

נכס ברח' אליהו שמעא 1 בירושלים
הידוע כגוש 30820 חלקה 38 תת חלקה 17

חוברת מכרז

הצעה לצורך רכישת דירת מגורים נכס הידוע כגוש 30820 חלקה 38 תת חלקה 17 -

המהווה דירת יוקרה ברח' אליהו שמעא 1 בירושלים

לכבוד

עו"ד צבי ברימט כונס נכסים (בנק לאומי) ועו"ד מרדכי מיכאלי מנהל מיוחד לנכסי החייב רוברט רכניץ דרכון ארה"ב 505842807 (בכינוס).

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. _____ שכתובתי הינה _____ טל' _____
ליצירת קשר הינו _____ דואר אלקטרוני _____.

הנני מגיש בזאת למנהל המיוחד, עו"ד מרדכי מיכאלי, ולכונס הנכסים, עו"ד צבי ברימט, את הצעתי לרכישת הזכויות בדירת מגורים נכס הידוע כגוש 30820 חלקה 38 תת חלקה 17 (הלן: "הנכס" ו/או "הדירה").

1. בדקתי את הנכס הנ"ל, מבחינת מצבו התכנוני, המשפטי, הפיזי, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאמתו למצב התכנוני ולהיתרי הבנייה, כאשר ידוע לי כי הנכס נמכר כפי מצבו הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני כפי שהוא (AS IS), כשהוא נקי מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' בהתאם להוראות סעי' 34 א' לחוק המכר, התשכ"ח – 1968.

2. לאחר שבדקתי את הזכויות המוצעות למכירה כמפורט בחוזה המכר, אני מציע לשלם בעבור הזכויות שבנדון בנכס במצבן ("as-is where is") כפי שהוא יהא ביום מסירת החזקה, סך של _____ ₪ (במילים: _____), ובתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בחוזה המכר, במועדים הנקובים בחוזה המכר.

3. ידוע לי כי:

- "דיני המכרזים" לא יחולו על הצעתי ו/או על הליכי המכירה.
- אין בהגשת הצעה זו על ידי משום התחייבות מצדכם לקבל את ההצעה או חלק ממנה.
- אינכם מתחייבים לקיים "התמחרות" בין המציעים השונים.
- הנכם רשאים לנהל מו"מ ו/או תחרות בין המציעים או חלקם ואף אם הסכום שהצעתי - בהצעתי זו או בתחרות פתוחה באם תתקיים - יהיה הגבוה מבין כל ההצעות, אינכם חייבים לקבל את הצעתי.
- תהיו רשאים לקבל הצעות נוספות בכל שלב שהוא של הליכי המכירה.
- תהיו רשאים להפסיק את הליכי המכירה בכל שלב שהוא.
- והיה ויופסקו הליכי המכירה ו/או לא תתקיים "התמחרות" ו/או הצעתי לא תתקבל מכל סיבה שהיא כמפורט לעיל, לא אהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאותי הנובעות מהגשת הצעה זו ו/או מכל סיבה אחרת.
- לא אהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאותי ו/או נזקיי ואני מוותר מראש ויתור סופי ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה כלפי החייב; בעלי התפקיד והנושה המובטח.
- הצעה שלא תוגש בהתאם לטופס זה לא תתקבל.

- **אין לבצע כל שינוי בתנאי ההצעה ועליה להיות מוגשת כמות שהיא.**
- **כי אתם רשאים לשקול במכירה, שיקולים שונים ובכלל זה מאפיינים מיוחדים של המציע, צרכים מיוחדים, מיקום נכסים קיימים של המציע, היקף ההצעה הכוללת וכיו"ב.**
4. הנני מאשר, לאחר שבדקתי את נסח הטאבו לגבי הנכס הנ"ל, כי ידוע לי שזכויות החייב בנכס רשומות בלשכת רישום המקרקעין, הכול כמפורט בנסח הטאבו המצורף להסכם המכר המצ"ב.
5. א. ידוע לי, כי הזכויות בנכס נרכשות במצבן הפיזי והמשפטי ("as-is where is") כפי שהוא יהא ביום מסירת החזקה בנכס.
- ב. ידוע לי, כי עלי לבדוק בעצמי את המצב התכנוני בנכס – וכי לבעלי התפקיד אין אחריות למצב התכנוני, הפיזי, המשפטי, שטח הנכס ו/או אחריות מכל סוג ומין שהוא.
6. הנני מצהיר, כי כל האמור בהצעה זו ובנספחיה הנם בבחינת מידע כללי שאיננו מחייב אתכם והצעתי מוגשת אך ורק על יסוד בדיקת מצבו הפיזי של הנכס ומצבן המשפטי והתכנוני של הזכויות אותן אני מציע לרכוש. כמו כן, הנני מצהיר כי ערכתי את כל הבדיקות הנדרשות ואני מודע לייעודו התכנוני של הנכס והיתרי הבנייה אשר ניתנו ו/או לא ניתנו לנכס ואין לי ולא תהא לי כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי: בעלי התפקיד, המנהל המיוחד, כונס הנכסים הרשמי, הנושה המובטח, השמאי, בעל הזכויות ו/או למי מטעמם.
7. הנני מצהיר, כי ידוע לי כי חוות-דעת השמאי המצורפת להצעה זו אינה מחייבת את בעלי התפקיד ו/או השמאי והיא נמסרת לידיעה בלבד, וכי לא אוכל להסתמך על האמור בחוות הדעת לצורך הגשת ההצעה. כן אני מצהיר, כי אין ולא יהיו לי טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא כלפי בעלי התפקיד ו/או כנגד השמאי אם המידע בחוות הדעת אינו מדויק ו/או איננו נכון.
8. אני מצרף בזה "כפיקדון" שיק בנקאי או ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בשיעור של 10% מהצעתי הנ"ל, צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש אוקטובר 2020, הניתנת לפירעון תוך 3 ימים מיום דרישתכם הראשונה מהבנק ומבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם, ואשר תהיה בתוקף לתקופה של שלושה חודשים מיום מתן ההצעה (להלן: "הפיקדון"). אני מתחייב להאריך את תקופת תוקפה של הערבות הבנקאית לפי דרישתכם לתקופה של 3 חודשים נוספים בהודעה של 5 ימים מראש, או לחילופין תהיו רשאים לדרוש את מימושה.
- הפיקדון יהיה לפקודת "כונס הנכסים הרשמי – פש"ר 75988-07-19 רוברט רכניץ (בכינוס)".
9. במידה והפיקדון שיינתן על ידי יהיה בשיק בנקאי, הנני מצהיר כי הובהר לי שבעלי התפקיד יהיה רשאי להציג את השיק לפירעון רק לאחר אישור הצעתי על ידי ע"י בית משפט המחוזי בירושלים כמפורט להלן, ובכפוף לשיקול דעתם של עו"ד צבי ברימט ועו"ד מרדכי מיכאלי.
10. א. רצ"ב חוזה מכר חתום על ידי. לא ייעשה כל שינוי בחוזה המכר וכל שינוי שיעשה בו לא יהיה לו תוקף, מלבד שינוי כמפורט בסעיף 10(ב') להלן.
- ב. אם בשלב כלשהו לאחר חתימתי על חוזה המכר, אציע הצעה גבוהה יותר, תהיו רשאים לתקן את חוזה המכר באופן שבחוזה המכר ייכתב הסכום הגבוה יותר שאציע בכל תאריך מאוחר יותר.
- בנוסף תהיו רשאים לתקן את חוזה המכר עד לאישורו ע"י בית משפט המחוזי בירושלים.
11. הנני מצהיר כי הובהר לי, שקבלת הצעתי כפופה לאישורו של בית משפט המחוזי בירושלים, וכי חוזה המכר לא יכנס לתוקפו אלא אך ורק לאחר שיחתם על ידכם ורק לאחר שבית משפט המחוזי בירושלים יאשר את המכירה.

12. ידוע לי, כי תהיו רשאים לגבות את סכום הפיקדון מיד עם משלוח הודעתכם אלי, כי בית משפט המחוזי בירושלים אישר את מכירת הזכויות בנכס.

13. הנני מתחייב בזה, כי אם לא אעמוד בהתחייבות מהתחייבויותי על פי הצעה זו או אם אחזור בי מהצעתי הנ"ל או מהצעתי בתחרות הפתוחה ו/או אם לא אחתום על חוזה המכר בנוסח המצ"ב, אשלם לכם פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסכום השווה לפיקדון. ידוע לי, כי תהיו רשאים לחלט את כל הסכום כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, וזאת מבלי לגרוע מזכותכם לתבוע "ביצוע בעין" או לתבוע כל סעד אחר המוקנה לכם על פי החוק ו/או על פי כל דין.

14. אני מצהיר, כי הצעתי זו וכל הצעה גבוהה יותר שאציע בתחרות הפתוחה מוצעות ויוצעו לאחר שקראתי והבנתי היטב את חוזה המכר, ולאחר שביקרתי בנכס ובדקתי את הנכס, ולאחר שבדקתי ברשויות את זכויות החייב בנכס, את מצבו התכנוני של הנכס ואת היתרי הבנייה שניתנו ו/או לא ניתנו לנכס ואני מוותר בזה על כל טענה בדבר מום או פגם בנכס ו/או בזכויות החייב בנכס ו/או בגין מצבו התכנוני של הנכס.

15. ידוע לי שלא תשלמו דמי תיווך בדרך כלשהי.

בכבוד רב,

חתימה

תאריך: _____ שם המציע: _____

כתובת: _____ מס' ת.ז./חברה: _____

טלפון: _____ פקס: _____

E-Mail: _____

לוטה:

הסכם מכר לנכס.
צו מינוי כונסי נכסים.
נסח טאבו (לא מאושר).
חו"ד שמאי לנכס מחודש נובמבר 2020 (ללא ציון ערך הנכס על פי השמאות).
צילום פרסום המודעה בעיתונים.

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ שנת 2020

בין: **מר רוברט רכניץ דרכון ארה"ב 505842807 (להלן: "החייב")**
באמצעות:

עו"ד צבי ברימט – כונס נכסים לזכויות החייב בנכס
מרח' הרב קוק 8, ירושלים 9422608
טל': 02-6259234, פקס': 02-6253071
עו"ד מרדכי מיכאלי – מנהל מיוחד לנכסי החייב
דרך מנחם בגין 7 רמת גן מגדל "גיבור ספורט" (קומה 10), 5268102
טל': 03-5604534, פקס': 03-5441385

(להלן: "המוכר/בעלי התפקיד")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז./ח.פ. _____

_____ ת.ז./ח.פ. _____

_____ מרח': _____

(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל: והמוכר רשום כבעל הזכויות בנכס הידוע כגוש 30820 חלקה 38 תת-חלקה 17 וכל הצמוד לה המצויה ברח' אליהו שמאע 1, ממילא, ירושלים (להלן: "הנכס");

נסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים רצ"ב **כנספח א'.**

והואיל: וביום 20.4.20 הורה בית המשפט המחוזי בירושלים על מתן צו כינוס לנכסי החייב רוברט בוב רכניץ מספר דרכון 505842807 (בכינוס), בד בבד עם מינוי של עורך הדין מרדכי מיכאלי כמנהל מיוחד לנכסיו;

והואיל: וביום 27.7.20 מונה עו"ד צבי ברימט ועו"ד מרדכי מיכאלי, כבעלי תפקיד משותפים למימוש זכויות החייב בנכס במסגרת תיק פשי"ר מס' 75988-07-19 המתנהל בבית משפט המחוזי בירושלים;

צילום מצו המינוי המשותף רצ"ב **כנספח ב'.**

והואיל: והצעת הקונה לרכישת זכויות החייב בנכס על פי הצהרותיו והתחייבויותיו כמפורט בהצעתו לרכישת הנכס, וכן כל תוספת למחיר שהוצע במועד מאוחר יותר ע"י הקונה אושרה על ידי בית משפט המחוזי בירושלים;

והואיל: והזכויות בנכס נמכרות במצבן כמות שהן ("as-is") כפי שהן יהיו ביום מסירת החזקה ו/או החזקה המשפטית (להלן: "**מסירת החזקה**") בנכס לידי הקונה או מי מטעמו וזאת מכל הבחינות, לרבות מבחינה משפטית, תכנונית ופיזית והקונה נוטל על עצמו את מלוא האחריות למצבן בהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל: והקונה מצהיר כי בדק את הנכס, את מצב זכויות החייב בנכס, את הת.ב.ע. הנוגעות לנכס, את מצבו המשפטי של הנכס, את מצבו התכנוני של הנכס, את היתרי הבניה של הנכס, וכן כל פרט ומסמך הקשורים לנכס ומצהיר כי מצא את הנכס מתאים לצרכיו ולמטרותיו וזאת ללא הסתמכות על שום מצג שהוצג בפניו, לרבות חוות דעת השמאי שהומצאה לו;

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

הצהרות הקונה

2. הקונה מצהיר בזה:

- א. כי בדק את מצבו הפיזי של הנכס לרבות המצוי והבנוי בו ו/או עליו ושטחם בפועל.
 - ב. כי בדק את מצבו המשפטי, הפיזי והתכנוני של הנכס על כל חלקיו, לרבות הת.ב.ע., ואת היתרי הבניה ביחס לנכס, בכל רשות מוסמכת את ההסכמים ו/או המסמכים אשר צורפו למסמכי ההזמנה ו/או לחוזה זה, את ייעודו והשימוש שנעשה בו בפועל וזכויות צדדים שלישיים אחרים בנכס ככל שישנן.
 - ג. כי ראה ובדק את מצבו הרישומי של הנכס ובין היתר נסח הרישום, את אפשרויות השימוש בנכס, ייעודו, היתרי הבניה (ככל שישנם) וניצול זכויות הבניה בו (ככל שקיימות), ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זו.
 - ד. כי חוות דעת השמאי שצורפה להצעה איננה מחייבת את השמאי, בעלי התפקיד ו/או החייב ואין הוא יכול להסתמך עליה ו/או על כל מצג שהוצג לו על-ידם ו/או מי מטעמם.
 - ה. כי לאחר הבדיקות שערך כמפורט לעיל ועל סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, הוא מצא את הזכויות בנכס מתאימות לדרישותיו ולמטרותיו והוא מוותר בזה על כל טענה מכל מין וסוג לרבות טענות בדבר מום, פגם או אי התאמה נראית ונסתרת בקשר לזכויות בנכס ו/או מצבן ו/או להתקשרותו זו.
 - ו. הקונה מצהיר, כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו, וכי יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי חוזה זה.
3. א. המוכר באמצעות בעלי התפקיד מוכר את זכויותיו בנכס לקונה, והקונה קונה בזאת את זכויות המוכר בנכס מהמוכר, והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור בית משפט המחוזי בירושלים למכירת הזכויות.
- ב. הקונה קונה את זכויות המוכר בנכס במצבן הפיזי והמשפטי כפי שהן ("as-is") כפי שיהיו ביום מסירת החזקה הפיזית ו/או המשפטית בנכס לידי הקונה או מי מטעמו.

רישום הזכויות

4. א. לאחר תשלום מלוא התמורה הנקובה בסעיף 5 על-ידי הקונה ומילוי כל התחייבויותיו, יבקשו בעלי התפקיד מבית משפט המחוזי בירושלים צו המצהיר כי כל זכויות המוכר בנכס יועברו לקונה כשהן נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או הערה אחרת שנרשמו ו/או הוטלו בגין התחייבות כספית של המוכר הכל בהתאם לסעיף 34(א) לחוק המכר, תשכ"ח-1968.
- ב. לאחר שבית משפט המחוזי בירושלים ייתן צו כאמור לעיל, ולאחר שהקונה שילם את מלוא התמורה בהתאם למועדים המפורטים בסעיף 5 להלן ועמד בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה ובכפוף לחתימתו של הקונה על המסמכים עליהם יידרש לחתום בכל רשות שהיא, וקבלת כל האישורים הנדרשים, ימסרו בעלי התפקיד לידי הקונה את הצו הפורמאלי וכן את אישורי המיסים שיהיו בידיהם ובכך ימלאו בעלי התפקיד את התחייבויותיהם על-פי פרק זה.

ג. לאחר מסירת הצו והאישורים הנ"ל לידי הקונה, יהא רשאי הקונה לנקוט בכל פעולה ו/או הליך לצורך השלמת רישום זכויות החייב בנכס הנמכר לפי הסכם זה על שמו בספרי המקרקעין ו/או בכל רשות אחרת, **בעצמו על חשבונו ואחריותו בלבד**.

ד. ככל שהקונה יבקש לשעבד את הזכויות נשוא חוזה זה לאחר ו/או כנגד תשלום התמורה במלואה או כנגד מתן ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, לתשלום יתרת התמורה שטרם סולקה במועד רישום ההתחייבות לרישום המשכנתא, **וככל שהדבר מתאפשר**, יחתמו בעלי התפקיד על המסמכים הנדרשים לשם רישום משכון ו/או ההתחייבות לרישום המשכנתא בתנאים המקובלים אצלו ועל פי שיקול דעתם ובכפוף לאישור בית משפט המחוזי בירושלים, ובלבד שלא יהא במסמכים אלו להטיל חבות כלשהי על המוכר מעבר להתחייבותיו ו/או לגרוע מהתחייבויות הקונה על-פי חוזה זה. כל פעולה בקשר לשעבוד כאמור תיעשה ע"י הקונה ועל חשבונו.

מובהר בזאת, כי אי-מתן ההלוואה לקונה על ידי גורם ממן כלשהו, מכל סיבה שהיא, לרבות מצבן המשפטי של הזכויות הנמכרות כאמור לעיל, אינה פוטרת את הקונה מהתחייבותיו על פי הסכם זה, לרבות התחייבותו לתשלום התמורה במלואה ובמועדים כמפורט להלן.

התמורה

5. בתמורה, מתחייב הקונה לשלם לבעלי התפקיד בהתאם להצעתו סך של _____ ₪ (להלן (להלן ולעיל: "**התמורה**").

תשלום התמורה וחלקי התמורה יעשה בשקלים חדשים כמפורט להלן, במועדים ובתנאים הנקובים להלן:

א. 10% מהתמורה ישלם הקונה לבעלי התפקיד במועד שיקבל הודעה בדבר אישור העסקה ע"י בית משפט המחוזי בירושלים. בעלי התפקיד יהיו רשאים לחלט את הפיקדון שנתן הקונה כתנאי לקבלת הצעתו לרכישת הזכויות בנכס - ע"ח התמורה.

ב. 40% נוספים מהתמורה ישלם הקונה לבעלי התפקיד תוך 30 יום מיום אישור העסקה ע"י בית משפט המחוזי בירושלים.

ג. את יתרת התמורה ישלם הקונה לבעלי התפקיד תוך 60 יום מיום אישור העסקה ע"י רשם ההוצאה לפועל בירושלים.

ד. סכום התמורה הנ"ל הינו סופי והקונה לא יצטרך להוסיף לו מע"מ (ככל שיחול) אלא אם כן הקונה זכאי להתקזז מרכיב המע"מ לפי דיני מס ערך מוסף ו/או במקרה שהחבות במע"מ נובעת מזהות הקונה לעניין זה.

ה. בכפוף להוראות בית משפט המחוזי בירושלים, כל התשלומים ישולמו בשיקים בנקאיים לפקודת "כונס הנכסים הרשמי – פש"ר 75988-07-19 רוברט רכניץ (בכינוס)". במידה והסכימו בעלי התפקיד לביצוע תשלום בדרך אחרת לרבות בהעברה בנקאית ו/או מזומן, יישא הקונה בעלויות ההעברה והתשלום ייחשב כנפרע רק לאחר זיכוי המוחלט בפועל בחשבון הכינוס.

ו. הקונה רשאי להקדים תשלומים ובלבד שנתן לבעלי התפקיד הודעה של 48 שעות מראש ובכתב.

ז. במידה ובמועד תשלום כלשהו המדד הידוע יהיה גבוה ממדד הבסיס יתווסף לסך התשלום שיעור עליית המדד לעומת מדד הבסיס. בשום מקרה לא תפחת התמורה מהסך הנומינאלי המפורט ברישא של סעיף זה גם אם שינוי המדד ביחס למדד הבסיס יהא שלילי.

בסעיף זה:

"הפרשי הצמדה" – הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

"מדד הבסיס" – הוא המדד לחודש אוקטובר 2020 אשר פורסם ע"י הלמ"ס.

6. מוסכם כי התאריך והתמורה בחוזה זה ימולאו על-ידי בעלי התפקיד לאחר אישור המכר על-ידי בית משפט המחוזי בירושלים בהתאם ליום האישור ולגובה ההצעה הסופית שאושרה כאמור לעיל.

7. א. מבלי לגרוע ובנוסף לאמור בסעיף 2 לעיל מצהיר הקונה, כי הוא קיבל את כל האינפורמציה הרלוונטית בקשר לזכויות המוכר בנכס, וכי הוא עיין בכל המסמכים הקשורים בנכס, וכי בדק את הנכס ואת הת.ב.ע. ואת היתרי הבנייה (ככל שישנם) ומצא אותם מתאימים כולם לדרישותיו ולמטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענה של פגם או אי התאמה בקשר אליהם.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר הקונה, כי חלק מחוות דעת השמאי שצורפה ל"הצעה לרכישת זכויותיו של המוכר בנכס", איננה מחייבת את המוכר ו/או בעלי התפקיד ו/או השמאי ו/או כונס הנכסים הרשמי ולקונה אין ולא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגדם בגין האמור בחוות הדעת, והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה כאמור.

מסירת חזקה

8. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כאמור בסעיף 5 לעיל במלואן ובמועדן, מסירת החזקה בנכס תבוצע תוך 7 ימי עבודה מהיום שהקונה ישלם את מלוא התמורה. אישור בכתב מאת בעלי התפקיד לקונה בדבר הזכות לקבל לידיו את החזקה בנכס יהווה מסירת החזקה לכל דבר ועניין.

למען הסר ספק מובהר כי הנכס יימסר במצבו AS-IS כפי שיהיה ביום מסירת החזקה.

9. מוסכם ומובהר, כי במידה והקונה לא יקבל את החזקה בנכס מסיבות התלויות בקונה, לרבות, אי מילוי כל התחייבויותיו על פי החוזה ו/או אי תשלום מלוא התמורה עד למועד הקבוע בחוזה למסירת החזקה ו/או סירוב מצדו לתפוס חזקה בנכס מסיבה כלשהי, יהיה הקונה אחראי, החל ממועד מסירת החזקה המיועד, באחריות החלה על בעלים ו/או מחזיקים במקרקעין, לרבות אחריות לשמור על המקרקעין ולתחזק אותם, לשלם את כל המיסים והתשלומים בגינם, וכן אחריות כלפי צד ג' ורכושו. על אף האמור, יהיו בעלי התפקיד רשאים, אך לא חייבים, לבצע במקום הקונה, פעולות שעל הקונה לבצע כבעלים ו/או מחזיק ובמקרה זה יהיה הקונה חייב להשיב לבעלי התפקיד כל תשלום ו/או הוצאה שהוציאו בגין הנכס.

הפרת הסכם

10. כל איחור או פיגור בתשלום של התמורה או חלק מהתמורה מעל 7 ימים יהווה הפרה יסודית של החוזה ובמקרה זה הקונה ישלם לבעלי התפקיד פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך 10% מסכום התמורה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאים בעלי התפקיד על פי חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין, ובין היתר לדרוש ביצוע בעין של החוזה או לבטל את החוזה ובכל מקרה לתבוע מהקונה הוצאות ופיצויים בגין הפרת החוזה, לרבות פיצויים ללא הוכחת נזק לפי סעיף 11 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970. במקרה של ביטול החוזה, יהיו בע זכאי לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מסכומים אשר יגיעו לקונה, כן יהיו זכאים בעלי התפקיד לעכב לפי שיקול דעתם מכל סכום המגיע לקונה את סכום נזיקה ו/או הוצאותיהם כפי שיהיו ו/או יוערכו על-ידם. מוסכם, כי במקרה בו יעמדו בעלי התפקיד על אכיפת ההסכם חרף הפרתו, יצטרפו הפיצויים האמורים בסעיף זה להתחייבויות הקונה לעניין סעיף 4א-ב' וסעיף 9 לעיל.

11. מוסכם על הקונה, כי הפרה של אחד או יותר מהסעיפים המפורטים לעיל ולהלן תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה: 2, 5, 7, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 18.

12. מבלי לגרוע מאמור בהסכם זה, כל תשלום של התמורה ו/או חלקה ו/או השבת הוצאות בעלי התפקיד ו/או נזיקה ופיצוייהם שלא ישולם במועד יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית המקובלת באותה שעה בבנק לאומי על אשראים בלתי מאושרים בחרגה ממסגרת, וזאת החל מהמועד הקבוע לתשלומם על פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין ועד לתשלומם המלא בפועל.

תשלומים שונים

13. המוכר (בכפוף לכל דין) ו/או החייב ו/או מי שהחזיק בנכס במועדים הרלבנטיים יישאו בכל התשלומים בגין השימוש בגז, מים, חשמל, ארנונה, וועד בית וכיו"ב עד ליום מסירת החזקה בנכס, הקונה יישא בכל התשלומים הנ"ל מיום מסירת החזקה לידי ואלך.
- מובהר, כי במידה ומסירת החזקה תידחה בשל מעשהו ו/או מחדלו של הקונה תיחשב מסירת החזקה לעניין זה כמועד בו הייתה מועברת החזקה, לו הקונה היה עומד בכל התחייבויותיו.
14. הקונה ישלם את כל האגרות וההיטלים שיוטלו ו/או יחולו על הנכס החל ממועד חתימת חוזה זה על-ידי הקונה. מובהר, כי לגבי היטל ההשבחה בגין כל שינוי ת.ב.ע המועד הקובע לעניין יישום סעיף זה הוא מועד הפרסום של התוכנית המשביחה.
15. א. בעלי התפקיד יישאו בתשלום מס שבח בגין עסקה זו - באם יחול.
- ב. הקונה יישא בתשלום מס הרכישה בגין עסקה זו וישלמו במועד הקבוע בחוק ו/או בתקנות.
- ג. הקונה יישא בכל האגרות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים ברישום ו/או העברת זכויות המוכר בנכס על שמו ברשם המקרקעין ו/או בכל רשות אחרת.
- ד. הקונה יישא בהוצאות הנדרשות להעברת מוני החשמל, מים וגז על שמו.
16. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 13-15 לעיל, הקונה יישא בכל תשלום ו/או חוב המוטל על הנכס אשר בעלי התפקיד לא התחייבו במפורש לשלם.
17. מובהר, כי בעלי התפקיד ישלמו תשלומים שונים מתוך כספי התמורה בלבד וזאת אך ורק ככל שתהא עליו כבעלי תפקיד חובה ואפשרות על פי דין לשלם.
18. הקונה מתחייב להמציא כל מסמך ו/או לחתום על כל מסמך ו/או לשלם כל תשלום ו/או להופיע בכל מקום מיד לכשיידרש והכל לפי דרישת בעלי התפקיד לשם מסירת החזקה בנכס לקונה ו/או לצורך רישום/העברת זכויות המוכר בנכס על שם הקונה.

שוניות

19. בעלי התפקיד, יהיו רשאים לשלם כל תשלום שחובת תשלומה חלה על הקונה, בהתאם להוראות חוזה זה, ובלבד ששלח לקונה הודעה שבעה ימים בטרם ביצע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בחוזה הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.
20. באם בוצע תשלום כלשהו על ידי בעלי התפקיד כאמור, יהיו בעלי התפקיד זכאים, להחזר אותו סכום ששילמו תוך שבעה (7) ימים מיום תשלומם, כשהוא נושא ריבית בשיעור ריבית המקובלת אותה שעה בבנק לאומי על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, החל מיום התשלום על ידם ועד למועד החזר הסכום.
21. מוסכם כי חוזה אינו בגדר חוזה לטובת צד ג' כלשהו, וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה למוכר בלבד.
22. לא אכפו בעלי התפקיד או אכפו באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות להם על פי חוזה זה ו/או על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ו/או על זכויות אחרות כלשהן. אורכה ו/או דחייה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.
23. במקרה של סתירה עם הוראות חוזה זה, החוזה גובר על תנאי הצעת הקונה וכן על כל מסמך או מצג נטענים. כל שינויים בחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים לחוזה ובמידת הצורך אושרו על-ידי בית משפט המחוזי בירושלים.

24. מובהר, כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה זה כי ייעשו על ידי בעלי התפקיד, יעשו בתוקף תפקידם ככאלו ולא באופן אישי. בעלי התפקיד לא יישאו באחריות אישית כלפי הקונה ו/או אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישאו אך ורק באחריות מתוקף תפקידם למימוש הנכס כאמור.

עוד מוסכם, כי בעלי התפקיד אינם מייצגים את הקונה בכל הקשור לחוזה זה וניתנת לו האפשרות ליטול לו עו"ד מייצג או מייצג.

25. התחייבויות כל אחד ואחד מיחיד הקונה הם ביחד ולחוד.

הכרעה בסכסוכים ומחלוקות

26. הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר לחוזה זה, ביצעו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת לכב' בית המשפט המחוזי בירושלים במסגרת תיק פש"ר 75988-07-19.

27. כתובת הצדדים הינה כנקוב כדלקמן או בכל כתובת חלופית אחרת שתימסר וכל הודעה תשלח לצד השני בדואר רשום, תחשב שנתקבלה כעבור 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר.

כתובת הקונה: _____.

כתובת בעלי התפקיד: _____.

עו"ד צבי ברימט - רח' הרב קוק 8, ירושלים 9422608.
עו"ד מרדכי מיכאלי - דרך מנחם בגין 7 רמת גן מגדל "גיבור ספורט" (קומה 10), 5268102.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ בעלי התפקיד _____ הקונה

אישור עו"ד בדבר מורשה חתימה (ככל שמדובר בתאגיד)

אני הח"מ, עו"ד _____ מרח' _____ מאשר בזה, כי הסכם זה נחתם על ידי _____ ת.ז. _____ אשר הנו מורשה/ית החתימה מטעם הקונה ואשר מוסמך/כת לחייב את הקונה בחתימתו/ה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

אני מאשר כי הקונה קיימת וכשירה לבצע עסקה זו על-פי כל דין. כמו כן הנני לאשר, כי הצעה זו נחתמה לאחר שנתקבלו כדן במוסדות הקונה כל ההחלטות הנדרשות לצורך חתימתו וביצועו של הסכם זה ולאחר שתנאיו נקראו, הובנו, והוסכמו על ידי הקונה.

ולראיה באתי על החתום:

תאריך: _____

חתימה וחותמת: _____

תאריך: 11 נובמבר 2020
תיק מס': 15173

לכבוד
משרד עו"ד יששכר בר הלל ושות'
באמצעות עו"ד צבי ברימט
דוא"ל: tzvi.b@barhilel.com
ירושלים

א.ג.נ;

הנדון: חוות דעת מומחה

בתיק פש"ר 19-07-75988 בבית המשפט המחוזי בירושלים

הערכת שווי מקרקעין

לדירת מגורים המהווה חלק ממתחם דירות "בית שמשון"

ברחוב אליהו שמאע 7,

שכונת ממילא, ירושלים

בגוש: 30820, חלקה: 38 תת חלקה: 17

(מגרש 16 א' עפ"י תכנית 2925 ב')

(מועד קובע 21.09.2020)



שם המומחה - עודד טור סיני

מקום עבודתו - רחוב זאב טור סיני 1, עמק הארזים, ירושלים.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ומצהיר בזאת, כיידוע לי שלעניין הוראות החוק הפליל בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי -

תואר ראשון - האוניברסיטה העברית בירושלים באגרונומיה B.Sc

תואר שני - האוניברסיטה העברית בירושלים בכלכלה ומנהל עסקים M.B.A

שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים.

- רישיון מס' 169 מטעם מועצת שמאי המקרקעין מאפריל 1983.

בשנים 1978-1987 - שמאי מקרקעין ומנהל המחלקה למחקר ומידע במקרקעין במשרד השמאי הממשלתי.

מאז אפריל 1987 בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין וייעוץ בתחומי היזמות, ליווי פיננסי, השבחה וקידום פרויקטים במקרקעין.

המשרד עוסק במתן שירותי שמאות בכל תחומי הענף בין לקוחתנו נמנים קופת חולים כללית ומאוחדת, חברת בזק, חברת עמידר, החברה "לפיתוח יפו העתיקה", הכנסייה האנגליקנית והחבשית, קיבוצים, המערכת הבנקאית העסקית בנק "מרכנתיל דיסקונט" ובנק "איגוד לישראל", משרדי עורכי דין, יזמים וקבלנים.

תוכן עניינים		
סעיף	פרק	עמוד
1	זהות מזמין השומה	4
2	מטרת השומה	4
3	המועד הקובע לשומה	4
4	מועד הביקור בנכס	4
5	זיהוי הנכס	5
6	מסמכים ששימשו לביצוע השומה	5
7	תיאור הסביבה, הנכס והחלקה	7
8	המצב התכנוני	13
9	רישוי ופיקוח	15
10	מצב משפטי (הזכויות בנכס)	16
11	עקרונות, גורמים ושיקולים	18
12	מסד נתונים ותחשיב שווי	19
13	סיכום הנתונים	22
14	תחשיב השומה	25
15	השומה - שווי שוק	26
16	הצהרה	26
17	נספחים	26

1. זהות מזמין השומה

השומה נמסרת לבקשת משרד עו"ד יששכר בר הלל באמצעות עו"ד צבי ברימט, נאמן מטעם בית המשפט המחוזי בירושלים בתיק פש"ר 75988-07-19.
הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה השמאית.

2. מטרת השומה

נתבקשנו להעריך את שווי הנכס ב- 2 חלופות;

- אומדן שווי הנכס בשוק החופשי ולמועד הקובע בעסקה בין "קונה מרצון ומוכר מרצון" כאשר הצדדים פועלים ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס ושהוא פנוי וחופשי מכל חזקה, ונקי מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהו.

- שווי ב"מימוש מהיר" - הינו שווי הזכויות בהפחתה למימוש מהיר עפ"י הנהוג בשוק עפ"י הפסיקה.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי, השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי, אשר אינו המזמין, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינם 21.09.2020 - יום הפקת נסח הרישום.

4. מועד ביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נשוא השומה נערך ביום 25.10.2020 על ידי החתום מטה וע"י אריאל זאבי, ממשרדו של החתום מטה.
הנכס הוצג ע"י צבי ברימט עו"ד, ביום הביקור לא מתגוררים בנכס.

בביקור נבחנו הנושאים הבאים:
סוג הנכס, מיקומו ואפשרויות הגישה אליו, מרכיבי הבינוי הקיימים ומאפייניהם, נגישות, נוף, כיווני האוויר, הצמדות, אופי הסביבה הקרובה, התכנון הקיים ורמת הפיתוח הסביבתי.

כמו כן, נבחן שוק המקרקעין מבחינת נתוני עסקאות בנכסים בעלי מאפיינים דומים, ברי השוואה בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות שווי ספציפיות לנכס המוערך.

5. זיהוי הנכס

הנכס	דירת מגורים
גוש	30820
חלקה	38
תת חלקה	17
שטח במ"ר	177.94
כתובת עירונית	רחוב אליהו שמאע 7, שכונת ממילא בירושלים
מצב קנייני	בעלות
זיהוי הנכס	עפ"י תשריט בית משותף.

6. מסמכים ונתונים ששימשו לביצוע השומה

לביצוע השומה הסתייענו במסמכים הבאים :

- א. נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18.08.2020.
- ב. תשריט בית משותף.
- ג. תיק בנין.
- ד. מערכת GIS של עיריית ירושלים.
- ה. מחקרים בנק ישראל.
- ו. מחקרים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- ז. תכניות בניין עיר.
- ח. מערכת שמ"ע של רשות המיסים.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1 תיאור הסביבה

היסטוריה

שכונת ממילא שוכנת בלב העיר ירושלים, בעמק המקשר בין שער יפו בעיר העתיקה לבין העיר החדשה. השכונה הוקמה בסוף המאה ה-19 כשכונת סוחרים ובעלי מלאכה יהודים וערבים, ושגשגה כחלק מהמרכז המסחרי של העיר. בין השנים 1948-1967 הייתה השכונה צמודה לשטח ההפקר בין ישראל וירדן, ושנים רבות נחשה לשכונת מצוקה. לאחר מלחמת שש הימים הוחלט להרוס ולבנות את המתחם מחדש בחלוקה לאזורי מגורים, מלונאות, מסחר ומשרדים, באחד ממיזמי הבנייה המרכזיים והיקרים בירושלים. ממילא ממוקמת במרכז קו התפר בין מזרח ירושלים ומערבה, קרקע שבשנת ה-2000 נחשבת לאחת היקרות במדינה ובפרט בעיר ירושלים. מיזם שיקומה ובינויה היה כרוך בהשקעות עתק, ולווה בקונפליקטים משפטיים, עסקיים ודתיים עזים שהביאו לעיכובים רבים בהשלמתו. הוויכוח סביב המתחם שכך מעט מסוף 2006, עת הושגו פשרות בנוגע לבנייה באזור ועם חידוש אינטנסיבי של העבודות במקום. רק בסוף העשור הראשון המאה ה-21, הושלמו מרבית אזורי המגורים והמלונאות, ונפתחו לקהל הרחב מתחם הבילוי - שדרות ממילא.

מבנים/אתרים מרכזיים בשכונה

- מלון ממילא.
- מלון המלך דוד.
- מלון מצודת דוד.
- מרכז בית שמואל.
- קניון ממילא.
- בית הקברות ממילא.
- מכון אפיפיורי למקרא.
- מוזיאון סקירבל.
- שגרירות צרפת.

