

חוזה מכר

שנעשה ונחתם בתל-אביב ביום _____ בחודש _____ שנת 2021

בין: תמי מייזליק, עו"ד
כונסת נכסים בתיק הוצל"פ מס' 512520-11-19
מרח' בזל 52, תל-אביב, 62744
שתקרא להלן: "המוכרת" ו/או "כונסת הנכסים"

- מצד אחד -

לבין: _____ ת.ז. _____
מרח' _____
שיקרא להלן: "הקונה"

- מצד שני -

הואיל: והמוכרת מונתה ביום 23.9.20 על ידי רשם ההוצאה לפועל בתל-אביב בתיק הוצל"פ מס' 512520-11-19 (להלן: "תיק הוצל"פ"), לכונסת נכסים לצורך מכירת זכויותיה של שינה שירי ת.ז. 034404053 (להלן: "החייבת") בבית צמוד קרקע, דו משפחתי, המצוי ברמת גמר שלד, ברח' אליהו הנביא 22, הוד השרון, המהווה מחצית מחלקה 460 בגוש 6443 עפ"י הסכם שיתוף אשר אינו רשום, מיום 17.11.2016 (להלן: "הנכס");

הואיל: ולחייבת זכות בעלות בנכס, אשר עליו רשומה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק"), עפ"י נסח אינטרנטי מלשכת רישום המקרקעין מיום 3.11.20, המצ"ב ומסומן א'. צילום הסכם חלוקה ושיתוף במקרקעין אשר אינו רשום מיום 17.11.2016, מצ"ב ומסומן ב' (להלן: "הסכם השיתוף").

והואיל: ועל פי צו של רשם ההוצאה לפועל, תפסה המוכרת חזקה בנכס ופעלה למכירת הנכס לכל המרבה במחיר;

והואיל: והמוכרת פרסמה מודעה בעיתונים לשם קבלת הצעות של המעוניינים לרכישת הנכס;

והואיל: והקונה הגיש למוכרת הצעה לרכישת הנכס;

והואיל: וברצון הקונה לרכוש הנכס מהמוכרת וברצון המוכרת למכור הנכס לקונה הכל בכפוף לאמור בחוזה זה;

והואיל: וידוע לקונה כי תוקף החוזה, תלוי בתנאים מתלים הכרחיים לכניסתו לתוקף והם אישור רשם ההוצל"פ הנכבד וכן אישור הבנק לעיסקה זו;

והואיל: והקונה מצהיר כי אין הכונסת ו/או מי מטעמה מייצגים אותו בכל הקשור בחוזה זה, ובכלל זה, ברישום הזכויות 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 רשם ההוצאה לפועל, תהא רשאית לחתום על חוזה זה ולמכור הנכס לקונה.

הצהרות הקונה

3. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- א. כי יש לו האמצעים הכספיים לרכישת הנכס; וכך-
- ב. כי הוא ביקר בנכס בחן ובדק אותו בעיני קונה וכן בחן ובדק את מצבו הפיזי 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 הוד השרון על אגפיה השונים לרבות ובמיוחד אגף ההנדסה וכן הוועדה המקומית לתכנון ובנייה וכן קרא בעיון את חוות הדעת השמאית וכי כל הנתונים והמידע הדרושים לו אודות מצבו הפיזי, המשפטי הרישומי והתכנוני של הנכס ידועים ונהירים לו; וכך-
- ג. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב' או לגרוע ממנו – הוא קרא בעיון את הסכם השיתוף המצ"ב ומסומן ב' והוא מקבל על עצמו את כל התחייבויותיה של החייבת עפ"י הסכם השיתוף ומתחייב כי כאשר יעביר או ימכור לאחר את זכויותיו בנכס, ידאג שמקבל ההעברה יתחייב בכתב לקבל על עצמו את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם השיתוף. כמו כן, כאשר יעביר את זכויותיו לצד שלישי, יצורף הסכם השיתוף להסכם המכר ויחתם על ידי הצד השלישי אשר יבוא בנעליו של הקונה.
- ד. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב' ו-ג' או לגרוע מהם – ידוע לו כי הנכס נמצא במצב של גמר שלד בלבד ובנייתו לא הושלמה וכי בנכס קיימות חריגות בניה הבאות לידי ביטוי בין היתר בכך שהנכס אינו תואם את תכנית היתר; ובמידה ועיריית הוד השרון ו/או כל גורם אחר, ידרוש הריסת חריגות אלו והשבת המצב לקדמותו ו/או התאמתו להיתר, לרבות כתנאי למתן אישור עיריה לטאבו ו/או אם העיריה או הוועדה המקומית לתכנון ובניה תדרוש תשלומים ו/או היטלים כלשהם לצורך חידוש או הארכת תוקף היתר הבניה ו/או המשך הבניה והשלמתה, הקונה מתחייב לבצע זאת ולשלם על חשבונו, וכן מתחייב שלא לתבוע את הכונסת ו/או מי מטעמה, בגין עילה כלשהי הנובעת מחריגות אלו; וכך –
- ה. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב', ג' ו-ד' או לגרוע מהם - הקונה בדק ובחן את הנכס בעיני קונה ומצא אותו מתאים מכל הבחינות למטרות שלמען הוא רוכש את הנכס 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; וכך-
- ו. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב', ג', ד' ו-ה' 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 הנכס והמוכרת מוכרת בזה את הנכס לקונה הכל בכפוף לאישור רשם ההוצאה לפועל ולתנאי חוזה זה.
5. במועד וכנגד תשלום מלוא התמורה, מתחייבת בזה המוכרת למסור החזקה בנכס לקונה הכל בכפוף לאישור רשם ההוצאה לפועל ולתנאי חוזה זה, והקונה מתחייב לקבל החזקה בנכס מהמוכר במצבו כיום (AS IS) כשהוא ריק מכל אדם וחפץ.

