

**בבית המשפט המחוזי  
בבאר שבע**

פר"ק 31584-09-19

בעניין:

חוק החברות התשנ"ט – 1999

(להלן: "החוק")

ובעניין:

דלנור הנדסה ופרויקטים, ח.פ. 514610252  
ע"י ב"כ עוה"ד רונן נאוי  
מרח' לינקולן 20 תל אביב  
טל': 03-7611611; פקס': 03-7611655

(להלן: "המבקשת")

ובעניין:

רו"ח אלון פרדקין  
בתפקידו כמנהל הסדר לחברה  
ע"י ב"כ עו"ד יריב שי ישינובסקי ו/או ליאור בן-יוסף לוי  
מרח' לינקולן 20 (מגדל רובינשטיין) תל אביב  
טל': 03-7611611; פקס': 03-7611655

(להלן: "מנהל ההסדר")

ובעניין:

1. אנואר אבו דחל, ת"ז 28331932  
משכונה 7, בית 190,  
ת.ד. 5504, לקיה  
2. מוחמד אבו דחל, ת"ז 200272508  
משכונה 7, בית 185  
ת.ד. 5504, לקיה  
3. אחמד אבו דחל, ת"ז 032967119  
משכונה 7, בית 185  
ת.ד. 5504, לקיה

(להלן: "האחים")

ובעניין:

בנק לאומי לישראל בע"מ  
באמצעות עו"ד אילן שמעוני  
ממשרד שמעוני ושות'  
מדרך מנחם בגין 116, תל אביב  
טל': 03-5200300; פקס': 03-5200333

(להלן: "בנק לאומי")

ובעניין:

בנק מזרחי טפחות בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אבי אברמוביץ  
מרח' דרך מנחם בגין (מגדל עזריאל), תל אביב  
טל': 03-6081451; פקס': 03-6081452

(להלן: "בנק מזרחי")

ובעניין:

לירז אוקנין, ת.ז. 031435191  
ע"י ב"כ עו"ד מיכאל בוחניק  
מרח' תפוח 27, עומר  
טל': 077-3521002; פקס': 08-6236816

(להלן: "לירז")

ובעניין:

סופיה צירולניק, ת.ז. 308727098  
ע"י ב"כ עו"ד ליאור בלקין  
משד' רגר 28/100, בנין רסקו באר שבע  
טל': 08-6231501; פקס': 08-6231162

(להלן: "סופיה")

ובעניין:

רשות המסים – מע"מ  
מרח' אבא הלל סילבר 18, לוד  
טל': 08-6833388; פקס': 08-6833380

(להלן: "מע"מ")

ובעניין:

הכונס הרשמי  
מרח' התקווה 4, באר-שבע  
טל': 08-6264575; פקס': 02-6467575

## דוח ראשון מטעם מנהל ההסדר ובקשה לאישור הסדר נושים

בהמשך לדיון שהתקיים בפני בית המשפט הנכבד ביום 23.9.2019 ולהצעת ההסדר כפי שהובאה במסגרת בקשת החברה לכינוס אסיפות מיום 12.9.2019, מתכבד מנהל ההסדר ליתן בידי בית המשפט הנכבד דוח מעדכן מטעמו בדבר פעולותיו ובדבר תוצאות אסיפות הנושים שנערכו בעניינה של החברה ביום 29.10.2019.

ייאמר כבר עתה וכפי שיובא בהרחבה להלן, כי בסופו של יום הצעת ההסדר שגובשה והובאה לאישורם של נושי החברה, זכתה לתמיכת הרוב הדרוש (הן רוב מניין והן רוב ערך) בכל קבוצות הנשייה.

בנסיבות אלו, בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט – 1999, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את הסדר הנושים המוצע. יצוין, אף לולא הייתה עוברת ההצעה ברוב הדרוש, מן הדין היה לאשרה, בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק, שכן כל חלופה אחרת תביא לפגיעה בנושי החברה, לרבות אלו המחזיקים בערבויות אישיות של בעלי השליטה בה (על אחת כמה וכמה נושיה הרגילים).

מנהל ההסדר סבור, כי הסדר הנושים שגובש בעניינה של החברה, ממצה את מלוא זכויותיה ונכסיה של החברה, ומאפשר את הפעלת החברה לשם השאת ערכה, וחלוקת דיבידנד גבוה לאין שיעור מזה אשר יכול היה להתקבל בידי הנושים במקרה של פירוק.

