

**1. בעניין:** עו"ד אביב גלמן בתפקידו כנאמן לנכסי החייב

איפראימוב אליעזר, בתיק חדל"פ 65212-04-21

שד' פלי"ם 2, בניין אורן קומה 2, חיפה

טל. 04-6655193, פקס. 04-6655723

דוא"ל: [aviv@aviv-law.co.il](mailto:aviv@aviv-law.co.il)

**2. עו"ד חגי פריד, בתפקידו כנאמן לנכסי החייב**

**זקוי איפראימוב בתיק חדל"פ 12532-11-20**

ירושלים 3, חיפה

טלפון. 04-8666561

דוא"ל: [friedhagai@gmail.com](mailto:friedhagai@gmail.com)

**הנאמנים**

**בעניין:** הממונה על חדלות פירעון ושיקום כלכלי

משד' פלי"ם 15א, חיפה 33095

**הממונה**

### **הזמנה להציע הצעות לרכישת נכס מקרקעין**

1. הח"מ, בתפקידו כנאמן לנכסי היחיד (להלן: "הנאמן"), מזמין בזה להציע הצעות לרכישת זכויות בדירת מגורים ברח' בדרך למרחב 541 פרדס-חנה כרכור, הידועה כגוש 10142 חלקה 3 תת-חלקה 15 (לעיל ולהלן: "'הנכס' ו/או 'המקרקעין').

2. ניתן לעיין במסמכי המכרז באמצעות אתר האינטרנט של משרד הח"מ בכתובת:

<http://www.aviv-law.co.il/bids/>

או לקבלם בדואר אלקטרוני חוזר באמצעות פנייה למשרד הח"מ עפ"י פרטי ההתקשרות המפורטים בכותרת.

3. הצעות בכתב בנוסח המצורף למסמכי ההזמנה, ובהתאם להנחיות המכרז, בצירוף המחאה בנקאית על סך 10% מסכום ההצעה לפקודת "גלמן אביב עו"ד בנאמנות" (להלן: "'הפיקדון'); יש למסור בהתאם להנחיות במסמכי המכרז, בתיאום טלפוני מראש, במעטפה סגורה, במשרד הח"מ, עד ולא יאוחר מיום 13.7.2026 בשעה 12:00. מציע שיחזור בו מהצעתו, מכל סיבה שהיא, בין לפני שניתנה לו תשובה ובין לאחר שהצעתו נתקבלה – כספי הפיקדון יחולטו.

4. סיורי מציעים בנכס ייערכו בימים 21.6.2026 שעה 9:30 וביום 28.6.2026 שעה 16:30. יש לתאם את שעת הביקור מראש מול משרד הח"מ טלפוניית.

5. המידע בהזמנה זו, במסמכי המכרז ובכל המצורף להם, הינו כללי ביותר ואין בו כדי להוות מצג מצד הח"מ בכל עניין הקשור במקרקעין, גודלם, שווים, השימוש שניתן לעשות בהם, או בכדאיות רכישתם.

6. המקרקעין יימכרו במצבם הנוכחי כמות שהם (AS-IS). הח"מ אינו אחראי לטיבם ו/או מצבם ו/או פגם ו/או אי התאמה. המציע חייב לבקר בעצמו בשטח המקרקעין במועדים שייקבעו לצורך סיורי מציעים, ולבדוק בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו את מצב הזכויות בהם, וכן את מצבם התכנוני, הפיסי והמשפטי, אפשרויות השימוש בהם וכל פרט אחר הנוגע למקרקעין, לרבות חיובים וחובות הרובצים עליהם, בהם יישא המציע. הגשת ההצעה משמעה הצהרה מצד המציע כי אכן ערך בדיקות כאמור.

7. המציע יישא גם בחובות ו/או חיובים, הקשורים במקרקעין, אף אם התגבשו קודם להליכי המכרז; הכל בהתאם למסמכי המכרז.
8. הח"מ אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והוא שומר לעצמו את הזכויות לערוך מכירה פומבית ו/או התמחרות בין המציעים ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים מו"מ בנפרד ו/או למכור את הזכויות דלעיל, כולן או חלקן, לכל גורם שימצא לנכון ו/או להחליט שלא להיענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה, כולו או חלקו, אף לאחר קבלת הצעות, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן.
9. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.
10. המכירה כפופה לאישור בית משפט השלום בחיפה במסגרת הליך חדלות הפירעון שבכותרת.

## הנחיות למציע

להלן יפורטו הנחיות למבקשים להציע הצעות לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין בדרך למרחב פרדס חנה כרכור, הידועים כגוש 10142 חלקה 3 תת חלקה 15 (לעיל ולהלן: "הנכס" ו/או "המקרקעין").