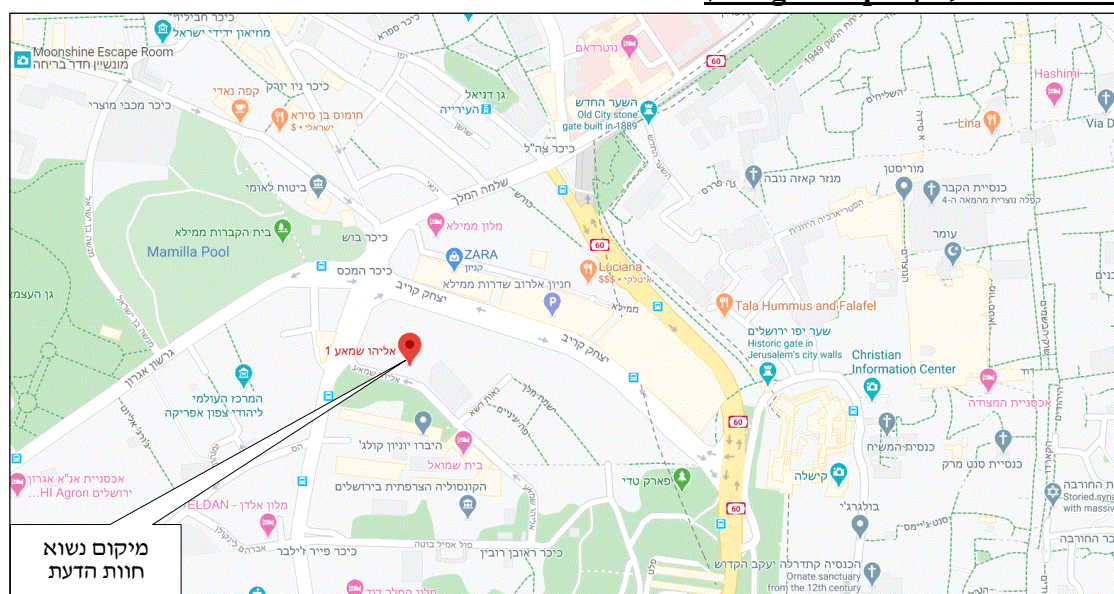
כאמור שכונת ממליא מצויה במרכז העיר ירושלים, וממוקמת בסמוך לצידי תנועה ראשיים כגון: כביש 60, שדרות אגרון ורחובות שלמה המלך והמלך דוד.

בסביבת הנכס מצויים מתחם העיר העתיקה, מגדל דוד, כנסיית נוטרדם, מוזיאון ידיד ישראל וכו'.

רחוב אליהו שמעא מהווה רחוב חד סטרי ובו תנועת כלי הרכב דלילה, הגישה לרחוב מתבצעת מכיוון דרום דרך רחוב אמיל בוטה.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא, לרבות כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורה, חשמל, תקשורת וביוב.

מפת הסביבה (מקור Google Map)



7.2 תיאור החלקה והמבנה

שטחה הרשום של החלקה הנו 8,805 מ"ר.
צורת החלקה כמעין מלבן, טופוגרפית הקרקע משופעת ממזרח למערב בהתאם לשיפוע הדרך.

גבולות החלקה:

מצפון: חלקה מס' 39 ועליה ניצב בית מלון "מצודת דוד".

ממערב: חלקה מס' 39 ועליה ניצב בית מלון "מצודת דוד".

ממזרח: חלקה מס' 26 המהווה דרך גישה לשכונת כפר דוד.

מדרום: רחוב אליהו שמאע ומעברו מס' מבני ציבור:

מוזיאון סקירבל, התנועה ליהדות מתקדמת בישראל

ומרכז תרבות בית שמואל.

מלון מצודת דוד נפתח בשנת 1998 (להלן אגף מס' 1), המלון נחשב לאחד המלונות היוקרתיים בירושלים, הצופה לנוף פנורמי מרהיב הכולל את האתר היסטורי "מצודת דוד ומגדל דוד" וחומות העיר העתיקה.

המלון¹ הבנוי בחלקה מס' 39 כולל 9 קומות מעל 2 קומות מרתף,

ס"ה 384 חדרים במלון שטח כולל של 44,412 מ"ר.

"בית שמשון" (להלן אגף מס' 2) מהווה בניין מגורים לדירות יוקרה,

הבנוי בקיר משותף (קיימת דלת מקשרת בין המלון ל"בית שמשון")

הבניין בנוי על חלקה נפרדת מס' 38.

בניין "בית שמשון" בנוי בצורה מדורגת הכולל 5 קומות מעל קומות מרתף בשימוש לחניה.

עקב הטופוגרפיה חזית הבניין מצויה מתחת למפלס הרחוב² הפונה למתחם ממילא, חומות העיר העתיקה ושער יפו.

הגישה לבניין מתבצעת מקומה שניה דרך רחוב אליהו שמאע, וקיימת

גישה מוטורית לרכבים המובילה לחניון תת קרקעי.

לבניין ארבע כניסות, כאשר בכל כניסה גרם מדרגות ומעלית נוסעים,

נשוא חוות הדעת ממקום בכניסה בחלק המערבי הצמוד למלון מצודת דוד.

להלן מפרט הקומות (אגף 2):

קומת הקרקע - 7 יח"ד.

קומה ראשונה - 6 יח"ד, מרחב מוגן ומחסנים.

קומה שניה - 6 יח"ד.

קומה שלישית - 4 יח"ד.

קומה רביעית - 6 יח"ד.

ס"ה יחידות רשומות 29.

הבניין מאופיין בבניה ארכיטקטונית הכוללת חלונות מקושטים,

תקרות גובות ומפתחים גדולים.

הבנוי בבניה קונבנציונלית מבלוקים ובטון, גג שטוח מבטון, קירות

חוץ מחיפוי אבן ירושלמית בסיתות תלטיש.

¹ מהווה את תת חלקות 1-2

² אליהו שמאע.

מיקום החלקה על רקע מפת תצ"א (ממערכת GIS של עיריית ירושלים)



תיאור הנכס³

הנכס מהווה דירת בת 4 חדרים הכוללת: סלון, מרפסת פתוחה, מטבח, חדרי מאסטר בחלק הצפוני הכולל חדר ארונות, חדר רחצה יציאה למרפסת, חדר מאסטר בחלק המזרחי הכולל חדר רחצה, חדר שינה סטנדרטי בחלק הדרומי, חדר רחצה וחניה תת קרקעית. הדירה ממוקמת בקומה שניה בצידה המערבי של הקומה הפונה לשני כיוונים: צפון, מזרח.

שטחה הרשום של הדירה הינו 177.94 מ"ר ושטח החניה 14.50 מ"ר.

פרטי הגמר כוללים:

- בכניסה דלת פלדלת, דלתות הפנים מעץ.
- בחדרי הרחצה כלים סניטריים איכותיים.
- מטבח הכולל ארונות תחתיים ועיליים מעץ מלא, משטח עבודה משיש, כיור וברז.
- ריצוף אריחי שיש 40*40, בחדרי הרחצה חיפוי קיר וריצוף באריחי קרמיקה.
- תריסי שלבים מעץ.
- חלונות מקושטים מזכוכית במסגרת אלומיניום.
- מזגן מרכזי.

שטחים:

- שטח עיקרי 177.94 מ"ר
- שטח מרפסת פתוחה 26.5 מ"ר.
- שטח חניה מקורה 35 מ"ר.

לסיכום: דירת המגורים בנויה ברמת גמר גבוה הכוללת מפרט טכני עשיר ומתחזקת היטב.

³ במקור הדירה מהווה חלל אחד ובוצע חלוקה פנימית ע"י הבעלים.

תמונות מיום הביקור



מטבח



סלון



חדר ארונות בחדר המאסטר באגף הצפוני



חדר מאסטר באגף הצפוני



חדר רחצה בחלק המזרחי



חדר רחצה בחדר המאסטר באגף הצפוני



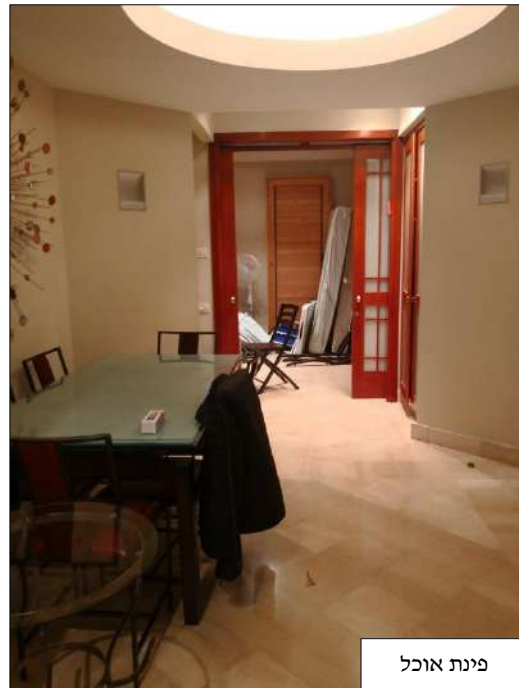
חדר רחצה בחדר מאסטר באגף המזרחי



חדר מאסטר באגף המזרחי



חדר שינה סטנדרטי בחלק הדרומי



פינת אוכל



מרפסת פתוחה



הנוף מהמרפסת



מעלית נוסעים



חניה תת קרקעית 16-A

8. המצב התכנוני

מבדיקה שערכתי במחלקת תכנון, במערכות הממוחשבות של עיריית ירושלים, מנהל תכנון זמין ורמ"י עולה המידע הבא-

8.1. תכנית מתאר מפורטת מס' 2925
פורסמה למתן תוקף מיום 03.04.1988

מטרת התכנית -

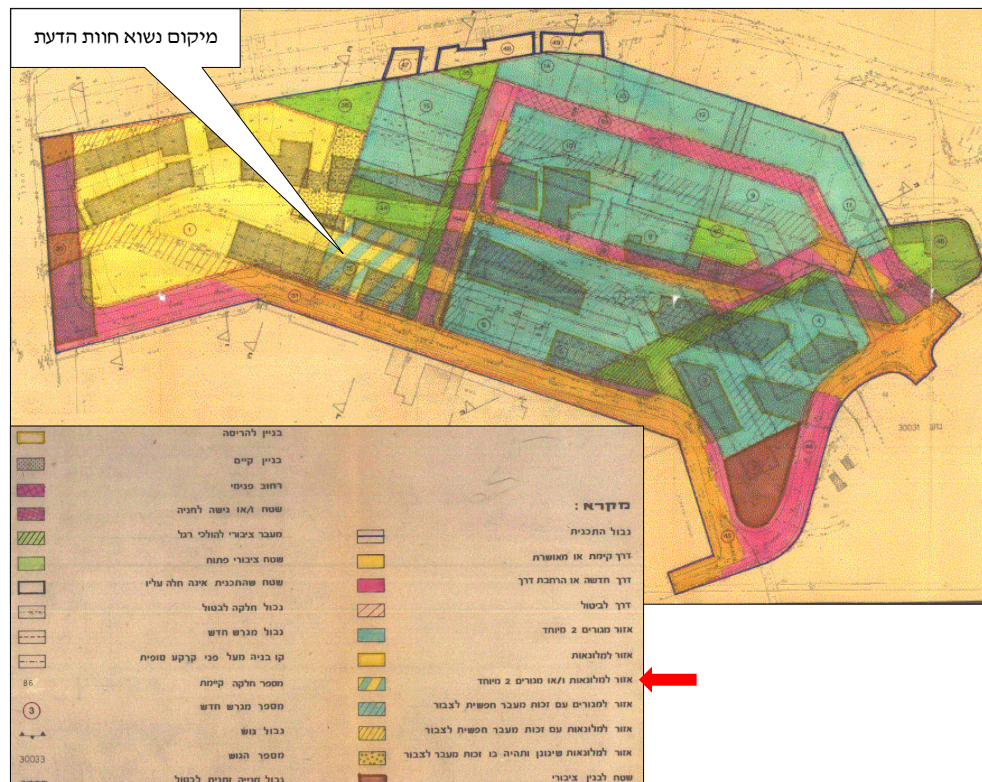
מטרת התכנית היא קביעת אלמנטים מפורטים בגין הבינוי והפיתוח באזור מהגורים ואזור המלונאות (שעל פי תכנית המתאר 2229 ממילא) בהמשך לתכנית 2229, 2229 א' ו-2229ב' כמפורט להלן:

- קביעת ייעודי הקרקע וגבולותיהם.
- קביעת בינוי, הוראות בינוי באזור המגורים.
- קביעת בינוי והוראות בינוי לאזור המיועד למלונאות ומגורים.
- הגדרת קווי בניה, מסות בניה וגבהים מקסימליים.
- קביעת מערכת לתנועת כלי רכב ומעבר להולכי רגל.
- הגדרת חזיתות וכללי עיצובן.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- איחוד וחלוקה מחדש.

עיקרי התכנית -

נשוא חוות הדעת מסומן כמגרש מס' 16 המסווג לאזור למלונאות וואו למגורים 2 מיוחד.

להלן תשריט התכנית -



8.2. **תכנית שינוי למתאר מקומית מס' 2925 א'**
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3793 מיום 26.08.1990

מטרת התכנית-

- שינוי ייעוד של חלק מהדרכים המאושרות בתכנית מס' 2925 למעברים ציבוריים להולכי רגל.
- קביעת הוראות בדבר שינוי בחלוקת שטחי הבניה לרישוי במגרשי הבניה המפורטים בסעיף 9.ב בתכנית מס' 2925 מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המרביים לבניה מבלי לחרוג ממגבלות קווי הבניין.
- שינויים בטבלת איחוד וחלוקה מחדש.

8.3. **תכנית שינוי למתאר מקומית מס' 2925 ב'**
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4232 מיום 21.07.1997

מטרת התכנית-

- שינוי יעוד שטח מאזור למלונאות ומשצ"פ לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך.
- שינוי יעוד שטח מדרך ומשטח פתוח ציבורי לאזור למלונאות.
- שינוי בהוראות הבינוי שעפ"י תכנית מס' 2925.
- שינוי בקווי בנין וגובה הבניה.
- קביעת מס' קומות.
- קביעת הוראות בניה.
- ביטול שטחים עם זכות מעבר, ביטול חזיתות מסחריות מאושרות.
- קביעת הוראות בגין בנינים להריסה.
- איחוד וחלוקה חדשה.

עיקרי התכנית -

נשוא חוות הדעת מסומן כמגרש מס' 16 א' המסווג לאזור למלונאות וואו למגורים 2 מיוחד.

9. רישוי ופיקוח
מבדיקה שערכתי במחלקת הנדסה ורישוי ובהתאם למערכת GIS של עיריית ירושלים עולה לא אותר תיק בנין מקורי לנכס.

- **פיקוח**
בבדיקה שערכתי במערכת הממוחשבת לפיקוח על הבניה באתר עיריית ירושלים, לא נמצא תיק עבירה פעיל המתייחס לנכס נשוא השומה.

10. הזכויות בנכס (המצב המשפטי)

10.1 עפ"י דפי מידע מפנקס בתים משותפים⁵ המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בירושלים שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 21.09.2020 עולה כי הזכויות הן, כדלקמן:

גוש	:	30820
חלקה	:	38
תת חלקה	:	17
אגף	:	2
שטח החלקה במ"ר	:	8,805
שטח הנכס במ"ר	:	177.94
הצמדות	:	חניה בסימון י"ג 14.50 מ"ר
חלקים ברכוש המשותף	:	5/435
בעלות	:	רכניץ רוברט דרכון מס' 038862406
רשויות	:	עיריית ירושלים
תקנון	:	מוסכם

הערות:

- משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי בע"מ (בשלמות).

הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בגין כתב התחייבות והסכמה	הערות:	בשלמות	4967/1999/1000
תיקונים שונים בהערה	אל-רוב מלונות יוקרה (1993) בע"מ חברה	בגין הסכם	הערות:	בשלמות	17701/2005/1
הערת אזהרה סעיף 126	אנסבכר אורי	בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה	הערות:		10311/2012/1
צו עקול	בית משפט מחוזי ירושלים	תיק בימ"ש, ת"א 5086-01-17, מיום 02.01.2017	הערות:		783/2017/1
הערה על מינוי כונס נכסים	ברימט צבי חנניה	הוצאה לפועל ירושלים- רשות האכיפה והגביה, תיק 506364-04-19, מיום 10/07/2019	הערות:		23161/2019/1

⁵ בהם רשומים הבתים שלגביהם ניתנו צווי רישום בית משותף בהתאם לתשריטים הכוללים את תיאור הבתים והדירות שבהם.

10.2 תקנון מוסכם

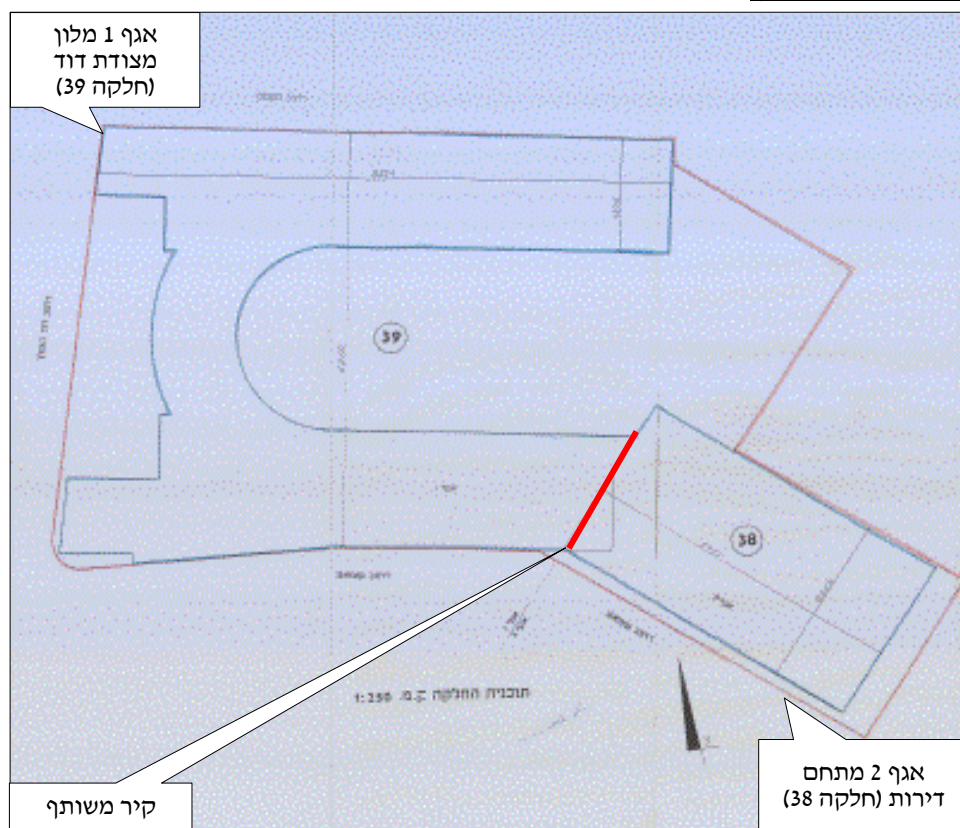
הבית מורכב משני אגפים;

אגף 1 - בית מלון "מצודת דוד" הכולל את תת חלקות 1 ו-2.

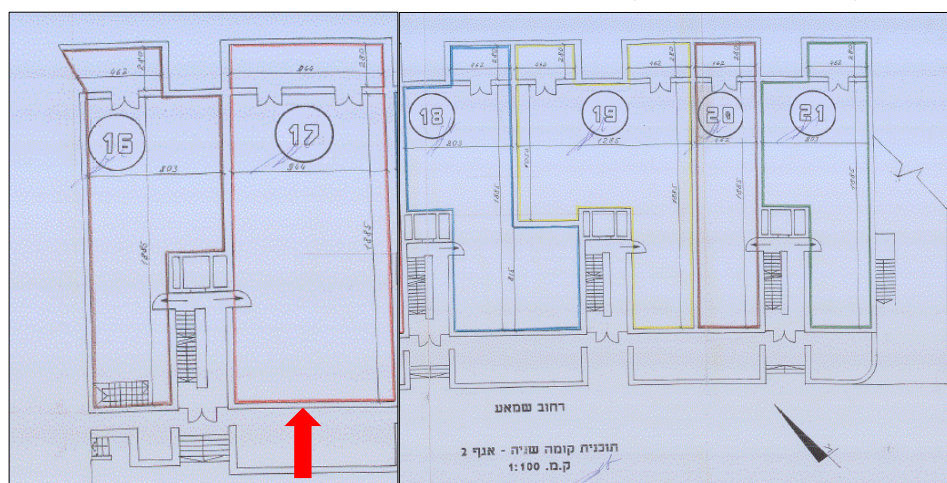
אגף 2 - מתחם דירות הכולל 29 יח"ד רשומות.

סה"כ 31 תת חלקות רשומות.

10.3 תשריט בית משותף



תשריט קומה שניה (תת חלקה 17)



11. עקרונות, גורמים ושיקולים

בשומה זו הובאו בחשבון העקרונות, השיקולים והגורמים הבאים -

11.1 מטרת השומה: אומדן שווי הנכס ב- 2 חלופות;

א. אומדן שווי הנכס בשוק החופשי ולמועד הקובע בעסקה בין "קונה מרצון ומוכר מרצון" כאשר הצדדים פועלים ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס ושהוא פנוי וחופשי מכל חזקה, ונקי מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהו.

ב. שווי ב"מימוש מהיר" - הינו שווי הזכויות בהפחתה למימוש מהיר עפ"י הנהוג בשוק ובהתאם לתקנות שמאי המקרקעין.

11.2 בהערכת שווי הנכס נעשה שימוש בגישות השומה השונות להערכת שווי מקרקעין, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס ספציפי זה. גישות השומה המקובלות:

גישת ההשוואה: אומדן שווי הנכס בהסתמך על עסקאות בנכסים דומים בסביבה, אשר התבצעו בסמוך ככל האפשר למועד הקובע, וזאת בכפוף להתאמות המתבקשות.
גישת היוון הכנסות: אומדן שווי הנכס בהתבסס על היוון הכנסות השכירות הקיימות ו/או הצפויות, לפי שיעור ההיוון המקובל בשוק המקרקעין.

גישת העלות: אומדן שווי הנכס בהתבסס על סיכום העלויות הנדרשות להקמה מחדש של נכס במצב הנוכחי, דהיינו: ערך קרקע + עלויות הקמה בתוספת רווח יזמי מקובל.

בהערכת שווי הנכס נעשה שימוש בגישת ההשוואה, תוך שימוש במקדמי התאמה לנכס הנדון.

11.3 מיקום הנכס ברחוב אליהו שמאע 7, בשכונת ממילא, ירושלים.

11.4 הובא בחשבון רמת הנגישות לבנין ולדירת המגורים בקומה שניה.

11.5 הובאו גיל הנכס, מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין.

11.6 הובאו בחשבון החלוקה הפנימית, רמת הגמר והמצב התחזוקתי של דירה.

11.7 המצב התכנוני - כמפורט בסעיף 8 לעיל.

11.8 מצב הרישוי - כמפורט בסעיף 9 לעיל.

11.9 המצב המשפטי - כמפורט בסעיף 10 לעיל.

11.10 מצב שוק המקרקעין ורמת ההיצע והביקוש לנכסים דומים, תוך שימת דגש למועד הקובע.

11.11 הערכה בוצעה בהנחה שהוצגו בפנינו כל החוזים התקפים למועד הערכה וכן כל המסמכים הרלוונטיים הדרושים להערכת השווי.

11.12 הנכס בחלופה א' מוערך כחופשי מכל חוב, עיקול, שעבוד או התחייבות כלשהי לצד שלישי.

11.13 המועד הקובע לשומה 21.09.2020.

11.13 הערכים הנקובים בחוות דעת זו כוללים מע"מ.

12. מסד נתונים

להלן נתוני עסקאות מכר בנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה, אשר נערכו בסמוך ככל הניתן למועד הקובע, כפי שדווח במערכת רשות המסים (שע"מ):

12.1 מסד נתונים לדירות יוקרה בבניה וותיקה בסביבת הנכס

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח מדווח	תמורה	בהתאמה לזמן	למ"ר בנוי
1	25/02/20	30820-10	ישמח מלך 14	4	קרקע	1994	138	5,490,000 ₪	5,503,725 ₪	39,882 ₪
2	15/09/19	30820-2	נאות דשא 1	3	שניה	1996	80	5,600,000 ₪	5,768,000 ₪	72,100 ₪
3	13/08/19	30820-2	נאות דשא 6	4	ראשונה	1997	103	4,890,000 ₪	5,036,700 ₪	48,900 ₪
4	08/07/19	30820-38	אליהו שאמע 5	2	ראשונה	1990	47	2,322,450 ₪	2,392,124 ₪	50,896 ₪
5	16/01/18	30820-2	נאות דשא 1	3	שלישית	1997	106	5,000,000 ₪	5,200,000 ₪	49,057 ₪
ממצע משוקלל							49,700 ₪			

הערות-

- בוצעה התאמה לזמן עפ"י מדד מחירי הדיור אשר פורסם בירחון סטטיסטי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- עסקאות מס' 1 ו-2 לא הובאו בתחשיב השווי, היות והם מהוות עסקאות חריגות.
- עסקה מס' 1 כוללת חצר צמודה בשטח 30 מ"ר ו-2 חניות צמודות.
- עסקה מס' 3 כוללת 2 מקומות חניה צמודות.
- עסקה מס' 5 כוללת מקום חניה 1.

12.2 מסד נתונים לדירות יוקרה בבניה חדשה בפרויקט ממילא הסמוך

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח מדווח	תמורה	בהתאמה לזמן	למ"ר בנוי
1	02/02/20	30820-5	ממילא 1	3	ראשונה	2019	77	4,150,000 ₪	4,162,450 ₪	54,058 ₪
2	22/12/19	30820-6	ממילא 3	5	ראשונה	2019	131	7,100,000 ₪	7,171,000 ₪	54,740 ₪
3	27/11/19	30820-5	ממילא 1	6	ראשונה	2019	332	12,386,500 ₪	12,510,365 ₪	37,682 ₪
4	02/09/19	30820-5	ממילא 2	3	שניה	2019	90	4,650,000 ₪	4,743,000 ₪	52,700 ₪
5	02/09/19	30820-5	ממילא 2	3	שניה	2019	93	4,650,000 ₪	4,743,000 ₪	51,000 ₪
6	31/12/17	30820-5	ממילא 2	3	שניה	2017	93	4,750,000 ₪	4,940,000 ₪	53,118 ₪
7	13/12/17	30820-6	ממילא 3	5	ראשונה	2018	132	6,960,000 ₪	7,238,400 ₪	54,836 ₪
ממצוע משוקלל							53,400 ₪			

הערה

- בוצעה התאמה לזמן עפ"י מדד מחירי הדיור אשר פורסם בירחון סטטיסטי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- עסקה מס' 3 לא הובא בתחשיב השווי, היות והיא מהווה עסקה חריגה.

20

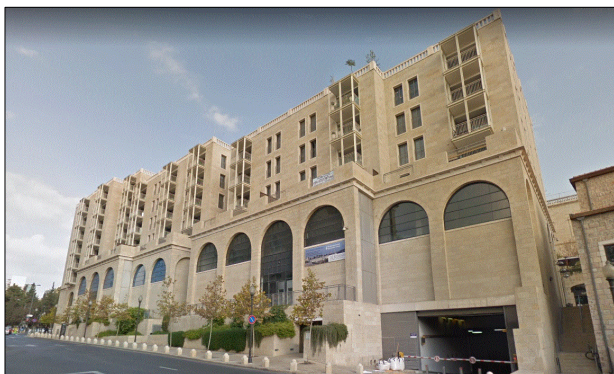
רקע על הפרויקט

מדובר בפרויקט מגורים יוקרתי הממוקם מעל שדרת ממילא המהווה מוקד מסחר יוקרתי ומבוקש בירושלים ובארץ, הממוקם מול חומות העיר ירושלים ובקרבת המע"ר. הדירות מסווגות כדירות יוקרה, בעיקר בבעלות תושבי חוץ.

להלן מפרט הדירות:

- חימום תת ריצפתי.
- מערכת מיזוג מרכזית.
- טלוויזיה במעל סגור.
- לכל דירה חניה ומחסן בקומת מרתף.
- ריצוף גרניט פורצלן.
- כלים סניטריים איכותיים.
- מרפסת סוכה.

להלן תמונות הפרויקט



טור סיני מקרקעין בע"מ - צוות יועצים לשמאות מקרקעין, השבחה וליווי פרויקטים

אזור ירושלים : רח' זאב טור-סיני 1 עמק ארזים | ת.ד 45065 | ירושלים 91451

טל. 02-6540702/3 | פקס. 02-6540756 | www.tursinai.co.il | tursland@netvision.net.il

12.3 מסד נתונים לבתים צמודי קרקע בבניה וותיקה בשכונת ימין משה הסמוכה

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח מדווח	תמורה	בהתאמה לזמן	למ"ר בנוי
1	18/05/20	30030-105	המבשר 3	5	קרקע	1920	178	7,500,000 ₪	7,507,500 ₪	42,177 ₪
2	04/09/19	30030-51	טורא 36	6	קרקע	1970	120	6,725,000 ₪	6,859,500 ₪	57,163 ₪
3	05/08/18	30030-63	טורא 29	5	קרקע	1970	132	5,890,000 ₪	6,066,700 ₪	45,960 ₪
4	23/01/18	30030-134	התקוה 12	5	קרקע	1920	160	7,186,000 ₪	7,437,510 ₪	46,484 ₪
		ממצע משוקלל		47,946 ₪						

הערות -

- בוצעה התאמה לזמן עפ"י מדד מחירי הדיור אשר פורסם בירחון סטטיסטי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- עסקה מס' 1 בוצעה לאחר פרוץ מגפת נגיף הקורונה.

רקע על השכונה

שכונת ימין משה מהווה שכונה ותיקה המשקיפה לחומות העיר העתיקה ומגדל דוד. השכונה הוקמה בשנת 1981 כחלק מהיציאה מן החומות. השכונה מאופיינית באוכלוסייה בעלת חתך סוציו אקונומי גבוה ומתגוררים בה אמנים, אקדמיים, סופרים ותושבי חוץ אמידים. הבינוי בשכונה מאופיין בבתים צמודי קרקע טוריים דו קומתיים, בבינוי ארכיטקטוני מיוחד הכולל חלונות מקושטים, מפתחים גדולים, רחובות מרוצפים באבן וסמטאות צרות.

להלן תמונות של שכונת ימין משה



13. סיכום הנתונים ומסקנות לגבי הנכס המוערך

מיקום: רח' אליהו שמאע 7 ממוקם בשכונת ממילא, ירושלים. נשוא השומה ממוקם בקרבת, העיר העתיקה, מגדל דוד, שדרות ממילא המהווה מוקד מסחר יוקרתי, מלונות, תחבורה ציבורית, מבני ציבורי, מע"ר ועוד.

נגישות: נשוא חוות הדעת ממוקם בקומה שניה, כאשר הנגישות מתבצעת ממפלס הרחוב עקב הטופוגרפיה והבינוי המדורג של של הבניין, בנוסף קיימת גישה מוטורית לרכבים לחניון מקורה.

חניה: קיימת חניה צמודה בקומה 1- לנשוא חוות הדעת, בהתאם לעסקאות ההשוואה המחיר מגלם חניה צמודה לכן בתחשיב השווי לא הובא בחשבון שווי מקום חניה.

הפחתה בגין מימוש מהיר - בפסק דין בר"ע 004016/02 אשר ניתן ע"י כבוד השופט יעקב צבן בביהמ"ש המחוזי בירושלים ביום 02/03/2004: "הפחתה של כ- 15%-20% אחוז משווי הנכס בשל הצורך למימוש מהיר או מימוש כפוי, הינה הכרחי בל יגונה בהליכי הוצאה לפועל/כונס נכסים בכלל ובמקרה זה בפרט".

דירת יוקרה: נשוא חוות הדעת מהווה דירת יוקרה בהתאם לפרמטרים הבאים, המאפיינים של פיהם קובעים האם דירה נכנסת להגדרה של דירות יוקרה הינם רבים. הפרמטרים יכולים להיות עיצוב הדירה, רמת הגימור, מיקום הדירה, אסתטיקה. המיקום הפיזי של בניין הדירות הינו גורם מכריע לקביעת מחירה של דירה אך חשוב לציין שישנם מאפיינים נוספים שאינם ניתנים לשינוי בניגוד לעיצוב הדירה או המערכות הטכנולוגיות שהיא מכילה, בהתאם לאמור לעיל נשוא חוות הדעת מהווה דירת יוקרה.

גישות השווי להערכת הנכסים: הגישה המקובלת עפ"י תקן 2 של מועצת שמאי המקרקעין להערכת שווי דירת מגורים בבניה רוויה הינה גישת ההשוואה.

ערכי השווי למגורים: בניתוח מכלול הנתונים שלעיל ובדגש על אופי הסביבה, הוחלט להביא בחשבון נכסים בבניה רוויה המהווים חלק מסביבת הנכס, בכדי להגיע לשווי מ"ר מתואם לנכס לעיל.

לכן אנו באים בכלל דעה כי מחיר מוערך בש"ח למ"ר בנוי לדירות יוקרה בסביבת הנכס הינו בגבולות של 48,000 ₪ - 51,000 ₪, ובהתאם למועד הקובע.

הערה- נתוני ההשוואה שוקללו עפ"י התאמתם לשטח, למאפייני מיקום, קומה, נגישות, נוף וכו' ביחס לנשוא השומה.

נגיף הקורונה: תקופת משבר נגיף הקורונה צפוי להוביל לירידה בפעילות בשוק הדיור, עם עצירת עסקאות מחיר למשתכן וירידה של עשרות אחוזים במספר העסקאות בשוק החופשי. על רקע זה, עליית מחירי הדירות צפויה להיעצר ובמידה שמשבר נגיף הקורונה יתמשך יכולה לחול גם ירידה זמנית במחירים.

מאחר וחוסר הוודאות שולט כרגע בשווקים קיימים מספר תרחישים אפשריים, כך, הערכה היא כי במקרה של אירוע קצר נראה רק התמתנות של עליית המחירים וקיפאון, ובמקרה של משבר ארוך יותר הצפי הוא שנראה ירידות מחירים אך הן לא יהיו יותר מירידות חד ספרתיות ולתקופה קצרה שלאחריה ישובו העלויות.

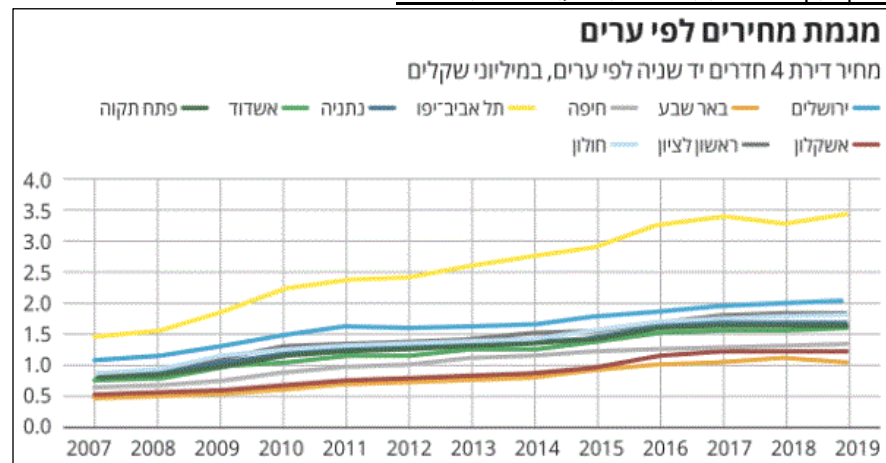
יש כל כך הרבה גורמים שמשפיעים על שוק הדירות למגורים יד שניה. עפ"י ניתוח של משברים קודמים, בהם משבר הסאבפריים של 2008, המחאה החרבתית ב-2011 וחוק מע"מ אפס מ-2014. לפי נתוני הלמ"ס, בעוד המשבר הפיננסי של 2008 הכה גלים בכל העולם, בישראל חלה ירידה קלה של 3% בלבד בכמות העסקות בהשוואה ל-2007. במהלך 2009, שנת ההתאוששות, כבר חלה עלייה של 7% במספר העסקות לעומת השנה הקודמת. ב-2011, הפעם על רקע המחאה החרבתית על יוקר המחיה, חלה ירידה חדה בכמות העסקות השנתית - צניחה של כ-20% בהשוואה ל-2010. ב-2012 זיכרון המחאה דעך ונרשמה עלייה של כ-21% בכמות העסקות.

ב-2014 נרשמה ירידה של 13% בכמות העסקות, על רקע ההמתנה לתוכנית מע"מ אפס שיצרה האטה ברכישת דירות. לאחר ביטול חוק מע"מ אפס ב-2015 נרשמה עלייה של 22% בכמות העסקות. עלייה זו מיוחסת לרצון המשקיעים לרכוש דירות לפני שיעלה מס הרכישה, ועל רקע כניסתו של משה כחלון לתפקיד שר האוצר ובשורתו על מחיר למשתכן.

מדובר בעלייה החדה ביותר בכמות העסקאות בכל התקופה הנבדקת, שנגרמה דווקא כתוצאה משינויים רגולטוריים. ביטול חוק מע"מ אפס, לצד הכוונה להכביד את מס החזקת דירה שנייה הובילו לגל רכישות חסר תקדים ב-2015. בשנים האחרונות ניתן לראות גם את השפעת מחיר למשתכן עם הוצאת רוכשים מהשוק ב-2017 וריבוי עסקות ב-2018-2019.

לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי הפעם הקיפאון בעסקות צפוי להימשך תקופה יחסית קצרה יותר, על רקע ההערכות כי המשק התאושש במהלך שנת 2021.

להלן גרף ובו מחירי הדיור בערים המרכזיות



יחד עם זאת מחירי הנדל"ן לא יירדו משמעותית - ומגמת העלייה אף תימשך בטווח הארוך. "למרות השפעתם של משברים כלכליים ורגולטוריים על מספר עסקות הנדל"ן שבוצעו, באופן כללי המחירים מצביעים על מגמה אחת ברורה והיא עלייה. כך שרק מהסתכלות על מקרי עבר ניתן להעריך שגם באירוע הנוכחי, כל עוד יסתיים בטווח זמנים קצר יחסית, לא נראה ירידת מחירים משמעותית בשוק הנדל"ן, וגם אם ירידה שכזו אכן תגיע, יהיה מדובר בהשפעה קצרת טווח שלא תשפיע על המגמה הכללית של מחירי הדירור".

בכדי להבין כיצד משפיעה מגפה עולמית על שוק הנדל"ן, ניתחו מקרה בוחן: מגפת הסארס, שהתחוללה בהונג קונג ב-2003, הכניסה את המדינה לסגר של כארבעה חודשים. בנייתו שערכנו מצאנו כי למרות עלייה חדה במספר המובטלים בהונג קונג ופגיעה בתמ"ג של המדינה - מחירי הנדל"ן כמעט ולא הושפעו. טרם המגפה, מחירי הנדל"ן בהונג קונג היו במגמת ירידה, כך שההשפעה המדויקת על המחירים אינה ידועה. אנו מעריכים כי בפועל המחירים ירדו בשיעור קל יחסית של 1%-3% וזמן קצר לאחר החזרה לשגרה שבו למצבם לפני הסגר. מנגד, שיעור העסקות בזמן המגפה ספג מכה אנושה, עם ירידה של 33%-72% בכמות העסקות - אך זו לא נמשכה יותר מכמה חודשים.