מנהל ההסדר מבקש להבהיר ולהדגיש כבר עתה, כי התחזיות השונות שגיבש יחד עם החברה מצביעות על כך שמדובר בהסדר שאפתני מאוד ונראה כי החברה תתקשה מאוד לעמוד בו.

לעניין זה יובהר, כי הקושי הצפוי לעמוד בהסדר הנושים, נובע מהיות הסדר הנושים מבוסס על פעילות שוטפת ומתקבולים שישולמו לחברה מהשלמת הפרויקטים (כאשר קיים חשש שחלק מהזימים ינסה לנצל את המצב על מנת להפחית בתשלומים המגיעים לחברה). כמו כן, בפועל היקף החוב הנתבע, גבוה מסכום החוב אותו צפתה החברה בהצעת ההסדר.

**עניין זה בדבר הקושי הצפוי של החברה לעמוד בהסדר הנושים, שוקף במסגרת אסיפות הנושים.**

יחד עם זאת, בשים לב לכך שחלופת ההסדר, גם אם הסדר זה יבוצע באופן חלקי, עדיפה לאין שיעור על חלופת הפירוק (חלופה שבה הנושים הרגילים אינם צפויים לקבל דיבידנד משמעותי ולמעשה דיבידנד כלל), דומה שיש מקום לאשר את הסדר הנושים.

לאור האמור לעיל ואשר יפורט בהרחבה להלן, יתבקש בית המשפט הנכבד כדלהלן:

- א. לאשר את הסדר הנושים המצ"ב **כנספח "1"** לדוח זה;
- ב. להורות על ביטול כלל העיקולים שהוטלו על נכסיה ו/או זכויותיה של החברה, לרבות (אך לא רק) אלו אשר הוטלו על זכויותיה בכספים ובערבויות בנקאיות המוחזקים בידי החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ;
- ג. לאשר את הסכם הפשרה שגובש למול נושה מובטחת של החברה, במסגרת אסיפת הנושים של החברה, הגבי סופיה צירולניק, שעיקרו השלמת תשלום רכישת נכס מקרקעין והעברתו לידי החברה, לשם הריסתו וביצוע פרויקט בניה אשר עתיד להניב לחברה תשלום חלק נכבד מהתשתית להסדר הנושים המוצע.

## ואלה טעמי הדוח והבקשה:

### א. רקע קצר ועיקרי הסדר הנושים שהוצע

1. כזכור, במסגרת ההליך שבכותרת הגישה החברה ביום 12.9.2019 בקשה לכינוס אסיפות נושים לשם דיון בהצעת ההסדר שהובאה מטעמה (להלן ולעיל: "הצעת ההסדר"/"הסדר הנושים" ו-"בקשה לכינוס אסיפות" בהתאמה).
2. כמפורט בבקשה זו, החברה, אשר עוסקת בבניית בנייני מגורים, בתים פרטיים, בתי ספר, בנייני משרדים ועוד, המעסיקה 23 עובדים בתפקידים שונים, נקלעה לאחרונה לקשיים תזרימיים. במסגרת הבקשה דווח, כי קשיים אלו נבעו בעיקרם מצמיחה מהירה של החברה ללא הגדלת מימון מתאימה, ובמקביל השהיית תשלומים משני לקוחות גדולים.
3. נכסיה של החברה, כמפורט בבקשה לכינוס אסיפות, עיקרם המוניטין שצברה בתחומה, הפרויקטים השונים שהיא מבצעת ומאגר לקוחותיה. בשלב זה, קשורה החברה במספר פרויקטים עיקריים בהיקף כספי של עשרות מיליוני שקלים.
4. עיקר התשתית עליה מבוססת הצעת הנושים הינה השלמת הפרויקטים הקיימים (ובכלל זה פרויקטים בהם נדרשת השלמת שנת הבדק בלבד), קבלת התמורה בגינם ושחרור הערבויות הבנקאיות שניתנו בקשר עמם. מבדיקות שנערכו על ידי מנהל ההסדר נמצא, כי על פניו, ככל שיעלה בידי החברה להשלים את הפרויקטים הקיימים, בהם השקיעה החברה משאבים רבים, צפויה החברה להפיק רווחים נאים.
5. על בסיס ההנחה שהחברה תמשיך לבצע את הפרויקטים הקיימים, גובש הסדר הנושים בו הוצע תשלום דיבידנד לנושי החברה בהתאם למפורט להלן:
  - 5.1. נושים מובטחים – 100 אחוז מהחוב (לפי הסכמות ספציפיות);
  - 5.2. עובדים – תשלום 100% מהחוב שיאושר על ידי מנהל ההסדר (עד לתשלום הסכומים המגיעים לפי במקרה של פירוק) אשר יפרע במהלך העסקים הרגיל או באמצעות 24 תשלומים חודשיים שווים במקרה של חוב לעובד שאינו מועסק עוד בחברה.
  - 5.3. נושים בדין קדימה – 100% מהחוב כפי שיאושר על ידי מנהל ההסדר באמצעות 24 תשלומים חודשיים שווים;
  - 5.4. נושים רגילים בעלי ערבות אישית – 60% עד 75% מהחוב<sup>1</sup> שיאושר כאמור בתוך 60 חודשים, באמצעות תשלומים רבעוניים שווים;
  - 5.5. נושים רגילים ללא ערבויות אישיות – 50% עד 60% מהחוב המאושר בתוך עד 60 חודשים באמצעות תשלומים רבעוניים שווים.