1. מסמכי ההזמנה מצורפים וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:
  - 1.1 הזמנה להציע הצעות.
  - 1.2 הנחיות למציע.
  - 1.3 טופס הצעה.
  - 1.4 נוסח חוזה מכר.
  - 1.5 חוות דעת שמאית ללא מחיר הניתנת לצרכי נוחות בלבד ואין להסתמך עליה. על המציע לבדוק את כל הנתונים לרבות אלה המצוינים בחוות הדעת בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מתאימים מטעמו. לא תישמע טענה מטעם המציע כלפי הנאמן או השמאי בקשר עם היות אי אילו מהנתונים המפורטים בשמאות בגדר מצג. השמאות אינה מהווה חלק ממסמכי ההזמנה.

(המסמכים הנ"ל לרבות נספחיהם, למעט המסמך הנזכר בסעיף 1.5, יכוננו להלן: "מסמכי ההזמנה")
2. ההזמנה כפופה לתנאים המפורטים במסמכי ההזמנה. במקרה של סתירה בין מסמכי ההזמנה השונים יהיה סדר העדיפות ביניהם כמפורט להלן: עדיפות ראשונה - חוזה המכר, עדיפות שניה - מסמך הנחיות למציע, עדיפות שלישית - ההזמנה להציע הצעות. על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הוראות סותרות, תגבר ההוראה שיש בה להרבות בחיובי הקונה.
3. הזכויות הנמכרות מפורטות במסמכי ההזמנה.
4. מובהר כי המידע במסמכי ההזמנה ניתן למציעים לצרכי נוחות בלבד. הנאמן ו/או מי מטעמו, לרבות עורך השמאות הנ"ל, לא יהיו אחראים בצורה כלשהי לגבי תיאור הזכויות המוצעות ו/או לגבי תיאור המקרקעין ו/או לגבי מצבם ו/או לגבי המידע הכלול במסמכי ההזמנה ו/או לאמור בחוות הדעת השמאית, המצורפים כולם לשם נוחות המציע בלבד, והזכויות נשוא ההצעה נמכרות במצבן AS-IS. על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו

את הממכר לפרטיו, לרבות את המקרקעין ומצבם הפיזי והמשפטי, לרבות את אפשרות ניצולם וניצול זכויות הבניה בהם, את תוכניות בנין העיר החלות על המקרקעין, נספחי הבניה וההיתרים השונים, את כל הבנוי והמצוי עליהם, ככל שבנוי ומצוי, את השיעבודים, את מצב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, לרבות ההיבטים המשפטיים, התכנוניים והפיזיים, והצעתו תוגש בהסתמך על בדיקותיו הוא ועל אחריותו.

5. הצעות בכתב יש להגיש כשהן חתומות כמפורט בסעיף 7.2 להלן, בצירוף המחאה בנקאית לפקודת "גלמן אביב עו"ד בנאמנות". **הצעה שתוגש ללא המחאה בנקאית בשיעור 10% מההצעה, תיחשב כאילו לא הוגשה כלל – ולא תובא בחשבון.**

מציע שהצעתו לא תזכה – יקבל חזרה את המחאה שמסר. מציע שיחזור בו מהצעתו או יפר את החוזה – כספי המקדמה יחולטו, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר שיעמוד לנאמן עפ"י כל דין.

6. את ההצעות יש למסור באחת משתי דרכים:  
 א. באמצעות הגשתם במעטפה סגורה, במשרד עו"ד אביב גלמן בשד' פלי"ס 2, בניין אורן קומה 2 חיפה טל. 04-6655193, וזאת לא יאוחר מיום 5.4.2026 שעה 12:00.  
 ב. באמצעות משלוח מסמכי המכרז כולל העתק המחאה הבנקאית בדואר אלקטרוני, כשהם חתומים דיגיטלית באמצעות כרטיס חכם של בא-כח המציע, ובצירוף התחייבות בא-כח המציע כי הוא מחזיק במסמכים ובהמחאה הבנקאית בסך 10% מסכום ההצעה, ומתחייב אישית למסור אותם בתוך עד 7 ימים באמצעות שליח במשרד הח"מ בשד' פלי"ס 2, בניין אורן קומה 2, חיפה. העתק מסמכי המכרז יישלחו בדוא"ל באופן האמור לא יאוחר מיום 5.4.2026 שעה 12:00 ועל המציע החובה לאשר קבלתם במשרד הח"מ. היה ולא יתקבלו מסמכי המכרז לרבות המחאה הבנקאית בתוך 7 ימים מיום משלוח העתקים בדוא"ל כאמור, תיחשב ההצעה כאילו לא הוגשה.

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

7.1 ההצעות יהיו נקובות בש"ח.

7.2 המציע יחתום בצד השמאלי של כל אחד מעמודי הסכם המכר, בעמוד האחרון לחוזה המכר במקום המיועד לחתימת הקונים, ובצד השמאלי של נסח הטאבו נספח "א" להסכם המכר. כן יחתום המציע על כל אחד מעמודי הנחיות אלה, ובטופס ההצעה במקום המיועד לכך וחתימתו תאומת בחתימת עו"ד ו/או רו"ח. היה המציע תאגיד, יפורטו בשולי חתימתו פרטיו האישיים של החותם (או החותמים) בשם התאגיד על ההצעה, והחתימה תאומת, בנוסף לאמור לעיל, כמחייבת את התאגיד ע"י עוה"ד/רוה"ח של התאגיד. רוכש שהרכישה על-ידו חייבת במע"מ יישא במלוא המע"מ החל וכל ההוצאות הכרוכות בכך.

