכלס ומשמש את יליניץ יפים.



תמונות מהנכס:



2. הרקע התכנוני:

2.1 תכניות בנין עיר:

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל מאת אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו מיום 05.05.2020 עולה כי תב"ע מס' קא/מא/213 (אושרה ביום 10.07.2011, י.פ. 6264) קובעת את עיקרי זכויות הבניה לגבי החלקה הנדונה, כמפורט:

שטח מגרש 2,216 מ"ר.

יעוד אזור מגורים ד.

מס' יח"ד למגרש הנדון 32 יח"ד קיימות + 9 יח"ד (מוצע).

מס' קומות קרקע + 6.

שטחים עיקריים לדירות הגג עבור הבניין הנדון

316.96 מ"ר + הקיים בפועל.

בנוסף לשטחים הנ"ל, תותר תוספת השטחים הבאים:

לבניין הקיים יותרו הרחבות.

שטח קומות התמ"א יהיה בהתאם לשטח קומה טיפוסית לאחר ההרחבה.

שטח קומת העמודים עפ"י סעיף "קומת עמודים".

לקומות הנוספות יורו שטחי שרות עבור ממ"דים וחדרי מדרגות בלבד.

גזוזטראות – 12 מ"ר X מס' יח"ד בבנין ומקס' 14 ליח"ד.

הערת הח"מ

תכנית מס' קא/מק/213 הינה מכוח תמ"א 38.

התכנית הגדילה את מס' יחידות הדיור בבנין, את מס' הקומות ואת שטח

הדירות הקיימות בבנין.

התכנית כוללת את חלקות 113, 114, 115 ו- 116.

2.2 היתרי בניה:

בתאריך 24.02.1983 התקבל היתר בניה מס' 4420 לתכנית שינויים - הגדלת שטח דירה ב- 1 מ' תוך בליטה של 40 ס"מ מקו בנין קיים.

בתאריך 20.03.1983 התקבל היתר בניה מס' 4420 לבנות תוספת לבנין מגורים בן 4 קומות.

בתאריך 31.03.1983 התקבל היתר בניה מס' 4415 לבנות תוספת לבית מגורים בן 4 קומות.

בתאריך 22.05.1983 התקבל היתר בניה מס' 4423 לתכנית שינויים תוך כדי בניה - תוספת של 1 מ' תוך בליטה של 40 ס"מ מקו בנין קיים.

בתאריך 31.05.1984 התקבל היתר בניה מס' 4509 לבנות תוספת לאגף הצפוני.
 בתאריך 30.06.1997 התקבל היתר בניה מס' 870 למעלית בבית בן 4 קומות.
 בתאריך 16.01.2001 התקבל היתר בניה מס' 1412 לבית משותף - תכנית שינויים.
 תוספת מעלית + ח.מכונות + בבנין קיים.
 בתאריך 30.06.2016 התקבל היתר בניה מס' 3576 לחיזוק בניינים במסגרת תמ"א הכולל:
 בנין 8: תוספת 3 יח"ד בקומת הקרקע בנוסף ל- 16 קיימות, סה"כ 19 יח"ד.
 בנין 10: תוספת 2 קומות וקומה חלקית בנוסף ל- 4 קיימות. תוספת 7 יח"ד בנוסף ל- 16 קיימות,
 סה"כ 23 יח"ד.
 תוספת ממ"דים וגזוזטראות. תוספת מחסנים ומבואה בקרקע, שינויים בפיתוח ותוספת חניות.
 בתאריך 15.07.2018 התקבל היתר בניה מס' 3789 לתכנית שינויים הכוללת: שינויים במחסנים,
 שינוי בקונטור קומת קרקע, הגבהת פיתוח בדירת קרקע בחזית הדרומית. ללא שינוי בשטחים.

2.3 טופס 4:

בתאריך 10.12.2018 הונפק טופס 4 (תקנה 5) אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה
 (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א 1981 לנכס המצוי ברחוב הזמיר 10-8
 בקריית אונו, הידוע כחלקה 115 בגוש 6491, שנבנה לפי היתר בניה מס' 3576 מיום 30.06.2016.