<sup>1</sup> כמפורט בהצעת ההסדר, ככל ויתקבלו מלוא האישורים הדרושים לשם שינוי תוכנית בניין עיר (תבי"ע) על מגרשי ארלוזורוב, נבן פרויקט זה יניב רווח מעבר לסכום ההשקעה בו – יוגדל שיעור הדיבידנד לנושים בעלי הערבות האישית משיעור של 60% לשיעור של עד 75% מגובה החוב המאושר, ואילו לנושים הרגילים ללא הערבויות האישיות יוגדל שיעור הדיבידנד משיעור של 50% לשיעור של עד 60% מגובה תביעת החוב המאושרת.

## **ב. פרסום מודעות והזמנת הנושים להגיש תביעות חוב ולהביע עמדתם להסדר**

6. בהתאם להוראות בית משפט נכבד זה כאמור בהחלטתו כפי שניתנה במסגרת דיון מיום 23.9.2019, זימן מנהל ההסדר את נושי החברה אשר טוענים לחוב כלפיהם, להגיש תביעות חוב כנגדה ולהשתתף באסיפות הנושים.

7. כמו כן, פרסם מנהל ההסדר את דבר כינוס אסיפות הנושים והציג את נוסח ההסדר וכל הפרטים הדרושים אודות האסיפה. מודעות אלו פורסמו ב-2 עיתונים יומיים (האחד מהם כלכלי) וכן באתר ייעודי שהוקם לשם כך, אליו הופנו גורמים שונים שפנו בענייני<sup>2</sup>.

העתק המודעות שפורסמו מצ"ב **כנספח "2"** לדוח זה.

8. עד כה, הגישו נושי החברה **תביעות חוב בסך כולל של כ- 30 מיליון ₪**, מתוכם כ-7.4 מיליון ₪ הינם בגין חובות מובטחים; 11.5 מיליון ₪ הינם בגין חובות בדין רגיל; 2.2 מיליון ₪ הינם חובות בדין קדימה ו-8.8 מיליון ₪ הינם בגין חובות המגובים בערבות אישית של האחים או מי מבניהם. כמו כן, הוגשה תביעת חוב נוספת, שלא אושרה להצבעה ואינה נכללת בסיכום החובות לעיל, שהינה של בעל מניות, בסך של כמיליון ₪ בגין חובות אשר סווגו כחובות בדין נדחה.

## **ג. אסיפות הנושים השונות**

9. ביום 29.11.2019, התקיימו אסיפות הנושים השונות.

10. כפי שיפורט בהרחבה להלן בסופו של יום, לאחר בחינת עמדות הנושים בקבוצות הנשייה השונות, אשר התקבלו עובר, במהלך וסמוך לאחר אסיפות הנושים עולה, כי הצעת ההסדר זכתה לרוב הדרוש בחוק לשם אישורה.

העתק טבלת ההצבעות – מצ"ב **כנספח "3"** לדוח זה.

11. מן הראוי לציין, כי למען הזהירות סיווג מנהל ההסדר נושים שאישרו את ההסדר אולם ביקשו להוסיף הסתייגות כלשהי, כנושים המתנגדים להסדר. אולם בפועל, התמיכה בהסדר הייתה גבוהה למדי אף בקרב הנושים שסווגו כמתנגדים.