- 7.3 בחתימתו על ההצעה, מקבל עליו המציע את מלוא תנאי החוזה, כאילו חתם על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה. תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי חוזה המכר ולא תתאפשר כל סטיה מהם, אלא עפ"י שיקול דעתו המוחלט של הנאמן.
- 7.4 כל שינוי ו/או מחיקה ו/או הוספה בחוזה המכר או בטופס ההזמנה (למעט במקומות אשר יועדו במפורש להשלמת פרטים ע"י המציע) יש בהם כדי להביא לפסילת ההצעה, במידה והנאמן יחליט עפ"י שיקול דעתו, לעשות כן.
- 7.5 המציע יחתום חתימה מלאה (ולעניין מסמך זה חתימה מלאה כוללת את חותמת התאגיד אם מדובר בתאגיד) ליד כל אחד מהמקומות במסמכי ההזמנה בהם מילא פרטים ובחוזה בהתאם להנחיות שלעיל.
- 7.6 יש להבהיר בהצעה מהו המחיר המוצע, בגין הזכויות הנמכרות. הזכויות הנמכרות, נמכרות כמקשה אחת ואין להפריד ביניהן בהצעה.
8. מציע שיחזור בו מהצעתו, לפני שניתנה לו תשובה או לאחר שהצעתו התקבלה, או קודם שהודע לו שהצעתו סורבה, יהיה חייב בתשלום סך השווה ל- 10% מגובה הצעתו, כפיצוי קבוע ומוסכם מראש, ולצורך פירעון חיוב זה יהיה הנאמן רשאי לחלט את כספי המקדמה.
9. הנאמן יודיע בכתב לכל מי שהצעתו לא התקבלה באופן סופי, על אי קבלת הצעתו. כל מציע כאמור, יהא רשאי לאחר קבלת הודעה כאמור, לקבל חזרה את הכספים שהפקיד בהעברה בנקאית חזרה לחשבון ממנו הופקדו, בלי שיהא זכאי לקבלת פיצוי ו/או שיפוי כלשהם. הנאמן יהיה זכאי שלא להחזיר את כספי המקדמה, עד שיקבע סופית מציע שהצעתו התקבלה.
10. הנאמן אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והוא שומר לעצמו את הזכויות לערוך מכירה פומבית/התמחרות בין המציעים ו/או לנהל עם כל אחד מהמציעים או עם כל חלק מהם או עם כולם, מו"מ בנפרד ו/או במקובץ, ו/או למכור את הזכויות לכל גורם שימצא לנכון, ולרבות גורם שלא הציע הצעת רכישה, ו/או להחליט שלא להיענות להצעה כלשהי ו/או לבטל את הליך ההזמנה כולו או חלקו, לפרסם הזמנה חדשה או לבטל את הליך ההזמנה, וכל פעולה נוספת שימצא לנכון, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.
11. **על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים.**
12. מסמכי הזמנה זו לרבות החוזה הרצ"ב אינם מהווים הצעה או התחייבות למכירת הזכויות או כל התחייבות שהיא. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, רק חוזה מאושר ע"י בית המשפט וחתום על ידי הנאמן - יחייב.