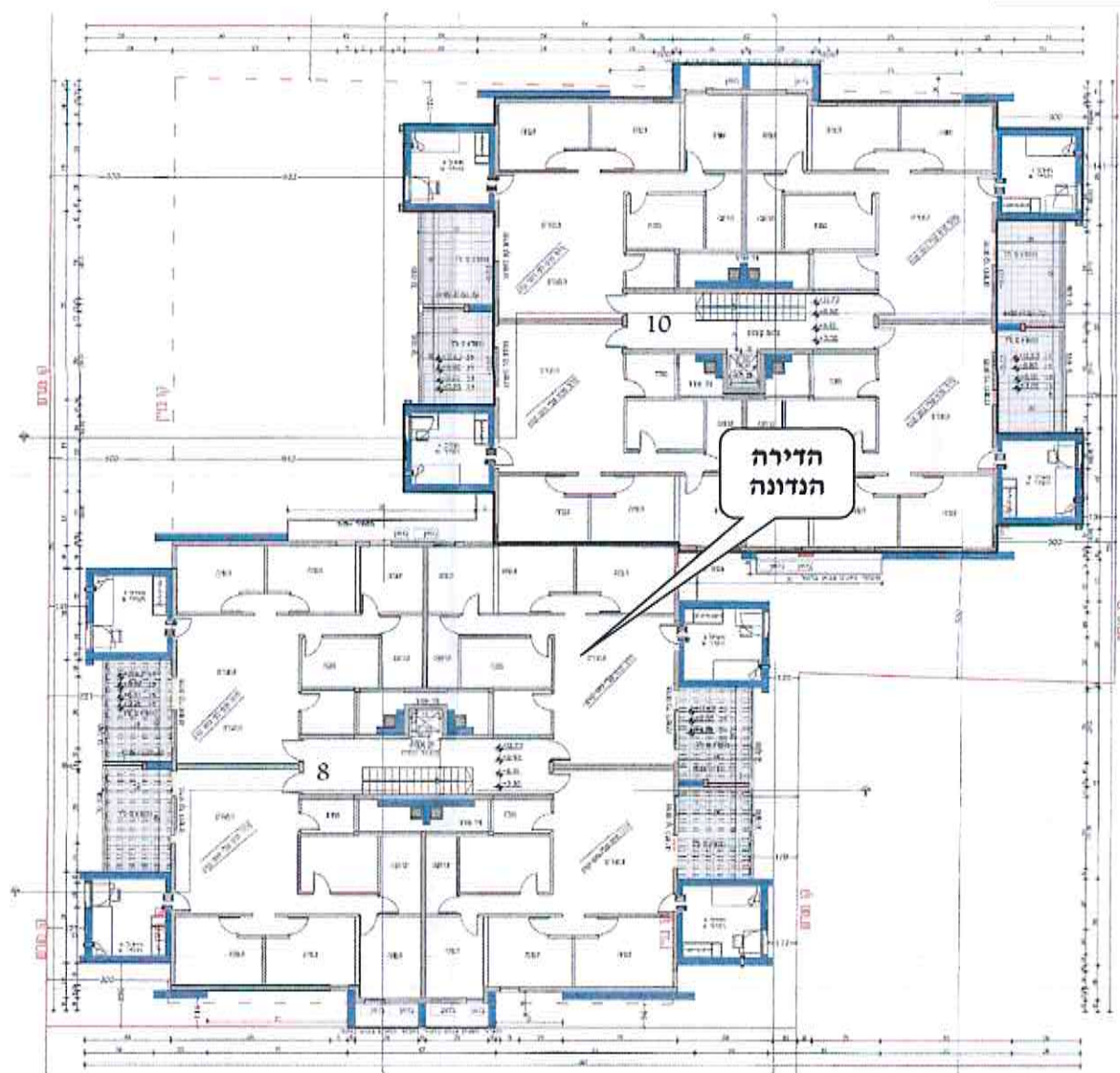
2.4 תעודת גמר:

בתאריך 28.01.2020 התקבלה תעודת גמר מס' 7393 עבור נכס המצוי בתחום חלקה 115 בגוש 6491,
 שנבנה לפי היתר בניה מס' 3576 והיתר בניה מס' 3789.

הערות הח"מ: מתיק הבניין הסרוק נמצאו עוד 2 תעודות גמר שאינן רלוונטיות עוד לבנין הנדון
 (תעודות הגמר נתנו לבנין טרם שיפוצו והרחבתו עפ"י תמ"א 38).

להלן תרשים הנכס מתוך תשריט היתר הבניה:

קומה שניה:



הערת הח"מ: מהביקור בנכס עולה כי הבנוי בנכס תואם את תשריט היתר הבניה, למעט שינויים פנימיים שנעשו בנכס.