12. כן יודגש כי כאמור לעיל, באסיפות השונות הסבירו מנהל ההסדר ובא כוחו (הח"מ), כי בפועל להערכת מנהל ההסדר, החברה תתקשה לעמוד בהסדר, בין היתר לאור שיעור הדיבידנד הגבוה יחסית (ומרווח הטעות הנמוך שהוא מותר לחברה) ובשל ניסיונות של היזמים לנצל את מצבה של החברה על מנת להפחית את התשלומים המגיעים לה ולשפר את תנאי ההסכם לטובתם ולרעת החברה.

## **1.1. אסיפת הנושים המובטחים**

13. בעניינם של הנושים המובטחים התקבלו הסכמות מכל אחד מהנושים המהותיים (והתקיימה ישיבה עם כל אחד מהנושים המובטחים, למעט גב' אוקנין אשר ביקשה להחריגה מהסדר הנושים – בקשה מספר 3 והגב' אברהם).

<sup>2</sup> בשל תקלה בפרסום המועדים השונים, בוצע פרסום מתוקן בדבר המועדים הנכונים ובדבר דחיית מועד הדיון, כמו גם נשלחו הודעות פרטניות לנושים.

על קבוצה זו נמנים הנושים בנק לאומי האוחז בשעבוד צף על נכסי החברה, כמו גם בשעבודים ספציפיים על חלק מנכסיה ובערבות אישית של אבו דחל אנואר, והנושה בנק מזרחי המחזיק בשעבוד על אחד מהפרויקטים שמבצעת החברה, כמו גם בערבויות אישיות. יחד עמם בקבוצת נשייה זו נמנים הנושים צירולניק סופיה (להלן: "סופיה"); לירז אוקנין (להלן: "לירז") ושלומיא אברהם (להלן: "שלומיא"). למול קבוצת נושים אלו התגבשו הסכמות כמפורט להלן:

13.1. **לבנק לאומי** חבה החברה סך של כ- 4.7 מיליון ₪. בהתאם להסכם שגיבש מנהל ההסדר למול בנק לאומי, על החברה להשיב את חובותיה, באמצעות 60 תשלומים חודשיים, בד בבד לצמצום החוב באמצעות השבת הערבויות הבנקאיות במועדים שהוסכמו.

העתק ההסכם שגובש למול בנק לאומי מצ"ב **כנספת "4"** לדוח זה.

לעניין זה מתבקשת תשומת ליבו של בית המשפט הנכבד, לכך שכחלק מההסדר שגובש למול בנק לאומי, נדרשה החברה להשיב עד ליום 1.11.2019 ערבויות ביצוע בסך שלא יפחת מ-480,000 ₪, ברם בשל עיקולים שהוטלו (כפי שיפרוט בהרחבה בפרק ד') עלה בידי החברה להשיב לאחר אישור הבקשה לכינוס אסיפות רק ערבות בנקאית בסך 280,000 ₪.

בהתאם, כמפורט לעיל ולהלן, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על ביטול העיקולים שהוטלו על זכויות החברה המוחזקות בידי החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע, וזאת על מנת לאפשר את השבת ערבות בנקאית נוספות כמו גם העברת כספים נוספים המגיעים לחברה.

13.2. **בנק מזרחי** הגיש כנגד החברה תביעת חוב בסך של 1,524,326 ₪ - בהתאם להסכמות שגיבש מנהל ההסדר למול בנק מזרחי, תשלם החברה את מלוא החוב לבנק באמצעות הרווח שיתקבל מביצוע הפרויקט שמשועבד לבנק ולכל המאוחר באמצעות 60 תשלומים חודשיים, ובמקביל תפעל החברה להשבת הערבויות הבנקאיות שהונפקו על ידי הבנק לטובתה, בהתאם לאבני דרך שגובשו במסגרת ההסכמות.

העתק מכתב ההסכמות מטעם ב"כ בנק מזרחי מצ"ב **כנספת "5"** לדוח זה.

13.3. בנוסף לחובות לבנקים הנזכרים לעיל, קיים חוב ל- 2 נושות מובטחות נוספות, שהחוב כלפיהם מקורו באי השלמת התשלום המגיע להן תמורת נכסים שנרכשו מהן.