- כל הסכמה לשינוי במסמכי ההזמנה או תנאיהם, לרבות חוזה המכר יחייבו את הנאמן אך ורק אם נעשה על ידו בכתב.
13. פרטים נוספים, באם תתאפשר מסירתם, ובלא שיהיה בהם כדי להטיל אחריות מכל מין וסוג שהוא על הנאמן ניתן לקבל בכתובתו המפורטת בסעיף 6(א) לעיל.
14. הנאמן לא ישלם דמי תיווך או עמלה כלשהי, אלא אם התחייב לכך מפורשות ובכתב לאחר קבלת אישור הממונה על חדלות פירעון ו/או בית המשפט.
15. הנאמן יהיה רשאי, אך לא חייב, להתייחס ו/או לקחת בחשבון גם הצעה של מציע שאינו עומד בדרישות הנקובות לעיל ולהלן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הנאמן יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסויג, להרשות הגשת הצעות לאחר המועד הקבוע להגשת הצעות ולהרשות להשלים פרטים כלשהם בקשר להצעה כלשהי בכל מועד.
16. תוקף כל הצעה יהיה עד למועד בו יודיע הנאמן למציע על קבלתה/אי קבלתה.
17. להזמנה זו מצורף חוזה מכר ביחס לזכויות המוצעות.
18. בעצם הגשת הצעה, מתחייב המציע לשמור בסודיות מוחלטת את כל הידע, מידע ומסמכים הנוגעים לנכס ולזכויות בו, וכן למידע שנמסר במסגרת הליכי ההזמנה (להלן: "המידע הסודי"). האמור לא יחול על מידע שהפך לנחלת הכלל שלא באחריות המציע ועל מידע אשר ניתן להוכיח במסמכים לגביו, כי היה ידוע למציע בטרם נמסר במסמכי והליכי ההזמנה, וכן לשימוש במידע במסגרת הליך משפטי. כן מתחייב המציע כי נציגו או מי מטעמו שהמידע הסודי הגיע לידיעתם, ישמרו אותו בסוד וכי לא יעשה בני"ל כל שימוש שהוא בניגוד לאמור בסעיף זה.
19. מובהר כי לשמאית מיכל ארז אין כל אחריות ביחס לחוות הדעת שלו המצורפת למסמכי הזמנה אלו, ואין לראות בחוות הדעת משום מצג או בסיס להסתמכות כלשהי כלפי צד כלשהו ועל כל מציע לבצע בדיקות מטעמו.
20. מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה כי יעשו על ידי הנאמן, ייעשו בתוקף תפקידו כנאמן ולא באופן אישי. הנאמן ונציגו לא ישאו באחריות אישית כלפי המציעים או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהי, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כנאמן כאמור, ככל שחלה אחריות שכזאת. כל מכירה כפופה לאישור בית משפט השלום בחיפה במסגרת תיק חדלות הפירעון.

## חוזה תלוי בתנאי מתלה

שנערך ונחתם בחיפה, ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

- ב' י):**
1. אביב גלמן, עו"ד בתפקידו כנאמן לנכסי החייב אליעזר איפראימוב (בחדלות פירעון, חדל"פ 65212-04-21),
  2. חגי פריד, עו"ד בתפקידו כנאמן לנכסי החייב זקוי איפראימוב (בחדלות פירעון, חדל"פ 12532-11-20) (להלן יחדיו: "הנאמן" או "המוכר")

### מצד אחד;

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

### מצד שני;

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

**הואיל** וביום 23.7.2024 מינה בית משפט השלום בחיפה בתיק חדל"פ 65212-04-21 את עו"ד אביב גלמן לנאמן לנכסי היחיד אליעזר איפראימוב, ת.ז. 017460270 (בחדלות פירעון);

וביום 01.01.2021 מינה בית משפט השלום בתיק 12532-11-20 את עו"ד חגי פריד לנאמן לנכסי היחיד זקוי איפראימוב, ת.ז. 017460288.

**והואיל** וה"ה אליעזר וזקוי הינם יורשי המנוחים אלכסנדר איפראימוב, ת.ז. 017460254 ו- גיזורגול איפראימוב, ת.ז. 01746262 לפי צווי ירושה שניתנו ביום 28.11.2025 ו-21.4.2025.

**והואיל** וביום 7.12.2025 אישר בית המשפט את מכר הנכס באמצעות הנאמנים.

**והואיל** והדירה מושכרת בשכירות בלתי-מוגנת עד ליום 31.8.2026.

**והואיל** והקונה הביע את רצונו לרכוש את הנכס;

**והואיל** והקונה, לאחר שבדק את הזכויות בנכס, לרבות המצב הפיסי, התכנוני של הנכס, לרבות סביבת הנכס ותכולתו, מצא את כל אלה לשביעות רצונו, מתאימים למטרותיו, לצרכיו ולשימושים שהוא מבקש לעשות בו,

ובחתימתו על חוזה זה מוותר על טענת מום, ברירה פגם או אי התאמה בכל הקשור לנכס;

**והואיל** והנאמן מעוניין למכור את מלוא הזכויות בנכס, והקונה מעוניין לרכוש את מלוא הזכויות בנכס, במצבן כפי שהן, נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו.

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-**

**1. כללי**

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

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

1.3. בחוזה זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות הנקובה בציודם:

1.3.1. "הנכס" – נכס הידוע כגוש 10142 חלקה 3 תת-חלקה 15, המהווה דירת מגורים בת 3 חדרים ברח' בדרך למרחב 541 פרדס-חנה כרכור.

1.3.2. "בית המשפט" – בית משפט השלום בחיפה, תיק חדל"פ 65212-04-21 ותיק חדל"פ 12532-11-20.

1.3.3. "התמורה" - כהגדרתה בסעיף 4.1 לחוזה.

1.3.4. "מועד מסירת החזקה" - כהגדרתו בסעיף 5.1 לחוזה.

1.3.5. "הנאמן" – עו"ד אביב גלמן ועו"ד חגי פריד במשותף.

**2. הצהרות הקונה**

הקונה מצהיר ומתחייב, כדלקמן:

2.1. כי ידוע לו שמכירת הנכס על פי חוזה זה נעשית על ידי הנאמן ובאמצעותו, בהתאם למינוי בית המשפט.