3. הזכויות בנכס¹:

3.1 נסח רישום מקרקעין:

בהתאם להעתק² מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, מיום 04.05.2020, הנכס הנדון רשום כדלהלן:

גוש	6491.
חלקה	115.
תת חלקה	8.
תיאור דירה	דירה.
תיאור קומה	שניה.
שטח במ"ר	57.73 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	1/33.
כניסה	א.
בעלויות	ילינץ יפים 1/2 חלקים. ענתי סימונה 1/4 חלקים. ילינץ יגאל 1/4 חלקים.
הערות	בתאריך 19.04.2017 נרשמה על הבעלות של ענתי סימונה, וילינץ יגאל. הערות: כפוף לתנאים שבצוואה. בתאריך 27.02.2018 נרשמה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל. הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ך-1960. בתאריך 20.06.2018 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת דוד חיים, על הבעלות של ילינץ יגאל. בתאריך 22.07.2018 נרשם צו עיקול לטובת בית משפט השלום תל-אביב, על הבעלות של ילינץ יפים. הערות: הליך מס' תא"ק 30121-07-18 מיום 19.7.18. בתאריך 23.07.2018 נרשם צו עיקול לטובת בית משפט השלום תל-אביב, על הבעלות של ילינץ יגאל. הערות: תיק בימ"ש תא"ק מס' 30121-07-18 מיום 22.7.18. בתאריך 21.10.2018 נרשם צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל תל אביב, על הבעלות של ילינץ יפים. הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5057010618 הליך מס' 0000000005 מיום 18/10/2018.



¹ השומה מבוססת על מידע משפטי שחובא בפני הח"מ כפי שמפורט לעיל.
² הופק באמצעות מערכת האינטרנט.



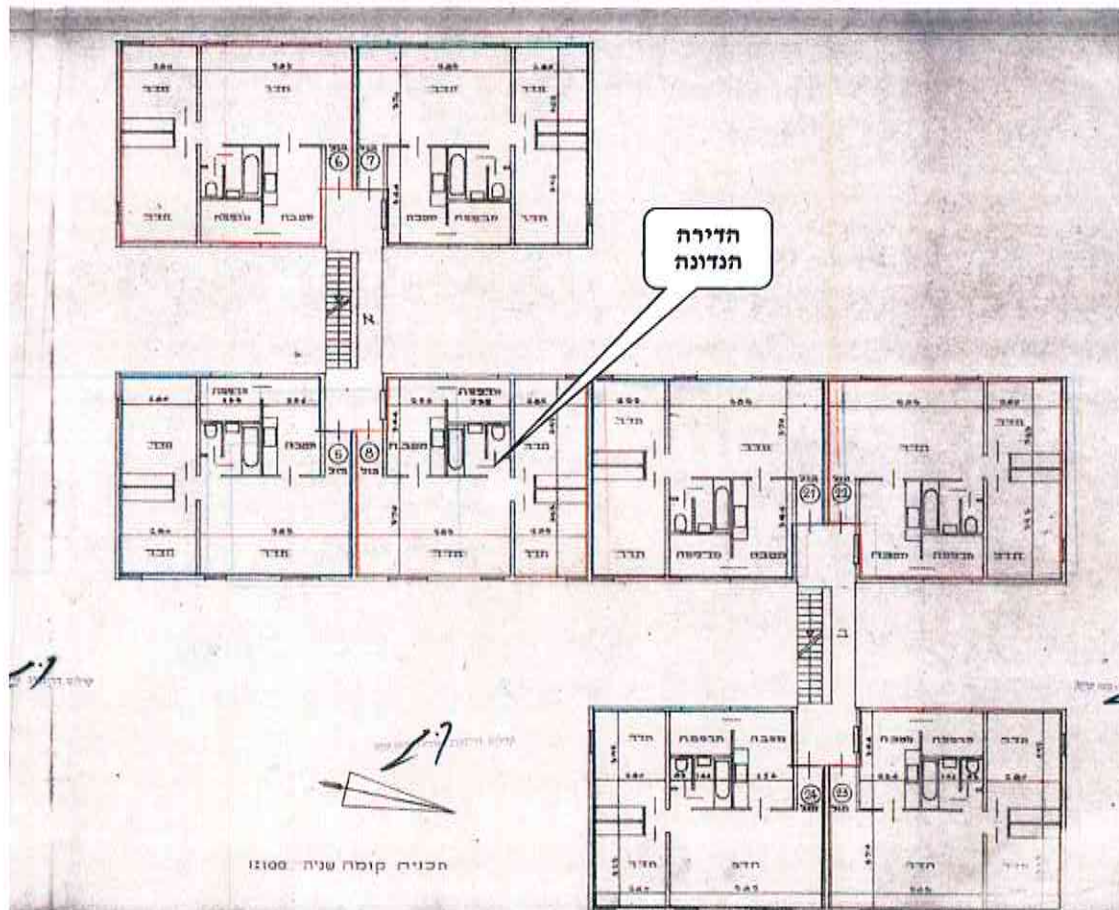
בתאריך 27.11.2018 נרשם צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל פתח תקווה, על הבעלות של ילינץ יפים. הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5097810518 הליך מס' 0000000055 מיום 12/09/2018.
 בתאריך 13.08.2019 נרשמה הערה על מינוי מנהל מיוחד לטובת עו"ד תמר מייזליק תמר, על הבעלות של ילינץ יפים. הערות: תיק בימ"ש מחוזי מחוזי מס' 10-18-26274 מיום 10.7.19.