13.4. **סופיה צירולניק (להלן: "סופיה")** - ממנה נרכשה דירה בפרויקט ארלוזורוב (להלן: "הדירה") תמורת סך של כ- 1.9 מיליון ₪ שמתוכו שולם כ-1.56 מיליון ₪ ואשר הגישה תביעת חוב על סך כ- 700,000 ₪, הגיעה לאסיפת הנושים המובטחים.

בפגישה שהתקיימה עימה, סוכם כי סכום החוב כלפיה יפרע בהתאם לסיכום עליו הגיעה החברה עם ייתר הנושים המובטחים, דהיינו באמצעות 60 תשלומים חודשיים. כן סוכם כי לסכום החוב יתווסף מדד, וכי בתקופת הביניים עד להשלמת מלוא החוב, תהא סופיה רשאית להמשיך ולהשכיר את הדירה (אולם מבלי לגבות את תשלומי שכר הדירה מראש), וכי החברה תוכל בכל עת להקדים את התשלום על מנת לפרוע את יתרת החוב ולהשלים את העברת הבעלות בנכס על שמה.

13.5. כן סוכם, כי במקרה שבו החברה לא תעמוד בתשלומים לסופיה, תימכר הדירה על ידי מנהל ההסדר, וכי במקרה כזה ישלם מנהל ההסדר ראשית את החוב לסופיה, ויעביר את היתרה לקופת ההסדר.

מנהל ההסדר סבור, כי ההסדר שגובש מיטיב עם החברה ועם נושיה, בין היתר (אך לא רק) בשים לב לכך שבהתאם להוראותיו, במקרה בו תפר החברה את התחייבויותיה להשלים את התשלומים הנדרשים להשלמת רכישת הנכס, יהא מנהל ההסדר זכאי להשלים את רכישתו ולמוכרו, ובכך להוסיף לקופת הכינוס את התשלומים ששולמו על ידי החברה עובר לכניסתה להליך, לטובת נושיה.

העתק הסכם המכר למול סופיה מצ"ב **כנספח "6"** לדוח זה.

**13.6. לירז אוקונין** - בין נושה זו לבין בעל השליטה בחברה, מר אנואר אבו דחל, נחתם הסכם מכר לרכישת דירת מגורים בפרויקט הכלניות (כחגדרתו בבקשת כינוס האסיפות) (להלן: "**הנכס בכלניות**") תמורת סך של 650,000 ₪ מתוכם שולמה על ידו תמורה בסך של 450,000 ₪.

כזכור, במסגרת בקשה מספר 3 בתיק זה עתרה הגב' אוקונין בבקשה להחרגת הנכס בכלניות מהסדר הנושים, וטענה כי משעה שלא הושלם תשלום התמורה בגין נכס זה, הזכויות בו לא הועברו לידי מר אבו דחל ומשכך אינו יכול להיכלל מבין נכסיה של החברה.

יחד עם זאת, בשים לב ליתרה הנמוכה הנדרשת לשם תשלום מלוא התמורה לרכישת הנכס (סך של 200,000 ₪) ולכך שלאחר תשלומה ניתן יהיה להביא למימוש הנכס לטובת קופת ההליך כחלק מתרומת הבעלים של בעל השליטה, דומה כי יש להשלים את ביצוע הרכישה.

העתק הסכם המכר למול לירז מצ"ב **כנספח "7"** לדוח זה.

**13.7. שלומית אברהם** – גם נושה זו הינה נושה אשר לא קיבלה לידיה את מלוא תשלום התמורה שהוסכמה בקשר עם מכירת דירת מגורים שבבעלותה, שכן התמורה ששולמה בגין נכס זה הסתכמה בסך של 2 מיליון ₪ מתוכם שולמו סך של 450,000 ₪ בלבד ע"י החברה. במכתב שנשלח מטעמה של הנושה ביום 28.10.2019 מסרה כי מעוניינת לבטל את הסכם המכר אך בשל עיקולים שהוטלו על זכויות החברה (הערת אזהרה) בנכס זה, לא בוטלה ההערה. נכס זה, הינו אחד מבין הנכסים שנרכשו עובר לכניסת החברה להליכים שבכותרת לשם הקמת בנייני דירות לסטודנטים בעיר באר שבע.

העתק הסכם המכר למול שלומית מצ"ב **כנספח "8"** לדוח זה.