**2.2. כי ידוע לו שחוזה זה תלוי בתנאי מתלה והוא אישור בית המשפט להתקשר בחוזה.**

2.3. כי ידוע לו שהנאמן חותם על חוזה זה בתוקף תפקידו כנאמן, וכי הנאמן אינו מקבל על עצמו כל חבות ו/או אחריות אישית בכל הקשור והכרוך בחוזה זה ובמכירת הנכס לקונה.

2.4. כי הוא בדק את זכויות המוכר בנכס, את הנכס ומצבו הפיזי, המשפטי, התכנוני, והרישומי, ואת הזכויות הנובעות והקשורות בו, את תוכנית המתאר המקומית

החלה על הנכס, ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זאת, וכי לאחר שבדק את כל האמור לעיל, מצא את הנכס ואת הזכויות הקשורות בו, מתאימים למטרותיו, והוא מוותר על כל טענת פגם ו/או אי התאמה בנוגע אליו ו/או לזכויות בו, או בקשר אליו.

2.5. בהקשר לנכס ולזכויות המוכר בו, מצהיר הקונה כי החלטתו לרכוש את הנכס ולשלם עבורו את התמורה מבוססת על בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו העצמיות שלו בלבד, ולא על יסוד מצגים ו/או הצהרות, ו/או הבטחות, ו/או תיאורים, ו/או הסברים, ו/או מסמכים, ו/או הערכות, ו/או פרסומים, שניתנו אם ניתנו, על ידי הנאמן ו/או מי מטעמו, לרבות שמאות שנערכה לבקשת הנאמן, ובין היתר הוא מודע לאמור להלן, ורוכש את זכויות הנאמן בנכס בכפוף לזכויותיו בנכס, הרשומות בלשכת רישום המקרקעין בחיפה.

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

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

2.8. יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי חוזה זה.

### 3. העסקה

הנאמן מוכר בזה לקונה והקונה קונה בזה מהנאמן את זכויות החייבת בנכס, בכפוף ובתנאים המפורטים בחוזה זה להלן, והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור בית המשפט, כאמור בסעיף 2.2 לעיל.

### 4. התמורה ומועדים לתשלומה

4.1. בתמורה לזכויות הנאמן בנכס ישלם הקונה לנאמן \_\_\_\_\_ ₪ (במילים):

\_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ )

במועדים ובתנאים המפורטים להלן (להלן: "התמורה"):

4.1.1. עם חתימת חוזה זה ומסמכי המכרז ע"י הקונה, והגשתם לנאמן – סך

\_\_\_\_\_ ₪ (במילים): \_\_\_\_\_ ₪,

המהווה 10% מהתמורה, אשר יופקד באמצעות המחאה בנקאית לפקודת "גלמן אביב עו"ד בנאמנות" (להלן: "התשלום הראשון"). מוסכם בזאת כי

הנאמן יהיה רשאי, אך לא חייב, להפקיד את ההמחאה הבנקאית בחשבון נאמנות ספציפי שייפתח לצרכי הליך חדלות הפירעון שבכותרת.

התשלום הראשון יישאר בידי הנאמן להבטחת קיום שאר התחייבויות הקונה על פי חוזה זה ומסמכי המכרז.

4.1.2. תוך עד 120 ימים ממועד אישור חוזה זה והמכר על פיו על ידי בית המשפט וכנגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין כמפורט בסעיף 5.1 להלן - יתרת התמורה סך \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_) המהווה 90% נוספים מהתמורה (להלן: "התשלום השני"). התשלום השני ישולם בהעברה בנקאית לחשבון הנאמנות כאמור.

4.2. היה וירצה הקונה להקדים את מועד התשלום, עליו להודיע על כך לנאמן במועד שלא יפחת מ- 48 שעות לפני המועד המבוקש, אלא אם יוסכם אחרת בין הצדדים, בכתב ומראש.

4.3. כל תשלום על חשבון התמורה, למעט התשלום הראשון כהגדרתו לעיל, ישולם על ידי הקונה לנאמן בהעברה בנקאית.

4.4. היה ולאחר אישור ההתקשרות בחוזה זה, הקונה יבקש לממן חלק מן התמורה עבור הדירה, באמצעות הלוואה ממוסד פיננסי, מתחייב הנאמן לשתף פעולה, ולחתום על כל מסמך כמקובל בבנק המלווה לקונה, לצורך נטילת ההלוואה על ידי הקונה, כאשר הדירה תשמש כבטוחה לסילוקה, וזאת תוך 14 ימי עסקים ממועד המצאת המסמכים האמורים לידי הנאמן, בתנאי שכל ההלוואה תשולם ישירות לידי הנאמן בהעברה בנקאית לחשבון נאמנות ספציפי שייפתח הנאמן לצרכי הליך חדלות הפירעון שבכותרת.