התמורה

6. תמורת הנכס וכל יתר התחייבויות המוכרת בחוזה זה ישלם הקונה למוכרת סך של _____ ₪ (להלן: "התמורה").
7. התמורה תשולם ע"י הקונה למוכרת במועדים ובתנאים הבאים:
- א. סך של _____ ₪ המהווה 10% מהצעתו של הקונה ואשר הופקד בידי המוכרת כפקדון טרם חתימת החוזה להבטחת הצעתו של הקונה, יזקף ע"י התמורה לאחר אישור המכר ע"י רשם ההוצאה לפועל.
- ב. סך של _____ ₪, המהווה השלמה ל-10% מהמחיר שזכה בהתמורות, ישולם עם סיום ההתמורות ויזקף אף הוא ע"י התמורה לאחר אישור המכר ע"י רשם ההוצאה לפועל.
- ג. יתרת התמורה בסך של _____ ₪ תשולם על ידי הקונה למוכרת תוך 30 יום מאישור המכירה של הנכס על ידי רשם ההוצאה לפועל הנכבד.
- ד. כל סכום וסכום ישולם על ידי הקונה למוכרת בהמחאה בנקאית לפקודת המוכרת.
- ה. מוסכם במפורש בין הצדדים כי התמורה אינה כוללת מע"מ, במידה ויחול.
8. ירצה הקונה להקדים פרעון של תשלום מאלו הקבועים בסעיף 7 דלעיל, הוא יוכל לעשות כן רק בהסכמתה של המוכרת בכתב ומראש.
9. היה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק כלשהו, לצורך מימון התמורה עבור הנכס (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 להתמלאתם של כל התנאים הבאים:

- 9.1 התשלום הראשון ע"י התמורה, שולם במלואו שלא באמצעות הלוואה;
- 9.2 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;
- 9.3 כספי הלוואה יועברו על ידי הבנק המלווה, ישירות לידי המוכרת;

- 9.4 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 ;
- 9.5 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 ;
- 9.6 מובהר בזאת כי אי-קבלת הלוואה על ידי הקונה, 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.
10. התמורה כוללת את כל המחובר לנכס דרך קבע.
11. המוכרת רשאית להעביר את מלוא התמורה או חלקה לבנק, וזאת אף בטרם השלמת העסקה, וכנגד קבלת כתבי שיפוי מהבנק.
12. 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