הרכוש המשותף	רשויות	עיריית קריית אונו.
	שטח במ"ר	2,216.00 מ"ר.
	כניסה/כתובת	כניסה א' כתובת הזמיר 8, קריית אונו. כניסה ב' כתובת הזמיר 10, קריית אונו.
	תקנון	מתוקן.
	תת חלקות	34.
	מס' מקורי	33.
	כניסות	2.
	שטר יוצר	15341/1981.
	תיקים/שטרות לנכס	תיק/שטר 42939/2016 סוג תיק/שטר צו תיקון בית משותף.
	סוג תשריט	תיקון צו הרישום מיום 26/10/2016, מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב.
	הערות	בתאריך 09.6.2016 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו.



3.2 תשריט הבית המשותף:

קומה שניה:



הערות הח"מ:

תשריט הבית המשותף משקף את הבניין הנדון **בטרם** שופץ והורחב בהתאם לתמ"א 38. בהתאם להנחיית מזמין השומה נתבקשתי שלא לבצע הפחתה עבור תיקון רישום הבית המשותף.

3.3 הסתייגות:

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן. תמצות ההסכמים והאישורים במסגרת חוות הדעת אינו מהווה תחליף לקריאתם. החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפני לצורך הכנת חוות הדעת. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתנו, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

נספח 3 :

נסח



(עמודים 38 עד 40)

04/05/2020
י' אייר תש"פ
שעה: 13:45

תאריך

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

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



147269

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6491 חלקה: 115 תת חלקה: 8

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	57.73	1/33

כניסה				
א				

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9175/2018/35	27/02/2018	מכר	ילינץ יפים	ת.ז.	306016916
					החלק בנכס
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9175/2018/35	27/02/2018	מכר	ענתי סימונה	ת.ז.	306016981
					החלק בנכס
					1 / 4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25979/2018/1	17/06/2018	תיקון טעות סופר	ילינץ יגאל	ת.ז.	306017005
					החלק בנכס
					1 / 4

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
16977/2017/2	19/04/2017	הערה	כפוף לתנאים שבצוואה
			על הבעלות של: ענתי סימונה
			ילינץ יגאל

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	הערות
9175/2018/36	27/02/2018	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26700/2018/1	20/06/2018	הערת אזהרה סעיף 126	דוד חיים	ת.ז.	056088511
					על הבעלות של: ילינץ יגאל

04/05/2020
י' אייר תש"פ
שעה: 13:45

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



147269

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 6491 חלקה: 115 תת חלקה: 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
32074/2018/1	22/07/2018	צו עקול	בית משפט השלום תל-אביב
הערות: הליך מס' תא"ק 30121-07-18, מיום 19.7.18			
על הבעלות של: ילינץ יפים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
32281/2018/1	23/07/2018	צו עקול	בית משפט השלום תל-אביב
הערות: תיק בימ"ש תא"ק מס' 30121-07-18, מיום 22.7.18			
על הבעלות של: ילינץ יגאל			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
43132/2018/1	21/10/2018	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5057010618, הליך מס' 0000000005, מיום 18/10/2018			
על הבעלות של: ילינץ יפים			



מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
49779/2018/1	27/11/2018	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל פתח תקווה
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5097810518, הליך מס' 0000000055, מיום 12/09/2018			
על הבעלות של: ילינץ יפים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42878/2019/1	13/08/2019	הערה על מינוי מנהל מיוחד	עו"ד מייזליק תמר	עו"ד	19664
הערות: תיק בימ"ש מחוזי מס' 26274-10-18, מיום 10.7.19					
על הבעלות של: ילינץ יפים					

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר
עיריית קריית אונו	2,216.00

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
		א	הזמיר 8, קריית אונו
		ב	הזמיר 10, קריית אונו

תקנון	תת חלקות מס' מקורי	כניסות
מתוקן	34	2

04/05/2020
י' אייר תש"פ
שעה: 13:45

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 147269

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 6491 חלקה: 115 תת חלקה: 8

שטר יוצר	
15341/1981	

תיקים / שטרות לנכס	
תיק/שטר	סוג תיק/שטר
42939/2016	צו תיקון בית משותף

סוג תשריט
תיקון צו הרישום מיום 26/10/2016 מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב.

הערות				
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
24005/2016/1	09/06/2016	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו	

סוף נתונים



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

שולמה אגרה