**על הקונה לוודא מראש מול הבנק המלווה, שהבנק מסכים למתן ההלוואה לרכישת הנכס בתנאי הסכם זה.**

למען הסר ספק, מובהר כי אם הקונה לא יצליח להשיג מימון במשכנתא, מסיבות שאינן תלויות בנאמן, למעט במקרה בו המניעה תהא תלויה בנאמן, לא יהא בכך כדי לפטור אותו מתשלום מלוא התמורה המגיעה למוכר, עפ"י חוזה זה, במועד; וכי אי תשלום במועד ע"י הקונה, אף אם ייגרם בשל כך שהקונה לא הצליח להשיג מימון במשכנתא, יחשב הפרה של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

עיכוב בחתימת הנאמן על מסמכי המשכנתא ידחה בהתאמה את מועד התשלום.

4.5. היה ותתקיים התמחרות, בכל צורה שהיא, על ידי הנאמן, והקונה יהא המציע המועדף, הרי שיראו את סכום הזכייה, כפי שיקבע בהתמחרות, כאילו הוא הסכום הנקוב בחוזה זה וסכום זה יהווה את התמורה כהגדרתה בחוזה זה, לכל

דבר ועניין. הקונה מתחייב לחתום מחדש, בתום ההתמחרות על עמודי החוזה הנוגעים לתמורה, בתיקון סכום התמורה לסכום ההצעה המועדפת.

## 5. מסירת החזקה

5.1. הנאמן מתחייב למסור לקונה את החזקה המשפטית בנכס 30 ימים לאחר תשלום מלא התמורה (להלן: "מועד מסירת החזקה").

5.2. מסירת החזקה תבצע באמצעות משלוח מכתב מאת הנאמן לקונה, המאשר לקונה לתפוס את החזקה בנכס, ע"פ חוזה זה, יהווה מסירת החזקה בנכס ולא יהא צורך בביצוע מסירתם הפיזית. הנאמן שומר על זכותו לבצע את מסירת החזקה בדרך של משלוח הזמנה לקונה לקבל מפתח במשרד הח"מ בשעות פעילות המשרד.

5.3. מוסכם בזאת כי בנכס נותרים, ללא תוספת תשלום, פריטים שונים לרבות מיטלטלין וריהוט כפי שנמצאים בדירה. הפריטים הללו נשארים במצבם As-Is, Where Is ולקונה לא תהיה כל טענה בקשר עם הישארותם של הפריטים בנכס, מצבם, ערכם, היתכנות שימוש בהם, עלות תיקונם, שידרוגם, פינויים, פירוקם, סילוקם מהנכס, השלכתם לפסולת או הטמנתם באופן חוקי.

למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מובהר כי על הנאמן לא תחול אחריות לניקיונו של הנכס, הנמכר במצבו (AS-IS).

5.4. במועד מסירת החזקה, ימסור הנאמן לקונה, כנגד תשלום יתרת התמורה בהתאם להוראות חוזה זה, את האישורים המפורטים להלן:

5.4.1. החלטת בית המשפט, המאשרת את התקשרות הנאמן על פי חוזה זה, כאשר הקונה אחד המשיבים לבקשה, ומצהירה כי זכויות הנאמן במקרקעין נמכרות במסגרת הליך משפטי על פי סעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק המכר"), וכי המקרקעין נמכרו כשהם נקיים מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עקול.

5.4.2. יפוי כח בלתי חוזר, המסמיך את בא כוח הקונה להעביר בשמו ובמקומו של הנאמן את זכויות המוכר בנכס על שם הקונה.

5.5. בתוך עד 12 חודשים ממועד מסירת החזקה, ימסור הנאמן לקונה את המסמכים הבאים:

5.5.1. אישור עירייה והוועדה המקומית לתו"ב.

5.5.2. אישור מס שבח מופנה לרשם המקרקעין.

ואולם ככל שלא יידרש טיפול מיוחד של הנאמן בקבלת האישורים הנ"ל, אלא יימסרו קודם לכן, וככל שניתן עד למועד מסירת החזקה.

## 6. תנאי מתלה - אישור בית המשפט

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

6.1. בשלב הראשון ייחתם חוזה זה על ידי הקונה בלבד והנאמן מתחייב להוסיף חתימתו עליו בסמוך לאחר קבלת אישור בית המשפט. ככל שתיערך התמחרות הקונה ישפר את הצעתו – יעביר הקונה אל הנאמן לאלתר עותק חתום ובו סכום ההצעה המועדפת חתום ע"י הקונה.

6.2. לאחר קבלת החוזה החתום על ידי הקונה וביצוע התשלום הראשון, יגיש הנאמן לבית המשפט, בהקדם, בקשה לאישורה של ההתקשרות על פי חוזה זה.

6.3. אישר בית המשפט את ההתקשרות על פי חוזה זה (להלן: "אישור בית המשפט"), ייחשב חוזה זה כתקף לכל דבר ועניין ממועד מתן האישור והנאמן יחתום עליו מיד לאחר מתן אישור בית המשפט.