13. לאחר קבלת אישור רשם ההוצאה לפועל למכירת הנכס, ידווחו המוכרת והקונה על ביצוע העסקה לשלטונות מס שבח מקרקעין. הדיווח יתבצע תוך המועד הקבוע בחוק.
14. לאחר קבלת אישור רשם ההוצאה לפועל, יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין העסקה נשוא חוזה זה, וכונסת הנכסים תמסור לקונה הסכמה לרישום זה בתנאי שתקבל מהקונה יפוי כח בלתי חוזר לביטול ההערה במקרה והקונה לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה.
15. המוכרת מתחייבת להמציא לקונה את המסמכים כדלקמן וזאת בתנאי ברור ומפורש שהקונה שילם למוכרת את מלוא מחיר הנכס במועדים הקבועים בחוזה זה :
- א. אישור לפטור ממס שבח ו/ או אישור על תשלום מס שבח באם יחול מס כזה. מוסכם בין הצדדים כי ככל ותחול חובת תשלום מס שבח מקרקעין על עיסקת מכר נשוא חוזה זה, הרי שמתוך סכום יתרת התמורה שישולם ע"י הקונה כאמור בסעיף 7 לעיל, יועבר ע"י המוכרת, למנהל מיסוי מקרקעין, סכום המקדמה הקבוע בסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין על חשבון מס השבח עפ"י שובר תשלום מקדמה. המוכרת תהא רשאית לבקש מהמנהל להקטין את שיעור המקדמה, ככל שתהא גבוהה מסכום השומה העצמית למס שבח ולהעמידה בגובה סכום השומה העצמית.
- ב. אישור עיריית הוד השרון לפיו שולמו מיסי העירייה בגין הנכס, כולל היטל השבחה, אם יש צורך בתשלום כזה, ובכפוף לחובת הקונה לשלם תשלומים כאמור בסעיף 3' דלעיל וזאת עד למועד מסירת החזקה בנכס.
- ג. צו רשם ההוצאה לפועל 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.

16. המוכרת תמציא לקונה אישור רשם ההוצאה לפועל, וזאת בהקדם האפשרי ובכפוף לתשלום מלוא מחיר הנכס לפיו מכירת הנכס תתבצע כשהוא חופשי 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 הנכס עקב מעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה.

17. הקונה יהיה אחראי בעצמו ועל חשבונו לבצע העברת הזכויות 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 ורישומן על שם הקונה, מתוקף היותה מוכרת הנכס.

18. 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

19. לאחר אישור רשם ההוצאה לפועל ולאחר שהקונה ישלם את מלוא מחיר הנכס למוכרת, תמסור המוכרת את החזקה בנכס לידי הקונה במצבו כפי שהוא כיום ובכפוף לבלאי טבעי וסביר של הנכס ואביזריו אשר יחולו עד למועד מסירת החזקה בנכס.

החזקה בנכס תימסר לקונה במצבו כמות שהוא (AS IS).

20. ממועד מסירת החזקה בנכס לקונה, תהא האחריות המלאה לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לאדם ו/או לרכוש בנכס ו/או עקב השימוש בנכס, על הקונה לבדו, שיהא אחראי למילוי הוראות כל דין החלות על הנכס ו/או על מחזיק בו, ויישא בכל הוצאות האחזקה השוטפת של הנכס ו/או שמוטלת על בעל הנכס, לרבות היטלי סלילה, תיעול וביוב עירוניים וכיו"ב. הקונה ישפה את הכונסת בגין כל סכום שתאלץ לשלם עקב כל תביעה שתוגש נגדה בגין נזק שנגרם לאדם או לרכוש בקשר לנכס ובקשר לתשלומים, כמתואר לעיל.

מיסים ותשלומים אחרים

21. א. מס שבח מקרקעין, אם יחול, על עסקת המכירה, ישולם על ידי המוכרת.

ב. מס רכישה בגין רכישת הזכויות בנכס, יחול על הקונה וישולם על ידו.

ג. בכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל, היטל השבחה, אם יחול 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 הזכויות 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.

למען הסר ספק מובהר בזה כי עד ליום מסירת החזקה, ובכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל בדבר אחריותו של הקונה לתשלומים כמפורט בו, יחולו תשלומי החובה הנ"ל על המוכרת וישולמו על ידה.

אישור רשם ההוצאה לפועל לביצוע העסקה

22. בסמוך לאחר חתימת חוזה זה ע"י הקונה, תפנה המוכרת לקבלת אישורו של רשם ההוצאה לפועל למכירת הנכס על פי חוזה זה.

תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של חוזה זה הינו אישור רשם ההוצאה לפועל למכירת הנכס על פי תנאי חוזה זה; ועם קבלת האישור, תחתום המוכרת על חוזה זה.

23. היה ומסיבה כל שהיא לא יאשר רשם ההוצאה לפועל את מכירת הנכס 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 רשם ההוצאה לפועל, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה או דרישה או תביעה מכל מין או סוג שהוא האחד כלפי השני.