בניגוד לסארס, מדובר כעת במגפה עולמית - והשלכותיה יושפעו ממשכו של המשבר ומחוסנה הכלכלי של כל מדינה ומדינה. אם המשבר יימשך זמן רב, הפגיעה בנדל"ן עשויה להוביל לירידת מחירים - אך גם לצמצום כוח הקנייה של האזרחים. לאור האמור לעיל אנו מניחים את המסקנות הבאות;

- הפגיעה של משבר הקורונה בשוק הדירור היא מיידיית הן בצד הביקוש והן בצד ההיצע.
- לנוכח העובדה שאנו צופים התאוששות איטית וממושכת ממשבר הקורונה, להערכתנו, התעוררות בביקושים לא תקרה השנה (2020), אלא בשנה הבאה.
- בהשוואה לביקוש לדירות, אנו סבורים כי התאוששות בצד ההיצע תגיע בשלב הרבה יותר מאוחר, כאשר בטווח הבינוני (2021+) ההאטה בקצב התחלות הבנייה עשויה להימשך.
- להערכתנו, עליית המחירים תתחדש במהלך שנת 2021, אם כי בקצב מתון, ותיתמך בהתאוששות הכלכלה מהמשבר, לצד קיטון בהיצע הדירות. בטווח הארוך יותר קצב עליית המחירים עשוי להתגבר.
- ירידת מחירים בטווח של בין 5%-8%, היות ומדובר בדירת יוקרה ושוק הרוכשים קטן ביחס לדירות שאינם יוקרה, הוחלט להביא בחשבון 6% מהשווי.

15. השומה

לאור האמור לעיל, הנני בדעה כי שווי הנכס (במעוג) בשתי החלופות כדלקמן ;

16. הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות וואו במזמין השומה וכי ביצעתי אותה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולמיטב שקולי שיפוטי המקצועי ועל פי כללי המקצוע המקובלים. הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה השמאית.

ועל זאת באתי על החתום היום 11.11.2020

בכבוד רב ובברכה,
עודד טור-סיני - שמאי מקרקעין
מנכ"ל - טור-סיני מקרקעין בע"מ




17. נספחים

- א. נסח טאבו.
- ב. תקנון בית משותף.
- ג. צו רישום בית משותף.
- ד. מסמכי הערת אזהרה.

נסח טאבו

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים			
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום			
גוש: 30820 חלקה: 38			
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39			
הנכס נוצר ע"י שטר: 4967/1999 מיום: 20/04/1999 סוג שטר: צ רישום בית משותף			
הרכוש המשותף			
רשומות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון
עיריית ירושלים	8,805.00	32	מוסכם
הערות:	ורח' שאמע 1,3,5,7		
כתובת:	המלך דוד פינת העמק, ירושלים		
זיקות הבאה			
זיקת הבאה	כפופה	מעבר הולכי רגל וחניית כלי רכב על השטח המסומן בתשרי המצורף ב אות A וצבוע בצבע כחול	
	לסובת	בעלי הדירות ואו דיירי הדירות של אגף 2	
5095/1999			
תת חלקה 1			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
30,369.00	קרקע ראשונה שניה +	1	330/435
הצמדות			
סימון בתשרי	צבע בתשרי	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	אדום	קרקע	914.00
ב	אדום	קרקע	1,703.00
ל"ט	אדום	גג אגף 1	2,347.00
נ"ג	אדום	חניון	12,464.00
נ"ד	אדום	מחסן	193.72
נ"ה		קירות חיצוניים	
נ"כ	אדום	גג אגף 2	1,598.00
בעלויות			
רישום בית משותף	אלורב מלון ממילא (1993) בע"מ	חברה	511829889 בשלמות
משכנתאות			
משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118 בשלמות
דרגה:	ראשונה		
הערות			
הערת אזהרה סעיף 126	קרנא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ		4967/1999/1009 בשלמות

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل Ministry of Justice
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים			
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום			
גוש: 30820 חלקה: 38			
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39			
הערות: בגין התחייבות להמנע מלעשות עיסקה			
תת חלקה 2			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
37.17	קרקע	1	4/435
בעלויות			
רישום בית משותף	אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ	חברה	511829889
4967/1999	בשלמות		
הערות			
הערת אזהרה סעיף 126	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות	4967/1999/1009
הערות: בגין התחייבות להמנע מלעשות עיסקה			
תת חלקה 3			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
84.03	קרקע	2	3/435
הצמדות			
סימון בתשרי	צבע בתשרי	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ל"ג	אדום	חניה	17.50
נ"ו	אדום	מחסן	7.68
בעלויות			
מכר	סילי ג'וסף	דרכון	202677855
15183/2006/1	1 / 2		
מכר	סילי ג'ון	דרכון	046972922
15183/2006/1	1 / 2		
הערות			
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות	4967/1999/1000
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה			
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אלרוב מלונות יוקרה (1993) בע"מ	חברה	511829889
15183/2006/2	בשלמות		
תת חלקה 4			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
98.17	קרקע	2	3/435

תאריך: 21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02 נסח מס': 162207	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
לשכת רישום מקרקעין: ירושלים העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום גוש: 30820 חלקה: 38		
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39		
הצמדות		
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט
29.00	חניה	כחול
בעלויות		
מכר	וינברג מילסון	דרכון
20100/2012/1	1 / 2	458950106
20100/2012/1	1 / 2	443952081
משכנתאות		
משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה
20100/2012/2	בשלמות	520029281
דרגה: ראשונה	הערות: כולל רישום בתתי חלקות 4,5	
הערות		
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרדא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות
4967/1999/1000	בשלמות	11859/2004/5
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אלרוב מלונות יוקרה (1993) בע"מ	בשלמות
11859/2004/5	בשלמות	11859/2004/5
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אלרוב מלונות יוקרה (1993) בע"מ	בשלמות
11859/2004/5	בשלמות	11859/2004/5
תת חלקה 5		
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
83.51	קרקע	3/435
הצמדות		
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט
15.00	חניה	צהוב
בעלויות		
מכר	וינברג מילסון	דרכון
20100/2012/1	1 / 2	458950106
20100/2012/1	1 / 2	443952081
משכנתאות		
משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	חברה
20100/2012/2	בשלמות	520029281
דרגה: ראשונה	הערות: כולל רישום בתתי חלקות 4,5	

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE	
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום גוש: 30820 חלקה: 38		
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39				
הערות				
4987/1999/1000	בשלמות	קרמא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה				
11659/2004/5	בשלמות	אלחוב מלונות יוקרה (1993) בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	
הערות: בגין הסכם				
תת חלקה 6				
החלק ברכוש המשותף	אגף	תיאור קומה	שטח במ"ר	
4/435	2	קרקע ראשונה	135.07	
הצמדות				
שטח במ"ר	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		
14.50	חניה			
14.50	חניה			
12.60	מחסן			
בעלויות				
14294/2000/2	1 / 4	034737078	דרכון	דבורה דוד
14294/2000/2	1 / 4	034737079	דרכון	דבורה פרנסס מרלין
14294/2000/2	1 / 4	035152170	דרכון	קנוני סטנלי גורדון
14294/2000/2	1 / 4	035152163	דרכון	קנוני פלורנס (פלור)
הערות				
4987/1999/1000	בשלמות	קרמא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה				
13456/2000/4	בשלמות	אלחוב מלון ממילא (1993) בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	
הערות: בגין הסכם				
תת חלקה 7				
החלק ברכוש המשותף	אגף	תיאור קומה	שטח במ"ר	
1/435	2	קרקע	47.00	

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02		תאריך		הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتمييز الحقوق العقارية		 משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE																																											
162207		נסח מס'		לשכת רישום מקרקעין: ירושלים העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום גוש: 30820 חלקה: 38 משותף עם חלקות / גושים: 30820/39																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">בעליות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22468/2019/1</td> <td>1 / 2</td> <td>556784697</td> <td>דרכון בריטניה</td> <td>דבורה דוד</td> <td>עדכון פרטי זיהוי</td> </tr> <tr> <td>22468/2019/1</td> <td>1 / 2</td> <td>556952234</td> <td>דרכון בריטניה</td> <td>דבורה פרנסס מרלין</td> <td>עדכון פרטי זיהוי</td> </tr> </tbody> </table>								בעליות						22468/2019/1	1 / 2	556784697	דרכון בריטניה	דבורה דוד	עדכון פרטי זיהוי	22468/2019/1	1 / 2	556952234	דרכון בריטניה	דבורה פרנסס מרלין	עדכון פרטי זיהוי																								
בעליות																																																	
22468/2019/1	1 / 2	556784697	דרכון בריטניה	דבורה דוד	עדכון פרטי זיהוי																																												
22468/2019/1	1 / 2	556952234	דרכון בריטניה	דבורה פרנסס מרלין	עדכון פרטי זיהוי																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4967/1999/1000</td> <td>בשלמות</td> <td></td> <td></td> <td>קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ</td> <td>הערה על צורך בהסכמה סעיף 128</td> </tr> <tr> <td colspan="6">הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה</td> </tr> <tr> <td>8238/2000/8</td> <td>בשלמות</td> <td></td> <td></td> <td>אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ</td> <td>הערה על צורך בהסכמה סעיף 128</td> </tr> <tr> <td colspan="6">הערות: בגין הסכם</td> </tr> <tr> <td>25122/2019/1</td> <td></td> <td>118141651</td> <td>דרכון פרו</td> <td>זיידמן אקרמן פאול</td> <td>הערת אזהרה סעיף 126</td> </tr> <tr> <td colspan="6">הערות: התחייבות מיום 7.7.2019</td> </tr> </tbody> </table>								הערות						4967/1999/1000	בשלמות			קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה						8238/2000/8	בשלמות			אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	הערות: בגין הסכם						25122/2019/1		118141651	דרכון פרו	זיידמן אקרמן פאול	הערת אזהרה סעיף 126	הערות: התחייבות מיום 7.7.2019					
הערות																																																	
4967/1999/1000	בשלמות			קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128																																												
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה																																																	
8238/2000/8	בשלמות			אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128																																												
הערות: בגין הסכם																																																	
25122/2019/1		118141651	דרכון פרו	זיידמן אקרמן פאול	הערת אזהרה סעיף 126																																												
הערות: התחייבות מיום 7.7.2019																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">נת חלקה 8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>החלק ברכוש המשותף</td> <td>אגף</td> <td></td> <td></td> <td>תיאור קומה</td> <td>שטח במ"ר</td> </tr> <tr> <td>1/435</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td>קרקע</td> <td>47.00</td> </tr> </tbody> </table>								נת חלקה 8						החלק ברכוש המשותף	אגף			תיאור קומה	שטח במ"ר	1/435	2			קרקע	47.00																								
נת חלקה 8																																																	
החלק ברכוש המשותף	אגף			תיאור קומה	שטח במ"ר																																												
1/435	2			קרקע	47.00																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">בעליות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>33427/2017/1</td> <td>1 / 2</td> <td>800952062</td> <td>דרכון בריטניה</td> <td>קומוי סטנלי גורדון</td> <td>עדכון פרטי זיהוי</td> </tr> <tr> <td>33427/2017/1</td> <td>1 / 2</td> <td>800694835</td> <td>דרכון בריטניה</td> <td>קומוי פלור (פלורנס)</td> <td>עדכון פרטי זיהוי</td> </tr> </tbody> </table>								בעליות						33427/2017/1	1 / 2	800952062	דרכון בריטניה	קומוי סטנלי גורדון	עדכון פרטי זיהוי	33427/2017/1	1 / 2	800694835	דרכון בריטניה	קומוי פלור (פלורנס)	עדכון פרטי זיהוי																								
בעליות																																																	
33427/2017/1	1 / 2	800952062	דרכון בריטניה	קומוי סטנלי גורדון	עדכון פרטי זיהוי																																												
33427/2017/1	1 / 2	800694835	דרכון בריטניה	קומוי פלור (פלורנס)	עדכון פרטי זיהוי																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4967/1999/1000</td> <td>בשלמות</td> <td></td> <td></td> <td>קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ</td> <td>הערה על צורך בהסכמה סעיף 128</td> </tr> <tr> <td colspan="6">הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה</td> </tr> <tr> <td>8238/2000/8</td> <td>בשלמות</td> <td></td> <td></td> <td>אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ</td> <td>הערה על צורך בהסכמה סעיף 128</td> </tr> <tr> <td colspan="6">הערות: בגין הסכם</td> </tr> </tbody> </table>								הערות						4967/1999/1000	בשלמות			קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה						8238/2000/8	בשלמות			אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	הערות: בגין הסכם																	
הערות																																																	
4967/1999/1000	בשלמות			קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128																																												
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה																																																	
8238/2000/8	בשלמות			אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128																																												
הערות: בגין הסכם																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">נת חלקה 9</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>החלק ברכוש המשותף</td> <td>אגף</td> <td></td> <td></td> <td>תיאור קומה</td> <td>שטח במ"ר</td> </tr> <tr> <td>3/435</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td>קרקע</td> <td>91.00</td> </tr> </tbody> </table>								נת חלקה 9						החלק ברכוש המשותף	אגף			תיאור קומה	שטח במ"ר	3/435	2			קרקע	91.00																								
נת חלקה 9																																																	
החלק ברכוש המשותף	אגף			תיאור קומה	שטח במ"ר																																												
3/435	2			קרקע	91.00																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">הצמדות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6"></td> </tr> </tbody> </table>								הצמדות																																									
הצמדות																																																	

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتنظيم الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים			
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום			
גוש: 30820 חלקה: 38			
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39			
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
17.50	חניה	צהוב	ל"ד
בעליות			
23847/2015/1	1 / 2	435783479	דרכון ארה"ב
23847/2015/1	1 / 2	433922492	דרכון ארה"ב
הערות			
4987/1999/1000	בשלמות	קריתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה			
20879/2006/2	בשלמות	511829889	אל-רוב מלונות יוקרה (1993) בע"מ חברה
הערות: בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה			
תת חלקה 10			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
70.63	ראשונה	2	3/435
הצמדות			
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
14.50	חניה	כחול	י'
12.90	מחסן	כחול	מ'
בעליות			
23806/2005/1	בשלמות	303873806	לוי לורנט
הערות			
4987/1999/1000	בשלמות	קריתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה			
תת חלקה 11			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
99.49	ראשונה	2	3/435
הצמדות			

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים			
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום			
גוש: 30820 חלקה: 38			
משותף עם חלקות / נושם: 30820/39			
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
14.50	חניה	ירוק	ה'
בעלויות			
12381/2000/1	1 / 2	152672883	דרכון
12381/2000/1	1 / 2	152673152	דרכון
הערות			
12381/2000/2	בשלמות	אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ	
		הערות: בגין הסכם	
12652/2000/1	בשלמות	קרנתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	
		הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה ש.פ.מ. 12423/97/2	
תת חלקה 12			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
75.65	ראשונה	2	3/435
הצמדות			
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
14.50	חניה	חום	ל'
בעלויות			
18533/2013/1	בשלמות	332503885	ת.ז.
הערות			
4967/1999/1000	בשלמות	קרנתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	
		הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה	
15009/2008/2	בשלמות	511829889	חברה
		אל-חב מלוות יוקרה (1993) בע"מ	
תת חלקה 13			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
47.64	ראשונה	2	2/435

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية		 משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE	
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום גוש: 30820 חלקה: 38			
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39					
הצמדות					
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט		
14.50	חניה	אדום	ג'		
בעליות					
7434/2015/1	בשלמות	008635389	ר.ת.	רברטס טובה	מכר
הערות					
4967/1999/1000	בשלמות			קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128
				הערות:	בגין כתב התחייבות והסכמה
4428/2015/1	בשלמות	511829889	חברה	אל-רב מלונות יוקרה (1993) בע"מ	תיקונים שונים בהערה
				הערות:	בגין הסכם
תת חלקה 14					
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף		
47.64	ראשונה	2	2/435		
הצמדות					
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט		
14.50	חניה	כחול	ד'		
8.91	מחסן	כחול	מ"ד		
בעליות					
12390/2007/1	בשלמות	5160626	ר.ת.	רכיניר שלום	מכר
הערות					
4967/1999/1000	בשלמות			קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128
				הערות:	בגין כתב התחייבות והסכמה
11649/2007/1	בשלמות	511829889	חברה	אל-רב מלונות יוקרה (1993) בע"מ	תיקונים שונים בהערה
				הערות:	בגין הסכם פעולה מקורית-שינוי שם
תת חלקה 15					
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף		

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום גוש: 30820 חלקה: 38			
משותף עם חלקות / נושאים: 30820/39			
2/435	2	ראשונה	80.98
הצמדות			
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
14.50	חניה	אדום	י"א
בעלויות			
12390/2007/2	בשלמות	5160628	מכר רכדינר שלום ת.ז.
הערות			
4967/1999/1000	בשלמות	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 בע"מ קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים	הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה
11649/2007/1	בשלמות	511829889	תיקונים שונים בהערה אל-רוב מלונות יוקרה (1993) בע"מ חברה הערות: בגין הסכם פעולה מקורית-שינוי שם
תת חלקה 16			
החלק ברכוש המשותף	אגף	תיאור קומה	שטח במ"ר
6/435	2	שניה שלישית	197.48
הצמדות			
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
29.00	חניה	חום	כ"ה
11.30	מחסן	חום	כ"א
בעלויות			
4967/1999	בשלמות	511829889	רישום בית משותף אל-רוב מלון ממילא (1993) בע"מ חברה
הערות			
4967/1999/1008	בשלמות	הערת אזהרה סעיף 128 דימנשטין שרה דימנשטין ג'ק הערות: בגין הסכם	
4967/1999/1000	בשלמות	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 בע"מ קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה	

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
162207	נסח מס'		
לשכת רישום מקרקעין: ירושלים העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום גוש: 30820 חלקה: 38			
משותף עם חלקות / נושים: 30820/39			
תת חלקה 17			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
177.94	שניה	2	5/435
הצמדות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
י"ג	אדום	חניה	14.50
בעלויות			
מכר	רכיז רחוב	דרכון	17701/2005/2
משכנתאות			
משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	20787/2010/2
דרגה: ראשונה			
הערות			
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות	4967/1999/1000
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה			
תיקונים שונים בהערה	אל-רחב מלונות יוקרה (1983) בע"מ	בשלמות	17701/2005/1
הערות: בגין הסכם			
הערת אזהרה סעיף 128	אנסבכר אורי	ת.ז.	10311/2012/1
הערות: בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה			
צו עקול	בית משפט מחוזי ירושלים		783/2017/1
הערות: תיק בימ"ט, ת"א 5086-01-17, מיום 02.01.2017			
הערה על מינוי כונס נכסים	ברימט צבי חנניה	ת.ז.	23161/2019/1
הערות: הוצאה לפועל ירושלים- רשות האכיפה והגביה, תיק 506364-04-19, מיום 10/07/2019			
תת חלקה 18			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
180.94	שניה	2	4/435
הצמדות			

תאריך: 21/09/2020
ג' תשרי תשפ"א
שעה: 16:02

נסח מס': 162207

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מפקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30820 חלקה: 38

משותף עם חלקות / גושים: 30820/39

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ל"ז	כחול	חניה	15.00

בעליות

מכר	הסמן הרט	דרכון	454541827	1 / 2	28859/2011/1
מכר	הסמן סימונה	דרכון	454541828	1 / 2	28859/2011/1

הערות

הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות	4967/1999/1000
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה			

הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אל-רוב מלונות יוקרה (1993) בע"מ חברה	511829889	9128/2011/2
הערות: בגין הסכם בדבר הערה על הצורך בהסכמה			

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
166.98	שניה	2	5/435

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ל"ז	צהוב	חניה	17.50
ל"ח	צהוב	חניה	15.00
מ"א	צהוב	מוסון	8.18

בעליות

מכר	פינק חוזה	ת.ז.	074015546	בשלמות	6834/2013/2
-----	-----------	------	-----------	--------	-------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי ספחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	150/2020/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות	4967/1999/1000
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה			

הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אלרוב מלונות יוקרה (1993) בע"מ חברה	511829889	בשלמות	6834/2013/3
------------------------------	-------------------------------------	-----------	--------	-------------

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום גוש: 30820 חלקה: 38	
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39			
הערות: הסכם מיום 24.10.2012			
תת חלקה 20			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
87.08	שניה	2	3/435
הצמדות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ו'	חום	חניה	14.50
בעלויות			
מכר	ריזמן הארי	דרכון	6418/2013/2
מכר	ריזמן בטי	דרכון	6418/2013/2
הערות			
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קריתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות	4967/1999/1000
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה			
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אל-רוב מלונות יוקרה (1983) בע"מ חברה	511829889	6418/2013/3
הערות: בגין התחייבות על הימנעות מלבצע עסקה ללא הסכמת חברת הניהול			
תת חלקה 21			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
121.66	שניה	2	3/435
הצמדות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ז'	ירוק	חניה	14.50
בעלויות			
מכר	ריזמן הארי	דרכון	7772/2013/2
מכר	ריזמן בטי	דרכון	7772/2013/2
הערות			
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קריתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות	4967/1999/1000

תאריך: 21/09/2020
ג' תשרי תשפ"א
שעה: 16:02

נסח מס': 162207

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מרכז מפקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 30820 חלקה: 38

משותף עם חלקות / גושים: 30820/39

הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אל-רב מלמות יוקרה (1993) בע"מ חברה	511829889	בשלמות	7772/2013/3
הערה: התחייבות מיום 28.10.2012				

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
176.18	שלישית	2	5/435

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כ"א	אדום	חניה	29.00

בעליות

מכר	סיס אניטה	דרכון	150413551	בשלמות	14984/2002/1
-----	-----------	-------	-----------	--------	--------------

הערה

הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ		בשלמות	4967/1999/1000
הערה: בגין כתב התחייבות והסכמה				

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
176.18	שלישית	2	5/435

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
כ"ב	כחול	חניה	29.00

בעליות

מכר	ליברמן מרטין	דרכון קנדי	GM587827	1 / 2	26696/2016/1
מכר	ליברמן הלן דונט	דרכון קנדי	HG364922	1 / 2	26696/2016/1

הערה

הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ		בשלמות	4967/1999/1000
הערה: בגין כתב התחייבות והסכמה				

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים			
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום			
גוש: 30820 חלקה: 38			
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39			
תת חלקה 24			
שטח במ"ר	תאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
176.18	שלישית	2	5/435
הצמדות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תאור הצמדה	שטח במ"ר
י"ב	צהוב	חניה	14.50
י"ח	צהוב	חניה	14.50
מ"ט	צהוב	מחסן	8.68
בעלויות			
רישום בית משותף	אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ	חברה	511829889 בשלמות
4967/1999			
הערות			
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרנתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בגין כתב התחייבות והסכמה	4967/1999/1000 בשלמות
תיקון הערת אזהרה סעיף 126			
גרידל דוד	ת.ז.	010100493	6001/2019/3
גרידל ליאון	ת.ז.	050598275	
גרידל רבקה	ת.ז.	5205389	
גרידל רבקה	ת.ז.	052053891	
הערות: בגין הסכם			
תיקון הערת אזהרה סעיף 126			
גרידל דוד	ת.ז.	010100493	6001/2019/4
גרידל אריה	ת.ז.	050598275	
גרידל רבקה	ת.ז.	5205389	
גרידל רבקה	ת.ז.	052053891	
הערות: בגין הסכם			
צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5211600216, הליך מס' 0000000002, מיום 12/12/2017	32352/2017/1
הערות:			
צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5211600216, הליך מס' 0000000003, מיום 12/12/2017	32431/2017/1
הערות:			
צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב		32637/2017/1

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل / Ministry of Justice
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מרכז מפקס בתים משותפים נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום גוש: 30820 חלקה: 38			
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39			
הערות: תיק בימ"ט/הוצל"פ מס' 5211800216, הליך מס' 0000000004, מיום 13/12/2017			
תת חלקה 25			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
96.41	שלישית	2	3/435
הצמדות			
סימון בתשרי	צבע בתשרי	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ס"ז	אפור	חניה	14.50
ל	אפור	מחסן	8.80
בעלויות			
מכר	קרל רוברט הרי	דרכון	1311/2007/2
מכר	קרל ילזה סקמונדי	דרכון	1311/2007/2
הערות			
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות	4967/1999/1000
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה			
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ	בשלמות	13093/2000/3
הערות: בגין הסכם			
תת חלקה 26			
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
104.76	רביעית	2	3/435
הצמדות			
סימון בתשרי	צבע בתשרי	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ח'	אדום	חניה	14.50
בעלויות			
מכר	ברקוביץ ברינדל רבקה	דרכון ארה"ב	29354/2016/2
מכר	ברקוביץ ברינדל רבקה	דרכון ארה"ב	19486/2019/1
הערות			
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות	4967/1999/1000

תאריך: 21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	נסח מס': 162207	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE																
לשכת רישום מקרקעין: ירושלים העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום גוש: 30820 חלקה: 38																			
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">הערות:</td> <td style="width: 50%;">בגין כתב התחייבות והסכמה</td> </tr> </table>				הערות:	בגין כתב התחייבות והסכמה														
הערות:	בגין כתב התחייבות והסכמה																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">הערה על צורך בהסכמה סעיף 128</td> <td style="width: 25%;">אל-רוב מלונת יוקרה (1993) בע"מ</td> <td style="width: 25%;">חברה</td> <td style="width: 25%;">511829889</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>29354/2016/3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">הערות:</td> <td colspan="2">בגין הסכם.</td> </tr> </table>				הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אל-רוב מלונת יוקרה (1993) בע"מ	חברה	511829889				29354/2016/3	הערות:		בגין הסכם.					
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אל-רוב מלונת יוקרה (1993) בע"מ	חברה	511829889																
			29354/2016/3																
הערות:		בגין הסכם.																	
תת חלקה 27																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 25%;">שטח במ"ר</th> <th style="width: 25%;">תיאור קומה</th> <th style="width: 25%;">אגף</th> <th style="width: 25%;">החלק ברכוש המשותף</th> </tr> <tr> <td>184.26</td> <td>רביעית</td> <td>2</td> <td>6/435</td> </tr> </table>				שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף	184.26	רביעית	2	6/435								
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף																
184.26	רביעית	2	6/435																
הצמדות																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 25%;">סימון בתשריט</th> <th style="width: 25%;">צבע בתשריט</th> <th style="width: 25%;">תיאור הצמדה</th> <th style="width: 25%;">שטח במ"ר</th> </tr> <tr> <td>כ"ג</td> <td>ירוק</td> <td>חניה</td> <td>29.00</td> </tr> <tr> <td>מ"ג</td> <td>ירוק</td> <td>מחסן</td> <td>10.50</td> </tr> <tr> <td>מ"ח</td> <td>ירוק</td> <td>מחסן</td> <td>13.05</td> </tr> </table>				סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר	כ"ג	ירוק	חניה	29.00	מ"ג	ירוק	מחסן	10.50	מ"ח	ירוק	מחסן	13.05
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר																
כ"ג	ירוק	חניה	29.00																
מ"ג	ירוק	מחסן	10.50																
מ"ח	ירוק	מחסן	13.05																
בעליות																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 25%;">מכר</th> <th style="width: 25%;">סטהלר אסתר</th> <th style="width: 25%;">דרכון</th> <th style="width: 25%;">140153621</th> </tr> <tr> <td>מכר</td> <td>דוידוביץ ריבקי</td> <td>דרכון</td> <td>111264187</td> </tr> <tr> <td>מכר</td> <td>רימב רוקי</td> <td>דרכון</td> <td>110844237</td> </tr> <tr> <td>מכר</td> <td>דוידוביץ לאה לורי</td> <td>דרכון</td> <td>157306575</td> </tr> </table>				מכר	סטהלר אסתר	דרכון	140153621	מכר	דוידוביץ ריבקי	דרכון	111264187	מכר	רימב רוקי	דרכון	110844237	מכר	דוידוביץ לאה לורי	דרכון	157306575
מכר	סטהלר אסתר	דרכון	140153621																
מכר	דוידוביץ ריבקי	דרכון	111264187																
מכר	רימב רוקי	דרכון	110844237																
מכר	דוידוביץ לאה לורי	דרכון	157306575																
הערות																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">הערה על צורך בהסכמה סעיף 128</td> <td style="width: 25%;">קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ</td> <td style="width: 25%;">בשלמות</td> <td style="width: 25%;">4987/1999/1000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">הערות:</td> <td colspan="2">בגין כתב התחייבות והסכמה</td> </tr> </table>				הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות	4987/1999/1000	הערות:		בגין כתב התחייבות והסכמה									
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	בשלמות	4987/1999/1000																
הערות:		בגין כתב התחייבות והסכמה																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">הערה על צורך בהסכמה סעיף 128</td> <td style="width: 25%;">אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ</td> <td style="width: 25%;">בשלמות</td> <td style="width: 25%;">24169/2004/2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">הערות:</td> <td colspan="2">בגין הסכם</td> </tr> </table>				הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ	בשלמות	24169/2004/2	הערות:		בגין הסכם									
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ	בשלמות	24169/2004/2																
הערות:		בגין הסכם																	
תת חלקה 28																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 25%;">שטח במ"ר</th> <th style="width: 25%;">תיאור קומה</th> <th style="width: 25%;">אגף</th> <th style="width: 25%;">החלק ברכוש המשותף</th> </tr> <tr> <td>86.44</td> <td>רביעית</td> <td>2</td> <td>3/435</td> </tr> </table>				שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף	86.44	רביעית	2	3/435								
שטח במ"ר	תיאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף																
86.44	רביעית	2	3/435																
הצמדות																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 25%;">סימון בתשריט</th> <th style="width: 25%;">צבע בתשריט</th> <th style="width: 25%;">תיאור הצמדה</th> <th style="width: 25%;">שטח במ"ר</th> </tr> <tr> <td>ס"ו</td> <td>צהוב</td> <td>חניה</td> <td>14.50</td> </tr> </table>				סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר	ס"ו	צהוב	חניה	14.50								
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר																
ס"ו	צהוב	חניה	14.50																

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים			
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום			
גוש: 30820 חלקה: 38			
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39			
שטח במ"ר	תאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
4.65	מחסן	צהוב	מ"ב
בעלויות			
3219/2019/2	בשלמות	017854324	ת.ז. עמית סבינה
הערות			
4987/1999/1000	בשלמות		הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 בע"מ קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה			
15234/2000/3	בשלמות		הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 בע"מ אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ
הערות: בגין הסכם			
תת חלקה 29			
שטח במ"ר	תאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף
142.12	רביעית	2	4/435
הצמדות			
שטח במ"ר	תאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
14.50	חניה	אדום	ט'
9.13	מחסן	אדום	מ"ו
בעלויות			
17975/2000/1	1 / 2	064708183	ת.ז. חורי אליהו
17975/2000/1	1 / 2	071020119	ת.ז. חורי גילה
הערות			
4987/1999/1000	בשלמות		הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 בע"מ קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים
הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה			
17975/2000/2	בשלמות		הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 בע"מ אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ
הערות: בגין הסכם			
תת חלקה 30			
שטח במ"ר	תאור קומה	אגף	החלק ברכוש המשותף

21/09/2020 ג' תשרי תשפ"א שעה: 16:02	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
162207	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים	
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים			
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום			
גוש: 30820 חלקה: 38			
משותף עם חלקות / גושים: 30820/39			
5/435	2	רביעית	155.31
הצמדות			
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
29.00	חניה	כחול	כ"ד
בעלויות			
4967/1999	בשלמות	511829889	חברה
רישום בית משותף		אלורב מלון ממילא (1993) בע"מ	
הערות			
4967/1999/1000	בשלמות	קרנתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128		הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה	
4967/1999/1028	בשלמות	אמפרס טרידינג בע"מ	
הערת אזהרה סעיף 128		הערות: בגין הסכם	
תת חלקה 31			
החלק ברכוש המשותף	אגף	תיאור קומה	שטח במ"ר
3/435	2	רביעית	109.69
הצמדות			
שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
14.50	חניה	צהוב	י"ד
בעלויות			
1547/2001/1	בשלמות	ואן דה קמפ ברוך ארון ישראל	
הערות			
4967/1999/1000	בשלמות	קרנתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ	
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128		הערות: בגין כתב התחייבות והסכמה	
1547/2001/3	בשלמות	אלורב מלון ממילא (1993) בע"מ	
הערה על צורך בהסכמה סעיף 128			
25849/2020/2	בשלמות	10CT21729	דרכון צרפתי
עדכון פרטי זיהוי בהערת אזהרה לפי ס. 128		גרנסיא ג'ור	
הערות: בגין הסכם			

תקנון מוסכם

תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969

אנו ה"ח"מ, אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ (להלן: "החברה"), בעלי המקרקעין הידועים כגוש 30820 חלקה 38 בשטח של כ- 1635.00 מ"ר וחלקה 39 בשטח של כ- 7170.00 מ"ר קובעים בזאת כדלהלן:

פרק א': כללי

1. הגדרות

- "החוק" חוק המקרקעין התשכ"ט-1969.
- "התקנות" תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969.
- "הבית" הבית המצוי ברחוב שאמע 1-3-5-7 וברח' המלך דוד פינת רח' העמק בירושלים, על שני אגפים, והידוע כגוש 30820 חלקות 38,39.
- "דירה" חדר או תא או מערכת חדרים או תאים שנרשמו כיחידה נפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר בבית, לרבות השטח שצמוד אליהם.
- "דירת מגורים" דירה שנועדה לשמש למגורים בלבד.
- "המלון" מלון בן 9 קומות, המהווה דירה בבית, והמסומן להלן כתת חלקה 38,39/1.
- "חדר טרנספורמטור" חדר המהווה דירה בבית, והמסומן להלן כתת חלקה 38,39/2, ושעתידי להירשם בבעלות חברת החשמל לישראל בע"מ.
- "הסכם הניהול" ההסכם על פיו ינוהלו, יתוחזקו ויתבצעו השירותים לאגף 2 בבית, כהגדרתו להלן, ואשר מצורף לתקנון זה כנספח א'.
- "חברת הניהול" החברה ו/או כל אדם ו/או גורם שיתמנה על ידה לספק את שירותי הניהול על פי הסכם הניהול או כל חלק מהם, או כל גורם אליו יעברו זכויותיה של החברה על פי הסכם הניהול.

2. תאור הבית

מספר האגפים שמהם מורכב הבית: 2

סה"כ הדירות בבית: 31

תיאור הבית			
אגף	תיאור הדירות באגף	מספר חלקת משנה	סה"כ הדירות באגף
1	מלון	38,39/1	2
	חדר טרנספורמטור	38,39/2	
2	דירות המגורים	38,39/3 - 38,39/31	29

3. בית מורכב

- 3.1 בהתאם לאמור בסעיף 59 לחוק ותקנה 52 לתקנות, אנו קובעים כי הבית הינו בית מורכב, כמפורט להלן בתקנון זה.
- 3.2 הבית מורכב משני אגפים, כמתואר לעיל בטבלת "תיאור הבית".
- 3.3 לכל אגף בבית יהיה רכוש משותף הצמוד אליו בלבד ומתקנים המשמשים אותו בלבד כמפורט להלן בתקנון זה. כל אגף מאגפי הבית הינו עצמאי לחלוטין בכל הקשור לניהולו.



71518
מלון נומינל (1993) בע"מ

-2-

ואחזקתו של אותו האגף והרכוש המשותף הצמוד לו, ולצורך כך יפורטו בתקנון זה
בנפרד החוראות החלות על כל אגף ועל בעלי הדירות בכל אגף.

4. הצמדות

4.1 בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק, אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים
לדירות כדלהלן:

אגף	מספר חלקת משנה	צמידויות		
		תאור	מסומן בתשריט	צבע בתשריט
1	38,39/1	קרקע	א'	אדום
		קרקע	ב'	אדום
		קירות חיצוניים	ג'	אדום
		חניון	ד'	אדום
		מחסן	ה'	אדום
		גג אגף 1	ו'	אדום
		גג אגף 2	ז'	אדום
	38,39/2	אין		
2	38,39/3	חניה	ח'	צהוב
		מחסן	ט'	אדום
	38,39/4	חניה	י'	אדום
	38,39/5	חניה	יא'	צהוב
	38,39/6	חניה	יב'	כתום
		חניה	יג'	כתום
		מחסן	יד'	כתום
	38,39/7	אין		
	38,39/8	אין		
	38,39/9	חניה	יז'	צהוב
	38,39/10	חניה	יח'	כחול
		מחסן	יט'	כחול
	38,39/11	חניה	כ'	ירוק
	38,39/12	חניה	כא'	חום
	38,39/13	חניה	כב'	אדום
	38,39/14	חניה	כג'	כחול
		מחסן	כד'	כחול
	38,39/15	חניה	כה'	אדום
	38,39/16	חניה	כו'	חום
		מחסן	כז'	חום
	38,39/17	חניה	כח'	אדום
	38,39/18	חניה	כט'	כחול
	38,39/19	חניה	ל'	צהוב
		חניה	לא'	צהוב
		מחסן	לב'	צהוב
	38,39/20	חניה	לג'	חום
	38,39/21	חניה	לד'	ירוק
	38,39/22	חניה	לה'	אדום
	38,39/23	חניה	לו'	כחול
	38,39/24	חניה	לז'	צהוב
		חניה	לח'	צהוב
		מחסן	לט'	צהוב



317-22

אגף	צמידויות			
	מספר חלקת משנה	תאור	מסומן בתשריט	צבע בתשריט
2	38,39/25	חניה מחסן	ט"ז	אפור
	38,39/26	חניה	ח'	אפור
	38,39/27	חניה מחסן	כ"ג	ירוק
	38,39/28	חניה מחסן	מ"ג	ירוק
	38,39/29	חניה מחסן	מ"ח	ירוק
	38,39/30	חניה	ט"ו	צהוב
	38,39/31	חניה	מ"ב	צהוב
	38,39/32	חניה	ט"ז	אפור
	38,39/33	חניה	ח'	אפור
	38,39/34	חניה	כ"ג	ירוק
	38,39/35	חניה	מ"ג	ירוק
	38,39/36	חניה	מ"ח	ירוק

4.2 מבוחר בזאת כי לדיירי דירות המגורים שאלהן צמודות חניות לא תהינה כל זכויות בקשר לחלל שמעל 2 מטר מרצפת החניות הצמודות לדירותיהם, ובתקרה שמעל החניות, וכי אלו יהיו צמודים לתת חלקה 38,39/1.