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

## 7. מיסים ותשלומי חובה

7.1. הנאמן ישא בתשלומי המיסים ותשלומי החובה הבאים:

7.1.1. מס מכירה, מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הזכויות במקרקעין על פי חוזה זה, אשר ישולמו על ידי הנאמן במועד ובאופן הקבוע בחוק. הנאמן יהיה רשאי להגיע לכל הסדר עם רשויות המס בקשר לתשלום המס כאמור, לרבות קבלת פטור מתשלומו, ובלבד שיתקבל אישור מאת רשויות מס שבח מקרקעין לשם העברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה, ככל שאישור זה נדרש לשם העברת הזכויות.

7.1.2. מס הרכוש עד למועד מסירת החזקה, ככל שחל מס כזה.

7.1.3. היטל השבחה והיטל פיתוח בגין תוכניות שנכנסו לתוקף עד ליום 07.12.2025.

7.2. הקונה ישא בתשלום המיסים ותשלומי החובה הבאים:

7.2.1. מס רכישה.

7.2.2. מס הרכוש בגין המקרקעין החל ממועד מסירת החזקה, ככל שחל מס כזה.

7.2.3. כל המיסים ותשלומי החובה האחרים החלים על המקרקעין, בגין התקופה שלאחר מועד מסירת החזקה, ובגין התקופה שלפניה ושאינם נזכרים לעיל.

7.2.4. כל ההוצאות והתשלומים הנדרשים לשם העברת זכויות המוכר על שם הקונה, ולצורך קבלת האישורים הנדרשים לכך.

אין באמור כדי להטיל על הנאמן כל חובה לדאוג לרישום ו/או לגרום לרישום זכויות הקונה אצל רשם המקרקעין.

7.2.5. היטל השבחה אם וככל שיחול בגין תוכניות שנכנסו לתוקף מיום 7.12.2025, כולל.

7.2.6. ארנונה וכן תשלומים שוטפים בגין הנכס, אם וככל שלא שולמו, מיום 7.12.2025. הקונה יהיה רשאי לבקש פטור לנכס ריק בכפוף לכל דין. אין באמור משום מצג הבטחה או ערובה לכך שיינתן פטור כזה.

7.2.7. הקונה יישא בנוסף גם בכל חוב או חיוב אחר שלא נזכר לעיל, מכל סוג שהוא, הקשור במקרקעין, אף אם חיוב זה התגבש קודם להליכי המכרז.

## **8. הפרת חוזה**

8.1. הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.

8.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1 לעיל, מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של חוזה זה מצד הקונה תקנה לנאמן זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום בשקלים חדשים השווה ל- 10% מסכום התמורה, וזאת בין אם בחר בקיום החוזה ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים לו בנסיבות הענין.

8.3. כל צד יהיה זכאי לבטל חוזה זה עקב הפרתו היסודית על ידי הצד המפר, ובלבד שנתן התראה של 21 יום מראש בדבר כוונתו לעשות כן, ובפרק זמן זה לא תיקון הצד המפר את הטעון תיקון.

8.4. כל תשלום של התמורה שלא ישולם במועדו ישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית חח"ד המקובלת אותה שעה בבנק מזרחי טפחות בע"מ, על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, וזאת החל מ- 3 ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי חוזה זה ועד לתשלום המלא בפועל. איחור של למעלה משבעה ימים בביצוע התשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8.5. מוסכם על הצדדים כי הפרה של אחד או יותר מסעיפים המפורטים להלן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה: המבוא, 2, 4, 5, 6, 7, 8.4.

8.6. להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות סעיף 8 זה כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הנאמן ו/או הקונה במקרה של הפרת איזו מהתחייבויות

הקונה ו/או הנאמן ומכל זכות ו/או סעד על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.

## 9. שונות

9.1. הנאמן יהיה רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלומו חלה, בהתאם להוראות חוזה זה, על הצד האחר (להלן: "הצד החייב"), ובלבד שהתרה בקונה בכתב 7 (שבעה) ימים בטרם ביצוע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בחוזה הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.

באם בוצע תשלום כלשהו על ידי הנאמן כאמור, הוא יהיה רשאי, אלא אם כן נקבע אחרת בחוזה זה, להחזיר אותו סכום ששילם תוך 7 (שבעה) ימים מיום תשלומו כשהוא נושא ריבית חח"ד, המקובלת אותה שעה בבנק הפועלים בע"מ על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, החל מיום התשלום על ידי הצד המשלם ועד למועד החזר הסכום אליו. בכל מקרה מובהר כי הקונה לא יהא רשאי לשלם בעבור הנאמן חובות שנוצרו בטרם מועד הצו למינוי נאמן ולקזזם מהתמורה.

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

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

9.4. שינויים בחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים לחוזה.

9.5. הקונה יישא בשכר טרחת עורך דינו, ובדמי תיווך, ככל שהקונה התחייב לשלם דמי תיווך. מובהר בזאת כי הנאמן לא ישלם בשום מקרה דמי תיווך.