24. ידוע לקונה כי עו"ד תמי מייזליק המופיעה בחוזה זה כ"מוכרת" פועלת במסגרת חוזה זה בתוקף תפקידה ככונסת נכסים של הנכס לצורך מימוש השעבוד לטובת הבנק וכי לא תחול עליה כל חבות או אחריות אישית כלפי הקונה או כלפי צד שלישי בכל הנוגע או הנובע מחוזה זה למעט אחריותה ככונסת נכסים של הנכס כקבוע בחוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.

25. לא שילם הקונה למוכרת איזה מהתשלומים שחייבים הם 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.

26. כתובת הצדדים לצורך חוזה זה הן:

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

הקונה:

27. 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.

28. למען הסר כל ספק או אי הבנה, מובהר ומוסכם בזה במפורש, כי כניסת חוזה זה לתוקף וחתימת המוכרת עליו, מותנית באישורו של רשם ההוצאה לפועל בתל-אביב במסגרת תיק ההוצאה לפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

הקונה

תמי מייזליק, עו"ד

כונסת נכסים למימוש משכנתא
על זכות הבעלות
במחצית מחלקה 460 בגוש 6443

המוכרת

03/11/2020
ט"ז חשון תשפ"א
שעה: 11:39

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

263410 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6443 חלקה: 460

הנכס נוצר ע"י שטר:	23297/2015	מיום:	10/06/2015	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית הוד השרון	600.00				

המספרים הישנים של החלקה

6443/372

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23297/2015/6	10/06/2015	חלוקה	בללי שירי	ת.ז.	034404053
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23297/2015/6	10/06/2015	חלוקה	בללי רחל	ת.ז.	066243189
				החלק בנכס	
				1 / 2	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8108/2017/1	22/02/2017	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		1 / 2
		על הבעלות שלי:	בללי שירי		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15919/2017/1	19/04/2017	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	₪ 2,000,000		1 / 2
		על הבעלות שלי:	בללי שירי		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27702/2019/2	05/06/2019	הערת אזהרה סעיף 126	כחלון אבי	ת.ז.	037051398

03/11/2020
ט"ז חשון תשפ"א
שעה: 11:39

תאריך

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

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



263410

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6443 חלקה: 460

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			כחלון נועם	ת.ז.	302600499
הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום: 4.4.2019					
על הבעלות של: בללי שירי					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
28076/2019/1	06/06/2019	צו מניעה	בית משפט מחוזי תל אביב		
הערות: פש"ר 19-03-23714 ניתן ביום 4/6/2019					
על הבעלות של: בללי שירי					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
36787/2019/1	25/07/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה חולון		
סכום: ₪ 1,214,680					
הערות: מיום 10/07/19					
על ההערה של: כחלון נועם					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
3894/2020/1	21/01/2020	הערה לפי סעיף 11(א)2 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה חולון		
סכום: ₪ 28,704					
על ההערה של: כחלון אבי					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24526/2020/1	10/06/2020	הערת אזהרה סעיף 126	מלכה מושיקו	ת.ז.	033460346
			ארמה נטלי	ת.ז.	035817428
הערות: הסכם מיום: 9.6.2020					
על הבעלות של: בללי רחל					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27635/2020/1	29/06/2020	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
שם הלווה					
			מלכה מושיקו	ת.ז.	033460346
			ארמה נטלי	ת.ז.	035817428
סכום: ₪ 1,575,000					

03/11/2020
ט"ז חשון תשפ"א
שעה: 11:39

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 263410

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6443 חלקה: 460

על הבעלות של:		בללי רחל			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44587/2020/1	30/09/2020	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד מייזליק תמר	עו"ד	19664
		הערות:	תיק הוצל"פ ת"א 512520-11-19		
			מיום 23/9/2020		
על הבעלות של:		בללי שירי			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

הסכם חלוקה ושתוף במקרקעין

שנערך ונחתם בהוד-השרון ביום 17.11.16

בין שירי בללי ת.ז. 034404053 (להלן: "שירי")

ובין רחל בללי ת.ז. 066243189 (להלן: "רחל")

הואיל ושירי ורחל הנן הבעלים הרשומים – בחלקים שווים ביניהן – של חלקת קרקע בשטח רשום של 600 מ"ר בהוד-השרון ואשר ידועה כחלקה 460 בגוש 6443 (להלן: "החלקה או המגרש");