4.3 כל הקרקע אשר מתחת לאגף 1 תהיה צמודה לחלקת משנה 38,39/1 בלבד.

5. הרכוש המשותף

5.1 בהתאם לאמור בסעיף 59 לחוק, אנו קובעים כי הרכוש שבתחומי כל אגף, אשר השימוש בו הוא ייחודי לאותו האגף, ושלא הוצמד לדירה כלשהי, יהיה צמוד לדירות שבאותו האגף בלבד.

5.1.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מהווה הרכוש המפורט להלן, רכוש משותף של אגף 2 בלבד (להלן: "הרכוש המשותף של אגף 2"):

- 5.1.1.1 המעליות שבתחומי אגף 2;
- 5.1.1.2 חדרי המכוניות שבתחומי אגף 2;
- 5.1.1.3 חדרי המשאבות שבתחומי אגף 2;
- 5.1.1.4 המסד וחדרי המדרגות שבתחומי אגף 2;
- 5.1.1.5 חדרי הביטחון שבתחומי אגף 2;
- 5.1.1.6 המקלטים שבתחומי אגף 2;
- 5.1.1.7 הקירות החיצוניים שבתחומי אגף 2, למעט קירות המשותפים לשני האגפים;
- 5.1.1.8 מתקני ההסקה, מתקני המים והצינורות תשייכים למתקנים אלו שבתחומי אגף 2, למעט מתקנים כאמור שנועדו לשמש את שני האגפים;
- 5.1.1.9 תאי החשמל שבתחומי אגף 2, למעט תאי החשמל של כל דירת מגורים, אשר צמודים לכל דירת מגורים;
- 5.1.1.10 כל המתקנים שבתחומי אגף 2, המיועדים לשמש את כל בעלי דירות המגורים או את מרביתם, אפילו אם הם בתחומי דירה מסוימת באגף 2, וכן שטחים שנועדו או שחברת הניהול מייעדת אותם מפעם לפעם על פי הסכם הניהול לשימוש משותף של כל בעלי הדירות באגף או מרביתם, ובלבד שלא הוצמדו לדירה כלשהי.

5.1.2 על אף האמור לעיל, כל רכוש ו/או ציוד שבתחומי אגף 2, אשר נועד לשמש גם את דיירי אגף 1 או חלק מהם, לא יחשב לחלק מהרכוש המשותף של אגף 2.

5.1.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרכוש המשותף של אגף 1 כולל את כל המתקנים שבתחומי אגף 1 שלא הוצמדו לדירה כלשהי, אפילו אם משמשים גם דיירי אגף 2, וכן שטחים שנועדו או שחברת הניהול מייעדת אותם מפעם לפעם על פי הסכם הניהול לשימוש משותף של כל בעלי הדירות באגף או מרביתם, ובלבד שלא הוצמדו לדירה כלשהי.



גלן נמיר
בע"מ
31-7-2023

-4-

שבתחומי אגף 2 אשר נועדו לשמש באופן ייחודי את דיירי אגף 1 או חלק מהם (להלן: "הרכוש המשותף של אגף 1").

5.2 מוסכם בואת כי לא יהא לבעלי הדירות באגף של הבית זכות שימוש כלשהי ברכוש ובמתקנים הצמודים לאגף האחר של הבית, ללא קבלת היתר מפורש לשימוש כאמור מאת נציגות האגף האחר, והכל בכפוף לזיקות הנאה שנרשמו ו/או תרשמה.

5.3 כל אגף יישא באחריות בלעדית לכל נזק שיגרם לכל אדם בתחומי האגף, ויהיה האחראי הבלעדי בקשר לכל תביעה שתוגש על אירוע שקרה בתחומי האגף. האמור בסעיף זה לא יחול על שטחי הדירות והשטחים הצמודים להם, אשר יהיו באחריותו של כל בעל דירה ביחס לדירתו.

5.4 הרכוש המשותף שאינו צמוד לאגף כלשהו, ואינו צמוד לאחת הדירות, לרבות מתקנים בתחומי אגף 2 שנועדו לשמש גם את דיירי אגף 1 או חלק מהם (להלן: "הרכוש המשותף הכללי") יהא בטיפולה של הנציגות הכללית של הבית, כהגדרתה להלן.

5.5 החלקים ברכוש המשותף הכללי

חישובו של שיעור החלקים ברכוש המשותף של כל דירה כאמור בסעיף זה, כולל את שטחי ההצמדות של כל דירה, בהתאם להוראות סעיף 57(ג) לחוק.

תת חלקה	החלק ברכוש המשותף הכללי
38,39/1	330/435
38,39/2	4/435
38,39/3	3/435
38,39/4	3/435
38,39/5	3/435
38,39/6	4/435
38,39/7	1/435
38,39/8	1/435
38,39/9	3/435
38,39/10	3/435
38,39/11	3/435
38,39/12	3/435
38,39/13	2/435
38,39/14	2/435
38,39/15	2/435
38,39/16	6/435
38,39/17	5/435
38,39/18	4/435
38,39/19	5/435
38,39/20	3/435
38,39/21	3/435
38,39/22	5/435
38,39/23	5/435
38,39/24	5/435
38,39/25	3/435
38,39/26	3/435
38,39/27	6/435
38,39/28	3/435
38,39/29	4/435



מל-ד-ד-ד

-5-

תת חלקה	החלק ברכוש המשותף הכללי
38,39/30	5/435
38,39/31	3/435

5.6 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 10 להלן, ובכל סתירה בין הוראות סעיף 5 לסעיף 10 יגברו הוראות סעיף 10.

5.7 ויסות הנאה

השטחים הממוקמים בקומת הקרקע ובקומת המרתף של הבנין, ומסומנים באות A ובצבע כחול בתשריט, אשר שטחם 964.92 מ"ר - מהווים זיקת הנאה לטובת בעלי הדירות באגף 2, לצורך מעבר להולכי רגל וכלי רכב, לפי העניין.

6 הנציגות הכללית

- 6.1 בהתאם לאמור בסעיף 59 לחוק אנו קובעים כי לכל האגפים תהיה, בנוסף לנציגות כל אגף כאמור להלן, נציגות משותפת (להלן: "הנציגות הכללית").
- 6.2 החלטות של הנציגות הכללית יהיו תקפות, רק אם התקבלו ברוב של שלושה רבעים לפחות.
- 6.3 בהתאם לאמור בתקנה 78 לתקנות, אנו קובעים כי הנציגות הכללית תתחזק את הרכוש המשותף הכללי בלבד.
- 6.4 הנציגות הכללית תתכנס כל אימת שיתעורר צורך בכך.
- 6.5 למען הסר ספק, מוסכם כי לנציגות הכללית לא תהא שום סמכות ביחס לרכוש המשותף של כל אגף ואגף.
- 6.6 הנציגות הכללית תימנה 4 חברים. שלושה מאגף 1 ואחד מאגף 2. נציגי כל אגף יבחרו על ידי האסיפה הכללית המשותפת.

7 האסיפה הכללית המשותפת

- 7.1 בעלי הדירות של אגף 1 ואגף 2 יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית משותפת, לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף הכללי והשימוש בו, ושאר העניינים הנוגעים לניהול הבית המשותף בכללותו, להבדיל מניהול אגפי הבית המשותף (להלן: "האסיפה הכללית המשותפת").
- 7.2 למען הסר ספק, ובהתאם לאמור בתקנה 78 לתקנות, מוסכם כי לאסיפה הכללית המשותפת לא תהא כל סמכות ביחס לאגפי הבית המשותף, וכי הסמכות ביחס אליהם תהא נתונה לאסיפה של כל אגף בנפרד.
- 7.3 הנציגות הכללית תקבע את מועד האסיפה הכללית המשותפת ותועיד אותה.
- 7.4.1 נוסף על האסיפות הכלליות לפי סעיף 7.1, רשאית הנציגות הכללית להועיד אסיפה כללית משותפת כל אימת שהדבר ייראה לה (להלן: "אסיפה כללית משותפת שלא מן המניין"), והיא חייבת להועידה, אם דרשו זאת בעלי דירות שלפחות מחצית מהחלקים ברכוש המשותף הכללי צמוד לדירותיהם.
- 7.4.2 לא הועידה הנציגות אסיפה תוך ארבעה-עשר יום מהיום שהוגשה לה דרישה כאמור בסעיף 7.4.1, רשאים בעלי הדירות שדרשו זאת להועיד את האסיפה.
- 7.5 הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית משותפת ומקומה תימסר לבעלי כל הדירות שבעה ימים לפחות לפני המועד.
- 7.6 הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה, ובלבד שהוצגה הודעה כאמור לכל אגף מאגפי הבית.



-6-	
7.7	רואים אסיפה כללית משותפת כחוקית אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור בסעיף 7.5 והשתתפו בה בעלי דירות שלפחות מחצית מהחלקים ברכוש המשותף הכללי צמוד לדירותיהם, בעצמם או על ידי באי-כוח.
7.8	7.8.1 ההודעה על מועד אסיפה כללית משותפת תפרט את סדר-יומה.
	7.8.2 בעל דירה רשאי להוסיף נושא לסדר-יומה של האסיפה, ובלבד שהודעה על כך תימסר לבעלי כל הדירות האחרות יומיים לפחות לפני מועד האסיפה בדרך שנמסרת הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית משותפת.
	7.8.3 לא תדון אסיפה כללית משותפת בנושא שלא נכלל בסדר-יומה, אלא אם בעלי דירות שלפחות מחצית מהחלקים ברכוש המשותף הכללי צמוד לדירותיהם הסכימו שהעניין יעמוד לדיון בה.
	7.9 אסיפה כללית תבחר יושב-ראש ומזכיר האסיפה.
	7.10 יושב-ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה אם דרשו זאת רוב הנוכחים באסיפה, או שבעלי דירות שלפחות מחצית מהחלקים ברכוש המשותף הכללי צמוד לדירותיהם דרשו זאת.
7.11	7.11.1 החלטות באסיפה הכללית המשותפת יתקבלו ברוב דעות, למעט אם נקבע לעניין מסוים בחוק או בתקנון זה רוב אחר, שאז יחול הרוב האחר.
	7.11.2 החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה.
	7.11.3 לאסיפה הכללית המשותפת לא תהא סמכות להטיל חיוב כספי כלשהו על בעלי הדירות או מי מהם בנוגע לרכוש המשותף הכללי, במידה וחברת הניהול אחראית לאחזוקתו של רכוש זה.
7.12	7.12.1 ההצבעה באסיפה הכללית המשותפת תהיה בהרמת-ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים או לפי דרישת בעלי דירות שמחצית מהחלקים ברכוש המשותף הכללי צמוד לדירותיהם, תיעשה ההצבעה בקלפי.
	7.12.2 בהצבעה, הן בהרמת ידיים והן בקלפי, יחא לכל בעל דירה מספר קולות בהתאם לחלקה היחסי של דירתו ברכוש המשותף הכללי.
	7.12.3 היו הדעות שקולות, יכריע יושב-ראש האסיפה.
7.13	7.13.1 כל בעל דירה רשאי להשתתף באסיפה כללית המשותפת ולהצביע בה בעצמו או על ידי בא-כוח.
	7.13.2 בא-כוח שנתמנה לייצג בעל דירה באסיפה כללית משותפת יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב-מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.
	7.13.3 בעל דירה שהוא תאגיד ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא-כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של התאגיד, והמאשרת שבא-כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, תשמש ראיה חותכת לכך.
	7.13.4 היה לדירה יותר מבעל אחד, ימנו הבעלים אחד מהם, או אדם אחר, כבא-כוחם באסיפה הכללית המשותפת; בא-כוח שנתמנה כאמור יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.
8. אחזקת הרכוש המשותף הכללי	
בהתאם לסעיף 58 לחוק, אנו קובעים כדלקמן:	
8.1	מוסכם כי אנפי הבית יישאו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף הכללי (להלן בסעיף זה: "ההוצאות האחזקה") שווה בשווה.
8.1.1	בעלי תת חלקה 38,39/1 יישאו בחלק של 50% מהוצאות האחזקה.



7-7-17
נולדו נאמירא (נאמירא) רשמי

8.1.2	בעלי תת חלקה 38,39/2 יישאו בהוצאות של שקל אחד בשנה.
8.1.3	בעלי דירות המגורים יישאו בחלק של 50% מהוצאות האחזקה. חלוקת הוצאות האחזקה בין הדירות תהא בהתאם לחלקו היחסי של כל בעל דירת מגורים בהוצאות אחזקה אגף 2, כמפורט בסעיף 23 להלן.
8.2	הנציגות הכללית תתחזק את הרכוש המשותף הכללי ותקבע את שיעור התשלומים הנדרשים לאחזקתו וניהולו.
8.3	למען הסר ספק מובהר בזאת כי מלבד הוצאות האחזקה האמורות בסעיף זה, ישא כל בעל דירה בהוצאות הרכוש המשותף הצמוד לאגף דירתו בלבד, ולא ישא בהוצאות הרכוש המשותף הצמוד לאגף האחר.
9. שינוי התקנון	
9.1	שינוי התקנון ייעשה באסיפה כללית משותפת שלא מן המניין, אשר תתכנס במיוחד למטרה זו. כינוס האסיפה ייעשה בהתאם להוראות הרגילות בתקנון זה הנוגעות לכינוס אסיפה כללית שלא מן המניין, ובכפוף להוראות דלהלן.
9.2	הודעה על רצון לערוך שינויים בתקנון המפרט את השינויים המבוקשים והנימוקים לבקשה, תועבר בכתב לנציגות הכללית לפחות 30 ימים לפני המועד המבוקש לכינוס האסיפה הכללית.
9.3	לא ידונו באסיפה כללית משותפת בשינויים לתקנון אם אלו לא פורטו ונומקו בהודעה בכתב שנמסרה לנציגות הכללית כאמור.
9.4	לא יהא כל תוקף לשינוי התקנון על ידי אסיפה של אגף אחד של הבית בלבד, אף אם השינוי מתייחס לאותו אגף בלבד.
9.5	בהתאם לסעיף 62 לחוק, שינוי התקנון יהא ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של החלקים ברכוש המשותף הכללי צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק או בתקנון זה, אלא בהסכמת בעלי הדירות שהחובות כאמור נוגעים אליהם.
9.6	בעלי הדירות מסכימים כי כל שינוי בתקנון הנוגד באופן כלשהו את הסכם הניהול ו/או המתייחס לרכוש המשותף של אגף 2, מחייב את הסכמתה של חברת הניהול מראש ובכתב לאותו שינוי, וזאת בנוסף לרוב הנדרש כרגיל לשינוי התקנון. ללא הסכמת חברת הניהול כאמור, לא יהא כל תוקף לשינוי בתקנון.
22.3	סעיף קטן זה לא יחול במידה ותועבר חברת הניהול מתפקידה, כאמור להלן בסעיף 22.3.
9.7	מובהר בזאת כי כל החלטה לשינוי התקנון שלא בהתאם להוראות סעיף זה, תהא בטלה מעיקרא ולא יהא לה כל תוקף.
10. אחוזי בניה	
10.1	בהתאם לקבוע בטבלת ההצמדות שבסעיף 4 לעיל, צמודים חגגות של הבית, על שני אגפים, וכן הקיר החיצוני של אגף 1 של הבית, למעט הקיר המשותף לשני האגפים, לתת חלקה 38,39/1, אשר הינה המלון.
10.2	אחוזי בניה מכל סוג שהוא, קיימים ו/או שיהיו קיימים בעתיד על החלקות שעליהן עומד הבית, לרבות על אגף אחד בלבד מאגפי הבית ו/או לכל דירה שהיא ו/או למספר דירות בבית, מוצאים בזה מהרכוש המשותף ומוצמדים לתת חלקה 38,39/1 (להלן: "המלון") והנם קנייני הבלעדי של בעלי המלון.
10.3	בעלי כל שאר הדירות בבית מוותרים בזאת על כל אחוזי בניה מכל סוג שהוא, קיימים ו/או שיהיו קיימים בעתיד, ומסכימים כי רק בעלי המלון יהיו רשאים לבצע פעולה כלשהי, לרבות הפעולות המנויות להלן, באחוזי הבניה.
10.4	בעלי המלון או מי שיקבע על ידם יהיו רשאים להוסיף ולבנות על השטחים המוצמדים למלון, ו/או כל שטח אחר בתחום הבית, כולם או מקצתם, דירה ו/או דירות ו/או שטח אחר, לרבות מספר קומות ו/או מחסן ו/או כל יחידה אחרת ו/או כל שטח אחר, לכל



מל-217
נולדו נחמיה (1993) בע"מ

-8-

מטרה (להלן: "תוספת הבניה"), בכפוף לקבלת החיתורים והרשיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות.

10.5 בעלי כל הדירות נותנים בזאת את הסכמתם מראש לתוספת בניה על ידי המלון, כאמור בסעיף 10.4.

10.6 חתימתם היחידה של בעלי המלון או מי שיקבע על ידם על הבקשות, התוכניות והמסמכים הדרושים לקבלת היתרי הבניה תהיה מספקת, מבלי שבעלי דירות אחרות בבית יידרשו לתת את הסכמתם ו/או להוסיף את חתימתם לכך ומבלי שיהיו זכאים להתנגד לבקשות הנ"ל או לבניה הנוספת, והסכמתם ניתנת בזה באופן בלתי חוזר מראש.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מסכימים בזאת בעלי כל הדירות לחתום בעתיד על כל תוכנית ומסמך הדרושים לקבלת היתרי בניה.

10.7 תוספת הבניה וכל חלק הימנה תהיה שייכת לבעלי המלון ו/או למי שיקבע על ידם בלבד.

10.8 הקירות החיצוניים אשר ייווצרו כתוצאה מתוספת הבניה, לרבות אחוזי בניה כלשהם, יהיו צמודים למלון ויחולו עליהם הוראות סעיף 10 זה במלואם.

10.9 הגג ו/או הגגות החדשים שייבנו ו/או אחוזי בניה כלשהם שיהיו בעתיד יהיו אף הם צמודים למלון ויחולו עליהם הוראות סעיף 10 זה במלואם. בעלי כל הדירות מוותרים בזאת על כל אחוזי בניה בגג ו/או הגגות החדשים שייבנו ו/או שיהיו קיימים בעתיד.

10.10 בעלי הדירות מסכימים כי גם אם תחא הפסקה בבניה, ארעית או קבועה, לא יהא בכך כדי לשלול מבעלי המלון את זכותם באחוזי הבניה הנוותרים ואת זכותם להמשיך ולנצל אחוזי בניה אלו. כל מבנה ארעי, לרבות גג ארעי, יהיה צמוד באופן בלעדי למלון בלבד, ויוצא מהרכוש המשותף של הבית.

10.11 בעלי המלון מתחייבים שלא לבנות קומה נוספת ו/או קומות נוספות ו/או דירות נוספות בגג אגף 2.

10.12 על הדירה ו/או הדירות החדשות ו/או כל מבנה חדש שיבנו בתוספת הבניה (להלן: בסעיף זה: "תוספת הבניה") יחולו ההוראות דלהלן:

10.12.1 היתה תוספת הבניה מיועדת להיות רכוש משותף, רשאים בעלי המלון להצמיד את תוספת הבניה לאגף 1 או אגף 2 לשיקול דעתם המוחלט, וכן רשאים הם שלא להצמיד את תוספת הבניה לאגף כלשהו, לרבות הכללתה של תוספת הבניה ברכוש המשותף הכללי.

10.12.2 היתה תוספת הבניה מיועדת להיות דירה ו/או דירות, רשאים בעלי המלון להכליל את תוספת הבניה באגף 1 לשיקול דעתם המוחלט, וכן רשאים הם ליצור אגף נוסף לבית ולהכליל את תוספת הבניה באגף החדש, והכל תוך שינוי התקנון בהתאם.

10.12.3 בעלי המלון רשאים לקבוע כי תוספת הבניה, כולה או מקצתה, תהווה חלק בלתי נפרד מאחת הדירות בבית.

10.12.4 נקבעה תוספת הבניה כדירה עצמאית, רשאים בעלי המלון להצמיד לה חלקים ברכוש המשותף הכללי, באופן יחסי לשטח רצפתה של הדירה הנוספת ביחס לשאר הדירות בבית, ולשנות את התקנון, לרבות החלקים של כל דירה ודירה ברכוש המשותף הכללי, בהתאם.

10.12.5 נקבעה תוספת הבניה כדירה נוספת באגף 1, יוצמדו לה חלקים בלתי מסוימים ברכוש המשותף של אגף 1 באופן יחסי לשטח רצפתה של הדירה הנוספת ביחס לשאר הדירות באגף 1, והכל כפי שיקבע בתקנון.

10.12.6 נקבעה תוספת הבניה כדירה נוספת באגף 2, יוצמדו לה חלקים בלתי מסוימים ברכוש המשותף של אגף 2 באופן יחסי לשטח רצפתה של הדירה הנוספת ביחס לשאר הדירות באגף 2, והכל כפי שיקבע בתקנון.

10.12.6 נקבעה תוספת הבניה כחלק בלתי נפרד מהמלון, יגדל חלקו של המלון בחלקים ברכוש המשותף הכללי באופן יחסי לשטח הבנוי בפועל, והכל כפי שיקבע בתקנון.



317-4

-9-

10.12 בעלי המלון יהיו מוסמכים, מבלי שיהא עליהם לקבל הסכמת, אישור או חתימה של בעלי הדירות, להתאים מחדש את שיעורי ההשתתפות בהוצאות הקבועים בסעיף 8 לעיל. שיעור זה יהיה כדוגמת השיעור הקיים כיום בסעיף 8.1, בשינויים הנובעים מתוספת הבניה.

10.13 לשם הוספת הדירה ו/או הדירות החדשות שייבנו על ידי בעלי המלון או למי שיקבע על ידם וכלילתם בצו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים (להלן: "הצו"), לשם רישומם בשם בעלי הדירה הבונה ו/או הכללתם כחלק מדירה קיימת, ולשם שינוי הצו והתקנון ככל שמתחייב מביצוע הפעולות המנויות בסעיף 10 זה, יהיו בעלי המלון זכאים להגיש כל בקשה לתיקון ו/או שינוי הצו והתקנון, מבלי להיזקק להסכמת ו/או אישור יתר בעלי הדירות לעניין זה.

10.14 האמור בסעיף 10.6 לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם על חתימת בעלי המלון על כל בקשה ומסמך לשינוי ו/או תיקון הצו והתקנון כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים בעלי כל הדירות לחתום על כל בקשה ומסמך הדרושים לשינוי ו/או תיקון הצו והתקנון.

10.15 בעלי המלון יהיו רשאים לבצע את כל אחת מהפעולות המנויות בסעיף 10 זה, כולן או מקצתן, בבת אחת או במספר פעמים, ושום מעשה שיעשו בעלי המלון, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ניצול חלק מאחוזי הבניה בלבד, לא יתפרש כויתור מצידם על מלוא זכויותיהם, או על כל חלק מהן, כמפורט בסעיף זה.

מובהר בזאת כי אין בהשהיית ו/או בהפסקת פעולות הבניה לתקופה כלשהי, מסוימת או בלתי מוגבלת, כדי למנוע מבעלי המלון את המשך הבניה ו/או כדי לשלול מבעלי המלון את זכויות הבניה ואחוזי הבניה הנוטרים.

10.16 לצורך ביצוע תוספת בניה יהיו רשאים בעלי המלון להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף - בין הרכוש המשותף הכללי ובין הרכוש המשותף של כל אגף ואגף - ללא הפרעה מצד יתר הדירות שבבית, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לצורך העברת החומרים, כלי עבודה, פועלים, אכסון הכלים והחומרים הדרושים לבניה. זאת, בתנאי שישאר מעבר חופשי בעת הבניה לבעלי הדירות האחרות של הבית. עם גמר פעולות הבניה יסירו בעלי המלון כל פגע שנוצר עקב הבניה וינקו את הבית וסביבתו מפסולת הבניה ויתקנו כל נזק לרכוש המשותף שיגרם על ידי הבניה.

10.17 בשעת הבניה הנוספת ולאחריה יהיו בעלי המלון רשאים להוסיף ו/או להתחבר חיבור זמני ו/או חיבור של קבע למערכת אספקת השירותים לבית, לרבות תשתית החשמל, המים והביוב ובלבד שישאו בעלות השימוש בשירותים האמורים, כמו כן, יהיו רשאים לשנותם אם יהיה צורך בכך. עם גמר הפעולות הנ"ל יחזירו בעלי המלון את המצב לקדמותו - אם וככל שהדבר אפשרי לאחר ביצוע הפעולות דלעיל.

10.18 בהתאם לסעיף 71ד(א) לחוק, הננו קובעים כי הוראות סימן 11 בפרק 1 לחוק לא יחולו על הבית.

11. שיקומו של הבית

11.1 נהרס הבית, כולו או מקצתו, יחולו הוראות סעיף 60 לחוק.

11.2 נהרס אגף אחד של הבית בלבד, יעשה שיקומו בהחלטה שהתקבלה באסיפה של אותו האגף, ובהתאם להוראות סעיף 60 לחוק. במקרה כאמור לא תהא לאסיפה הכללית המשותפת ו/או לאסיפה של האגף שלא נהרס, כל סמכות.

11.3 נהרסו שני אגפי הבית, כולם או מקצתם, יעשה שיקומו של הבית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית המשותפת ובהתאם להוראות סעיף 60 לחוק. על אף האמור בסעיף קטן זה, במידה והחליטה האסיפה הכללית המשותפת שלא לשקם את הבית, רשאי כל אגף לפעול בהתאם להוראות סעיף 11.2 לעיל.

11.4 הוחלט להקים את הבית מחדש או לתקנו, ישא כל בעל דירה בהוצאות הכרוכות בכך לגבי דירתו. בעלי כל הדירות ישתתפו בהוצאות הכרוכות בכך לגבי הרכוש המשותף הכללי בהתאם לחלוקה ביניהם בהוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף הכללי, כקבוע בסעיף 8 לעיל. ביחס לרכוש המשותף של כל אגף, ישאו בעלי כל הדירות באותו אגף בהוצאות הכרוכות בכך לגבי הרכוש המשותף בהתאם לחלוקה ביניהם בהוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף של אותו האגף, כקבוע בתקנון זה להלן.



12. חדר טרנספורמטור

12.1 לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") או למי שיבוא במקומה, זכות חזקה ושימוש ייחודיים, בלעדיים, ובלתי הדיירים בחדר הטרנספורמטור לצורך התקנת תחנת טרנספורמציה, החזקתה, הוצאה לפועל של שינויים ו/או תיקונים וכן לצורך ביצוע כל עבודה או מטרה אחרת ממטרות חברת החשמל, כפי שהחברה תמצא לנכון מזמן לזמן.

12.2 חברת החשמל רשאית להניח כבלים וצינורות, לסדר תיבות חיבור לכבלים ולהתקין ציוד ואביזרים מתחת ובחדר הטרנספורמטור הידוע כיחידה 38,39/2 (להלן בסעיף זה: "היחידה"), וכן תהיה חברת החשמל רשאית להחזיק כל אלה במקום, להוציאם, לשנותם ולתקנם ולהחליפם בכל עת לפי ראות עיניה, ולמטרות אלה לחפור בקרקע, ולעשות כל עבודות אחרות בתוך היחידה או בסמוך לה כפי שחברת החשמל תמצא לנכון, וזאת בתנאי שבכל מקרה שהחברה תעשה עבודות כנ"ל, עליה להחזיר מיד את הקרקע לקדמותה על חשבונה היא ולתקן כל נזק במידת יגרום ע"י עבודות כנ"ל.

12.3 ניתנת לחברת החשמל, עובדיה ו/או משמשיה זכות מעבר חופשי יום ולילה בכל עת וכן גישה חופשית אל חדר הטרנספורמטור, הן ברגל והן ברכב כבד על מנת לאפשר ביצוע התקנת מתקני טרנספורמציה, החזקתם, הוצאה לפועל של שינויים או תיקונים פנימיים בחדר הטרנספורמטור וכן לצורך ביצוע כל עבודה או מטרה אחרת של חברת החשמל (להלן: "המעבר והגישה").

12.4 כל בעלי דירה בבית, על שני אנפיו, לרבות נציגויות הבית (להלן בסעיף זה: "בעלי הדירות") אינם רשאים להניח ו/או להרשות למישהו אחר להניח איזה שהם חומרים או חפצים בקרבת חדר הטרנספורמטור וכן אינם רשאים לחסום או להפריע את המעבר החופשי אל היחידה וכל אחד מבעלי הדירות נותן על פי תקנון זה לחברת החשמל את הזכות והרשות לסלק את החומרים או החפצים הנ"ל על חשבונו של אותו בעל דירה שיפר את האמור בסעיף זה.

12.5.1 12.5 אף אחד מבעלי הדירות אינו רשאי לבצע עבודות בנין או איזה עבודה אחרת - בחצר הבית או בתוך הבית בסמוך לחדר התחנה באופן הגורם נזק, הפסד או הפרעה בלתי סבירים לתחנת החשמל ו/או לכבלים ו/או למיתקן או ציוד כל שהוא של חברת החשמל וכן כל עבודה כאמור שתפריע למעבר ולגישה, אלא אם קיבל את הסכמת חברת החשמל לביצוע עבודה כאמור.

12.5.2 12.5.2 בנוסף ובלי לפגוע בכלליות האמור, אף אחד מבעלי הדירות אינו רשאי לבצע ו/או להרשות למישהו אחר לבצע, בלי הסכמתה המוקדמת בכתב של חברת החשמל, עבודה כלשהי של בניה, הריסה, תיקון, או חפירת תעלות לשם הנחת צינורות מים, ביוב או חשמל, או למטרה אחרת וכן חפירת בורות או נטיעת עצים, במרחק שפחות מ-1.5 מטר מחדר הטרנספורמטור, או נעיצת יתדות מתכת או ווים, או מסמרים וכיוצא"ב, או כל עבודה אחרת בקירות חדר התחנה.

12.5.3 12.5.3 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.5 זה - במידה ומישהו מבעלי הדירות יוציא לפועל עבודה כאמור יהא אותו בעל דירה חייב לשפות ולפצות את חברת החשמל על כל נזק שיגרם לה וכן על כל תביעה ו/או דרישה כלפי חברת החשמל, בגין כל נזק או הפסד ממין כלשהו (גוף או רכוש) שייגרמו במישרין או בעקיפין לכל אדם עקב ביצוע העבודה כאמור, בקשר אליה או כנובע ממנה מסיבה כלשהי.

12.6 בעלי הדירות חייבים (וזאת מבלי לבטל או להמעיט מנטל התחייבויות של חברת החשמל לכל האמור להלן) לדאוג לכך שמי הגשמים ומי צינורות הספקת מים או ביוב לא יחדרו לחדר הטרנספורמטור, ככל שהדבר תלוי בהם.

על בעלי הדירות יהיה לתקן כל קלקול שיתהווה במרזבים או בצינורות המים ותעלות הביוב והעלול לגרום לרטיבות או לחדירתם של מים לתוך חדר התחנה. במקרה שיהיה למישהו מבעלי הדירות צורך להעמיד מכונות או מנועים בקרבת חדר התחנה - עליו לאחוז בכל האמצעים הדרושים על מנת למנוע זעזועים או רעידות, העלולים לקלקל את המכשירים שבחדר התחנה. אם מי מבעלי הדירות יפר את ההוראות האמורות בסעיף קטן זה, הרשות בידי חברת החשמל, לסלק, על חשבון אותו בעל דירה את החומרים המפריעים, ולתקן את המכשירים והכלים בחדר התחנה שניזוקו ולגבות את ההוצאות מאותו בעל דירה.

12.7 בכל טענה שתהיה לחברת החשמל כלפי בעלי הדירות או חלק מהם על פי האמור בסעיף זה, תפנה חברת החשמל לנציגות האגף הרלוונטי, ובמקרה הצורך לנציגות



-11-

הכללית של הבית, במטרה שזו תדאג לפתרון הבעיה או הטענה. נמנעה הנציגות מלטפל בבעיה כאמור תוך שבעה ימים, תהא רשאית חברת החשמל לפעול בעצמה לתיקון הבעיה, בהתאם לזכויותיה על פי סעיף זה.

סעיף זה לא יחול על בעיות דחופות שאינן סובלות המתנה של שבעה ימים.

12.8 האסיפה הכללית המשותפת והאסיפות הכלליות של כל אגף לא יהיו רשאים לקבל החלטות שיש בהם כדי לגרוע מההוראות האמורות בסעיף זה ו/או מזכויותיה של חברת החשמל על פי סעיף זה.

12.9 להסרת ספק מובהר כי לא תידרש הסכמתה של חברת החשמל לכל פעולה שהיא בתחומי הבית המשותף או בקשר עמו אלא אם היא פורטה במפורש בסעיף זה.

12.10 אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזיקת הנאה כלשהי, קיימת או עתידית, שתהא לחברת החשמל ו/או לחדר הטרינספורמטור.

פרק ב': אגף 1

13. תחולה

הוראות פרק זה יחולו על אגף 1 של תבית בלבד, הדירות בו והצמוד להן, לרבות הרכוש המשותף של אגף 1, ולא יהא להם כל תוקף כלפי אגף 2 של הבית, הדירות בו והצמוד להן, לרבות הרכוש המשותף של אגף 2, וכלפי הרכוש המשותף הכללי של הבית.

14. החלק ברכוש המשותף של אגף 1

לתחן החלק של כל דירה ברכוש המשותף של אגף 1:

תת חלקה 38,39/1 (להלן: "המלון") - 330/334 חלקים ברכוש המשותף;

תת חלקה 38,39/2 (להלן: "חדר טרינספורמטור") - 4/334 חלקים ברכוש המשותף.

חישובו של שיעור החלק ברכוש המשותף של כל דירה כאמור בטבלה לעיל, כולל את שטחי ההצמדות של כל דירה, בהתאם להוראות סעיף 57(ג) לחוק.

15. נציגות אגף 1

15.1 הנציגות הראשונה של אגף 1 תהיה סמנכ"ל המלון או מיופה כוח מטעמו.

15.2 דיירי אגף 1 רשאים להחליף את נציגות האגף, בהתאם להוראות דלהלן:

15.2.1 האסיפה של אגף 1 תבחר בנציגות בה חבר אחד או יותר; בנציגות של יותר מאחד ייבחר אחד מחבריה כנזבר.

15.2.2 האסיפה של אגף 1 רשאית להחליף את הנציגות, לשנות את הרכבה, או להשלימה אם ירד מספר חבריה מכל סיבה שהיא.

15.3 תקופת כהונתה של הנציגות, כולל חבריה שנבחרו לפי סעיף 15.2.2 לעיל, היא עד לבחירתה של נציגות חדשה באסיפה רגילה של אגף 1.

15.4 החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות; היו הדעות לגבי הצעה מסוימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.

15.5 למען הסר ספק מובהר בזאת כי לנציגות הכללית ו/או לנציגות של אגף 2 אין כל סמכות לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגף 1, לדירות שבאגף 1, לרכוש המשותף החלקי של אגף 1 ולכל הצמוד לדירות שבאגף 1.

16. ניהול ואחזקת אגף 1

בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק, יחולו ההוראות דלהלן:

16.1 אחזקת אגף 1 תהא בסמכותה הבלעדית של נציגות אגף 1.



-12-

- 16.2 בעלי חדר הטרנספורמטור יישאו בהוצאות אחזקת אגף 1 בשיעור של שקל אחד לשנה.
- 16.3 בעלי המלון יישאו ביתר הוצאות אחזקת אגף 1.
- 16.4 על אף האמור לעיל, הוצאות אחזקת אגף 1 שהוצאו לצורכי חדר הטרנספורמטור בלבד, לא יחשבו כהוצאות שהוצאו לצורך אחזקת אגף 1, ובעלי חדר הטרנספורמטור יישאו במלוא ההוצאות כאמור.
- 16.5 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אחזקת אגף 1 תהא באחריותה הבלעדית של נציגות אגף 1 ועל חשבונה, ולחברת הניהול ו/או נציגות אגף 2 ו/או הנציגות הכללית לא תהא כל סמכות לעניין אחזקת אגף 1.

17. האסיפה של אגף 1

- 17.1 על פי דרישת אחד מבעלי הדירות של אגף 1 או יותר, יקיימו בעלי הדירות באגף 1 אסיפה, לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף של אגף 1 והשימוש בו, ושאר העניינים הנוגעים לניהול אגף 1 בכללותו (להלן בסעיף זה בלבד: "**האסיפה של אגף 1**").
- 17.2 נציגות אגף 1 תקבע את מועד האסיפה של אגף 1 ותועיד אותה, בהתאם לדרישה כאמור בסעיף 17.1 לעיל.
- 17.3 נוסף על האסיפות לפי סעיף 17.1, רשאית נציגות אגף 1 להועיד אסיפה של אגף 1 כל אימת שהדבר יראה לה (להלן: "**אסיפה של אגף 1 שלא מן המניין**").
- 17.4 רואים אסיפה של אגף 1 כחוקית אם השתתפו בה נציגות אגף 1 או באי כוחה וכן בעליהן של דירות שלפחות מחצית מהחלקים ברכוש המשותף של אגף 1 צמוד לדירותיהם, בעצמם או על ידי באי-כוח.
- 17.5 יושב-ראש ומזכיר האסיפה יהיו אנשי הנציגות או באי כוחם.
- 17.6 יושב-ראש האסיפה רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה על פי דרישת הנציגות.
- 17.7 החלטות האסיפה של אגף 1 יתקבלו ברוב דעות.
- 17.8 בהצבעה, בין בהרמת ידיים ובין בקלפי, יהא לכל בעל דירה באגף 1 מספר קולות בהתאם לחלקה היחסי של דירתו ברכוש המשותף של אגף 1.
- 17.9 היו הדעות שקולות, יכריע יושב-ראש האסיפה.
- 17.10.1 כל בעל דירה באגף 1 רשאי להשתתף באסיפה של אגף 1 ולהצביע בה בעצמו או על ידי בא-כוח.
- 17.10.2 בא-כוח שנתמנה לייצג בעל דירה באסיפה של אגף 1 יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב-מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.
- 17.11 למען הסר ספק, מוסכם כי לאסיפה הכללית המשותפת ו/או לאסיפה של אגף 2 לא תהא כל סמכות ביחס לאגף 1 של הבית.

18. שינויים ותיקונים באגף 1

בעלי המלון רשאים לבצע שינויים ו/או שיפורים ו/או תיקונים במלון ו/או ברכוש המשותף של אגף 1, על חשבונם, מבלי שיוזקקו לאישור על כך של בעלי הדירות האחרים בבית, על שני אגפיו.