9.6. מובהר כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה זה כי יעשו על ידי הנאמן, יעשו בתוקף תפקידו כנאמן ולא באופן אישי.

הנאמן ונציגיו לא ישאו באחריות אישית כלפי הקונה או כלפי אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא ישאו אך ורק באחריות בתוקף תפקידם כנאמן וכנציגיו.

## 10. הדין הקובע וסמכות שיפוט

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

10.2. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לצרכי חוזה זה, כל הנובע ממנו וכל הקשור בו, לרבות סכסוכים הנובעים מתוקפו, פירושו, קיומו או הפרתו, יהיו נתונים לבית המשפט כהגדרתו לעיל.

### **11. כתובות הצדדים והודעות**

11.1. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה תהיינה:

הנאמנים:

**עו"ד אביב גלמן**

פלי"ם 2, חיפה

**עו"ד חגי פריד**

ירושלים 3, חיפה

הקונה:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

הנאמן:

1. הקונים: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**אביב גלמן, עו"ד**

**בתפקידו כנאמן**

2. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**חג פריד, עו"ד**

**בתפקידו כנאמן**

### **אישור עורך דין**

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

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

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

\_\_\_\_\_ תאריך  
 \_\_\_\_\_, עו"ד

**אישור עורך-דין / רו"ח לרכוש שהוא תאגיד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עורך דינו / רואה החשבון של החברה-הקונה מאשר בזאת כדלקמן:

1. החברה-הקונה התאגדה ביום \_\_\_\_\_, ואני מאשר כי היא קיימת ופעילה היום.

2. החברה הקונה קיבלה החלטה להציע לרכוש את הנכס כדין ובהתאם לתקנונה ו/או נהליה.

3. ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ משמשים בתפקיד \_\_\_\_\_ וחתימתם מחייבת את החברה.

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

\_\_\_\_\_ תאריך  
 \_\_\_\_\_ [חתימה וחותמת המאשר]

### ה צ ע ה

1. הננו מתכבדים להגיש הצעה לרכישת הזכות בנכס הידוע כגוש 10142, חלקה 3, תת-חלקה 15 (להלן: "הנכס") במסגרת הליכי חדל"פ 65212-04-21 ו- חדל"פ 12532-11-20.
2. הננו מציעים בעבור הזכות עפ"י נוסח ותנאי חוזה המכר שבמסמכי ההזמנה \_\_\_\_\_ שו (במילים: \_\_\_\_\_), שו), שיהווה את התמורה כהגדרתה בחוזה. תמורה זו תשולם במועדי התשלום ובאופן הקבועים בחוזה.
3. בחתימתנו על טופס, אנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאי החוזה והמכרז כאילו חתמנו על החוזה עצמו וכן את מלוא תנאי מסמכי ההזמנה. אין באמור כדי לגרוע מחובתנו לחתום על כל המסמכים בהתאם להנחיות המכרז.
- ידוע לנו כי תנאי המכירה יהיו בהתאם לתנאי החוזה, ולא תתאפשר כל סטייה ממנו, אלא עפ"י שיקול דעתו של הנאמן ו/או באישור בית המשפט.
4. במקרה ועל פי שיקול דעת הנאמן תתקיים התמחרות ו/או מכירה פומבית ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותיהם נגדיל את הצעתנו הנזכרת בסעיף 2 לעיל, שאז יראו את הצעתנו המוגדלת כחלק מחוזה המכר כאמור, כאילו מולא סכומה המוגדל מלכתחילה בטופס הצעה זה.
5. למונחים הנזכרים בטופס זה תהא אותה משמעות שיש להם בחוזה.
6. להצעתנו זו מצורפת המחאה בנקאית על סך \_\_\_\_\_ ש"ח, המהווה 10% מסכום הצעתנו, לפקודת "גלמן אביב עו"ד בנאמנות" (להלן: "המקדמה"). ידוע לי כי אם אחזור בי מהצעתי, מכל סיבה שהיא, בין לפני שניתנה לו תשובה ובין לאחר שהצעתו נתקבלה, המקדמה תחולט.
7. אין באמור בשמאות משום מצג ו/או התחייבות של המוכר באשר למצבו הפיזי, התכנוני או המשפטי של הנכס.
8. המציע מצהיר שהצעתו נסמכת על בדיקות שערך בעצמו.

בכבוד רב,

#### חתימת המציע

##### אישור עו"ד/רו"ח – כשהרוכש הוא תאגיד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עורך דינו/רואה החשבון של המציע הנ"ל, מאשר בזאת כדלקמן:

1. ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ אשר חתמו בשם הקונה על ההצעה, מוסמכים לחתום בשמו על טופס הצעה זה.
2. חתימת הקונה דלעיל מחייבת אותו בכל הקשור להצעה זו ולהסכם אליו היא מתייחסת.

תאריך: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

עו"ד/רו"ח \_\_\_\_\_,

שם: \_\_\_\_\_

ח.פ./ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_