והואיל וזכות הבעלות בחלקה רשומה, כאמור, בשם שירי ורחל בחלקים שווים ביניהן אך בחלקים בלתי מוגדרים;

והואיל והצדדים מבקשים להסדיר בהסכם זה את יחסי השתוף והחלוקה בחלקה הנ"ל;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- (1) המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו.
- (2) מוסכם בין הצדדים כי לשירי תהיה זכות חזקה ושימוש בלעדיים במחצית הצפונית של החלקה אשר מסומנת בתסריט המצורף להסכם זה 460א' וצבועה בצבע אדום ולרחל תהיה זכות חזקה ושימוש בלעדיים במחצית הדרומית של החלקה ואשר מסומנת בתסריט 460ב' וצבועה בצבע כחול.
- (3) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה כל צד זכאי וחופשי לעשות כל פעולה במחצית המגרש שבבעלותו ובחזקתו הבלעדית ו/או בכל חלק ממנה, כפי שימצא לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא כל צורך באישור ו/או בהסכמה כלשהי של הצד האחר לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, למשכנו, לשעבדו, להחזיקו באפן יחודי ו/או ביחד עם אחרים, לנהלו, לפתחו, לבנות עליו, לנצלו ולעשות בחלק המגרש ו/או בזכויות הצד בו, כולן או חלקן, כל דיספוזיציה כאמור ולחתום על כל מסמך שיהיה נחוץ ו/או מועיל לצורך מתן תוקף ו/או ממוש זכויותיו וכל האמור לעיל מבלי שיהיה על הצד להסכם לקבל הסכמה ו/או אישור מן הצד האחר להסכם והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- (4) אם מסיבה כלשהי יצטרך צד כלשהו לקבל את הסכמת הצד האחר לאיזו מן הפעולות המפורטות לעיל, נותן בזאת הצד האחר מראש את הסכמתו לכך ומתחייב לעשות, להצהיר ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך ע"י הצד המבקש וכן מתחייב הצד האחר להימנע מהתנגדויות ו/או הטרדות ו/או גרימת עיכובים מכל סוג שהוא לפעולות המפורטות לעיל.
- (5) הצדדים מתחייבים לנצל את זכויותיהם כאמור בסעיף זה לעיל רק בכפוף לכל דין, להוראות הסכם זה ומבלי לפגוע בזכויות הצד האחר.
- (6) הסכם זה יחייב ויזכה את הצדדים להסכם זה ו/או חליפיהם לרבות כל מי שיבוא במקומם הן כרוש והן כיורש והן כמקבל בכל דרך אחרת ובכל הסבה שהיא, לפי כל דין, והתחייבותו של כל צד הינה גם לטובת צד שלישי כאמור.

2/..