19. שינוי התקנון

שינוי התקנון ייעשה בהתאם לאמור בסעיף 9 לעיל בלבד. לאסיפה של אגף 1 אין סמכות לשינוי התקנון, אף אם השינוי המבוקש מתייחס לאגף 1 בלבד.



מלון טור-סיני
317-02

פרק ג': אגף 2

20. תחולה

הוראות פרק זה יחולו על אגף 2 של הבית בלבד, הדירות בו והצמוד להן, לרבות הרכוש המשותף של אגף 2, ולא יחא להם כל תוסף כלפי אגף 1 של הבית, הדירות בו והצמוד להן, לרבות הרכוש המשותף של אגף 1, וכלפי הרכוש המשותף הכללי של הבית.

21. החלק ברכוש המשותף החלקי של אגף 2

להלן החלק של כל דירת מגורים ברכוש המשותף של אגף 2:

תת חלקה	החלק ברכוש המשותף של אגף 2
38,39/3	3/101
38,39/4	3/101
38,39/5	3/101
38,39/6	4/101
38,39/7	1/101
38,39/8	1/101
38,39/9	3/101
38,39/10	3/101
38,39/11	3/101
38,39/12	3/101
38,39/13	2/101
38,39/14	2/101
38,39/15	2/101
38,39/16	6/101
38,39/17	5/101
38,39/18	4/101
38,39/19	5/101
38,39/20	3/101
38,39/21	3/101
38,39/22	5/101
38,39/23	5/101
38,39/24	5/101
38,39/25	3/101
38,39/26	3/101
38,39/27	6/101
38,39/28	3/101
38,39/29	4/101
38,39/30	5/101
38,39/31	3/101



חישובו של שיעור החלק ברכוש המשותף של כל דירה כאמור בטבלה לעיל, כולל את שטחי ההצמדות של כל דירה, בהתאם להוראות סעיף 57(ג) לחוק.

אל-דוב
גולן כחילא (1993) בע"מ

22. נציגות אגף 2

- 22.1 מאחר וניהולו ואחזקתו של אגף 2 הינם מורכבים בשל אופיו המיוחד, נחתמו בין חברת הניהול לבין רוכשי הדירות באגף זה הסכמים לניהול ולאחזקתו. מוסכם, על כן, כי אגף 2 ינוהל ויתוחזק באופן בלעדי על ידי חברת הניהול על פי הסכם הניהול ועל פי הקבוע בתקנון זה, אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה.
- 22.2 נציגות אגף 2 תחא חברת הניהול.
- 22.3 22.3.1 חברת הניהול תחדל מלשרת כנציגות אגף 2 במקרה והוחלט על ביטול הסכם הניהול בין חברת הניהול לדיירים, בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם הניהול.
- 22.3.2 הוחלפה חברת הניהול בחברה אחרת, יחולו הוראות התקנון הנוגעות לחברת הניהול, על החברה האחרת.
- 22.3.3 החלטת האסיפה של אגף 2 המעבירה את חברת הניהול מהנציגות בלא שהתקיימו לכך הוראות סעיף 22.3.1, אין לה תוקף.
- 22.4 חדלה חברת הניהול או חליפתה מלשרת כנציגות אגף 2, יבחרו הדיירים נציגות חדשה לאגף (להלן: "הנציגות החלופית"), בהתאם להוראות דלהלן:
- 22.4.1 האסיפה של אגף 2 תתכנס באסיפה שלא מן המניין, ותבחר כנציגות חלופית בה חבר אחד או יותר, אך לא יותר מחמשה חברים; הנציגות של יותר מאחד ייבחר אחד מחבריה כגזבר.
- 22.4.2 אסיפה של אגף 2 שלא מן המניין רשאית להחליף את הנציגות החלופית, לשנות את הרכבה, או להשלימה אם ירד מספר חבריה מכל סיבה שהיא; נקבע מספר חברי הנציגות החלופית ומספר חבריה ירד מכל סיבה עד למטה ממספר זה, יועידו חברי הנציגות הנשארים, תוך עשרה ימים, אסיפה שלא מן המניין של אגף 2, לשם השלמת הרכב הנציגות החלופית.
- 22.4.3 תקופת כהונתה של הנציגות החלופית, כולל חבריה שנבחרו לפי סעיף 22.4.2 לעיל, היא עד לבחירת נציגות חדשה באסיפה רגילה של אגף 2.
- 22.5 על הנציגות החלופית יחולו ההוראות דלהלן:
- 22.5.1 החלטות הנציגות החלופית יתקבלו ברוב דעות; היו הדעות לגבי הצעה מסוימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.
- 22.5.2 הגזבר יקבל חשבון לכל הוצאה, ימסור קבלה לכל הכנסה וינהל פנקס הכנסות והוצאות; הגזבר יביא לאישור האספה הרגילה של אגף 2 את הפנקס וכן יביא עמו את החשבונות והקבלות שקיבל, העתקי הקבלות שמסר והמסמכים הנוגעים להם.
- 22.5.3 הגזבר יערוך דין וחשבון כספי אחת לששה חדשים; הדין וחשבון יכלול גם את פירוט ההשקעות של ההכנסות שהצטברו.
- 22.5.4 בעל דירה באגף 2 רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.
- 22.5.5 הגזבר יפקיד את ההכנסות בחשבון בנק על שם אגף 2 שבבית המשותף.
- 22.5.6 שנת הכספים של אגף 2 תתחיל ביום 1 בינואר, ותסתיים ביום 31 בדצמבר של אותה שנה; שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום סיומה של חברת הניהול לתפקד כנציגות אגף 2 ותסתיים ביום 31 בדצמבר הראשון שלאחר יום זה.
- 22.6 כל ההוראות שבסכסם הניהול מחייבות את כל בעלי הדירות באגף 2 והדיירים באגף 2, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין ההוראות בהסכם הניהול, תגברנה הוראות הסכם הניהול.



אל-107
נלו מילא (1993) בע"מ

23. ניהול ואחזקת אגף 2

בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק, יחולו ההוראות דלהלן:

- 23.1 בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לאחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף של אגף 2, ולהבטחת השירותים המחויבים על פי תדין ועל פי הסכם הניהול (להלן: "הוצאות אחזקת אגף 2"), וזאת בנוסף להשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף הכללי.
- 23.2 שיעור ההשתתפות של כל בעל דירה בהוצאות אחזקת אגף 2 יהיה בהתאם לשטח של כל דירה, למעט השטחים הצמודים לה, לעומת השטח הכולל של כל הדירות באגף 2.
- 23.3 חברת הניהול או הנציגות החלופית, לפי הענין, תבצע את האחזקה התקינה ואת הניהול של הרכוש המשותף של אגף 2 כאמור בסעיף 23.1 לעיל. חברת הניהול או הנציגות החלופית, לפי הענין, תגבה את הוצאות אחזקת אגף 2 מתוקף תפקידה כנציגות אגף 2.
- 23.4 בעלי הדירות באגף 2 יהיו חייבים לשלם את חלקם היחסי בהוצאות אחזקת אגף 2, בין אם הם מחזיקים בדירה ובין שאינם מחזיקים בה, בין שהם משתמשים בדירה ובין שאינם משתמשים בה.
- 23.5 23.5.1 היה וחברת הניהול ו/או הבאים מכוחה, לרבות הנציגות החלופית, יצטרכו להוציא הוצאות עבור תיקונים, שיפוצים, חידושים, בניה מחדש, בדיק או החלפה של מתקנים או חלקים אחרים של הרכוש המשותף של אגף 2 או של כל דבר אחר אשר יטפלו בו, תהיה זכאית חברת הניהול או הנציגות החלופית לדרוש מבעלי הדירות את חלקם היחסי בהוצאות המשווערות מראש, טרם שיוצאו ההוצאות. חברת הניהול או הנציגות החלופית, לפי הענין, תערוך במקרה זה חשבון משוער של ההוצאות וכן תשלח הוראות תשלום לכל בעל דירה לפי חלקו היחסי.
- 23.5.2 לאחר ביצוע העבודות האמורות תערוך חברת הניהול או הנציגות החלופית, לפי הענין, חשבון סופי ובאם יתברר שמגיע לבעלי דירות או חלק מהם החזר כלשהו, יוחזר סכום לכל אחד מהם או ייוקף על חשבון תשלומים אחרים המגיעים ממנו. באם תישאר יתרת חובה המגיעה מבעלי הדירות ישלמו בעלי הדירות את המגיע תוך 14 ימים מעת הגשת החשבון.
- 23.5.3 חברת הניהול או הנציגות החלופית, לפי הענין, רשאית לגבות תשלומים לצורך הקמת קרן פחת, אשר תכסה מתוכה הוצאות עתידיות, ובלבד ששיעור תשלומים אלו יהיה סביר.
- 23.6 23.6.1 כל השירותים שמספקת חברת הניהול על פי הסכם הניהול ותקנון זה וכל ההוצאות שהינה מוציאה בהקשר זה, נעשים על ידי חברת הניהול, עבור בעלי הדירות ועל חשבונם.
- 23.6.2 התשלומים אשר ישלמו בעלי הדירות לחברת הניהול על פי הסכם הניהול ותקנון זה עבור ההוצאות בגין הוצאות אחזקת אגף 2, יופקדו בחשבון בנק נפרד שירשם על שם חברת הניהול, ובמידה שתתמנה הנציגות החלופית, בחשבון הבנק הנזכר בסעיף 22.5.5 לעיל.
- 23.6.3 כל ההוצאות בגין הוצאות אחזקת אגף 2, על פי הסכם הניהול ותקנון זה, יעשו מחשבון הבנק הנפרד הנזכר בסעיף 23.6.2 לעיל, ובמידה שתתמנה הנציגות החלופית, מחשבון הבנק הנזכר בסעיף 22.5.5 לעיל.
- 23.6.4 כל בעל דירה באגף 2 מתחייב לשלם את החשבוניות בגין הוצאות אחזקת אגף 2 אשר יומצאו לו לפי כתובת הדירה או כל כתובת אחרת שיוסכם עליה בין בעל הדירה לחברת הניהול או הנציגות החלופית, לפי הענין, בכתב, בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם הניהול ו/או בתקנון.
- 23.6.5 כל בעל דירה באגף 2 מתחייב לשלם את ההוצאות הדרושות לחימום מים ו/או הסקה, באם תותקן מערכת כזו, ולהחזקה התקינה של המערכת המרכזית לחימום מים ו/או הסקה, אף אם אינו מחובר למערכת כאמור, למעט אם הסכימה חברת הניהול או הנציגות החלופית, לפי הענין, לפטור אותו מהתשלום.
- 23.6.6 כל בעל דירה באגף 2 מתחייב לשלם את ההוצאות הדרושות להפעלת מערכת מיזוג האוויר ולהחזקה התקינה של המערכת המרכזית למיזוג

תור-סיני
גולן נומילא (1990) בע"מ

אז, אף אם אינו מחובר למערכת כאמור, למעט אם הסכימה חברת הניהול או הנציגות החלופית, לפי הענין, לפטור אותו מהתשלום.

23.6.7 אם כתוצאה מאי תשלום סכום כל שהוא במועדו תוגש תובענה נגד בעל דירה באגף 2, יהיה על אותו בעל דירה לשלם הוצאות המשפט ואת שכר טרחת עורך הדין שייצג את חברת הניהול או הנציגות החלופית, לפי הענין, במשפט הנ"ל, בסכום סביר ששולם בפועל בתור שכר טרחה לאותו עורך הדין.

23.6.8 כל שירות שחברת הניהול תספק לבעלי דירות לפי בקשתם בקשר לרכוש שאיננו רכוש משותף של אגף 2, כגון ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ניקיון בתוך הדירות, לא ייחשב כאחזקת אגף 2 במובן תקנון זה, והוצאות תקנון זה לא תחולנה על שירות כזה. בעל הדירה ישלם ישירות לחברת הניהול בגין העלויות הכרוכות במתן שירותים אלה.

23.6.9 היה ונרשמה העברה של דירה באגף 2 בלשכת רישום המקרקעין מבלי ששולמו כל התשלומים המגיעים בגין תקנון זה, אזי מקבל ההעברה והמעביר יהיו אחראים יחד ולחוד לכל החובות המגיעים בגין השירותים שנתנו עד להעברה וזאת עד לתשלום המלא בפועל.

23.6.10 חברת הניהול או הבאים מכוחה, לרבות הנציגות החלופית, יהיו רשאים, בנוסף לכל סעד אחר שהם זכאים לו בהתאם לחוק, בתנאי כי הדבר לא יפגע בזכויות האחרים באגף 2, להפסיק את מתן השירותים במלואם או בחלקם לדירה כלשהי באגף 2, במקרה שבעל אותה דירה הפסיק לשלם או לא שילם במועדו תשלום כלשהו שהוא חייב לשלם בהתאם לאמור לעיל ולחלף, ובלבד שתינתן על כך הודעה מוקדמת של 7 ימים בכתב בדואר רשום.

23.6.11 במקרה של אי תשלום כאמור בסעיף 23.6.10 תתיה חברת הניהול או הבאים מכוחה, לרבות הנציגות החלופית, זכאית להפסיק את השירות שתמצא לנכון לאותה דירה, ולא דווקא את השרות אשר בקשר אליו לא שולם התשלום המגיע. הפסקת מתן שירות כלשהו לא תפגע במתן השירותים ליתר הדירות באגף 2.

23.7 23.7.1 חברת הניהול או הנציגות החלופית, לפי הענין, תהא אחראית באופן בלעדי למתן שירותים, לאחזקתם ולהפעלתם של כל המתקנים באגף 2 המהווים רכוש משותף של אגף 2 ו/או המשמשים את כל בעלי הדירות באגף 2 או חלקם ו/או שכל בעלי הדירות באגף 2 זכאים להשתמש בהם, לרבות החלפה או אחזקה של צנרת מסוג כלשהו, אחזקת והפעלת מערכות מיווג האוויר, ההסקה, המים, הטלוויזיה, החשמל, הגז, המעלית, סילוק אשפה, שימוש בחניה, קווי טלפון וכדומה.

23.7.2 כל בעל דירה באגף 2 חייב להרשות שיבוצעו בדירתו העבודות הדרושות לאחזקה התקינה של הרכוש המשותף של אגף 2 ו/או לאחזקתם והפעלתם של המתקנים הנזכרים בסעיף 23.7.1 לעיל ו/או להחזקתן של דירות אחרות בבית על שני אגפים, לרבות תיקונים, שיפוצים, החלפת חלקים של מתקנים ו/או צינורות וכל פעולה אחרת שחברת הניהול או הנציגות החלופית, לפי הענין, נדרשים לעשותה על מנת להבטיח את אספקת השירותים השונים במסגרת הסכם הניהול ותקנון זה. לתכלית זו רשאית חברת הניהול ו/או הנציגות החלופית ו/או אחרים הפועלים מטעמה להיכנס לכל דירה באגף 2, בכל עת סבירה ולאחר מתן הודעה מראש, ולבצע בה ו/או דרכה את העבודות האמורות.

23.7.3 כל בעל דירה באגף 2 חייב להרשות שיבוצעו בדירתו העבודות הדרושות לאחזקה התקינה של המלון ו/או הרכוש המשותף של אגף 1, לרבות תיקונים, שיפוצים, החלפת חלקים של מתקנים ו/או צינורות וכל פעולה אחרת שנדרשים לעשותה על מנת להבטיח את אחזקת התקינה של הדירות באגף 1. לתכלית זו רשאים חברת הניהול ו/או נציגי המלון ו/או הנציגות החלופית ו/או נציגות אגף 1 ו/או אחרים הפועלים מטעמה להיכנס לכל דירה באגף 2, בכל עת סבירה ולאחר מתן הודעה מראש, ולבצע בה ו/או דרכה את העבודות האמורות.

23.7.4 למען חסר ספק, מובהר בזאת כי אחזקת אגף 1 תהא באחריותה הבלעדית של נציגות אגף 1 ועל חשבוה, ולחברת הניהול ו/או הנציגות החלופית לא תהא כל סמכות לעניין אחזקת אגף 1.



317-1

24. <u>האסיפה של אגף 2</u>	
24.1	בעלי הדירות של אגף 2 יקיימו אחת לשנה אסיפה, לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף של אגף 2 והשימוש בו, ושאר העניינים הנוגעים לניהול אגף 2 בכללותו (להלן בסעיף זה: "האסיפה של אגף 2").
24.2	למען הסר ספק, מוסכם כי לאסיפה של אגף 2 לא תהא כל סמכות ביחס לאגף 1 של הבית או ביחס לרכוש המשותף הכללי.
24.3	נציגות אגף 2 תקבע את מועד האסיפה של אגף 2 ותועיד אותה.
24.4	נוסף על האסיפות לפי סעיף 24.1, רשאית נציגות אגף 2 להועיד אסיפה כל אימת שהדבר ייראה לה (להלן: "אסיפה שלא מן המניין").
24.5	הודעה על מועד קיומה של אסיפה של אגף 2 ומקומה תימסר לבעלי כל הדירות באגף 2 שבעה ימים לפחות לפני המועד.
24.6	הודעה שהוצגה במקום בולט על פני אגף 2 או בתוך תיבות המכתבים של כל דירה באגף 2, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה.
24.7	24.7.1 רואים אסיפה של אגף 2 כחוקית אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור בסעיף 24.5 והשתתפו בה נציגות אגף 2 או באי כוחה וכן מחצית מבעלי הדירות באגף 2, בעצמם או על ידי באי-כוח.
24.7.2	ההודעה על קיום האסיפה יכול שתקבע שאם לא יהיה נוכח מנין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו יום או למחרת, ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתכנסה בשעה האחרת או למחרת חוקית בכל מספר של משתתפים, ובלבד שהשתתפה בה נציגות אגף 2.
24.8	24.8.1 ההודעה על מועד אסיפה של אגף 2 תפרט את סדר-יומה.
24.8.2	לא תדון אסיפה של אגף 2 בנושא שלא נכלל בסדר-יומה, אלא אם הסכימה לכך נציגות אגף 2.
24.9	יושב-ראש ומזכיר האסיפה יהיו אנשי הנציגות או באי כוחם.
24.10	יושב-ראש האסיפה רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה על פי דרישת הנציגות.
24.11	24.11.1 בעניינים שבסמכות חברת הניהול, כפי שנקבע בתקנון זה או בהסכם הניהול או בכל עניין אחר הנוגע לניהול ואחזקת הרכוש המשותף של אגף 2, לא תתקבל החלטה בניגוד לדעתה של חברת הניהול, מתוקף תפקידה כנציגות אגף 2. סעיף קטן זה לא יחול במידה ותחלל חברת הניהול מלשרת כנציגות אגף 2.
24.11.2	בשאר העניינים, יתקבלו ההחלטות באסיפה ברוב דעות, למעט החלטות שעל פי החוק, התקנון או הסכם הניהול דורשות רוב אחר. על החלטות כאמור יחול הרוב האחר.
24.12	24.12.1 ההצבעה באסיפה תהיה בהרמת-ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים תיעשה ההצבעה בקלפי.
24.12.2	בהצבעה, בין בהרמת ידיים ובין בקלפי, יהא לכל בעל דירה באגף 2 מספר קולות בהתאם לחלקה היחסי של דירתו ברכוש המשותף של אגף 2, כמפורט בסעיף 21 לעיל.
24.12.3	היו הדעות שקולות, יכריע יושב-ראש האסיפה.
24.13	24.13.1 כל בעל דירה באגף 2 רשאי להשתתף באסיפה של אגף 2 ולהצביע בה בעצמו או על ידי באי-כוח.
24.13.2	בא-כוח שנתמנה לייצג בעל דירה באסיפה של אגף 2 יביא לפני הנציגות, סממן לפתיחת האסיפה, כתב-מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.
24.13.3	בעל דירה שהוא תאגיד ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא-כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של התאגיד.



מלון נמל-1993 בע"מ

-18-	
והמאשרת שבא-כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, תשמש ראייה חותכת לכך.	
24.13.4	היה לדירה יותר מבעל אחד, ימנו הבעלים אחד מהם, או אדם אחר, כבא-כוחם באסיפה של אגף 2; בא-כוח שנתמנה כאמור יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.
25. <u>חשבוניות</u>	
	ספרי החשבוניות של אגף 2 יערכו ויונהלו על ידי נציגות אגף 2. היתה נציגות אגף 2 חברת הניהול, יערכו ויונהלו ספרי החשבוניות של אגף 2 בהתאם לקבוע בהסכם הניהול.
26. <u>הוראות וכללים חללים על בעלי הדירות באגף 2</u>	
26.1	בכפוף להסכם הניהול, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע כללים, הוראות ונהלים שיתייבאו את כל בעלי הדירות באגף 2 או מי שיתגורר בדירותיהם לגבי התנהגות ו/או פעילות בשטחים המשותפים את אגף 2, כולל הרכוש המשותף של אגף 2. חברת הניהול תהא רשאית לקבוע בכללים אלה גם את דרכי, אמצעי, תנאי וזמני השימוש באותם דברים, והכל לשם שמירה על אופיו המיוחד של אגף 2 כבית דירות ייחודי.
26.2	מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 26.1 לעיל, ומבלי לגרוע מהוראות הסכם הניהול, יחולו על בעלי הדירות באגף 2 ועל מי שיתגורר בדירותיהם, ההוראות דלהלן:
26.2.1	המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות והכניסות הכלולות ברכוש המשותף של אגף 2, ישמשו למעבר בלבד. אין להניח בהם חפצים, אין לחסמם ואין להפריע את התנועה החופשית בהם. כמו כן אין להניח מטלטלין או חפצים כלשהם מחוץ לדירה ואין להניח מטלטלין על גג הבית, על שני אגפיו.
26.2.2	העלייה לגג אגף 2, הכניסה אליו והשימוש בו מכל סוג שהוא, וכן הכניסה, השימוש והטיפול בחדרי המכוניות של המעליות, ההסקה, מיזוג האוויר, משאבות המים, מתקני הביוב והספקת החשמל, המכוניות והמתקנים המצויים בהם - אסורים בהחלט, פרט לבעלי מקצוע העוסקים בתחזוקה ובתיקון של הנ"ל באישור חברת הניהול או הנציגות החלופית, ופרט לאנשים שחברת הניהול או הנציגות החלופית מצאה לנכון להרשות להם את הנ"ל.
26.2.3	מכלים לסולר ומכלי גז וכל יתר המתקנים הקשורים אליהם, ללא יוצא מן הכלל, וכן הכבלים והצינורות העל והתת קרקעיים ו/או המרכזיים לשם אספקת מיזוג אוויר, חשמל, טלפונים ומים, ולשם הפעלת הגנרטורים, יהיו אסורים במגע כלשהו. הטיפול והמגע הדרושים לשם החזקתם התקינה ייעשו על ידי בעלי מקצוע, והרשות לבעלי המקצוע תינתן על ידי חברת הניהול או הנציגות החלופית.
26.2.4	הפירים המשרתים את אגף 2, לרבות הפירים המצויים בתוך הדירות, נועדו לשמש את צורכי אגף 2 כולו. בעלי הדירות באגף 2 מתחייבים כי הגישה החופשית והמעבר אל הפירים יאופשרו תמיד, וככל שיהיה בכך צורך תהיה חברת הניהול או הנציגות החלופית רשאית להרשות לבעלי מקצוע להיכנס לדירה לשם ביצוע הפעולות כאמור בהסכם הניהול או בתקנון זה.
26.2.5	חל איסור על הצבת ו/או חתקנת שלטי פרסום כלשהם בשטח אגף 2 ומחוצה לו, ללא הסכמה מראש ובכתב מחברת הניהול. בעל דירה יהא רשאי לקבוע שלט על דלת הכניסה לדירה השייכת לו.
26.2.6	כל הדירות באגף 2 הינן לצורכי מגורים בלבד וחל איסור על כל שימוש אחר בהם.
26.2.7	חל איסור להתקין ו/או להציב מתקנים או חפצים כלשהם מחוץ לשטח הדירות באגף 2, ללא קבלת הסכמת חברת הניהול מראש ובכתב.
26.3	דיירי אגף 2 מודעים לכך כי אגף 1 משמש למלון ולחדר טרנספורמטור, ומסכימים, על כן, להוראות דלהלן:
26.3.1	בעלי ודיירי תת חלקה 38,39/1 וכל השוהה במלון רשאים לערוך איורעים ומסיבות בבריכה ובסביבותיה ו/או במלון כל אימת שיחפצו בכך מבלי



שלמי מדיירי ו/או בעלי הדירות באגף 2 תהא כל טענה ו/או תביעה בעניין זה ומבלי שיהיו רשאים להתערב ו/או להפריע ו/או להתלונן בפני מאן דהו בגין רעש ו/או כל מטרד אחר שיגרם, אם יגרם, כתוצאה מעריכת אירועים כאמור.

26.3.2 דיירי תת חלקה 38,39/1 וכל השוהה במלון רשאים לעשות כל שימוש בדירתם הנחוץ לניהולו של המלון כאמור, לרבות שינויים ו/או תיקונים ו/או שיפורים ו/או תוספות בדירתם ו/או ברכוש המשותף של אגף 1 ו/או ברכוש המשותף הכללי. לדיירי אגף 2 לא תהא כל טענה בגין כל מטרד שהוא הנובע מהשימוש בדירה זו לצורכי בית מלון, ומביצוע תיקונים ו/או שיפורים כאמור.

26.3.3 דיירי תת חלקה 38,39/2 רשאים לעשות כל שימוש ביחידתם הנחוץ לאספקת חשמל וניהולו ואחזקתו של חדר הטרנספורמטור. לדיירי אגף 2 לא תהא כל טענה בגין כל מטרד שהוא הנובע מהשימוש ביחידה זו לצרכים כאמור.

27. שינויים ותיקונים באגף 2

27.1 בעל דירה באגף 2 אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף של הבית ו/או בקונסטרוקציה של הבית על שני אגפיו, ו/או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או עשויים לשנות את ערכו של הבית, אלא אם קיבל תחילה את הסכמת חברה הניהול ונציגות אגף 1, מראש ובכתב.

היה וחדלה חברת הניהול מלשמש בתפקידה מכל סיבה שהיא, חייב בעל דירה באגף 2 המעוניין לבצע פעולות כאמור לקבל לכך את הסכמת האסיפה הכללית המשותפת של הבית מראש.

לעניין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" - לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, פגיעה או שינוי כלשהם בחזונו החיצוני של הבית או אחד מאגפיו, כפי שהייתה בעת גמר הבניה.

27.2 בעל דירה באגף 2 אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בבית על שני אגפיו, לרבות בדירה אחרת, אשר מסכנים או עשויים לסכן את קיום הבית או את קיומה של דירה אחרת, או המשנים או העשויים לשנות את ערכו של הבית או ערכה של דירה אחרת, אלא אם קיבל מראש ובכתב, בנוסף להסכמת חברת הניהול כאמור בסעיף 27.1 לעיל, גם את הסכמת כל בעלי הדירות העלולים להיפגע כאמור לעיל. כל שינוי פנימי או תיקון פנימי אחר בתוך הדירה רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו ועל אחריותו והסכמת בעלי יתר הדירות נתונה לכך מראש ובלבד שבמקרה ושינוי או תיקון כאמור מצריך רשיון ו/או היתר מכל רשות מוסמכת לא יבוצע אותו שינוי או תיקון טרם קבלת הרשיון או ההיתר הנדרשים, וכי השינוי לא יפגע במערכות המשותפות של הבית.

27.3 חל איסור על בעלי הדירות באגף 2 לבצע או לאפשר לאחר לבצע שינויים ו/או תוספות לקירות החיצוניים של הבית ו/או של הדירות ו/או למבנה של הדירות ו/או כל שינוי ו/או תוספה, ללא קבלת אישור מראש ובכתב מחברת הניהול לשינויים ו/או להוספות וללא קבלת הרשיונות וההיתרים מהרשויות המוסמכות, למעט שינויים בדירה בתוכה פנימה.

היה וחדלה חברת הניהול מלשמש בתפקידה מכל סיבה שהיא, חייב בעל דירה באגף 2 המעוניין לבצע פעולות כאמור לקבל לכך את הסכמת האסיפה הכללית המשותפת של הבית מראש.

לעניין זה "שינויים או תוספות" - לרבות סגירת מרפסות, פריצת הקיר החיצוני, התקנת צנרת ו/או אנטנות ו/או מזגן, הצבת שלטים ו/או חבלי כביסה או כל מתקן אחר לתליית כביסה וכדומה.

27.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חל איסור על בעלי הדירות באגף 2 לפגוע ו/או לשנות ו/או להזיק לקיר המשותף לשני אגפי הבית, לרבות כל פעולה המונעת תמיכה בקיר זה.

27.5 ידוע לדיירי אגף 2 כי גג אגף 2 צמוד למלון והוצא מהרכוש המשותף. כן ידוע לדיירי אגף 2 כי גג אגף 2 משמש את המלון באופן בלעדי. אשר על כן מתחייבים דיירי אגף 2 שלא להתקין דוד שמש ו/או כל מתקן אחר על גג אגף 2, ולא לעשות בגג אגף 2 כל



-20-

שימוש, למעט אם קיבלו אישור לכך מראש ובכתב מאת בעלי המלון וחברת הניהול גם יחד:

27.6.1 בעל דירה באגף 2 זכאי לדרוש מחברת הניהול, ובמקרה שחזלה חברת הניהול מלשמש בתפקידה - מחנציגות החלופית, שתבצע כל תיקון באגף 2, למעט בתוך הדירות שבאגף 2, או ברכוש המשותף של אגף 2, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בבית על שני אנפיו. הוצאות התיקון ייחשבו לכל דבר כחלק מהוצאות אחזקת אגף 2, כהגדרתם לעיל.

27.6.2 בעל דירה באגף 2 זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת באגף 2 שיבצע תיקון בדירתו, שאי ביצועה עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון.

28. חניית

ביחס לחנייה ו/או לחניית הצמודות לכל דירה מדירות אגף 2, יחולו ההוראות דלהלן:

28.1 בעלי הדירות באגף 2 לא יהיו רשאים לעשות עסקאות כלשהן, לרבות השכרה או החכרה, ביחס לחניית הצמודות לדירותיהן, במנותק מהדירות, ולהפך.

28.2 בעלי ו/או דיירי הדירות באגף 2 רשאים לעשות שימוש בחניית הצמודות לדירותיהם למטרת חניית רכבם הפרטי ו/או של אורחיהם בלבד.

28.3 בעלי הדירות באגף 2 מסכימים כי זכותם בחניית הצמודות לדירותיהם לא תגביל בכל דרך את העברת הזכויות במלון ו/או בשטחי המלון השונים ו/או השימוש במלון ו/או שימושים של אחרים במלון ו/או בחניית האחרות.

28.4 בעלי הדירות ו/או דיירי הדירות באגף 2 ו/או אורחיהם יהיו חייבים להישמע להוראות בעלי המלון או מי מטעמם (להלן בסעיף זה: "המלון") בקשר לשימוש בחניית ובקשר לדרכי הגישה אליהן.

28.5 בעלי הדירות ו/או דיירי הדירות באגף 2 לא יהיו רשאים לעשות שינויים ו/או שיפורים ו/או תיקונים ו/או פעולות תחזוקה כלשהם בחניית הצמודות לדירותיהם, מבלי לקבל את אישור המלון לכך מראש ובכתב.

28.6 בעלי הדירות ו/או דיירי הדירות באגף 2 יאפשרו למלון לתחזק את החניית ברמה שתאמץ למלון בדרגה של המלון. כל בעל דירה ו/או דייר באגף 2 יישא בהוצאות האחזקה של החניית, בהתאם למספר החניית הצמודות לדירתו, ובשיעורים שיקבעו על ידי המלון. חברת הניהול ו/או הנציגות החלופית תגיע להסדר עם המלון לגבי גביית הוצאות אחזקת החניית מאת הדיירים באגף 2 והעברתם למלון.

29. העברת זכויות

29.1 על בעל דירה באגף 2 המעוניין להעביר את זכויותיו בדירה לאחר (להלן בסעיף זה: "המוכר"), יחולו ההוראות דלהלן:

29.1.1 המוכר מתחייב לפעול בהתאם להערת האזהרה על דירתו לטובת קרתא חברה לפיתוח ירושלים בע"מ.

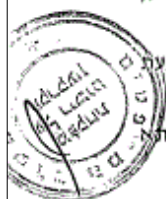
29.1.2 המוכר מתחייב לשלם לחברת הניהול ו/או לנציגות החלופית את כל הסכומים המגיעים להם על פי תקנון זה ועל פי הסכם הניהול.

29.1.3 המוכר מתחייב לדאוג כי הקונה, כהגדרתו להלן, יבצע את כל ההוראות המפורטות בסעיף 29.2 להלן, קודם להעברת הזכויות בדירה.

29.2 על המעוניין לרכוש זכויות בדירה באגף 2 מאת בעל דירה (להלן בסעיף זה: "הקונה"), יחולו ההוראות דלהלן, קודם להעברת הזכויות כאמור:

29.2.1 הקונה יחתום על הסכם ניהול עם חברת הניהול, בנוסח הקיים בעת החתימה על תקנון זה.

29.2.2 הקונה יפעל בהתאם להערת האזהרה על הדירה הנרכשת לטובת קרתא חברה לפיתוח ירושלים בע"מ.



29.3 מובהר בזאת כי אי חתימה על התקנון על ידי מי מבעלי הדירות, אינה פוטרת ממילוי הוראותיו, כאמור בסעיף 62 לחוק.

29.4 מובהר בזאת כי תקנון זה יחייב את כל בעלי הדירות באגף 2, בין שבעלי הדירות היו לבעלי דירות באגף 2 בשעה שתקנון זה נרשם, ובין שהיו לבעלי דירות לאחר רישום התקנון, ובכלל זה בעלי דירה אשר לא חתמו ו/או לא יחתמו על תקנון זה, את חליפיהם ואת הבאים מכוחם ו/או במקומם על פי הוראות כל דין, וזאת החל מהמועד בו ירכשו את הזכויות בדירה, גם אם טרם נרשמו הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. בעל דירה באגף 2 יחא מנוע מלטעון בהליך כלשהו ובבקשה כלשהי כי תקנון זה אינו מחייב אותו מחמת שלא ידע על קיומו או לא ידע על הוראותיו או מחמת כל סיבה אחרת שהיא.

29.5 סעיף 29 יחייב את המוכר, הקונה וכל הבאים במקומם.

30. שינוי התקנון

שינוי התקנון ייעשה בהתאם לאמור בסעיף 9 לעיל בלבד. לאסיפה הכללית של אגף 2 אין סמכות לשינוי התקנון, אף אם השינוי המבוקש מתייחס לאגף 2 בלבד.

פרק ד': שונות

31. הננו קובעים בזאת כי הוראות התקנון המצוי לא יחולו על הבית.

32. הוראות תקנון זה יחולו גם על כל מחזיק, משתמש ואורח של בעל דירה בבית.

33. בהתאם לסעיף 72 לחוק, אנו קובעים כי כל חילוקי דעות וסכסוכים בין בעלי הדירות בנוגע לחובותיהם ולזכויותיהם לפי תקנון זה ו/או בנוגע לרכוש המשותף ו/או בנוגע ליחסים עם בעלי דירות אחרים בבית, ימסרו להכרעתו של בורר דן יחיד שיהיה עו"ד אשר יקבע בהסכמה בין הצדדים. בהעדר הסכמה על מינוי כאמור בתוך שבעה ימים מהיום שבעל דירה נדרש להליכי בוררות על ידי משנהו, יקבע הבורר על ידי יו"ר הוועד המחוזי של לשכת עו"ד במחוז ירושלים. המקום בו ינוהלו הליכי הבוררות יהיה בירושלים. הבורר יקבע ישיבות ויתן הכרעתו במהירות האפשרית. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי, אך לא לסדרי הדין ולדיני הראיות, ויהיה חייב לנמק את הכרעתו.

הוראות סעיף זה ייחשבו כחסכם בוררות בין כל בעלי הדירות על פי חוק הבוררות, תשכ"ח-1968.

34. בהתאם לתקנה 77 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון הנ"ל ולהורות על רישומו.

השם:

חתימה:

מלון ממילא (1993) בע"מ

אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ

בינה בן-שדה

אני הח"מ עו"ד, מעיד בזה כי היום הופיע בפני מר חנן חדייר שהינו מורשה חתימה של אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ על פי מסמכי החברה ואישר כי החתימה על תקנון זה הינה שלו וכי החותמת על תקנון זה היא של החברה וכי ערך את התקנון מרצונו הטוב והחופשי ותבין את תוכנו.

בינה בן-שדה

עו"ד חתומה

מ.ר. 19172

חתימת עו"ד

תאריך: 4/3/19

אני מאשר את התקנון לרישום.

תאריך: 4.4.99



מפקח/ת על רישום מקרקעין

29.3 מובהר בזאת כי חתימה על התקנון על ידי מי מבעלי הדירות, אינה פוטרת ממילוי הוראותיו, כאמור בסעיף 62 לחוק.

29.4 מובהר בזאת כי תקנון זה יחייב את כל בעלי הדירות באגף 2, בין שבעלי הדירות היו לבעלי דירות באגף 2 בשעה שתקנון זה נרשם, ובין שהיו לבעלי דירות לאחר רישום התקנון, ובכלל זה בעלי דירה אשר לא חתמו ו/או לא יחתמו על תקנון זה, את חליפיהם ואת הבאים מכוחם ו/או במקומם על פי הוראות כל דין, וזאת החל מהמועד בו ירכשו את הזכויות בדירה, גם אם טרם נרשמו הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. בעל דירה באגף 2 יהא מנוע מלטעון בהליך כלשהו ובבקשה כלשהי כי תקנון זה אינו מחייב אותו מחמת שלא ידע על קיומו או לא ידע על הוראותיו או מחמת כל סיבה אחרת שהיא.

29.5 סעיף 29 יחייב את המוכר, הקונה וכל הבאים במקומם.

שינוי התקנון

30. שינוי התקנון ייעשה בהתאם לאמור בסעיף 9 לעיל בלבד. לאסיפה הכללית של אגף 2 אין סמכות לשינוי התקנון, אף אם השינוי המבוקש מתייחס לאגף 2 בלבד.

פרק ד': שונות

31. הננו קובעים בזאת כי הוראות התקנון המצוי לא יחולו על הבית.

32. הוראות תקנון זה יחולו גם על כל מחזיק, משתמש ואורח של בעל דירה בבית.