#### **בנסיבות אלו הצעת ההסדר עברה באסיפת הנושים המובטחים.**

**יצוין, כי לדעת מנהל ההסדר יש להחיל את ההסדר שגובש למול סופיה, גם על שלומית וגם על לירז, וככל והן יתנגדו להחלתו גם בעניינן הוא יעתור בבקשה נפרדת בעניינן.**

#### **2.ג. אסיפת הנושים בדין קדימה**

**14.** במסגרת אסיפות הנושים בדין קדימה (ובסמוך לכך) עלה בידי מנהל ההסדר להגיע להסכמות עם מס הכנסה ומע"מ, אשר הסכימו להסדר הנושים (ובכלל זה לכך שתשלומי ההסדר לכלל קבוצות הנשיה ישולמו במקביל לתשלומים לקבוצת הנושים בדין קדימה).

**15.** בהתאם לסיכום עם קבוצת הנושים בדין קדימה ישולם החוב לקבוצת נשיה זו ב – 24 תשלומים חודשיים, שהראשון שבהם יבוצע כבר לאחר 30 יום מיום אישור הסדר הנושים (בכפוף לבדיקת החוב על ידי הנאמן).

16. בסופו של יום, מבין 21 נושים בעלי חוב בדין קדימה אשר הביעו את עמדתם להצעת ההסדר (המחזיקים יחד בנשייה נטענת בסך של כ-2.2 מיליון ₪), הביעו הסמכתם להסדר 12 נושים המחזיקים יחד בנשייה בסך של כ-1.85 מיליון ₪ המהווים 83% מערך הנשייה המצביעה.

### 3.ג. אסיפת הנושים בדין רגיל בעלי הערבויות האישיות

17. כנגד החברה הוגשו 20 תביעות חוב ע"י נושים המחזיקים בערבויות אישיות, בסך כולל של כ-8.8 מיליון ₪. מרבית הנושים בקבוצת נשייה זו הביעו עמדתם להסדר. כך בסופו של יום, 12 מבין 18 הנושים המצביעים, המחזיקים יחד בנשייה בסך של כ-6.6 מיליון ₪ הביעו הסמכתם להסדר הנושים המוצע. היינו הצעת ההסדר זכתה לתמיכת 76% מערך הנשייה ולרוב מניין.

18. ראוי לציין, כי כאמור לעיל, אף מרבית הנושים שסווגו כמתנגדים להצעת ההסדר, הביעו הסמכתם להסדר, אולם ביקשו להוסיף תנאים להסדר, ולכן למען הזהירות נכללו כמתנגדים להסדר<sup>3</sup>.

### 4.ג. אסיפת הנושים בדין רגיל

19. במסגרת אסיפת הנושים הרגילים הועלו דרישות מצד נושיה של החברה לקביעת מנגנון ומסגרת זמנים להתראה על הפרת התחייבויותיה של החברה לעמוד בתשלום הדיבידנד החודשי, ופתיחת הליכים לפירוקה. יחד עם זאת, דומה היה כי שוררת הסכמה כללית (אף בקרב כאלו שבהמשך סווגו כמתנגדים בשל רצונם להוסיף תנאים להסדר), כי ההסדר מטיב עם הנושים ועדיף לאין שיעור על חלופת הפירוק.

20. בסופו של יום מבין 16 הנושים אשר הביעו את עמדתם להצעת ההסדר, המחזיקים יחד בנשייה בסך של כ-7.1 מיליון ₪, הביעו 10 נושים, המחזיקים יחד בנשייה בסך של כ-5.4 מיליון ₪ את הסמכתם להצעת ההסדר. היינו הצעת ההסדר שגובשה זכתה להסכמת רוב מניין ורוב ערך (77%) הנשייה המצביעה, כפי הנדרש בחוק לשם אישורה.

## ד. אישור הסדר הפרשה עם הגב' ציבוטניק והחלת הסדר דומה אף בעניינה של הגב' אוקנין

### הגב' אברהם

21. כאמור לעיל וכפי שדווח בבקשה לכינוס אסיפות, אחד מבין הפרויקטים עליהם משותתת הצעת ההסדר הינו פרויקט לבניית בנייני מעונות סטודנטים ברחוב ארלוזורוב בבאר שבע (להלן: "פרויקט ארלוזורוב"). כאמור בבקשת כינוס האסיפות, טרם כניסתה של החברה להליכים, רכשה החברה מספר נכסי מקרקעין ברחוב ארלוזורוב 45-48 בבאר שבע, מתוך מטרה לבנות מעונות סטודנטים בשטח זה לאתר שינוי תב"ע במקום.