- (7) צד אשר ימכור ו/או יעביר זכויותיו בחלקה כולן או חלקן לצד שלישי, יתנה את ההעברה בכך שצד שלישי יקבל על עצמו בכתב, בגוף ההסכם ביניהם, את כל התחייבויותיו של המעביר על פי הסכם זה וכן יתחייב שכאשר יעביר ו/או ימכור לאחר את זכויותיו במגרש או בחלקה ידאג שהבאים אחריו יתחייבו בכתב לקבל על עצמם אל כל התחייבויות המוכר/המעביר על פי הסכם זה.
- (8) בכל מקרה שצד מוכר או מעביר את זכויותיו כאמור לצד שלישי, יצורף הסכם זה לתווה המכר ויחייב את הרוכש הבא בנעליו של הצד המוכר, אשר יצרף את חתימתו על ההסכם.
- (9) מוסכם בין הצדדים כי זכויות הבניה הקיימות כיום על פי כל תכנית בנין עיר תקפות יחולקו בין הצדדים להסכם זה בחלקים שווים ביניהם.
- (10) כל צד רשאי לפעול לקבלת זכויות בניה נוספות בדרך של הקלה או תוכנית בנין עיר נקודתית או בכל דרך אחרת והצד השני מתחייב בזה מראש ליתן הסכמתו לכך, בכפוף לכך שההקלה ו/או הזכויות הנוספות לא תפגענה בזכות הצד השני לזכויות דומות.
- (11) הצדדים מתחייבים בזה לאפשר לכל צד לבצע בניה על פי רצונו ובזמנו.
כל צד מתחייב לשתף פעולה ולהקל ככל שניתן על פעולות הבניה של הצד האחר.
- (12) כל צד מתחייב לאפשר לצד השני – אם יהיה צורך בכך – להעביר דרך חלקו במגרש תשתיות וצנרת וכל דבר נחוץ אחר לצורך בניה על חלקו של הצד השני במגרש ובלבד שעם סיום העבודות יחזיר אותו צד את חלקו של הצד השני במגרש למצבו הקודם.
- (13) כל המסים, היטלים ותשלומי החובה החלים על החלקה כחטיבה אחת, יחולו וישולמו על ידי הצדדים, כל אחד באופן יחסי לחלקו בחלקה (חלק כחלק).
- (14) מוסכם בין הצדדים כי פרוק השתוף ביניהם יהיה בהסכמה, וכל עוד לא נקבע אחרת, מוסכם ביניהם מראש כי פרוק השתוף יבוצע על דרך רשום צו בתים משותפים, וזאת לאחר שהצדדים יבנו את בתיהם על החלקה.
- (15) כל בית יהווה יחידה נפרדת ועצמאית במסגרת רשום הבית המשותף, כאשר יוצמדו אליו חלקו של כל צד בחלקה המיוחד לו על פי הסכם זה.
- (16) לצורך ביצוע הפרוק הנ"ל יוצאו החלקים המתאימים מהרכוש המשותף ויוצמדו כאמור ליחידות הדיור ותקנון הבית המשותף יעגן ככל הניתן את הוראות הסכם זה, בשינויים המחוייבים מן הענין במסגרת תקנון הבית המשותף.
- (17) כל אחד מן הצדדים מתחייב בזאת לעשות כל פעולה, להמציא כל אישור ולחתום על כל מסמך שיידרשו לשם רשום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים.
- (18) הוצאות פרוק השתוף על דרך רשום בית משותף כאמור, יחולו על הצדדים – בחלקים שווים ביניהם.
- (19) בכל מקרה בו תידרש חתימת צד כלשהו להסכם זה כתנאי למתן היתר ע"י רשות לבצוע פעולה ו/או תנאי לבצוע רשום כלשהו, אזי מתחייב כל צד לחתום על כל מסמך ו/או תוכנית ו/או בקשה אשר ידרשו, אם ידרשו, לצורך קבלת היתר ו/או לבצוע הפעולה ו/או רשום כאמור.
- (20) הסכם זה יחייב את הצדדים ואת כל הבאים מכוחם ו/או מקבלי זכויותיהם, יורשיהם, הנהנים מצוואתם, ו/או מנהלי עזבונם.



- (21) הצדדים מתחייבים האחד כלפי השני לפעול בנאמנות הדדית, בתום לב ובדרך מקובלת בכל הקשור והכרוך לבצוע הסכם זה.
- (22) הצדדים מתחייבים הדדית לנקוט בכל האמצעים הדרושים לצורך מניעת נזק לאחרים והכל תוך הגנה על זכויותיהם ועל חזקתם ובעלותם בחלקם לפי הסכם זה.
- (23) כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת להימנע מגרימת כל עיכוב ו/או עצירה ו/או מניעה ו/או השהיה כלשהי של כל הליך הדרוש לשם ביצועו של הסכם זה ו/או הליכי תכנון ורישוי, הבניה, הרשום, המכירה וכל הקשור בכך.
- (24) הסכם זה ידווח לשלטונות מס שבח מקרקעין ויירשם בפנקסי רשם המקרקעין.
- (25) כל ההוצאות הקשורות והכרוכות בדווח על הסכם זה וברשומו בפנקסי רשם המקרקעין יחולו על הצדדים חלק כחלק.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