33. בהתאם לסעיף 72 לחוק, אנו קובעים כי כל חילוקי דעות וסכסוכים בין בעלי הדירות בנוגע לחובותיהם ולזכויותיהם לפי תקנון זה ו/או בנוגע לרכוש המשותף ו/או בנוגע ליחסים עם בעלי דירות אחרים בבית, ימסרו להכרעתו של בורר דן יחיד שיהיה עו"ד אשר יקבע בהסכמה בין הצדדים. בהעדר הסכמה על מינוי כאמור בתוך שבעה ימים מהיום שבעל דירה נדרש להליכי בורות על ידי משנהו, יקבע הבורר על ידי יו"ר הוועד המחוזי של לשכת עוה"ד במחוז ירושלים. המקום בו ינוהלו הליכי הבוררות יהיה בירושלים. הבורר יקבע ישיבות ויתן הכרעתו במהירות האפשרית. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי, אך לא לסדרי הדין ולדיני הראיות, ויהיה חייב לנמק את הכרעתו.

הוראות סעיף זה ייחשבו כהסכם בורות בין כל בעלי הדירות על פי חוק הבוררות, תשכ"ח-1968.

34. בהתאם לתקנה 77 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון הנ"ל ולהורות על רישומו.

חתימה:

אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ

השם:

אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ

בינה בן-שדה

אני הח"מ עו"ד, מעיד בזה כי היום הופיע בפני מר חנן חדייר שהינו מורשה חתימה של אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ על פי מסמכי החברה ואישר כי החתימה על תקנון זה הינה שלו וכי החותמת על תקנון זה היא של החברה וכי ערך את התקנון מרצונו הטוב והחופשי וחבין את תוכנו.

בינה בן-שדה

עורכת דין

מ. ר. 19172

חתימת עו"ד

תאריך: 4/3/19

אני מאשר את התקנון לרישום.

תאריך: 4/3/19
19.4.99



מפקח/ת על רישום מקרקעין

נספח א'

הסכם הניהול

מצד אחד

בין _____ (להלן - "החברה")

1. _____ (ת.ז. _____) .

2. _____ (ת.ז. _____) .

מצד שני

מ- _____ ע"ר
(ביחד ולחוד, להלן - "הקונה")

בהסכם זה תהיה להגדרות להלן המשמעות המופיעה מולן, אלא אם כן הדבק הדברים מחייב אחרת:

"המוכרת" - אל רוב מלון ממילא (1993) בע"מ

"החברה" - המוכרת ו/או כל אדם ו/או גורם שיתמנה על ידי המוכרת או מי מטעמה או בעבורה לספק את שירותי הניהול או כל חלק מהם.

"הסכם הרכישה" - החוזה בין המוכרת לבין הקונה שנחתם ביום _____ על פיו רכש הקונה מהמוכרת זכויות בדירה כמוגדר להלן.

"המקרקעין" - גוש 30820 חלקות 38 ו-39.

"הבית" או **"חבנין"** - בית מגורים בן 5 קומות אשר הוקם על חלק מהמקרקעין ואשר נבנה בצמוד למלון (להלן - "מקרקעי הבית")

"הדירה" - היחידה בבית שנרכשה על ידי הקונה מהמוכרת בהתאם להסכם הרכישה.

"המלון" - בית מלון שהוקם על חלק מהמקרקעין ואשר מנוהל ומופעל על ידי חברת הילטון אינטרנשיונל בע"מ ו/או צד ג' אחר כלשהו כפי שייקבע על ידי המוכרת (להלן - "המנהלת").

"המחזיקים" - הקונה ורוכשים אחרים ו/או בעלים ו/או מחזיקים של דירות בבית.

"השטחים המשותפים" - אותו שטח או אותם שטחים במקרקעין ו/או בבית אשר ייועדו מדי פעם בפעם על ידי המוכרת ו/או על ידי החברה לשימושם של כל המחזיקים אשר על פי הסכם זה ו/או על פי הסכם הרכישה ו/או בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המוכרת ו/או של החברה יוחזקו ו/או ינוהלו ו/או יתוחזקו על ידי החברה.

"המתקנים" - מתקנים ו/או ציוד עבור: מיזוג אוויר, מעליות, מערכת חשמלית ו/או ציוד, מערכות מים, בויב, צנרת כלשהי המותקנת על ידי המוכרת ואשר משמש עבור ו/או משפיע על המחזיקים, או כל חלק מהם, ציוד טלוויזיה במעגל סגור ואינטרקום במידה ויהיו, אנטנות טלוויזיה מרכזיות, וכל הציוד, הצנרת והמתקנים האחרים וכדומה, אשר על פי הסכם זה ו/או על פי הסכם הרכישה ו/או לפי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת ו/או של החברה יוחזקו ו/או ינוהלו ו/או יתוחזקו על ידי החברה. מובהר כי המתקנים כוללים את המעליות והכניסות לבית.

"שירותי ניהול" - כל התחייבויותיה של החברה וכל השירותים שעל החברה לספק בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הסכם הרכישה ו/או על פי התחייבויות של המוכרת כלפי רשויות התכנון ו/או על פי דרישותיה של רשות מוסמכת כלשהי ו/או כל שרות אחר שהחברה תהיה מחוייבת לספק על פי כל דין, ושירותים אחרים כלשהם שיוספקו על ידי החברה למחזיקים או חלק מהם ואשר יכללו, בין היתר, תיפעולם, תיקונם ותחזוקתם של המתקנים, השטחים המשותפים, וכל השירותים אשר לפי שיקול דעתה של המוכרת ו/או החברה יסופקו על ידי החברה למחזיקים או לכל חלק מהם לרבות ניהול כללי של הבית לרבות הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, שיפוץ, נקיון, חיטוי, בדיק, השבחה, תאורה, שמירה, גינון וביטוח של המבנה והשטחים המשותפים, לרבות מתקני מערכות מרכזיות וציוד, מתקני תקשורת, מעלית ו/או מעליות שישרתו את הבית לפי קביעת חברת הניהול, מתקני מים, מתקני אינסטלציה ובויב, תיעול לרבות צנרת, אינטרקום במידה ויהיה, אנטנות מרכזיות לטלוויזיה, וידאו ו/או פבלים באם יותקנו, אחזקת מתקנים לאשפה, ציוד חשמלי למאור וכח בחדרי המדרגות של הבית, וכל מתקן נוסף, מתוך השטחים המשותפים שחברת הניהול תיתן לגבי שירותי אחזקה ו/או ביצוע של פעולות המשמשות או שנועדו לשמש או לשרת את הבית.



אל-רוב
מלון נמילא (1993) בע"מ
71206

והתאם להסכם הרכישה הקונה רכש מאת המוכרת את הזכויות בדירה; והתאם להסכם הרכישה הנ"ל הוסכם כי הבנין ינוהל ויתוחזק באופן בלעדי על ידי חברת ניהול, ובכפוף לאמור בסעיפים 15 ו-16 להסכם זה; והחברה היא חברת הניהול המוגדרת בהסכם הרכישה; והחברה הסכימה לבצע את שירותי הניהול והתחייבה לבצעם באופן בלעדי בעצמה ו/או באמצעות כל אדם ו/או גורם אחר שיתמנה על ידה; והקונה הסכים כי שירותי הניהול במקרקעי הבית ובבית, לרבות בכל השטחים המשותפים, יבוצעו באופן בלעדי על ידי החברה בהתאם להוראות הסכם זה.	הואיל והואיל והואיל והואיל והואיל
---	---

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

הגדרות ומבוא

1. ההגדרות הנ"ל והמבוא להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

שירותי ניהול

2. (א) החברה מתחייבת בזאת לספק את שירותי הניהול בהתאם להוראות הסכם זה, והקונה מסכים, מתחייב ומסמיך בזאת את החברה לספק את שירותי הניהול באופן בלעדי.

(ב) הקונה מסכים לכך ומוסר לחברה את ניהול וביצוע שירותי הניהול במהלך תקופת ההסכם באופן בלעדי. הקונה מתחייב, כל עוד השירותים ניתנים על ידי החברה על פי הסכם זה, שלא לבצע את שירותי הניהול וכל חלק מהם בעצמו או באמצעות אחרים, אלא באמצעות החברה או מי מטעמה, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה.

הקונה מסמיך את החברה לתפוס חזקה או שימוש בשטחים המשותפים לצורך ולשם מתן שירותי הניהול על פי הסכם זה, והחברה מתחייבת לעשות כן.

התחייבויותיה של החברה

3. (א) החברה מתחייבת לספק את שירותי הניהול ברמה נאותה באופן החולם את האיכות הגבוהה של הבנין וזאת בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם למדיניות שתקבע על ידי החברה. החברה מתחייבת כי הגוף אשר יבצע את שירותי הניהול יפעל במיומנות ככל שניתן בביצוע שירותי הניהול בהתאם לרמת הבית.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מתחייבת לדאוג לאספקת השירותים המפורטים להלן כחלק אינטגרלי משירותי הניהול:

(1) לארגן, להחזיק ולהעסיק כח אדם הדרוש, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ואשר יכלול, בין היתר, צוות טכני, צוות מקצועי, מנקים וצוות ניהולי. למען הסדר הטוב מובהר ומוסכם בזה כי האמור לעיל לא יגרע מזכות החברה לספק את שירותי הניהול, כולם או מקצתם, באמצעות קבלן ו/או קבלן משנה ו/או בכל דרך אחרת.

החברה מתחייבת לספק לפחות את השירותים הבאים: שירותי ניקיון של חדרי המדרגות והכניסות לבית, גינון ציבורי ושירותים טכניים במערכות.

(2) להחזיק משרד ממנו יתואמו שירותי הניהול ואליו כל מחזיק יוכל לפנות ביחס לבעיות הקשורות לשירותי הניהול. אותו משרד יהיה פתוח במשך שעות מסוימות כל שבוע כפי שיפורסם מדי פעם בפעם על ידי החברה.

(3) לתחזק, לנהל ולטפל בשטחים המשותפים.

(4) לערוך פוליסות ביטוח ביחס לשירותי הניהול ו/או השטחים המשותפים ו/או מבנה הבית ו/או המתקנים ו/או כל חלק מהם ו/או אחריות צד שלישי ו/או פוליסת ביטוח בקשר להעסקת כח האדם ו/או



אל-דוב
נילן נומילא 1999 בע"מ

אנשים המועסקים על ידי החברה ו/או על ידי הקבלנים ו/או קבלני המשנה של החברה, כאשר אותן פוליסות ביטוח, כולן או מקצתן, תהיינה לפי אותם סכומים, תנאים וכיסויי כפי שיוחלט עליהם מדי פעם בפעם לפי שיקול דעתה המוחלט של החברה. למען הסר ספק במסגרת אותן פוליסות הביטוח יקבע הקונה כאחד המבוטחים או לחלופין, תהיה כלולה בה הוראה שעל פיה מוותרת החברה המבטחת על זכות שיבוב כנגד הקונה.

במידה והחברה תקבל מחברת הביטוח כספים עבור נזקים שנגרמו לבית ו/או למערכותיו או חלק מהן, כי אז כספים אלו ישמשו לקימום הנזקים, ככל שניתן.

(5) לספק שירותים כלשהם שהחברה נדרשת לספק על פי כל דין או בהתאם לדרישות כלשהן של רשות מוסמכת כלשהיא.

(ג) החברה תהיה זכאית מידי פעם, לפי שיקול דעתה, לקבוע את היקף שירותי הניהול, סוגם, טיבם, איזה חלק מהם יסופק לבית ו/או לחלקים מסויימים ממנו ואת זמן ואופן הספקתם, ובלבד שהיקף וסוג השירותים שיוספקו יתאמו את רמת הבניין והפרויקט. כמו כן תהיה החברה זכאית מעת לעת להוסיף חלקים מהבית לשטחים המשותפים ולגרוע חלקים מהם, לפי שיקול דעתה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשמוש הסביר של הקונה בדירה ובאפשרות הגישה אל הדירה וממנה. האמור בסעיף זה מתייחס לשירותי הניהול בלבד.

(ד) (1) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי שירותי הניהול ושירותי הרשות כהגדרתם בהסכם זה אינם כוללים שירותים מלונאיים כהגדרתם בסעיף 18 להסכם הרכישה, או איזה מהם.

(2) הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שהגדרתו המדוייקת של כל-אחד מהשירותים המלונאיים, התקופה או התקופות בהן ינתנו, התמורה שתשולם בגינם על-ידי המחזיק למנהלת, מועדי התשלום וכל יתר התנאים, המהותיים והאחרים שעל-פיהם ינתנו השירותים המלונאיים, יקבעו ע"י המנהלת לפי שיקול דעתה המוחלט, וכי לחברה ו/או למוכרת אין ולא תהיה כל מחויבות ו/או אחריות מכל מין וסוג שהוא, בין במישרין ובין בעקיפין, בקשר עם מתן או אי מתן ו/או עם קבלת השירותים המלונאיים, או איזה מהם, ולמחזיק לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי החברה ו/או המוכרת בקשר עם מתן ו/או קבלת השירותים המלונאיים כאמור. למען הסר ספק, מובהר בזאת מפורשות כי התמורה בגין השירותים המלונאיים תשולם ישירות ע"י המחזיק למנהלת.

שירותי רשות

4. (א) הקונה מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שהחברה הביעה הסכמתה לספק לקונה, כנגד תשלום נפרד ומיוחד את שירותי הרשות (להלן: "שירותי הרשות") כדלקמן:

- (1) שירותי נקיון ביחידה.
- (2) שירותי אחזקה ביחידה.
- (3) שירותים נוספים שיוצצו ע"י החברה מעת לעת, הכל לפי שיקול דעתה של החברה.

מובהר, מוצהר ומוסכם בזאת כי אין באמור לעיל משום התחייבות של החברה לספק את שירותי הרשות המנויים לעיל או איזה מהם והיקף ומהות מתן השירותים יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

מובהר ומוסכם כי הקונה אינו חייב להזמין אי אילו משירותי הרשות.

(ב) הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שהגדרת שירותי הרשות, התקופה או התקופות שבהן ינתנו, התמורה שתשולם בגינם ע"י הקונה לחברה, מועדי תשלום תמורה זו וכל יתר התנאים המהותיים האחרים שעל-פיהם ינתנו שירותי הרשות יקבעו ע"י החברה.

למען הסר ספק מוסכם בזאת כי החברה תהא רשאית לצמצם את מיקור שירותי הרשות או להוסיף שירותי רשות חדשים תכל לפי שיקול דעתה והתמורה בגינם תשתנה בהתאם.



- (ג) שרתי הרשות יוזמנו מבעוד מועד ע"י הקונה בהתאם לנוהלים שיקבעו ע"י החברה ו/או להנחיות שינתנו על ידה מעת לעת.
- (ד) למען הסר כל ספק מוסכם מפורשות כי התמורה בגין שרתי הרשות תשולם ע"י הקונה ישירות לחברה.

התחייבויותיו של הקונה

5. הקונה מתחייב ומצהיר בזה כדלקמן:

- (א) להיות קשור באופן בלעדי לחברה לכל הנוגע ו/או הקשור לשירותי הניהול, להימנע מכל פעולה ולא להרשות לכל גורם ו/או אדם אחר לבצע כל פעולה ו/או לספק כל שירות מאיזה סוג או מין שהוא עבור ו/או בשטחים המשותפים ו/או במתקנים ו/או בעניינים המהווים חלק משירותי הניהול ו/או שהחברה מחוייבת לבצע ו/או לעשות על פי הוראות הסכם זה.
- (ב) להשתתף בכל ההוצאות שייגרמו לחברה הקשורים עם ו/או לצורך אספקת שירותי הניהול ו/או קיום כל התחייבויותיה של החברה על פי הוראות הסכם זה.
- (ג) כי הוא וכל אדם אחר שיפעל בשמו ו/או שייצג אותו ו/או ישתמש בדירתו ו/או שיבקר אצלו ו/או בדירה, ישתף פעולה עם החברה, יסייע לה ויצית להנחיותיה בכל מקרה שאותו סיוע ו/או שיתוף פעולה ו/או ציות דרוש על מנת לאפשר לחברה לספק את שירותי הניהול על פי הסכם זה.
- (ד) להודיע לחברה מוקדם ככל האפשר בנוגע לכל פגם, ליקוי ו/או קלקול המתהווה במתקנים ו/או בכל חלק מהשטחים המשותפים ו/או בכל חלק מהבנין ו/או המקרקעין אשר מנוהלים על ידי החברה ואשר דרוש פעולה כלשהי מצד החברה.
- (ה) לאפשר לחברה ו/או כל אדם ו/או גורם מטעמה להכנס לדירה במשך שעות מקובלות אשר יתואמו עם הקונה או נציג מטעמו, וזאת על מנת לאפשר לחברה לבצע ו/או לעשות פעולות כלשהן הקשורות לניהול ו/או תחזוקת הבנין ו/או המתקנים ו/או אשר מהווים חלק משירותי הניהול, בין אם אותן עבודות ו/או פעולות קשורות לדירה עצמה ובין אם הן תיעשה בקשר עם דירות אחרות בבנין ו/או בקשר עם השטחים המשותפים ו/או בקשר עם כל חלק אחר מהבנין ו/או המקרקעין. מוסכם כי החברה לא תיכנס לדירה ללא תיאום עם הקונה למעט במקרים דחופים, כגון מקרים בהם נשקפת סכנה לחיי אדם ו/או לשלמות הדירה, וזאת לאחר שהחברה ניסתה לקבל את אישור הקונה.
- החברה מתחייבת להשתדל עד כמה שהדבר ניתן להמעיט את אי הנוחות שתיגרם לקונה כתוצאה מכך.
- (ו) להשתמש בדירה אך ורק לצורכי מגורים, אלא אם כן קיבל את הסכמתו בכתב ומראש של המוכרת והחברה.
- (ז) לא לתלות שלט או שלטים על הדירה או במסדרון הגובל עמה או בכל חלק אחר של הבית וקירותיו החיצוניים למעט על דלת הדירה לפי תכנון אדריכל המוכרת או החברה.
- (ח) לא לבצע כל שינוי או תוספת במבנה הדירה, במחיצותיה, בקירותיה החיצוניים או באינסטלציה חשמלית, מיוזג אויר, מים ואינסטלציה סניטרית שלה או בכל חלק של הבנין, לא בתוכו ולא מחוץ לו, ובין היתר, לא לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה כולל אלה הפונים לפרוודורים, לא להתקין סורגים ו/או סוככים בחלונות ו/או בפתחים החיצוניים; לא לתלות שלטים מכל סוג על הקירות החיצוניים, לא לתלות כביסה במרפסת או בכל פתח חיצוני ולא לעשות כל שינוי אחר בהם, לרבות צביעה של המרפסות וכל חלק מהן, אלא אם הקונה קיבל את הסכמת החברה לבצע את השינוי או התוספת המבוקשים. כמו כן, מוסכם כי הקונה יהא רשאי לעשות שינויים במערכות המים והחשמל הדירתיים ובמחיצות הפנים של הדירה מבלי לקבל אישור מהמוכרת או מהחברה, וזאת בתנאי שהשינוי לא יפגע בקירות החיצוניים, במערכות הבית המשותפות, בקורות ובעמודים מבוטון. מוסכם כי הקונה יהא רשאי להקים סוכה במרפסת הדירה במשך תקופת חג חסוכות.

- (ט) לא להחליף את דלת הכניסה לדירה ולא לעשות בה כל שינוי אחר, לרבות צביעה או ציפוי של חלקה החיצוני, אלא לאחר קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב.
- (י) להמנע מלבצע את שירותי הניהול או כל חלק מהם באמצעות כל צד שלישי מלבד החברה.
- (יא) לקיים את התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה ובהסכם הרכישה, ככל שהן נוגעות לניהול, לאחזקה ולשימוש בדירה וברכוש המשותף, במלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לבצע כל תשלום שעליו לשלם על פי הוראות הסכם זה במלואו ובמועדו.

הוצאות בגין שירותי ניהול

6. (א) החברה, על חשבון המחזיקים, תשלם את כל התשלומים וההוצאות הדרושים בקשר עם ועבור אספקת שירותי הניהול ומילוי אחר כל התחייבויותיה על פי הסכם זה, או תתחייב לשלם תשלומים והוצאות אלה על חשבון המחזיקים (להלן - "ההוצאות").
- (ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ההוצאות תכלולנה, בין היתר, כל התשלומים וההוצאות הקשורים בהעסקת כח אדם ו/או יועצים, תשלומים לקבלנים, קבלני משנה, הוצאות בגין עבודות, חומרים, כלים, חלקי חילוף, ציוד, תחזוקת משרדי החברה (לרבות שכר דירה של המשרד והוצאות משרדיות), תשלום פרמיות ביטוח, התשלומים הדרושים לתחזוקת וטיפול במתקנים, ולרבות תשלומים הדרושים כדי להחליף כל חלק שבור בהם, הוצאות מימון והוצאות ריבית, שכר טרחה של רואה החשבון של החברה ושל היועץ המשפטי של החברה בגין שירותים הניתנים על ידם ואשר קשורים לשירותי הניהול ו/או להסכם זה ו/או להסכם הניהול שנחתם עם המחזיקים ו/או מי מהם.
7. מוסכם כי ההוצאות תכלולנה שני סוגים כלליים כמפורט להלן:
- (א) הוצאות המתייחסות לשירותי הניהול, או כל חלק מהם ו/או הקשורות לקיום התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה, הניתנים לכל המחזיקים ו/או מהם כל המחזיקים רשאים ליהנות (להלן - "ההוצאות הכלליות").
- כל המחזיקים ישתתפו בתשלום ההוצאות הכלליות לפי זכויותיהם היחסיות בבנין על בסיס השטח היחסי של כל דירה (למעט השטחים המוצמדים להן כגון גינות, מקומות חניה, מחסנים, גגות וכדומה) לעומת השטח הכולל של כל הדירות בבנין; או כמבוסס על כל נוסחה אחרת שתיקבע מדי פעם בפעם על ידי החברה ותאושר על ידי רואה החשבון של החברה כנוסחה הוגנת וסבירה.
- (ב) הוצאות המתייחסות לשירותי הניהול או כל חלק מהם הניתנים לחלק מהמחזיקים ו/או שירותי הניהול שמהם רק חלק מהמחזיקים רשאים ליהנות (להלן - "ההוצאות הספציפיות").
- כל אותם מחזיקים הרשאים ליהנות מההוצאות הספציפיות ישתתפו בתשלום ההוצאות הספציפיות לפי נוסחה שתיקבע מדי פעם בפעם על ידי החברה כנוסחה הוגנת אשר תאושר על ידי רואה החשבון של החברה. החברה לפי שיקול דעתה תחליט אלו מהמחזיקים חייבים להשתתף בתשלום ההוצאות הספציפיות.
8. החברה מתחייבת לעשות כמיטב יכולתה לדאוג לכך כי ההוצאות, בין אם הוצאות כלליות ובין אם הוצאות ספציפיות, לרבות משכורות, שכר עבודה והוצאות סוציאליות של מועסקיה ו/או התשלום לקבלנים או לקבלני משנה אשר יספקו את שירותי הניהול או כל חלק מהם, תהיינה סבירות, בהתחשב ברמה של הבנין ושל שירותי הניהול שעל החברה לספק על פי הסכם זה.
9. הקונה מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות במלואו ובמועדו, לרבות חלקו בהוצאות הכלליות כפי שייקבע על ידי החברה בהתאם לסעיף 7(א) לעיל, ובהוצאות הספציפיות כפי שייקבע על ידי החברה בהתאם לסעיף 7(ב) לעיל.



א-37

הפקדון

10. (א)

בסמוך לפני מועד המסירה של הדירה (כמוגדר בהסכם הרכישה) תעביר החברה לקונה אומדן של ההוצאות הצפויות בגין תקופה של שלושה חודשים (להלן - "האומדן"). בד בבד עם התשלום האחרון שעל תקונה לשלם לפני מועד מסירת הדירה על חשבון התמורה (כמוגדר בהסכם הרכישה), יהיה על הקונה להפקיד בידי החברה סכום בשקלים חדשים שיהיה מבוסס על האומדן ויהיה שווה לכל הסכומים שעל הקונה לשלם לחברה על פי הוראות הסכם זה, בגין תקופה של שלושה חודשים לרבות, חלק הקונה בהוצאות (ההוצאות הכלליות וההוצאות הספציפיות), דמי הניהול וקרן הפחת כמוגדר בהסכם זה (להלן - "הפקדון").

הפקדון יהיה צמוד לשער היציג של הדולר או למדד יוקר המחיה, כפי שיוחלט על ידי החברה מדי פעם ולפעם.

(ב)

החברה תהיה רשאית להכין אומדן חדש של כל ההוצאות פעם בכל שלושה חודשים (להלן - "האומדן החדש").

אם לפי האומדן החדש סך כל הסכומים שעל הקונה לשלם בהתאם להוראות הסכם זה, למשך תקופה של שלושה חודשים, יעלה על הפקדון הקיים אותה עת, יהיה הקונה חייב תוך 14 יום מקבלת דרישה בכתב מאת החברה לשלם לחברה סכום נוסף על מנת שהפקדון ישתווה לסך כל הסכומים שעל הקונה לשלם לחברה על פי הוראות הסכם זה בגין תקופה של שלושה חודשים. לצורכי הסכם זה "הפקדון" יכלול גם סכומים נוספים כלשהם שהוספו לפקדון על ידי הקונה כתוצאה מהאומדן החדש בהתאם לסעיף קטן זה.

(ג)

הפקדון יוחזק על ידי החברה כתשלום מקדמה קבועה, ולא יגרע מחובתו של הקונה לשלם את התשלומים החודשיים השוטפים במלואם ובמועדם שהוא חייב לשלם לחברה בהתאם להוראות הסכם זה.

החברה תהא רשאית לעשות שימוש בכספי הפקדון בכל עת בה יחוב לה הקונה סכום כלשהו על פי הסכם זה והקונה יהיה חייב להשלים את סכום הפקדון בכל עת בה תעשה החברה שימוש בכספי הפקדון למילוי התחייבויות הקונה בהתאם להסכם זה, ובלבד שההשקעה תהא סולידית ולא באפיקים ספקולנטיים.

(ד)

הפקדון יופקד על שם החברה בחשבון בנק ויושקע על ידי החברה, באפיק השקעה שנועד לשמור על ערך הפקדון, לפי שיקול דעתה המוחלט. עם תום תקופת ההסכם כמוגדר בהסכם זה, תחזיר החברה את הפקדון לקונה, בצירוף כל ריבית מצטברת עליו ששולמה על ידי הבנק בו היה מופקד, לאחר ניכוי של כל המיסים, עמלות בנק, היטלים וסכומים בלתי משולמים שהקונה חייב לחברה עד לפקיעת התקופה כאמור. להסרת ספק מובהר כי החברה לא תהא אחראית לכל הפסד שייגרם לקונה עקב ההשקעה בחשבון הני"ל ולא תפצה ו/או תשפה אותו בגין כל הפסד כאמור, אלא אם כן נגרם על ידי רשלנות ברורה מצד החברה.

דמי ניהול

11.

בתמורה למתן שירותי הניהול וביצוע כל התחייבויותיה של החברה על פי הוראות הסכם זה, ישלם הקונה לחברה סכום אשר יהיה שווה לחמישה עשר אחוז (15%) מחלקו בהוצאות, לרבות ההוצאות הכלליות וההוצאות הספציפיות אשר שולמו על ידי החברה ואלה שהחברה התחייבה לשלם (להלן - "דמי הניהול"). דמי הניהול יתווספו לחשבונות החודשיים שהחברה תגיש לקונה כמפורט בהסכם זה, ושולמו על ידי הקונה ביחד עם תשלום החשבונות החודשיים הני"ל על ידו.

תשלום הוצאות ודמי ניהול

12. (א)

החברה תמציא לקונה ביום הראשון לכל תקופה תלת חודשית חשבון תלת חודשי המפרט את חלקו של הקונה בפריטים הבאים: ההוצאות, לרבות ההוצאות הכלליות וההוצאות הספציפיות, דמי הניהול עליהן וחלקו של הקונה בקרן הפחת (כמוגדר להלן), המתייחסים לשלשת החודשים החולפים (להלן - "התשלום התלת חודשי").

(ב)

הקונה מתחייב לשלם את התשלום התלת חודשי המתייחס לשלושת החודשים החולפים לא יאוחר מ-15 בחודש הראשון של כל תקופה בת שלושה חודשים.



אל-דוד
נולד 1993 בע"מ

כאמור, או כפי שהחברה תחליט, על אף האמור לעיל, התשלום התלת חודשי הראשון ישולם על ידי הקונה לחברה לפני מסירת החזקה.

ג) מס ערך מוסף יתווסף לכל הסכומים שעל הקונה לשלם על פי הוראות הסכם זה, וישולם על ידו בד בבד עם ביצוע התשלום התלת חודשי לפי השיעור החל על פי חוק.

ד) כל התשלומים שעל הקונה לשלם בהתאם להוראות הסכם זה ישולמו בשקלים חדשים ויהיו צמודים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, לשער היציג של הדולר, או למדד יוקר המחיה, כפי שיוחלט על ידי החברה מדי פעם בפעם.

הנהלת חשבונות

13. א) החברה מתחייבת לנהל חשבונות מסודרים אשר ישקפו את ההתחשבות בין הקונה לבין החברה בהתאם להוראות הסכם זה.

תוך ארבעה חודשים לאחר תום כל שנה כספית, על החברה להמציא לקונה, לפי דרישתו בכתב, חשבון מצטבר סופי המשקף את התשלומים שבוצעו על ידו במשך שנת הכספים הקודמת.

החשבונות השנתיים של החברה יבוקרו על ידי רואה החשבון של החברה, ולאחר שאומתו על ידי רואה החשבון הנ"ל יהיו הוכחה לכאורה באשר לפרטים הקבועים בהם.

ב) הקונה גם יהיה רשאי לקבל הסברים באשר להוצאות ו/או לחשבונות ו/או לבדוק את החשבונות וההוצאות החודשיים ו/או השנתיים הנ"ל.

ג) הקונה יהא רשאי לקבל לעיונו את דוחות רואה החשבון של החברה בנוגע להוצאות והכנסות הבית בלבד.

קרן פחת

14. א) החברה תהא רשאית להקים קרן פחת להחלפת ו/או חידוש ו/או שיפור המתקנים (להלן - "קרן הפחת") והקונה מתחייב להעביר לחברה תשלומים חודשיים כחלקו בקרן הפחת.

הסכומים שעל הקונה להעביר כאמור לעיל יהיו מבוססים על נוסחה שתיקבע מדי פעם בפעם על ידי החברה ותאושר על ידי רואה החשבון של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

התשלום לקרן הפחת שעל הקונה לשלם יהיה בנוסף להתחייבויותיו לבצע את התשלומים החודשיים, לשלם את הפקדון ולשלם את דמי הניהול.

חלקו של הקונה בקרן הפחת יתווסף לכל חשבון תלת חודשי שיוגש לקונה וישולם על ידי הקונה במקביל להעברת התשלום התלת חודשי.

ב) התשלומים שיבוצעו על ידי המחזיקים לטובת קרן הפחת יופקדו על ידי החברה באופן שנועד לשמור על ערך התשלום, בחשבון בנק נפרד שייועד על ידה ויושקעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה המוחלט והחברה תעשה בהם שימוש אך ורק לחידוש ו/או החלפת ו/או שיפור המתקנים, אם יהיה צורך בכך.

ג) למען הסר ספק, מוצהר בזה במפורש כי הקמת קרן הפחת והפקדת חלקו של הקונה בה על ידו בשום אופן לא יגרע מהתחייבותו של הקונה להשתתף בכל ההוצאות שתיגרמנה ו/או תהיינה כרוכות בחידוש ו/או החלפת ו/או שיפור המתקנים במקרה ובמידה שהכספים בקרן הפחת לא יספיקו למטרה כנ"ל. כמו כן מוצהר בזה במפורש שהחברה לא תהיה מחוייבת לגרום לחידוש ו/או החלפת ו/או שיפור המתקנים אלא אם כן ועד כמה שהיה מספיקים מספיקים בקרן הפחת למטרות כנ"ל, או שכספים מספיקים כנ"ל ישולמו על ידי המחזיקים.

ד) עם תום תקופת ההסכם בהתאם להוראות סעיף 15, החברה תעביר לקונה שייועד על ידי הרוב המכריע כמוגדר להלן, את כל הסכומים העומדים לזכות קרן הפחת, לאחר ניכוי סכומים כלשהם שהחברה חייבת אותה עת בקשר עם

[Handwritten signature]

אל-דוב

החידוש ו/או החלפה ו/או השיפור של המתקנים, וכמו כן לאחר ניכוי מקרן הפחת הנייל של סכומים בלתי משולמים כלשהם המגיעים לה מהמחזיקים.

(ח) הקונה מאשר כי הוא ער לעובדה כי לא יהיה זכאי לכל החזר של סכום כלשהו ששולם על ידו לטובת קרן הפחת במקרה והסכם זה ו/או שירותי הניהול על ידי החברה על פי הסכם זה יבואו לסיומם.

תקופת ההסכם

15. (א) החברה תחל במתן שירותי הניהול במועד בו לפחות ארבעה מחזיקים קיבלו חזקה בדירותיהם בבנין (להלן - "תאריך ההתחלה"). הוצאות הקמת חברת הניהול ותפעולה בטרם כניסת המחזיקים ומסירת החזקה בדירות יכללו בהוצאות החברה.

על אף האמור לעיל, מוסכם בזה כי עד השלמת בניית כל חלקי הבנין, לרבות, עבודות התשתית והפיתוח הסביבתי, לא תהיה החברה מחוייבת לספק את שירותי הניהול המלאים, כל עוד שהיא מספקת את אותו חלק משירותי הניהול הדרושים על מנת לאפשר שימוש הולם על ידי הקונה בדירה ובאותם חלקים מהשטחים המשותפים שבנייתם כבר הושלמה.

(ב) תוקף ההסכם זה הינו מיום חתימת ההסכם תרכישה והוא ישאר בתוקף למשך תקופה של 20 שנה (להלן - "תקופת ההסכם"), ויתחדש מאליו לשתי תקופות נוספות של 10 שנים כל אחת (להלן - "התקופה הנוספת"), אלא אם כן תיתן החברה לקונה הודעה בכתב על סיום ההסכם לפחות שישה חודשים לפני תום תקופת ההסכם או תום תקופת התקופה הנוספת הראשונה, לפי הענין.

16. על אף האמור בסעיף קטן 15 (ב) לעיל, הצדדים מסכימים לביטול המוקדם של ההסכם זה והפסקת מתן שירותי הניהול על ידי החברה על פי ההסכם זה בקרות כל אחד מהאירועים כדלקמן:

(א) אם 5 שנים לאחר תאריך ההתחלה המחזיקים של לפחות 75% משטח הרצפה הכולל של הדירות בבנין (למעט השטחים המוצמדים להן, כגון גינות, חניונים, גגות, וכדומה) (להלן - "הרוב המכריע") יחליטו להביא את ההסכם זה ושירותי הניהול על ידי החברה על פי ההסכם זה לסיומם, ובלבד שהתנאים כמפורט להלן יקויימו:

(1) לחברה תינתן הודעה בכתב על החלטתה כאמור החתומה על ידי יחיד הרוב המכריע לפחות 12 חודשים מראש; ו-

(2) לחברה ישולמו כל הסכומים הבלתי משולמים המגיעים לחברה עד לתאריך הסיום בפועל; ו-

(3) המחזיקים יגרמו לשחרור החברה מכל התחייבויותיה העתידיות כלפי צדדים שלישיים, כגון כל רשות מוסמכת, בקשר עם אספקת שירותי הניהול.

(4) המחזיקים או הרוב המכריע יבטיחו את הזכות הנמשכת של המחזיקים הנוספים להשתמש במתקני הבנין והמקרקעין, ובשירותיהם לפי אותם התנאים שחלו שעה שהחברה סיפקה את שירותי הניהול.

(ב) החברה לפי שיקול דעתה המוחלט תהיה רשאית להביא את ההסכם זה לסיומו, ובלבד שהתנאים כמפורט להלן יקויימו במצטבר:

(1) החברה תיתן למחזיקים הודעה בכתב על החלטתה לפחות 6 חודשים מראש.

(2) החברה תעביר את הסכומים בקרן הפחת בהתאם לסעיף 14(ד) לעיל.

(3) החברה תחזיר למחזיקים את יתרת פקדונותיהם בהתאם לסעיף 10(ד) לעיל.



אשר
נולד נומילא (1990) בע"מ

כללים ותקנות

17. (א) החברה תהיה רשאית מעת לעת לקבוע כללים, הנחיות, הוראות ותקנות שיחולו על ו/או יסדירו את השימוש ו/או ההתנהגות בבנין ובמקרקעי הבית (להלן - "התקנות"). התקנות יחייבו את הקונה אשר יהיה חייב לפעול לפיהן ולדאוג לכך שאורחיו וכל אדם אחר המשתמש בדירתו יצייתו לתקנות אף הם. מדי פעם בפעם החברה תהיה רשאית לשנות את התקנות, לבטל חלק מהן, ו/או להוסיף תקנות חדשות.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית להתקין תקנות באשר לשימוש במעליות, השטחים המשותפים, המתקנים, שרותי הניהול ותקנות בנוגע לסילוק אשפה וכדומה. מותר שהתקנות תכלולנה כללים, תקנות, צווים והליכים בנוגע לדרך, אופן, אמצעים, והמועדים שניתן להשתמש בדברים האמורים, התנאים שלפיהם ניתן להשתמש בהם, ובאמצעות התקנות להסדיר כל שאלה ו/או נקודה אחרת כפי שהחברה, לפי שיקול דעתה המוחלט, תוך התחשבות במחזיקים ככל שהדבר ניתן, תחליט שראוי להיות מוסדר ומפורט על מנת להבטיח את התפעול השוטף והחלק הראוי של הבנין ושירותי הניהול.

(ב) המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות והכניסות הכלולות בשטחים המשותפים או שלפי הסכם זה יש לכל המחזיקים זכות מעבר בהם, יישמשו למעבר בלבד. אין להניח בהם חפצים, אין לחסום ואין להפריע את התנועה החפשית בהם. כמו כן אין להניח מטלטלין או חפצים כלשהם מחוץ לדירה ואין להניח מטלטלין על גג הבית.

(ג) העליה לגג הבית, הכניסה אליהם והשימוש בהם מכל סוג שהוא, וכן הכניסה, השימוש והטיפול בחדרי המכוניות של המעליות, החסות, המיזוג האוויר, משאבות המים, מתקני הביוב והספקת החשמל, המכוניות והמתקנים המצויים בהם, אסורים בחלט, פרט לבעלי מקצוע העוסקים בהחזקה ובתיקון של הני"ל באישור החברה ופרט לאנשים שהחברה מצאה לנכון להרשות להם את הני"ל לשם הבטחת הספקת שרותי הניהול ו/או לשם השמירה עליהם ואחזקתם.