מבדיקות שביצעה החברה, ועל סמך פרויקטים דומים שבוצעו באיזור זה עלה, כי ככל הנראה ניתן יהיה להביא לשינוי התב"ע כך שתתאפשר בניה של 64 יחידות דיור, בעלות של כמיליון ₪ ובתוך פרק זמן של כשנה.

22. למעשה, לשם ביצוע הפרויקט נדרשה החברה לרכוש 4 דירות, אלא שבשל קשייה התזרימיים, אחת מבניהן נרכשה על ידי בעל השליטה בה. דירה זו נרכשה מידי הגב' צירולניק סופיה, אולם התמורה שנדרשה לשלם השלמת הרכישה כאמור בהסכם המכר, הסתכמה בסך של כ-1.9 מיליון ₪, מתוכם שולמו לידיה סך של כ-1.56 מיליון ₪ בלבד.

<sup>3</sup> ראוי לציין, כי אחד הנושים שהצביע בעד ההסדר (ונספר ככזה) שלח הודעה לבית המשפט הכולל מעין הערה להסדר, וכי כבוד בית המשפט קבע כי על הנושה להביע עמדה מפורשת, וכי בהיעדר התנגדות יש לראותו כמסכים (ראה החלטת בית משפט נכבד זה מיום 4.11.2019 בבקשה מספר 17).

23. לכאורה במצב דברים זה רשאית היתה סופיה לנקוט בכלל הסנקציות העומדות לרשותה מכוח הסכם המכר הנ"ל, אלא שלאור הפוטנציאל האדיר הגלום במימוש הנכס והשלמת פרויקט הבניה ע"י החברה, אשר צפוי להניב תשואה גבוהה, החל מנהל ההסדר לנהל מגעים למול סופיה במטרה לבחון אפשרות של השלמת רכישת הנכס ע"י החברה.

24. בסופו של יום עלה בידי מנהל ההסדר לגבש הסכמות שעיקרן תשלום יתרת התמורה באמצעות 60 תשלומים חודשיים צמודי מדד.

25. כמוכן, כאמור לעיל הוסכם, כי בתקופת הביניים, עד להשלמת תשלום מלוא התשלומים הנדרשים לשם רכישת הנכס, תישאר הבעלות בנכס בידי סופיה והיא תהא רשאית להשכירו לידי צד ג'. יחד עם זאת הוסכם, כי לחברה תעמוד הזכות לפרוע בפרק זמן קצר יותר את יתרת התשלומים, שאז תידרש סופיה לפנות את החזקה בנכס.

26. כאמור בהצעת ההסדר, כחלק מתרומת הבעלים, העמיד בעל השליטה, מר אנואר אבו דחל את זכויותיו בנכס, כתרומת בעלים לטובת ההסדר, ועל בסיס כך גובשה הסכמה כאמור.

27. מנהל ההסדר סבור, כי מדובר בהסדר אשר מטיב בצורה ניכרת עם החברה ונושיה, ולמעשה (וחשוב מכל) מגלם אפשרות של השאת קופת ההליך לטובת נושי החברה.

#### **ה. הדחיפות בביטול העיקולים שהוטלו על זכויות החברה אצל החכ"ל**

28. ברי, כי עם אישורו של הסדר הנושים, נוכח ההוראות הקבועות בו, נדחים במועד אישור הסדר הנושים כלל התביעות וההליכים המשפטיים שהוגשו או נפתחו לפני יום מתן החלטת בית משפט נכבד זה בדבר כינוס אסיפות נושים (ראה סעיף סעיפים 31-36 להצעת ההסדר).

29. יחד עם זאת, בשל הצורך הדחוף בשחרור ערבויות המוחזקים בידי גורמים שונים, אשר מהווים חלק איתן מהבסיס עליו נשען הסדר הנושים, מוגשת לבית משפט נכבד זה עתירה זו – לביטול העיקולים שהוטלו כאמור.

30. ויוסבר, במסגרת פרויקט מתחם הספורטק בנחל באר שבע (כמפורט בסעיף 28(5) לבקשה לכינוס אסיפות, ביצעה החברה בנייה של 2 מבנים עבור החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע (להלן: "החכ"ל"), כאשר האחרון מבין המבנים נמסר לידיה במרוצת החודש האחרון.