רחם בללי
על ידי תומר בללי
על פי יפוי כח



שירי בללי
על ידי תומר בללי
על פי יפוי כח

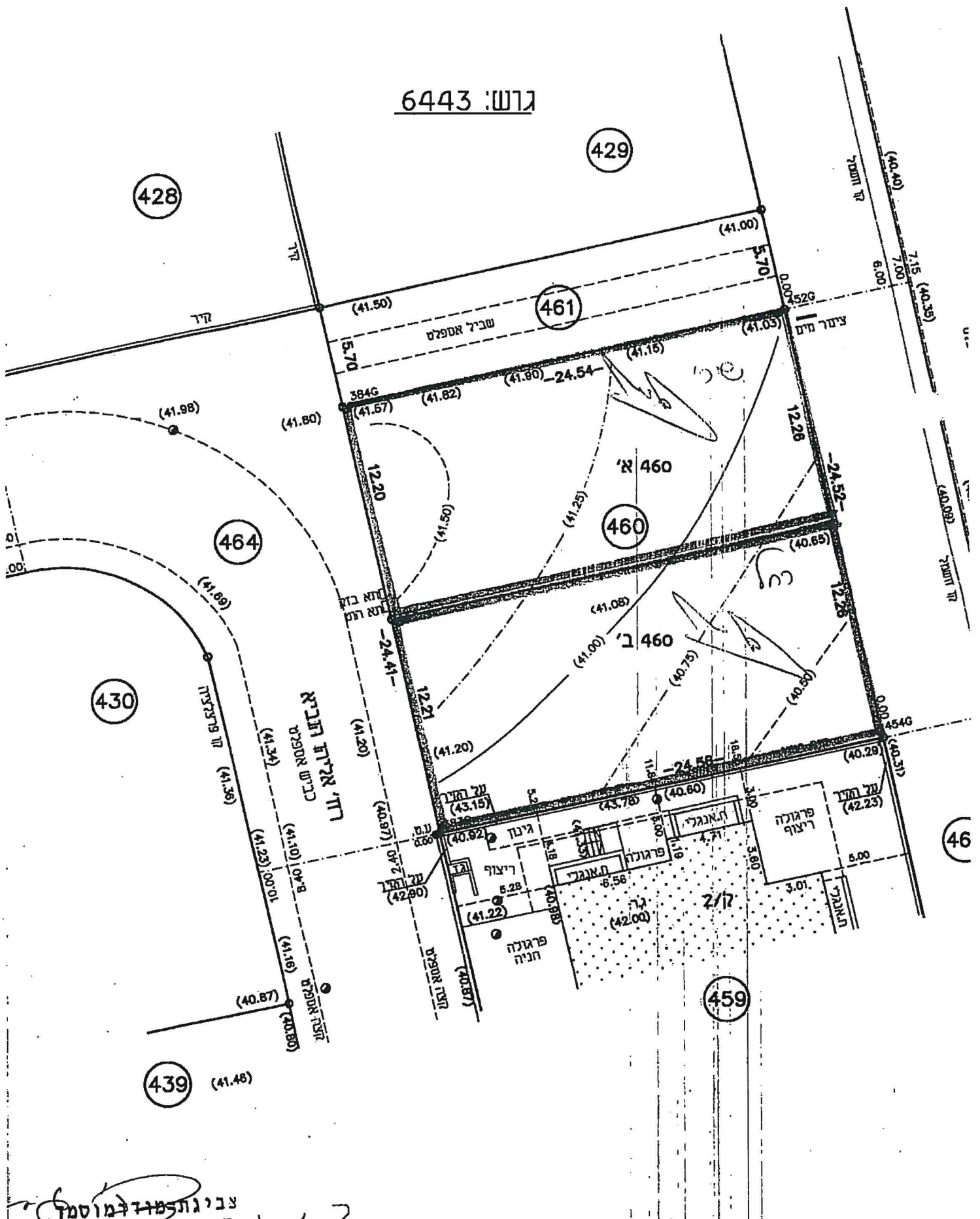
א ש ו ר

אני הח"מ כרמל כהן עו"ד, מאשר כי הצדדים להסכם זה באמצעות מר תומר בללי, מיופה כוחו, חתמו בפני על הסכם זה לאחר שהובהרו להם, והם הבינו היטב, את המשמעות המשפטית של חתימה על הסכם זה ואת תוצאותיה.

תאריך: 17.11.16

כרמל כהן עורך דין ונוטריון
רשיון מס' 7136
דרך דמתיים 74 תל אביב-ישראל
טל' 09-7481393 / 09-7446035

גרש: 6443



צביגות פרויקט מוסמך

מס' זנב. ע. 100 / 1504

שטח : 0.600 ד"מ

הוכן עבור : תומר בלילי

מהות הבקשה: בניה חדשה

לוח שטחים

מספרי החלקות	השטחים בדונם מטר
460	0.300
1460	0.300
460	0.600

גון

תרשים סביבה 1 : 1250



הערות:

1. מידות החלקה
2. המפה קשורה
3. הגבהים מבוטא