(ד) מיכלים לסולר ומיכלי גז, וכל יתר המתקנים הקשורים אליהם, ללא יוצא מן הכלל, וכן הכבלים והצנורות העל והת קרקעיים ו/או המרכזיים לשם הספקת מיוזג אוויר, חשמל, טלפונים ומים, ולשם הפעלת הגנרטורים, יהיו אסורים במגע כלשהו. הטיפול והמגע הדרושים לשם החזקתם התקינה יעשו ע"י בעלי מקצוע, וההוראות והרשות לבעלי המקצוע, לגבי מתקנים כלעיל, יינתנו ע"י החברה.

(ה) מוסכם כי לחברה תהא זכות שימוש בלעדית בפירים המשרתים את הבית. הקונה מצהיר כי הוא יודע שהפירים נועדו לשמש את צרכי הבית כולו. הקונה מתחייב כי הגישה החופשית והמעבר אל הפירים יאופשרו תמיד, וככל שיחיה בכך צורך תהיה החברה רשאית להרשות לבעלי מקצוע להכנס לדירה לשם ביצוע הפעולות כאמור בהסכם זה.

נזקים ותיקונים

18. (א) הקונה יהיה חייב להחזיר לחברה הוצאות כלשהן שנגרמו לו ו/או ייגרמו לה לשם תיקון כל נזק מאיזה מין או סוג שהוא אל ו/או בשטחים המשותפים, המתקנים, הבנין ו/או המקרקעין ו/או הנכס הנוסף, למעט החלק הפנימי של הדירה, ואשר נגרמו על ידי הקונה ו/או על ידי כל צד שלישי שהקונה אחראי לו, כגון אורחיו, שוכריו, עובדיו, וכדומה.

(ב) הקונה ישלם לחברה את הסכומים הנ"ל ביחד עם סכום השווה לדמי הניהול על אותם סכומים תוך 7 ימים לאחר קבלת דרישתה בכתב של החברה.

הפרה

19. (א) במקרה והקונה יגבר בתשלום כל סכום שעליו לשלם בהתאם לכל אחת מהוראות הסכם זה ו/או ייפר כל אחת מהוראות הסכם זה ולא תיקן הפרה כני"ל תוך 14 ימים לאחר קבלת דרישה בכתב לעשות כן, תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט, ומבלי לגרוע מכל אחת מזכויותיה האחרות על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לנקוט בצעדים המפורטים להלן, כולם או מקצתם:



מנלן נמלא
כא-ל-רוב
בע"מ

76

(1) לחייב ולגבות באשר לכל סכום שבפיגור, ריבית לפי השער המירבי הנהוג אותה עת על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ בגין משיכות יתר בלתי מאושרות בחשבונות הח"ד, כאשר אותה ריבית תחוייב ותעמוד לתשלום ממועד פרעונו הנקבע לאותו תשלום ועד לתשלומו בפועל; ו/או

(2) להצמיד כל סכום שבפיגור לשער היציג של הדולר או, לפי שיקול דעתה של החברה, למדד יוקר המחיה, מאת מועד הפרעון הנקבע של אותו תשלום ועד לתשלומו בפועל; ו/או

(3) להפסיק את אספקת שירותי הניהול, במלואם או במקצתם, לקונה; ו/או

(4) למנוע מהקונה ו/או כל אדם מטעמו, לרבות, אך לא מוגבל לכך, אורחיו, שוכריו, עובדיו וכדומה, מלהשתמש בשירותים בבנין ו/או בשטחים המשותפים ו/או במתקנים.

(5) להגיש בקשה לצו מניעה ו/או צו לאכיפת הוראות הסכם זה.

(6) לנכות מהפקדון סכומים כלשהם הדרושים כדי לכסות את חובו של הקונה, לרבות כדי לכסות כל ריבית או הצמדה שהצטברו אליו.

(ב) כל ההוצאות שיוצאו על ידי החברה או התשלומים שישולמו על ידה כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הקונה ו/או על מנת לנקוט בהליכים משפטיים העומדים לה על מנת לנסות לגרום לכך שהקונה יתקן את ההפרה, יחולו על הקונה וישולמו על ידו לחברה עם קבלת דרישתה הראשונה.

(ג) במקרה והחברה מפסיקה לספק שירותי ניהול לקונה או לכל אחד מהמחזיקים כתוצאה מהפרת הסכם הניהול על ידם, שאר המחזיקים יישאו בהוצאות הנוספות שתיגרמנה כתוצאה מהעובדה שאותם תשלומים לא נישאים על ידי הקונה או המחזיק הנ"ל, ובלבד שהחברה עשתה את מירב המאמצים לשם גביית הכספים. לאחר שייגבו התשלומים מהמחזיק או הקונה הנ"ל על ידי החברה, יקבלו שאר המחזיקים את ההוצאות הנ"ל בהן נשא.

(ד) הפסקת שירותי הניהול על ידי החברה כאמור ו/או סירוב הקונה לקבל חלק כלשהו משירותי הניהול ו/או רצונו של הקונה להביא את הסכם זה לסיומו או להפסיק את אספקת שירותי הניהול על ידי החברה, כולם או מקצתם, ו/או העובדה שהקונה אינו משתמש ו/או אינו מתגורר בדירה, לא ישחרר את הקונה מחובתו לשלם במלואם ובמועדם את כל הסכומים שהוא חייב בתשלומם על פי הוראות הסכם זה.

(ה) למען חסר ספק, מוצהר בזה כי במקרה ויבוטל הסכם הרכישה יראו גם הסכם זה כמבוטל.

(ו) מבלי לפגוע באמור בסעיף זה, על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.

העברת זכויות והתחייבויות

20. (א) החברה תהיה רשאית בכל עת ומדי פעם בפעם להעביר את זכויותיה ו/או התחייבויותיה על פי הסכם זה, כולן או מקצתן לכל אדם ו/או גורם (להלן - "מקבל הזכות"), בתנאי כי מקבל הזכות מתחייב לבצע את שירותי הניהול על פי הסכם זה.

(ב) הקונה יהיה רשאי להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה במקרה והוא מוכר את זכויותיו בדירה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 13 להסכם הרכישה, ולאחר שהוראות המפורטות בסעיפי המשנה שבו קויימו.

קינוח וזקיפת תשלומים

21. החברה תהיה רשאית לזקוף את הפקדון שנתן הקונה לכסות כל אחת מ-5 ההתחייבויות של הקונה על פי הוראות הסכם זה באותו אופן כפי שהחברה תחליט.

אל-713
נולד 1993
בע"מ

תיראה לנכון, ולא תהיה לקונה כל זכות לדרוש ששכום כלשהו ייזקף לזכות חוב מסויים כלשהו הנקבע על ידו.

סמכות שיפוט

22. על הסכם זה יחולו חוקי מדינת ישראל והצדדים מסכימים כי לבתי המשפט בירושלים תהיה סמכות שיפוט בלעדית לדון בתביעה כלשהי הקשורה להסכם זה.

רישום

23. (א) הקונה מסכים בזה כי הסכם זה יירשם בלשכת רישום המקרקעין על ידי הצמדתו ו/או הכללתו ו/או צרופו כנספח בתקנון המוסכם בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או רישום הערת אזהרה על המקרקעין ו/או על הדירה באשר לקיום הסכם זה, ו/או התחייבותיו של הקונה על פיו ו/או בכל דרך אחרת, כל זאת לפי שיקול דעתם הבלעדי של החברה ו/או של המוכרת.

ויתור

24. כל ויתור, הנחה, הימנעות מלנקוט בצעדים במועד, או מתן אורכה על ידי צד מהצדדים להסכם זה לא ייחשב כויתור על זכויותיו של אותו צד על פי הסכם זה, ולא יהווה מניעה לתביעה כלשהי מטעם אותו צד, בכפוף למוסכם על פי סעיף 26(ב) לעיל.

הסכם ממצה

25. (א) הסכם זה מפרט את כל אשר הוסכם בין הצדדים וגובר על כל הבטחות, הבנות, פרסומים והחלפת מצגים אחרים עובר לכריתת הסכם זה. עם חתימת הסכם זה על ידי הצדדים, כל הדיונים, משא ומתן, טיוטות, טפסי רישום, ברושורים, פרסומים, מצגים והצהרות או מסמכים אחרים או הבטחות כלשהן שנעשו ו/או ניתנו בין הצדדים ו/או כל אדם מטעמם, בין בכתב ובין בעל פה, בקשר עם החברה, השירותים שעליה לספק, התחייבויותיה, שירותי הניהול ו/או בקשר עם הסכם זה, יהיו בטלים ומבוטלים.

(ב) שניונים כלשהם להסכם זה ולנספחיו או לתנאים הכלולים בהסכם זה יחייבו את החברה אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי החברה.

כללי

26. הכותרות לסעיפים בהסכם זה הוכנסו לנוחיות בלבד ולא ייעשה בהם כל שימוש בפרשנות לגבי הסכם זה.

27. מס בולים כלשהו בקשר עם הסכם זה יחול על הקונה וישולם על ידו לחברה עם דרישתה הראשונה.

הודעות

28. (א) כתובות הצדדים לצורך הסכם זה תהיינה כדלקמן:

(1) כתובת הקונה - כל הודעה עד למועד שהקונה מקבל את החזקה בדירה ותישלח לפי כתובתו כמפורט בהסכם הרכישה, ולאחר מכן, כתובתו תהיה כתובת הדירה, ובצירוף העתק לכתובת הקונה בחו"ל, אם ישנה.

(2) כתובת החברה - _____ או כל כתובת אחרת בישראל לגביה הודיע צד אחד למשנהו בכתב.

(ב) כל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל ייחשב כי הגיעה לתעודתו בתום 72 שעות מהמועד שנמסרה לבית הדואר בישראל למשלוח, ובמקרה של דואר אוויר, בתום 12 יום מהמועד כאמור.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודעה כלשהי שתימסר ביד לדירה או שתישלח על ידי צד אחד למשנהו באמצעות פקסימיליה ייחשב כי נתקבלה.



א.ל.ר.ר.

צו רישום בית משותף

K

חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969
צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים
מ א ת
המפקח על רישום מקרקעין
=====

גוש.....: 30820
חלקה.....: 38 שטח החלקה: 1635.00 מ"ר
חלקה.....: 39 שטח החלקה: 7170.00 מ"ר
סה"כ שטח החלקה: 8805.00 מ"ר
כתובת.....: רח' המלך דוד פינת רח' העמק ירושלים
רח' שאמז 1,3,5,7 ירושלים

לשכת רישום המקרקעין
ב- ירושלים
תיק ב.מ.....: 12.589
שטר מספר.....

להלן "המקרקעין"

לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם:
ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק:
ולאחר שנוכחתי לדעת כי אין מניעה בדיון לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיפים 62 ו 63 לחוק:

הנני מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 77(ג) לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל - 1969, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים ולרשום התקנון המוסכם כדלהלן:

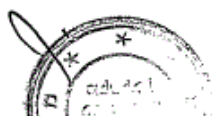
1. תאור הבית

מספר מבנה	מספר אגפים	מספר כניסות	מספר קומות	מספר דירות
1	2	—	9	31
סה"כ	2			31



- 2 -

מס' אגף	מספר חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר	תאור היחידה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות			
						תאור	מסומן בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר
1	38,39/1	30369.00	מלון בן תשע קומות	קרקע ראשונה שניה שלישית רביעית חמישית שישיית שביעית שמינית	330/435	קרקע קרקע חניון מחסן גג אגף 1 גג אגף 2 קירות חיצוניים	א' ב' ג' ד' ה' ו' ז' ח'	אדום אדום אדום אדום אדום אדום	914.00 1703.00 12464.00 193.72 2347.00 1598.00
1	38,39/2	37.17	חדר טרנספורמטור	קרקע	4/435				
2	38,39/3	84.03	דירה	קרקע	3/435	חניה מחסן	ל"ג נ"ר	אדום אדום	17.50 7.68
2	38,39/4	98.17	דירה	קרקע	3/435	חניה	כ"ו	כחול	29.00
2	38,39/5	83.51	דירה	קרקע	3/435	חניה	ל"ה	צהוב	15.00
2	38,39/6	135.07	דירת קוטג'	קרקע ראשונה	4/435	חניה חניה מחסן	י"ז י"ט מ"ד	כהום כהום כהום	14.50 14.50 12.60
2	38,39/7	47.00	דירה	קרקע	1/435				
2	38,39/8	47.00	דירה	קרקע	1/435				
2	38,39/9	91.00	דירה	קרקע	3/435	חניה	ל"ד	צהוב	17.50
2	38,39/10	70.63	דירה	ראשונה	3/435	חניה מחסן	י' מ'	כחול כחול	14.50 12.90
2	38,39/11	99.49	דירה	ראשונה	3/435	חניה	ה'	ירוק	14.50
2	38,39/12	75.65	דירה	ראשונה	3/435	חניה	כ'	חום	14.50
2	38,39/13	47.64	דירה	ראשונה	2/435	חניה	ג'	אדום	14.50
2	38,39/14	47.64	דירה	ראשונה	2/435	חניה מחסן	ד' מ"ד	כחול כחול	14.50 8.91
2	38,39/15	80.98	דירה	ראשונה	2/435	חניה	י"א	אדום	14.50
2	38,39/16	197.46	דירת קוטג' שנייה שלישית	דירת קוטג'	6/435	חניה מחסן	כ"ה נ"א	חום חום	29.00 11.30
2	38,39/17	177.94	דירה	שניה	5/435	חניה	י"ג	אדום	14.50
2	38,39/18	160.94	דירה	שניה	4/435	חניה	ל"ו	כחול	15.00



- 3 -

מס' אגף	מספר חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר	תאור היחידה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות		
						תאור	מסומן בתשריט	צבע שטח במ"ר
2	38,39/19	166.98	דירה	שניה	5/435	חניה חניה מחסן	ל"ז ל"ח מ"א	17.50 15.00 8.16
2	38,39/20	87.08	דירה	שניה	3/435	חניה	ר'	14.50
2	38,39/21	121.66	דירה	שניה	3/435	חניה	ז'	14.50
2	38,39/22	176.18	דירה	שלישית	5/435	חניה	כ"א	29.00
2	38,39/23	176.18	דירה	שלישית	5/435	חניה	כ"ב	29.00
2	38,39/24	176.18	דירה	שלישית	5/435	חניה חניה מחסן	י"ח י"ב מ"ט	14.50 14.50 8.68
2	38,39/25	96.41	דירה	שלישית	3/435	חניה מחסן	ט"ז נ'	14.50 8.80
2	38,39/26	104.76	דירה	רביעית	3/435	חניה	ח'	14.50
2	38,39/27	184.26	דירה	רביעית	6/435	חניה מחסן מחסן	כ"ג מ"ג מ"ח	29.00 10.50 13.05
2	38,39/28	86.44	דירה	רביעית	3/435	חניה מחסן	ט"ו מ"ב	14.50 4.65
2	38,39/29	142.12	דירה	רביעית	4/435	חניה מחסן	ט' מ"ו	14.50 9.13
2	38,39/30	155.31	דירה	רביעית	5/435	חניה	כ"ד	29.00
2	38,39/31	109.69	דירה	רביעית	3/435	חניה	י"ד	14.50

הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 38,39/0

כתובת.....: רח' המלך דוד פינת רח' העמק ירושלים
רח' שאמץ 1,3,5,7 ירושלים

2. הבעלות על הדירות, לרבות הצמידויות הנ"ל, תרשם בשמות ובחלקים כדלקמן:

חלקים	ח . פ .	ה ב ע ל י ם
בשלמות	511829889	אלרוב מלון ממילא (1993) בע"מ

3. שעבודים
א. בדפי הרישום של דירות 38,39/1 - 38,39/2 יש לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט (1969) לטובת קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ בגין התחייבות להמנע מלעשות עיסקה כפי שנושם ביום 23/01/97 שטר מס' 1214-2 על כל הבעלים.

ב. בדפי הרישום של דירות 38,39/3 - 38,39/31 יש לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין תשכ"ט (1969) לטובת קרתא חברה לפיתוח מרכז ירושלים בע"מ בגין התחייבות להמנע מלעשות עיסקה כפי שנושם ביום 01/09/1997 שטר מס' 12423-2 על כל הבעלים.

- 4 -

ג. על יחידת משנה 38,39/1 תרשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ שנרשמה לפי שטר מס' 2361 מיום 19/02/98.

ד. בדפי הרישום של הדירות המפורטות להלן יש לרשום הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט (1969) כדלהלן:

מיום	שנרשמה לפי שטר מספר	סכום ההלוואה בש"ח	ה ל ו ר ה	ת ר ש ם ה ע ר ת א ז ה ר ה ל ט ו ב ת	בדף דירה מס' משנה מס' משנה
03/06/97	7663			אביגדור לוטן לין לוטן	38,39/12 ✓
08/07/97	9506			אסתר סטאלר ריבקי דוידוביץ	38,39/27 ✓
08/07/97	9535			ראקי רנוב לאה לורי דוידוביץ	38,39/27 ✓
17/07/97	10082-1			חיה פינק	38,39/19 ✓
17/07/97	10082-2			אליהו חורי גילה חורי	38,39/29 ✓
29/07/97	10763-1			הארי ריזמן בטי ריזמן	38,39/20 ✓
29/07/97	10763-2			הארי ריזמן בטי ריזמן	38,39/21 ✓
29/07/97	10763-3			שרה דימנשטיין ג'ק דימנשטיין	38,39/16 ✓
03/08/97	11025			חיה פינק	38,39/19 ✓
06/08/97	11291-1			יטי דרוק	38,39/10 ✓
06/08/97	11291-2	ללא הגבלה	יטי דרוק	בנק הפועלים בע"מ	38,39/10 ✓
28/08/97	12297			אלפרד אקירוב	38,39/31 ✓
03/09/97	12559-1			פרנק ברקוביץ ברנדל ברקוביץ	38,39/26 ✓
03/09/97	12559-2	\$660000	פרנק ברקוביץ ברנדל ברקוביץ	בנק לאומי לישראל בע"מ	38,39/26 ✓
04/09/97	12616-1			מירי סגל	38,39/25 ✓
04/09/97	12616-2	600000	מירי סגל	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	38,39/25 ✓
04/09/97	12616-3			יש-תקוה נכסים והשקעות בבניה בע"מ	38,39/7 ✓
04/09/97	12616-3			יש-תקוה נכסים והשקעות בבניה בע"מ	38,39/8 ✓
04/09/97	12616-4	1700000	יש-תקוה נכסים והשקעות בבניה בע"מ	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	38,39/7 ✓
04/09/97	12616-4	1700000	יש-תקוה נכסים והשקעות בבניה בע"מ	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	38,39/8 ✓
11/09/97	12971-1			יש-תקוה נכסים והשקעות בבניה בע"מ	38,39/13 ✓

- 5 -

מיום	שנרשמה לפי שטר מספר	סכום ההלוואה בש"ח	ה ל ו ר ה	ת ר ש מ א ז ה ר ה ל ט ו ב ת	בדף דירה מס' משנה מס' משנה
11/09/97	12971-1			יש-תקוה נכסים והשקעות בבניה בע"מ	38,39/14
11/09/97	12971-1			יש-תקוה נכסים והשקעות בבניה בע"מ	38,39/15
11/09/97	12971-2	945000	יש-תקוה נכסים והשקעות בבניה בע"מ	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	38,39/13
11/09/97	12971-2	945000	יש-תקוה נכסים והשקעות בבניה בע"מ	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	38,39/14
11/09/97	12971-2	945000	יש-תקוה נכסים והשקעות בבניה בע"מ	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	38,39/15
12/10/97	14326-1			אניטה סייט	38,39/22
12/10/97	14326-2			ג'ק קסיס	38,39/23
26/10/97	14567			אורלי גולדוסר בנעד זאב גולדוסר	38,39/9
03/11/97	14963			ג'נט רגואן שוחט	38,39/28
09/11/97	15240	ללא הגבלה	ג'נט רגואן שוחט	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	38,39/28
16/12/97	17185			אמפרס טריידינג בע"מ	38,39/30
22/12/97	17531-2			גק גריידל מילה גריידל דוד גריידל ליאון גריידל רבקה גריידל	38,39/24
22/12/97	17531-3			גקוב גריידל מילה גריידל דוד גריידל אריה גריידל רבקה גריידל	38,39/24
25/12/97	17804			עמנואל וולף	38,39/18
28/12/97	17948			אורה דרוקר	38,39/6
29/12/97	18020-1			אורה דרוקר	38,39/6
29/12/97	18020-2	750000	אורה דרוקר	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	38,39/6
06/01/98	317-1	\$735000	עמנואל וולף	בנק לאומי לישראל בע"מ	38,39/18
12/02/98	2019	\$75000	יטי דרוק	בנק מזרחי המאוחד בע"מ	38,39/10
26/02/98	2688-2			אליאנס קפיטל אינק	38,39/17
09/07/98	8413	ללא הגבלה	אורה דרוקר	שמעון טברסקי ת.ז. 751640	38,39/6
18/03/99	3851			יואל וינר שרי וינר	38/39/11

4. תקנון
על כל דירה וכן בדף הרכוש המשותף יש לרשום הערה: "קיים תקנון מוסכם"

- 6 -

5. נציגות
בתוקף סמכותי לפי סעיף 66(א) לחוק, רבחתאם להמלצת המבקש, אני ממנה את ה':

שם פרטי	שם משפחה	מספר זיהוי	כתובת
חנן	חדייר	7091333	יעבץ 33 תל אביב

לשמש נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון.

צו רישום זה ניתן בירושלים ביום
חודש
התשנ"ט
ביום
חודש
1999



מסמכי הערת אזהרה

1

Financing Agreement

THIS FINANCING AGREEMENT (this "Agreement") is entered into on this 10 day of May, 2012, by and among Robert Rechnitz, US Passport 038862406 (the "Borrower") and Oury Ansbacher ID 200151256 and Elisheva Ansbacher ID 066680687 (the "Guarantor")

WITNESSETH

WHEREAS, the Borrower has received and wishes to further receive loans and other financing facilities or instruments from the Guarantor to enable the Borrower to finance the bank mortgage and loan (the "Project Loan") it has on the property of Bomel (as defined below) and to further develop the property in which Bomel has economic interest in Mamila Jerusalem;

WHEREAS Guarantor agrees to provide to the Borrower promptly following the date hereof a Bank Guarantee/Letter of Credit for the amount of \$485,000 (four hundred and eighty five thousand US dollars), substantially in the form enclosed hereto as **Exhibit A** (the "Letter of Credit"), to be issued in favor of Bank Leumi so said Bank will make Borrower a loan in the amount of approximately 1.85M NIS (the "Loan"), all on the terms and conditions set forth herein below;

WHEREAS in addition to the foregoing, the Guarantor has lent and may in the future, (but is in no way obligated) to lend to the Borrower additional funds, all such loans to be secured, in addition to any other guaranteed or securities, by the sureties to be provided hereunder.

NOW THEREFORE, in consideration of their mutual promises and undertakings hereunder, the parties hereto agree as follows:

1. The Financing

1.1 The Letter of Credit.

The Guarantor shall instruct Hapoalim Bank (Switzerland) or another bank at which the Guarantor conducts business ("Guarantor's Bank") to deliver the Letter of Credit to Bank Leumi which shall be used as surety for the repayment of the Loan. The Letter of Credit shall specify that the Guarantor's Bank undertakes to pay, within 7 (seven) business days of the written demand of the Borrower's Bank, an amount of up to \$485,000 (four hundred and eighty five thousand US dollars). Borrower will cause Borrower's Bank to agree that the Borrower's Bank will only exercise its right under the Letter of Credit if and to the extent Borrower has defaulted on the Loan and in any event, not before 80 (eighty) days from the date such Loan is made available to the Borrower. The Letter of Credit shall expire 90 (ninety) days after its issuance.

1.2 The Loan.

The Borrower shall obtain an short term Loan from the Borrower's Bank on the terms to be agreed upon with the Borrower's Bank, provided that, the Loan is a standalone loan, which may not be called into default as a result of any other indebtedness, loans or credit facilities made available to the Borrower by the Borrower's Bank or any third party and that the Borrower shall only be required to pay amounts on account of the Loan (such as principal or interest) on the due date of the Loan (the "**Maturity Date**"). The Maturity Date shall not, under any circumstance, occur prior to eighty (80) days after the Loan is made available to Borrower. In the event the Borrower's Bank does not make the Loan available to the Borrower within 3 (three) banking days of the issuance date of the Letter of Credit, the Letter of Credit shall be immediately cancelled and returned to the Guarantor's Bank, and shall not be used as surety of any kind, other than with the prior consent of Guarantor.

1.3 Undertaking To Redeem Letter of Credit.

The Borrower undertakes towards the Guarantor, that, by no later than 60 (sixty) days after receipt of the Loan from the Bank, and at least 25 (twenty five) days prior to the Maturity Date (the "**Threshold Date**") to either: (i) repay the Loan to the Borrower's Bank, in full, together with all interests and other amounts payable to the Borrower's Bank in connection with the Loan, or, (ii) by the Threshold Date, replace the Letter of Credit with other collateral to the full satisfaction of the Borrower's Bank and cause the Borrower's Bank to return the Letter of Credit to the Guarantor's Bank, without exercising its right to receive any amounts from the Guarantor's Bank.

1.4 Interest, Costs and Fees

The Letter of Credit is issued by the Guarantor without consideration from the Borrower; provided, however, that in the event that the Borrower's Bank exercises in rights under the Letter of Credit, the Borrower undertakes to promptly pay the Guarantor all amounts paid by the Guarantor's Bank, and such amount, and all amounts due and payable hereunder shall accrue interest at an annual rate of 15% (fifteen percent), compounded annually.

Borrower shall pay to the Guarantor all costs, fee and other amount charged by the Guarantor's Bank for the preparation, issuance and performance of the Letter of Credit and any other, direct or indirect costs, expenses, fees, commissions, financing fees and interests incurred by Guarantor in connection herewith and therewith and the performance hereof and whereof ("**Guarantor's Costs**").

2. Sureties and Collateral Events of Default & Prepayment

2.1 The Borrower agrees that, in the event the Letter of Credit is exercise by the Borrower's Bank, he agrees that his apartment located at 7-1 Eliyahu Shamah St. Jerusalem, Israel plot number 30820 parcel 38 sub parcel 17 ("Property"), shall be deemed a security for the reimbursement of the Guarantor of all debts and liabilities, current and future, of the Borrower towards the Guarantor and its affiliates, and the discharge of all and any obligations of the Borrower towards the Guarantor. In such event, the Borrower undertakes to take all actions necessary to sell and liquidate the Property and to repay the Borrower, as may be requested by the Guarantor. In addition, the Borrower undertakes, and agrees to register a negative cautionary note on the Property specifying, that the Borrower shall not make or perform any transactions with respect to the Property and shall not assume any additional indebtedness secured by the Property, without the prior written consent of Oury Ansbacher.

2.2 To further secure the full and punctual discharge of all the undertakings of the Borrower hereunder, the Borrower hereby executes and delivers to the Guarantor, the Promissory Note enclosed herewith as Exhibit B to be used by the Guarantor as an independent, unrestricted note, payable in accordance therewith. Guarantor shall return the original Promissory Note upon the earlier of (i) the performance of the provisions of Section 1.3 by Borrower and (ii) the full discharge of all obligations of Borrower hereunder. **Borrower shall provide additional promissory notes as may be required by the Guarantor from time to time to secure all the obligations of the Borrower and or its affiliates, including, without limitation, Bomel, towards the Guarantor and its affiliates.**

2.3 The Guarantor may use and exercise the collateral and sureties that has been or is in the future given to Guarantor or any of it with a bailee at its discretion at the Borrower's expense and from time to time replace the bailee, and the Guarantor may also register all or any of the said collateral with any legally competent administrative authority. The Guarantor is authorized to file financing statements and otherwise register the charges, pledges and security interests herein granted in any governmental office, and upon request by the Guarantor, the Borrower will join in signing any such financing statement or other registration (and hereby irrevocably appoints the Guarantor as its attorney in fact to execute any such financing or other registration).

2.4 The grant of any surety is without prejudice to the Guarantor's right to collect the repayment of any amounts from the Borrower and its affiliates ("Secured Sums") otherwise than by realisation of any surety or collateral. The Guarantor shall execute a power of attorney for the benefit of counsel to the Guarantor empowering him to take any action pursuant to this Agreement and any other action pertaining to the Borrower, the Property and Bomel.

2.5 The realisation of any surety, security or collateral shall be without prejudice to the Guarantor's right to collect from the Borrower the remainder of the Secured Sums that have not been discharged by realisation of the collateral.

2.6 All expenses in connection with and under the terms of this Agreement, its negotiation, registration, performance and the realisation of the collateral and the Property (including the professional fees of the Guarantor's advocates) and also insurance, bailment, maintenance and repair of the Property shall be paid by the Borrower to the Guarantor on its first demand, plus interest at the maximum rate prevailing at the Bank Leumi BM for the time being on unauthorised withdrawals and defaults on approved overdraft accounts from the date of demand until full discharge. Until their full discharge, all the said expenses shall be secured by the sureties and collateral provided hereunder and any other sureties, mortgages or collateral provided by Borrower or its affiliates. In addition, the Borrower shall bear all registration costs incurred in connection therewith.

3. Representations and Warranties by the Borrower

This Agreement and all attachments hereto, when executed and delivered by the Borrower, shall constitute a valid and legally binding obligation of the Borrower; and (ii) neither the execution and delivery of this Agreement nor compliance by the Borrower with the terms and provisions hereof, will conflict with, or result in a breach or violation, of, any of the terms, conditions and provisions of any: (i) judgment, order, injunction, decree, or ruling of any court or governmental authority, domestic or foreign applying to the Borrower or its activities; (ii) any agreement, commitment or, instrument to which the Borrower is a party and to which it is subject, or (iii) applicable law.

4. Use of Proceeds

The Borrower shall use the Loan only to finance the construction permit costs and other direct construction cost of Bomel Jerusalem I LLC (company number 560024390, "Bomel"), payable after the date hereof, in connection with the continued development of the property owned by Bomel. Bomel shall guarantee the performance of this Agreement by Borrower and shall deliver to the Guarantor the Guarantee attached hereto as Exhibit C.

5. Representations by the Guarantor

This Agreement, when executed and delivered by the Guarantor or its representatives, shall constitute a valid and legally binding obligation of the Guarantor; and (ii) neither the execution and delivery of this Agreement nor compliance by the Guarantor with the terms and provisions hereof, will conflict with, or result in a breach or violation, of, any of the terms, conditions and provisions of any: (i) judgment, order, injunction, decree, or ruling of any court or governmental authority, domestic or foreign applying to the Guarantor or its activities; (ii) any agreement, commitment or, instrument to which the Guarantor is a party and to which it is subject, or (iii) applicable law.

6. Notices

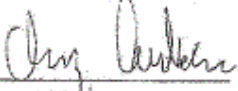
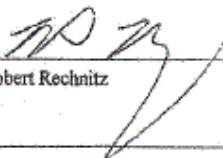
Any notices provided for under this Agreement shall be deemed received when delivered in person, on the first business day following electronic transmission by facsimile email or 5 days after being mailed by registered mail to the addresses of the applicable party. Borrower agrees that notices and services of papers to its residential address in Israel shall be deemed due service under applicable law, and it shall not make any claims against the receipt of service due to jurisdiction or place of residence.

6. Miscellaneous

- 6.1 Neither this Agreement nor any term hereof shall be amended, modified or varied except by an instrument in writing signed by the Borrower and Guarantor. This Agreement may be executed in counterparts and facsimile signatures or other digital signatures shall be deemed original signatures and valid documents for presentation in any court.
- 6.2 No right or obligation of the Borrower hereunder shall be assigned by any party without the express prior written consent of the other party. The Guarantor shall be entitled to assign or transfer this Agreement or any right or obligation hereunder to any third party upon written notice to the Borrower.
- 6.3 The parties will execute and deliver such other instruments and take such other steps as may be necessary to fully give effect to all of the provisions herein and their intent.
- 6.6 If any terms or provision of this Agreement shall be declared invalid, illegal or unenforceable, the parties acknowledge and agree that the Guarantors shall be entitled to full restitution from the Borrower and the Borrower shall pay an interest on any funds received by it hereunder at the rates at which the Borrower could have obtained a corresponding loan from Bank Hapoalim BM +8% per annum.

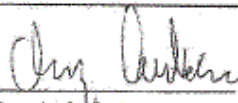
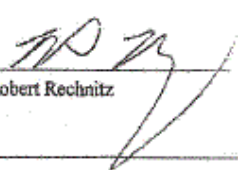
6.8 This Agreement shall be governed by and construed under the laws of the State of Israel and deemed an agreement executed, delivered and performed in Israel by Israeli counterparts.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have executed this Agreement as of the date first appearing above.

 Oury Ansbacher on behalf of Guarantor	 Robert Rechnitz
---	--

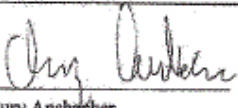
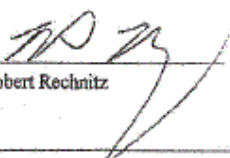
6.8 This Agreement shall be governed by and construed under the laws of the State of Israel and deemed an agreement executed, delivered and performed in Israel by Israeli counterparts.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have executed this Agreement as of the date first appearing above.

 Oury Ansbacher on behalf of Guarantor	 Robert Reznitz
---	--

6.8 This Agreement shall be governed by and construed under the laws of the State of Israel and deemed an agreement executed, delivered and performed in Israel by Israeli counterparts.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have executed this Agreement as of the date first appearing above.

 Oury Ansbacher on behalf of Guarantor	 Robert Rechnitz
---	---

14/05/2012 14:53 111111111 PAGE 01/02

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין בירושלים

בקשה לרישום הערת אזהרה
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

לשירות משרד
תאריך
מס' העסק

1. תיאור המקרקעין
אני/אנחנו מבקשים/ות לרשום במקס המקרקעין הערת אזהרה על התחייבות לנשות עסקת / על חיוביות מעשית עסקת
במקרקעין הנ"ל, ע"י חסות/ות חסות/ות בזה.

2. פרטי המבקש/ות
3. סרטי פנ
שחתיב
ופירוט
דבריו
במקרקעין

דבר	רמז	רמז	דבר	רמז	רמז	רמז	רמז
1/1	בבלות	קליפורניה, ארצות	08862400	דבר	1/1	רמז	רמז

4. פרטי המבקש/ות
המבקש/ות
שם
תאריך
החתימה

אזור	אמצע	ת.ז.	אמצע	ת.ז.	אמצע	ת.ז.
אזור	אמצע	ת.ז.	אמצע	ת.ז.	אמצע	ת.ז.

5. המסמכים המצורפים
המסמכים
המצורפים

6. פרטי המסמכים
המסמכים
המצורפים

שם חידון עקיבא רוזנר ת.ז. 013956110 רחוב יפו 216, קומה 8, אצל עו"ד שטיינברג
0523-938843 סלון תחנת

תוסמן על ידינו לשם ברישום המעלה הנ"ל במקס המקרקעין.

10.05.2012
תאריך

חלוקת הבקשה ע"י עו"ד או רשם
אני מודיע כי חיים חתומים/ות לפני המבקש/ות הנ"ל, ולאחר שידעתי/ותי אותם/ותן וחשבתני/ותן לנאמנים את פוזות בקשת/ותן
הזאת והתוצאות המשפטיות והעובדתיות במבחן ראייתו/ותן ששוכנעתי/ותן שהדבר טוב/ותן לנאמנים/ותן בראי, והנאמנים/ותן לפני מרצות/ותם על בקשה זו.

עקיבא רוזנר, עו"ד
מ.ר. 32594
רחוב חיצירה 31, רמת גן
ת.ד. 1899, 52521
סל: 03-5756089; 052-3938843
תחנת

עקיבא רוזנר, עו"ד
מ.ר. 32594
רחוב חיצירה 31, רמת גן
ת.ד. 1899, 52521
סל: 03-5756089; 052-3938843
תחנת

10/5/2012
תאריך

המבקש/ות
מ.ר. 32594
רחוב חיצירה 31, רמת גן
ת.ד. 1899, 52521
סל: 03-5756089; 052-3938843
תחנת

14/05/2012 14:53 111111111

PAGE 02/02

כתב התחייבות

אני הח"מ, **חברת רכניץ, מחזיק, בדרכון ארה"ב** שמספרו 038862406, הינני הבעלים של הדירה בפרויקט מצודות דוד שברחוב אליהו שמסע 1 דירה 7 ירושלים, הידוע כגוש 30820 חלקה 38 תת חלקה 17 ("הדירה"), מתחייב כלפי מר אורי אנוסבכר ת.ד. 200151258 מרחוב אליהו שמסע 17 דירה 2 שלא לבצע עסקה בדירה ללא אישור ולא לרשום שעבודים מספים ואם אחרים על הדירה ולא להגדיל את האשראי הקיים היום על הדירה, ללא אישור.


באתי על החתימה:
חברת רכניץ

10 במאי 2012

אני מעיד כי היום הוציב בפניי מר חברת רכניץ בעל דרכון ארה"ב 038862406, ואחר שדחיתי והסברתי לו את מהות העסקה/התחייבות שהוא עומד לבצע על יפ כתב התחייבות זה, ואת התוצאות המשפטיות המובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הוגן לו כראוי, חתמתי לפניי ברצון.

אני מאמת את חתימתי על כתב זה לפי הוראה 12(ב)14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

עקיבא חזנר, עו"ד
מ.א. 32594
רחוב חזנר 31, רמת גן
ת.ד. 52521, 11899
טל: 03-5756089-012-3938843

תאריך: 10.05.2012 עקיבא חזנר, ש"ד מרחוב היצירה 31, רמת גן

PROMISSORY NOTE

\$500,000.00

May 10, 2012

FOR VALUE RECEIVED, the undersigned, Robert Rechnitz, US passport number 038862406 ("Maker"), of Los Angeles, California, USA with an Israeli residence at 7-1 Eliyahu Shama'a St, Jerusalem Israel, registration number Plot 30820 parcel 38 sub plot 17 (the "Apartment"), hereby promises to pay to the order of Oury Ansbacher ("Payee"), the principal sum of \$500,000.00 (the "Principal Sum"). The principal sum will become due and payable, on July 10, 2012 (the "Maturity Date").

**ARTICLE I
TERMS OF PAYMENT**

1.1 Payments During Term.

(a) On the Maturity Date, Maker shall pay to the Payee the Principal Sum.

(b) The Principal Sum shall not bear any interest, if paid in accordance with Section 1.1(a) above.

1.2 Prepayment During Term.

Maker may prepay the Principal Sum in whole or in part prior to the Maturity Date without penalty.

1.3 Payments and Computations.

(a) Maker shall make payment under this Note by wire transfer of immediately available federal funds of the United States to the bank account designated for such purpose by Payee, net of all costs, fees and deductions (including Bank's fees).

1.4 Late Payment Charge.

Maker acknowledges that late payment to Payee will cause Payee to incur costs not contemplated under this Notes. Therefore, if any payment of principal, interest, any previously assessed late charge, or any other amount payable hereunder or under the Pledge Agreement is not received by Payee within one (1) Business Day of when due, Maker shall pay to Payee an additional sum of 15% percent (fifteen percent) of the overdue amount as a late charge. This fifteen percent (15%) late charge will also be assessed and payable on any delinquent payment on the due date for each subsequent payment of interest and/or principal hereunder until such delinquent payment and all late charges thereon are paid. The parties agree that this late charge represents a reasonable sum considering all of the circumstances existing on the date of this Note and represents a fair and reasonable estimate of the costs that Payee will incur by reason of late payment. The parties further agree that proof of actual damages would be costly or inconvenient. Acceptance of any late charge shall not constitute a waiver of the default with respect to the overdue amount, and shall not prevent Payee from exercising any of the other rights and remedies available to Payee.

1 of 3

PROMISSORY NOTE

\$500,000.00

May 10, 2012

FOR VALUE RECEIVED, the undersigned, Robert Rechnitz, US passport number 038862406 ("Maker"), of Los Angeles, California, USA with an Israeli residence at 7-1 Eliyahu Shama'a St. Jerusalem Israel, registration number Plot 30820 parcel 38 sub plot 17 (the "Apartment"), hereby promises to pay to the order of Oury Ansbacher ("Payee"), the principal sum of \$500,000.00 (the "Principal Sum"). The principal sum will become due and payable, on July 10, 2012 (the "Maturity Date").

**ARTICLE I
TERMS OF PAYMENT**

1.1 Payments During Term.

(a) On the Maturity Date, Maker shall pay to the Payee the Principal Sum.

(b) The Principal Sum shall not bear any interest, if paid in accordance with Section 1.1(a) above.

1.2 Prepayment During Term.

Maker may prepay the Principal Sum in whole or in part prior to the Maturity Date without penalty.

1.3 Payments and Computations.

(a) Maker shall make payment under this Note by wire transfer of immediately available federal funds of the United States to the bank account designated for such purpose by Payee, net of all costs, fees and deductions (including Bank's fees).

1.4 Late Payment Charge.

Maker acknowledges that late payment to Payee will cause Payee to incur costs not contemplated under this Notes. Therefore, if any payment of principal, interest, any previously assessed late charge, or any other amount payable hereunder or under the Pledge Agreement is not received by Payee within one (1) Business Day of when due, Maker shall pay to Payee an additional sum of 15% percent (fifteen percent) of the overdue amount as a late charge. This fifteen percent (15%) late charge will also be assessed and payable on any delinquent payment on the due date for each subsequent payment of interest and/or principal hereunder until such delinquent payment and all late charges thereon are paid. The parties agree that this late charge represents a reasonable sum considering all of the circumstances existing on the date of this Note and represents a fair and reasonable estimate of the costs that Payee will incur by reason of late payment. The parties further agree that proof of actual damages would be costly or inconvenient. Acceptance of any late charge shall not constitute a waiver of the default with respect to the overdue amount, and shall not prevent Payee from exercising any of the other rights and remedies available to Payee.

1 of 3

1.5 Default Rate of Interest.

Following any default or the maturity of the indebtedness evidenced by this Note, whether by acceleration or otherwise, the unpaid principal amount hereof and all accrued and unpaid interest thereon shall thereafter bear interest at a rate equal to the lesser of (a) the 15% per annum, or (b) the maximum rate permitted by law (hereafter referred to as the "Default Rate"). Following any default or the maturity of the indebtedness evidenced by this Note, whether by acceleration or otherwise, accrued interest shall be payable upon demand.

ARTICLE 2 INDEPENDENCE OF OBLIGATIONS

This Note and Maker's obligations hereunder are derived but independent the Financing Agreement dated May 10, 2012 between Maker and Payee. The Payee shall be released of all obligations applicable to a holder of a note under the Bills Ordinance [New Version], and the Maker hereby waives any defense under applicable law, including the defense under Section 96 of the Bills Ordinance [New Version].

ARTICLE 3 GENERAL PROVISIONS

3.1 Acceleration on Default.

All of Payee's remedies in connection with this Note or under applicable law shall be cumulative and Payee's exercise of any one or more of those remedies shall not constitute an election of remedies.

3.2 No Offset; Waiver of Notice, Etc.

All payments under this Note shall be made by Maker without deduction, offset, abatement, suspension, deferment, diminution or reduction of any kind whatsoever, and shall not be linked in any way to any payments under the Financing Agreement referenced above. Maker and all other persons, partnerships, corporations or other legal entities liable now or at any time for the payment of the indebtedness evidenced hereby expressly waive all notice, demand for payment, presentment for payment, protest and notice of protest, notice of intent to accelerate, notice of acceleration and diligence in collection and agree that the time of said payment or any part thereof may be extended by Payee, and further agree that the real property collateral or any part thereof may be released by Payee, without in any way, modifying, altering, releasing, affecting or limiting any liens or security interests affordable to the Payee. The nonexercise by Payee of any of the rights under this Note in any particular instance shall not constitute a waiver of such rights in that or in any subsequent instances. All waivers must be in writing signed by the party to be charged with such waiver. Any consent or approval shall not be deemed to waive or render unnecessary the consent or approval to or of any subsequent similar act.

3.3 Compliance with Usury Laws.

All agreements in this Note are expressly limited so that in no contingency or event whatsoever, whether by reason of advancement or acceleration of maturity of the indebtedness evidenced hereby or otherwise, shall the amount paid or agreed to be paid hereunder for the use, forbearance or detention of money exceed the highest lawful rate permitted under applicable usury laws. If, from any circumstance whatsoever, fulfillment of any provisions of this Note, at the time performance of such provision shall be due, shall involve transcending the limit of validity prescribed by law which a court of competent jurisdiction may deem applicable to the indebtedness evidenced hereby, then, the obligation to be fulfilled

shall be reduced to the limit of such validity and if, from any circumstance whatsoever, Payee or any holder of this Note shall ever receive as interest an amount which would exceed the highest lawful rate, the receipt of such excess shall be credited against the principal amount of the indebtedness evidenced hereby to which the same may lawfully be credited, and any portion of such excess not capable of being so credited shall be rebated to Maker.

3.4 Governing Law.

This Note shall be governed by and construed in accordance with the laws of the State of Israel applicable to agreements made and to be performed within the State of Israel.

3.5 Payee.

All references to "Payee" in this Note shall be deemed to refer to and include the original Payee under this Note, and any heirs, administrators, assigns, orders or other successors in interest to the original Payee or any other holder of this Note. Payee in its sole discretion and without notice to or the consent of Maker may transfer this Note and may sell or assign participation or other interests in the Note. Payee shall notify Maker of any such transfer, sale or assignment of any portion of Payee's interest in this Note within a reasonable period of time after any such transfer. Following any such transfer, upon Payee's request, Maker shall sign and deliver a new note to be issued in exchange for this Note, which new note shall not in any way increase the obligations of Maker as set forth in this Note. This Note is binding on Maker and its successors and assigns.

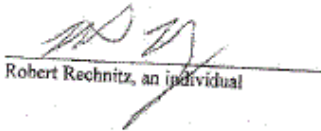
3.6 Costs of Enforcement.

On demand, Maker shall pay or reimburse Payee for the payment of any costs or expenses (including attorneys' fees and disbursements) incurred or expended by Payee in connection with or incidental to (a) any default by Maker hereunder, or (b) the exercise or enforcement by or on behalf of Payee of any of its rights or remedies or Maker's obligations under this Note, including (i) the enforcement, compromise or settlement of the obligations of this Note, (ii) if prompted by an act or omission of Maker, all actions taken by Payee to protect its interests under this Note, including, without limitation, consultation with an attorney whether or not the matter prompting such consultation is eventually involved in arbitration or litigation, and (iii) the defense or assertion of the rights or claims of any Payee hereunder, whether by arbitration or litigation (including litigation in a United States Bankruptcy Court) or otherwise.

3.7 No Oral Modification.

This Note may not be amended, cancelled, discharged, extended or modified except in writing executed by Payee and Maker.

IN WITNESS WHEREOF, Maker has executed this Secured Promissory Note as of the Effective Date.


Robert Rehnitz, an individual

GUARANTEE

Made and executed this 10 day of May 2012 by

Bomei Jerusalem I LLC ID# 590024390, having its registered address at 96 Yigal Alon St. c/o Belfer Gurit Aloni & Co. (the "Guarantor") in favor of

Oury Ansbacher, ID# 200151256, of 17/2 Eliyahu Shama'a Street, Jerusalem ("Lender")

The following terms have the following meanings herein:

- "Financing Agreements" means, that Financing Agreement by and between Robert Rechnitz US Passport number 038862406 ("Borrower") and Lender dated May 10, 2012, and the Promissory Note dated May 10, 2012 issued by Borrower to Lender.
- "Business Day" means a day in which Banks are generally open for business in Israel including, for the avoidance of doubt, Friday.
1. The Guarantor hereby irrevocably and unconditionally guarantees to the Lender the due and punctual performance by the Borrower of its obligations towards the Lender pursuant to the Financing Agreements and irrevocably and unconditionally agrees to pay immediately upon demand of the Lender, any sum or sums which the Borrower is liable to pay to Lender, when due. For the avoidance of doubt, the Guarantor hereby guarantees to the Lender and its assigns absolutely, unequivocally and unconditionally the full and prompt repayment of any sums owing now and/or hereafter from the Borrower to the Lender, whether the said debts be owing from the Lender singly or jointly with another or others, whether incurred by the Borrower in the past or are to be incurred thereby in the future, whether owing from the Borrower as debtor, guarantor or endorser, whether owing now or hereafter, whether certain or contingent, whether owing directly or indirectly, with the addition of interest, commissions, damages, linkage differentials, exchange rate differentials and any other charges and costs. This guarantee is unlimited in amount.
 2. The obligations of Guarantor contained in this Guarantee are continuing obligations which (i) shall continue in full force and effect irrespective of the legality, validity or enforceability of any other provision of the Financing Agreements and notwithstanding the bankruptcy or any change in the status or legal standing of the Borrower, (ii) shall not be satisfied by any intermediate payment or satisfaction of any part of any sum or sums of money owed by the Borrower hereunder, (iii) shall remain in operation until all monies owed by the Borrower have been paid in full and (iv) shall be in addition to and not in substitution for or in derogation of any other security in respect of the obligations of the Borrower under the Financing Agreements held by any person. The Lender is not bound to accept any additional collateral or guarantee from Borrower in respect of the payment of the amount payable hereunder. The validity of this Guarantee shall not be derogated as a result of any other communications or agreements between the Borrower and the Lender, or the availability or grant of any other sureties or guarantees from third parties from and we shall perform all our obligations hereunder.
 3. The obligations of Guarantor contained in this Guarantee are primary obligations of Guarantor and accordingly no person shall be obliged before enforcing such obligations to take proceedings or obtain judgement against the Borrower.
 4. Guarantor agrees that its obligations under this Guarantee shall not be in any way discharged or impaired by any forbearance (whether as to payment or otherwise) or any time or other indulgence given to the Borrower in relation to all or any of the obligations of the Borrower under the Financing Agreements, by any amendment or variation of the Financing Agreements after the date thereof or by

- 2 -

any act, omission or means which, but for this provision, would or might constitute a legal or equitable discharge or defence of a guarantor.

5. Guarantor agrees that so long as any sums are or may be owed by the Borrower under this Guarantee any rights which Guarantor may at any time have by reason of performance by Guarantor of its obligations under this Guarantee to be indemnified by the Borrower shall be exercised by each Guarantor in such manner and upon such terms as the Lender may reasonably require.
6. each Guarantor warrants that it has not taken from the Borrower and agrees that it will not take from the Borrower any security or indemnity in respect of or in connection with its obligations hereunder.
7. If the Borrower is wound up, commences liquidation, becomes bankrupt or enters into any arrangement with its creditors, neither the existence of the guarantee contained in this Guarantee nor any monies received or recovered by the Lender pursuant to this Guarantee shall impair the right of the Lender to prove in such winding up, liquidation, bankruptcy or arrangement for the total amount due from the Borrower.
8. Any certificate delivered by the Lender to Guarantor certifying as to the amount due from the Borrower under this Guarantee at the date of such certificate shall, in the absence of manifest error, be prima facie evidence of the amount due from Guarantor pursuant to this Guarantee.
9. Any notices to be served under this Guarantee shall be sent by facsimile with the original notice to be sent on the day of the facsimile transmission by certified mail and shall be deemed served the Business Day following the day of sending the notice by facsimile to the addresses set forth in the preamble of this Guarantee.
10. This Guarantee shall be governed by and construed in accordance with the laws of Israel and each Guarantor and the Lender agree to submit to the jurisdiction of the courts in Jerusalem Israel

Bomel Jerusalem 1 LLC

By: Robert Recheitz

Title: Owner & Managing Director

Name: 

יפוי כח כללי

אני החתום **דובר רמניץ בעל דרכון ארה"ב** 038862406 ממנה ומזה את כוחו של עקיבא רוזנר, ע"י ת"ז: 015956113 להיות בא כחי חנוך והחוקי ומבלי לגרוע מכלליות דבר זה לעשות, להוציא לפועל ו/או לחתום על כל איזוה מן הפעולות הדברים, החוזים ו/או המסמכים דלקמן:

1. לבקש, לדרוש, להגות במשפט, לקבל, לנכות, להחזיק סמנים של כסף, מטבעות בעד כסף, חובות, מניות, סחורות, דברים וחפצים בין מיטלטלין ובין נכסי דלא-ינדי, השייכים לי עכשיו או אשר יהיו שייכים לי בעתיד או אשר אנשים אחרים חייבים לי בהווה או יהיו חייבים לי בעתיד או העומדים לתשלום לטובתי בהווה או יעמדו לתשלום לטובתי בעתיד, בין בתוקף מירוח ערך ובין בתוקף כל יתרה או חיסול חשבונות ובין בכל דרך אחרת שהיא, לחתום ולהוציא לפועל ולמסור קבלות בעות וטקף, מדורות, שחורות וכתבי מיסורין אחרים בטבעת לכל נכסים מכל סוג שהוא, בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי, בין בהווה ובין בעתיד, לרבות דברים שבתביעה ובטבעת לכל נכסים, מניות ערך, בטחונות לכספים, חובות, סטוק של מניות, סחורות, מיטלטלין, וחפצים השייכים לי יהיו שייכים המגיעים או העומדים להגיע לי בין לי עצמי ובין בשותפות עם כל אדם, גוף או התאגדות.
2. בשמי ובמקומי ליישב, לסלק, לבסור, לחסל, למסור ולמכור כל מה שיש לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל גינה שהיא בקשר סכסוכים כל שהם, אשר יש לי בהווה או יהיה לי בכל זמן שהוא בעתיד כל עניין שהוא או כל גינה שהיא בקשר לכל אדם שהוא, יהיה מי שהיה, ולשלם או לקבל כל יתרה של חשבון, חשבון תביעה או סכסוך, חכל כפי שידרש בעניין.
3. בשמי ובמקומי להתמסר ולעשות והנחות עם או לכל אדם ביחס לכל חוב עיקול או תביעה כל שהיא, המגיע או העומד לתשלום עכשיו או אשר יגיע או יעמד לתשלום בעתיד לי או לטובתי.
4. להניש, לנחל, לקיים, להוציא לפועל, לנזח, לבסל, להגות, להניש, להניח, לדרוש וקיים, לטמלן, להתמסר, ליישב למסור ולמכור, לערע, בכל תביעות משפטיות, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות סמפיות ודרשות, חשבונות וכל עניינים שהם תלויים ועומדים או הפוגשים עכשיו או אשר יהיו תלויים ועומדים או יהיו מגשים בעתיד ביני ובין כל אדם או אנשים, גוף או התאגדות מכל סוג שהוא, להוסיף בשמי ובמקומי, או לייצגני בכל בית משפט (ובכל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים, דתיים וקונסולריים) ובמין כל תשרים משפטיים ואחרים, וחק אשר יהיו, הכל כפי שראו כמי ימצא לנכון וראוי.
5. לייצגני ולהתמסר בשמי ובמקומי במי כל פקד, קצין מחלקה משטרתית או רשות מוסמכת, משרד ממשלתי, מניסטוריון, הכנסת או במי כל עירייה, מועצה מקומית או קצינים אדמיניסטרטיביים אחרים, או במי כל משרדים שהם לרשותם קרקעות, וכל זכות בקרקע או על קרקע, או במי כל רשות אחרת ככל הדברים המנועים או הקשורים לעניין, ולחתם ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים במי רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות דברים אשר ידרשו עיי רשויות ומשרדים כאלה.
6. בשמי ובמקומי ועל חשבונותי לקנות, לשכור, להחליף, או לרכוש בכל צורה אחרת שהיא, למכור, להשכיר, לשעבד למשכן, או למסור בכל צורה אחרת שהיא כל רכוש, בין מיטלטלין, ובין נכסי דלא-ינדי, לרבות דברים שבתביעה בתי הדין, מכונות, מכשירים, השייכים לי עכשיו או יהיו שייכים לי בעתיד, ובין נכסי דלא-ינדי.
7. לשלם ולחסל חשבונות של מסים מכל סוג שהוא לכל רכוש, בין מיטלטלין ובין נכסי דלא-ינדי.
8. לקבל לטובתי כל משכנתא, חשבון, שעבוד או זכות ולשחררם ולחסלם לאחר תשלומם.
9. להשתמש בכספים שיתנו בידי או יבטלו לידי לפי יפוי כח זה לתשלום כל ההוצאות הכרוכות בגביעו הפעולות דלעיל או דלקמן.
10. ללוות ולהשיג כסף למי תנאים שבה כחי ימצא לנכון, בין עם בטחון ובין בלעדי, ומבלי למנוע בכלליות חסעימים הקרמים לשעבד, למשכן, לתת משכנתא או זכות על כל כספים, בין מסוג חפצי ובין מסוג אישי וכל דברים שבתביעה בין השייכים לי עכשיו ובין אם יהיו שייכים לי בעתיד.
11. להשקיע את כל כספי בצורה, בריבית ובתנאים כפי שבה כחי ימצא לנכון לפי שקול דעתו הוא בלבד ומזמן לזמן למטת השקעות כאלה ובזמן הנכונים עד להשקעות כאלה להפקידם כולם או מקצתם בכל מקום כפי שבה כחי ימצא לנכון.
12. בשמי ובמקומי לייסד חברות, להשכן ולבצע כל פעולות ודרשות ליצירתן, רישומן, ופעולתן התקנית.
13. להעביר, לקבל העברת של כל סטוק של מניות, קרנות, מניות או מניות ערך אחרים, העלולים לעבור אלי בכל זמן שהוא בעתיד ומבלי למנוע בכלליות כל הטמור לעיל ולחתום בשמי ובמקומי על כל הזכיר או תקנות ההתאגדות של כל חברת גוף או התאגדות ועל כל מניות או סטוק של מניות של חברות, נשים והתאגדויות כאלה, ולשלם כל כספים שהם המשתלמים עם החתימה כמיל וכל תשלומים על חשבון המניות שידרש אחיי או הוצאות לרגילות, וכל כפי שבה כחי ימצא לנכון, וכן לקבל דיבידנדות, ריבית, ערך נכסים וכל הכנסה אחרת שהיא הובאה מן כל סטוק של מניות, או כספים אחרים השייכים לי בהווה או יהיו שייכים לי בעתיד.
14. לזכות בשמי ובמקומי בכל הזכויות והפרזילגיות ולמלא את כל החובות המוטלים עלי עתה או יהיו מוטלים עלי בעתיד כבעל מניות, סטוק של מניות, אגרות חוב או אינטרס אחר בכל חברת או התאגדות ולחבוע בכל האספות של כל חברת, התאגדות וכדומה ולפעול כבה כחי או פרוקסי בכל הנוגע לכל מניות, סטוק של מניות, כל השקעה אחרת אשר בחוקתי עתה או ארכשו לי בעתיד בכל תברה או בהתאגדות כאלה.
15. במידה שהחוק מרשה או במידה שתזכיר ההתאגדות או תקנותיה של כל חברת או התאגדות שבה חנני משמש או עסק לשמש כמנהל מרשים לפעול כמנהל ממלא מקום או כמנהל אלטרנטיבי בשמי ובמקומי.
16. לבצע ולהוציא לפועל כל חובה או התחייבות אשר חנני קשור בהם בהווה או אחרת קשור בהם בעתיד בין לבדי ובין יחד עם איש או אנשים אחרים או יחד עם גוף או התאגדות ולשלם ולבטל את החיל כפי שבה כחי ימצא לנכון.

מס' זה הופק טל"ר מועד תשלום של ארבע ב'ת"ר מ"ד 5675555-00 1095 5675555-00

7-2

17. להיכנס ו/או להצטרף בשמי ובמקומי בכל שותפות, עסקה, סינדיקט או כל שותף אינטרסים אחר, ולייצגני, בכל סוג של שותפות כניל לחתום ולהוציא לפועל כל חוזים של שותפות או חובותיה ולייצגני, בשיתוף ולקחת חלק במקומי בהחלטות של כל עניני השותפות, אשר הנני בה שותף כיום או אחיה שותף בעתיד.
18. להשתמש בכל כל הניתן לי או לעשות כל חובת המוטלת עלי בין אם לי או עלי בלבד ובין אם יחדיו או שותפות עם אחר או אחרים בתוך האי כח אישיים, נגזים, או בתוקף כל סמכות של נגזות, במידה שכוונת או חובת כאלה ניתנים להעברה בת תוקף.
19. לפתוח ולסגור חשבון בכל בנק או בנקים ולבצע כל פעולה נדרשת, לרבות למשוך, לחתום, להעביר כספים, להשקיע, להחזיק, שטרי חליפין, שטרי משלוח וכל תעודות משלוח כיום וכל תעודות אחרות הנתונות העברית ו/או העוברות לסוחר, וכן דיוונדיזם או תעודות זכות לרווחים ולחטום בשמי ובמקומי ולהוציא לפועל כל העברות, שטרות, תעודות ומסמכים מכל סוג שהוא.
20. לפתוח ולסגור בשמי בעבורי ובמקומי קופת נזיל קיימת או חדשה לנחלה, לחסיד ולמשך כספים ממנה.
21. לכל או לכל אחת מן המטרות של יפוי כח זה בשמי ובמקומי לתת, להוציא לפועל ולמסור כל שטרי התחייבות (bonds) ערבויות, נדשיות, שטרי-פיצוי התחייבויות בכתב התחייבויות כפי שבה כחי ימצא לנכון או לחוץ.
22. להעסיק להעביר ולמסר כל סוכנים, פקידים, מועלים או כל אנשים אחרים שהם בבצוע או בקשר לבצוע של כל או איזה מן הכוחות הנזכרים ביפוי כח זה ללא כחי.
23. למשוך, למסור, לחתום, למסור, לקבל, למסור במאמנות, לעשות, להעביר לחסב, לשלם או למדוד כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות, שיקים, שטרי משלוח (מכתבי אשראי) כלשהם, וכל תעודות חתימות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא, ולהוציא לפועל ולעשות בשמי או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בסכב, השכמים ודברים שהם כפי שבה כחי ימצא למתאים כדי להוציא מן הכת אל הפועל את הכוחות הנזכרים ביפוי כח זה ללא כחי.
24. לבטל את כל רכוש או איזה חלק ממנו, בין השיק לי בתווה או יהיה שייך לי בעתיד, ובין אם הנמצא בחזקתי או בנביעה, אצל כל חברת בטוח או חברות בטוח, משרד בטוח או משרדי בטוח, ולייצגני ולתבוע וקבל כל נספים שהם העשויים להיות מגיעים לי לפי כל פליטה או פליטות ולתת קבלות ושטרות שיהיו בני תוקף וחוקיים בעד כל הנזיל.
25. בשמי ובמקומי לבקש ולתבוע פשיטת רגל או פרוק של כל אדם או אנשים, גוף או תאגדות ולעשות כל הצהרה בשבועה או לחובות כל חוב או חובות המגיעים לי או שייגעו לי או שאני תובעם או עומד לתבעם בכל מחלק דיון בהתאם לכל חוק פשיטת רגל העומד במקומו בקשר לתרופות או אחרת כרוח לחובות ואינם ניתנים לבטל של פירמות או אנשים או בהתאם לכל חוק של פרוק של חברות ולעשותהם בכל אספות של קרדיטורים בהתאם לכל מחלק דיון כניל ולהצביע בהן.
26. לנסח לחתם ולהוציא לפועל ולמסור כל הודעת, תביעות או תוראות מטרונות או של כל רשות מוסמכת או פקיד אחר.
27. לקבל בשמי ובמקומי כל דואר רשום או אחר, או חבילות דואר ולחתום על קבלות בקשר לכך.
28. להשתתף מתוך הסכמה בענין כל או איזה מן הפעולות או הדברים הנזיל יחד עם כל גוף או תאגדות.
29. למנות ולמסר כל ממלא מקום או ממלא מקום, טוכן או סוכנים שיפעלו לפי תוראות בא-כחי (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנזיל, בכל התנאים כפי שבה כחי ימצא לנכון ולהעביר יפוי כח זה בשלמות או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
30. חזקות ללא כחי להיכנס בעסקה או עסקות ו/או בחוזים ו/או בהתחייבויות בשמי מצד אחד עם עצמו מצד שני ו/או עם חברת ו/או אישיות משפטית בה השליטה המלאה או החלקים בידי בא כחי, וזאת בתנאים כפי שבה כחי ימצא לנכון ולמתאים וכן להעביר כל רכוש שלי לעצמו ו/או לחברת ו/או לאישיות משפטית בה השליטה המלאה או החלקית בידי בא כחי, וזאת כעמורה או כעמדה מנחה ללא תמורה ו/או בדרך של הלוואה ו/או בכל דרך אחרת שתראה ללא כוח.
31. בשמי ובמקומי לרכוש, לחזק, לקבל, למסור, להעביר, לתת, להחזיק, לחלוק, למשוך, לקבל לטובתי כל משכנתא, ולהתקשר בכל עסקה בקשר לכל נכס מקרקעין, וחכל בין בממורה ובין שלא בתמורה, ולייצגני ולהופיע בשמי במי כל פקיד בכל לשכת רישום מקרקעין ולרשום שם כל עסקה כניל או חזרת אחרת בקשר לכל נכס מקרקעין ולבצע כל פעולות ודברים אשר יידרשו בקשר לכל עסקה או רשום כאמור עיי כל רשות, לרבות ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, לחתום, ולרשום משכנתא או משכון או אינתי, לפי העניין, בלשכת רשם המקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות, לחברות כספי ההלוואה.
32. לחתום בשמי ובמקומי יפוי כח למינתם כולל יפוי כח בלתי חוזרים, להציב אותי ואת באי כוחי ויורשי בהתחייבויות כלשהן.
33. בכלל לעשות ולסדר כל פעולות, חוזים דברים ועניינים מכל סוג שהוא בקשר לרכוש ענייני או להשתתף בעשיית וסדר של פעולות, חוזים, דברים ועניינים כאלה עם אנשים שקיים שותף אינטרסים ביני ובינם בעניינים כניל בין אם עניינים ותואר לעיל באופן מפורט ובין אם באופן כללי, וכל זאת לעשות באופן יסודי ועליל כאילו עשיתי זאת בעצמי, אלמלא ייפוי כח זה.
34. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות/החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לי ו/או שתהיה לי לגבי כל מקרקעין במדינת ישראל שיש לי זכויות בהם או שיהיו לי זכויות בהסללה/ "הוכסיה", לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או כל בנק אחר בישראל (לחלן - "הבנק") או למקדו, או בכל צורה ואופן, במשכנתא או במשכנתאות או במשכון זכויות חוזיות, לפי התנאים ולאחת תקופת כפי שיוורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסיכומים המגיעים ושיגיעו לבנק ממני ו/או מאת צד שלישי כלשהו, בסכום מוגבל כלשהו או ללא הגבלה בסכום, בצירוף הפרשי הצמדה או הפרשי

טענת זה חוקק סלי-יד מוחלל המפיץ גול שנקי בע"מ 02-5879532 02-5879531

72

שער, ובצירוף ריבית, עמלות, חיטולים, חיובים בנקאיים אחרים וכל מיני הוצאות, או באותו סכום שיררה הבנק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בין היתר, גם:

(א) להתחייב לפגוע את הנכס על פי דרישת הבנק ולא להתנגד לכל בקשה לפגוע שתוגש על ידי הבנק לכל בית משפט מוסמך ו/או לצו פגיו שיטתן על סמך בקשה כזו.

(ב) להסכים ולהצהיר שבמקרה של מכירת הנכס, כעוצאת מניית המשכנתא:

1. לא אהיה לדייר מוגן של בעלי החדש של הנכס או של החוכר לדורות החדש, ועל כן שלא אהיה מוגן על פי סעיף 33 (א) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, או לפי כל הוראות שתבוא בנוסף לו או במקומו;

2. לא אהיה ו/או לקבל לרשותי סידור חלוף, ועל כן לא אהיה מוגן לפי סעיפים 38 ו/או 39 לחוק הוצאה לפועל תשכ"ז-1967, או לפי כל הוראות דין שתבוא בנוסף להם או במקומם.

35. לרשום הערת אזהרה לגבי הנכס ולגבי זכויותי בנכס בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו על פיו, לרשום המשכנתא הנ"ל.

36. להופיע ולפעול בקשר לנכס לצרכי ביצוע האמור לעיל, במשרדי קרן קיימת לישראל, מינהל מקרקעי ישראל, המינהל האזרחי, רשות הפתוח, בלשכת רישום המקרקעין, במחלקת המדינות, במשרדי סידור הקרקעות, במשרד המסונת על המוצו, במי וועדות ערים, וועדות בגין ובכל משרדים אחרים, בין ממשלתיים, מוניציפליים, צבאיים או אחרים, ולעיל בשמי כל תביעה או חליק משפטי אחר שלדעת הבנק יהיו דרושים לשם מימוש זכויותי בנכס ו/או זכויותי כלפי המינהל ו/או מישהו אחר או על פי כל דין והכרזות בנכס.

37. לחתום בקשר לנכס, לצרכי ביצוע האמור לעיל, על כל טרנסקציות, פעולות, תכניות, גירות ותחייבויות למיניהן, טבות, הצהרות, תצהירים, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא אשר לדעת באי כוחי יידרשו לשם ביצוע הפעולות הנ"ל ובכלל זה על שטרי מכר, שטרי חכירה, כולל הכרזת משנה על שמי ושטרי משכנתאות.

38. לחתום לצרכי ביצוע האמור לעיל, על משכונות, חשבוניות, אישורים, הצהרות, תצהירים, ויתורים וקבלות באותם התנאים והסכומים שבאני כוחו ימצאע לבנו, ולקבל כל מספים שהם תמורת המשכונות או המשכונות שיידרשו לפי יומי כוח זה ולהשתמש בכסף שיתקבל על ידי (ידיהם) כמשכנתא ו/או כמשכנתאות הנ"ל לשילוק ההתחייבויות, מיסים והוצאות למיניהן שיחולו בקשר עם פעולות שיתקשו לפי יומי כוח זה ו/או למטרות אחרות.

39. לשלם בשמי ועל השבוע לצרכי האמור לעיל, את כל הוצאות ותשלומים בקשר לפעולות הנ"ל ובכלל זה מיסי רכוש ותשלומי חובה אחרים וכמו כן כל השלם אחר שיתשלמו מותנה על פי כל הסכם הנוגע לנכס ולצורך זה ללות בשמי מספים ולמשכן ולעבד את רכושי לצורך מתן בטחון לתלוואות כאלה ולהשיג את כל האשראים, התעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוצאות הכלולות ביומי כוח זה.

40. לתתם בשמי על כל מסמך הדרוש לצורך יצירת שיעבוד ולביצוע כל הפעולות המפורטות לעיל.

41. מדי מעם להעביר את הכוחות המסורים לפי יומי כוח זה, כולם או מקצתם, לאחר או לאחרים, למטות שרר דין ו/או באי כוח אחרים ולפטורם.

42. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט ונמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שבאני כוחי ימצאע לבנו בקשר עם ההוצאה לפועל של יומי כוח זה, ואני מסכים מראש לכל מעשיהם של באני כוחי הנ"ל שיתקשו בתוקף יומי כוח זה, ומשתחרר אותם מכל אחריות כלפי מעשיהם הנ"ל.

43. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, רשאי מיופה כוחי לתתם על יומי כוח בלתי חוזר המסמך את ערכי הדין של בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או ערכי הדין של כל בנק אחר בישראל לבצע בשמי את כל הפעולות המפורטות בסעיפים 42-34 לעיל.

44. היות ויומי כוח זה ניתן בין היתר לתבטח זכותו של צד ג' כלשהו, לרבות לתבטח זכותו של הבנק וזכותו תלויה בביצועו, הרי שיומי כוח זה הוא בלתי חוזר ולא תהיה לו הרשות לבטלו או לשנותו אלא בתבטח צד ג' מבטב.

הנני מתחייב בזה לאשר ולקיים כל או כל דבר אשר בא כוחי או ממלא מקום שלי, או סוכן או סוכנות שלו שימנה או ימנה על ידי בהתאם ליומי כוח זה, יעשה או יעשו, יגרם או יגרמו לעשות בתוקף יומי כוח זה.

יום 10 בחודש מאי שנת 2012

החתימה באותו חתום
חתימי מאשר תבטח מרש
החתימה
עקיבא חזקיהו, עו"ד

עקיבא חזקיהו, עו"ד
2594

רחוב היצירה 31, תל אביב
52521, 1899
03-5756089

02-6540756 | 02-6540756 | 02-6540756

3

אימות חתימה

אני הח"מ, דני גדות, נציג/ה קונסולרית בלוס אנג'לס,
מאשר/ת כי ביום 05/02/2013 ניצב/ה בפני במשרדי
מרת RECHNITZ ROBERT
שזהו/ת הוכחה לי עפ"י דרכון אמריקאי מספר 038862406
שחוצאה בארה"ב ביום 27/04/2004 על ידי PASSPORT AGENCY
וחתמה בפני מרצומ/נה החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות א
ולראיה, חנני מאמת/ת את חתימת/ה של מרת RECHNITZ ROBERT
בחתימת ידי ובחותמי, היום 05/02/2013

חתימה
דני גדות
קונסול
DANNY GADOT
CONSUL

10
3

רשום פעולות נטריות

2013	1	475	10117056	13.00 דולר
שנה	מספר ספר	מספר סידורי	מספר קבלה	סכום אגרה כולל

CONSULATE GENERAL
OF ISRAEL LOS ANGELES

32766 WILSHIRE BLVD
LOS ANGELES CA 90025
TEL: (323) 852-9500 FAX: 323-8525566

הקונסוליה הכללית
של ישראל בלוס אנג'לס



מ"א
בקשה
פש"ר 75988-07-19

בבית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כב' השופטת מרים ליפשיץ פריבס

בעניין: פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ס - 1980

להלן: "החוק"

ובעניין:

רכניץ רוברט דרכון ארה"ב 505842807
ע"י ב"כ עו"ד שי הולנדר גרוס ואו עו"ד גל נפתלי-גצל
רחוב המלאכה 14, א.ת. פולג 4250549
טל': 073-3900090 פקס: 073-3900091

החייב

ובעניין:

עו"ד מרדכי מיכאלי
מגדל "גיבור ספורט", קומה 10
דרך מנחם בגין 7 רמת גן 5268102
טל': 03-5441385 פקס: 03-5604534

עו"ד צבי ברימט
רח' הרב קוק 8 ירושלים 9422608
טל': 02-6259234 פקס: 02-6253071

כונסי הנכסים

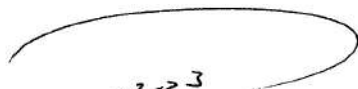
ובעניין:

כונס הנכסים הרשמי - מחוז ירושלים
ע"י עו"ד אורית צימבר
מרחוב כנפי נשרים 15 (בית התאומים) ירושלים
טל': 02-5311650 פקס: 02-6467570

הכנ"ר

בקשה לחתימה על צו פורמאלי

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.7.20, יתבקש בית המשפט הנכבד על ידי כונסי הנכסים לחתום על הצו הפורמאלי הרצ"ב.


צבי ברימט, עו"ד


מרדכי מיכאלי, עו"ד

כונסי הנכסים

פש"ר 75988-07-19

בבית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כב' השופטת מרים ליפשיץ פריבס

בעניין: פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ס - 1980

להלן: "החוק"

ובעניין:

רכניץ רוברט דרכון ארה"ב 505842807
 ע"י ב"כ עו"ד שי הולנדר גרוס ו/או עו"ד גל נפתלי-גצל
 רחוב המלאכה 14, א.ת. פולג 4250549
 טל': 073-3900090 פקס: 073-3900091

החייב

ובעניין:

עו"ד מרדכי מיכאלי
 מגדל "גיבור ספורט", קומה 10
 דרך מנחם בגין 7 רמת גן 5268102
 טל': 03-5604534 פקס: 03-5441385

עו"ד צבי ברימט
 רח' הרב קוק 8 ירושלים 9422608
 טל': 02-6259234 פקס': 02-6253071

כונסי הנכסים

ובעניין:

כונס הנכסים הרשמי – מחוז ירושלים
 ע"י עו"ד אורית צימבר
 מרחוב כנפי נשרים 15 (בית התאומים) ירושלים
 טל': 02-5311650 פקס': 02-6467570

הכנ"ר

צו מינוי כונסי נכסים

בהמשך להחלטתי מיום 27.7.20 (בקשה 14), הריני מורה על מינויים של עו"ד מרדכי מיכאלי, מרח' דרך מנחם בגין 7 רמת גן, ושל עו"ד צבי ברימט, מרח' הרב קוק 8 ירושלים, ככונסי נכסים על זכויות החייב רכניץ רוברט דרכון ארה"ב 505842807 בנכס הידוע כגוש 30820 חלקה 38 תת חלקה 17 (להלן: "הנכס").

הריני מורה ללשכת רישום המקרקעין בירושלים לרשום את דבר המינוי בספרי המקרקעין.

החלטה

04/08/2020

75988-07-19 תיק

ש' מרים ליפשיץ-פריבס

נחתם ביום ____/____/____

שופטת בית דין המחוזי בירושלים

כמבוקש.