31. משכך, ובהתאם להסכם בין החברה ובין חכ"ל, היה על חכ"ל להשיב מחצית מערבות הביצוע שניתנה לידיה מבנק לאומי (כאשר יתרת הערבות ממומרת בערבות בדק).

32. בהתאם, גיבשה החברה הסכמות למול בנק לאומי בנייהן הסכמה לפיה עד ליום 1.11.2019 תושב לידי הבנק חלק מערבות הביצוע שניתנה לחכ"ל ולכל הפחות בסך של 480,000 ₪.

33. אלא, שרשות המסים הטילה עיקולים על זכויות החברה המוחזקות בידי החכ"ל, בשל טענות לחוב החברה לכפיה. משכך הודיעה החכ"ל, כי מחזיקה בידיה את הערבות למניעת כל טענה כנגדה.

34. בנסיבות אלו, ובשים לב לדחיפות הנעוצה בשחרור הערבות הבנקאית והשבתה לידי בנק לאומי לשם עמידת החברה בהסכם שגובש מולה (ובהסדר הנושים כולו), מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כברישא ולבטל את העיקולים שהוטלו כאמור.



## ו. פרויקט בניה בקרית גת

35. לאחר מינויו התברר למנהל ההסדר, כי עובר להגשת הבקשה, חתמה החברה על הסכמים לביצוע, כקבלנית משנה, פרויקט בניה רחב היקף בקרית גת.

36. מבדיקות שבוצעו על ידי מנהל ההסדר התברר כי החברה קיימה מגעים עם חברת באמונה בע"מ (להלן: "אמונה") וכי הגיעה באמצעות מתווך (אברהם ניסן) להסכם לפיו היא תבצע פרויקט לבניית 364 יחידות דיור בקרית גת.

37. ברם, בפועל לחברה לא היה את הסיווג הקבלני הדרוש לשם ביצוע הפרויקט ולאור זאת חתמה אמונה על הסכם אל מול חברת ע.ע. אבו ראס לביצוע הפרויקט, וחברה זו חתמה אל מול החברה בהסכם גב אל גב לביצועו של הפרויקט (המותיר בידי ע.ע. אבו ראס כ- 4% מהתמורה).

העתק מההסכם שנערך בין ע.ע. אבו ראס לבין אמונה, מצ"ב כנספח "9" לדוח זה.

העתק מההסכם שנערך בין ע.ע. אבו ראס לבין החברה, מצ"ב כנספח "10" לדוח זה.

38. כן נמצא כי לאחר הגשת הבקשה לכינוס אסיפות נושים, החלה אמונה לדרוש מאבו ראס להעביר את ביצוע הפרויקט לקבלן משנה אחר ולדרוש את סילוקה ידה של החברה מהפרויקט בקרית גת.

העתק מהמכתב של אמונה לאבו ראס, מצ"ב כנספח "11".

39. מנהל ההסדר עודנו בודק את הפרטים הרלוונטיים הנוגעים למערך ההסכמים בדבר הפרויקט והעובדות הרלוונטיות, אולם על פניו נראה כי אין (לפחות בשלב זה) כל עילה לסלק את ידה של החברה מהפרויקט.

כמו כן, על פניו נראה כי לחברה תועלת בביצוע הפרויקט, וכי ביצועו של הפרויקט יכול לסייע לחברה לעמוד בהוראות ההסדר המוצע.

40. מנהל ההסדר ובא כוחו, קיימו מגעים עם הצדדים השונים להסכם, ואף קיימו פגישה משולשת במשרדי ע.ע. אבו ראס בנצרת יחד עם נציג אמונה על מנת להגיע להסכמות בעניין הפרויקט הנ"ל.

41. בשלב זה, טרם עלה בידי מנהל ההסדר להגיע להסכמות בעניין, והוא יעדכן את בית המשפט הנכבד ו/או יעתור בבקשה מתאימה.

## ז. יתרונות הצעת ההסדר על פני חלופת הפירוק

42. מנהל ההסדר סבור, כי בנסיבות אלו, על אף הסיכון הגלום באי עמידתה של החברה בהוראות ההסדר, אין אלא לאשרו כמבוקש.

43. ברי, שככל ולא יאושר הסדר הנושים בעניינה של החברה, ובשים לב לכך שממילא לא קיימים מקורות מהותיים מהם יוכלו נושיה להיפרע, שלא באמצעות השלמת הפרויקטים התלויים ועומדים כיום, הרי שלא יהיה מנוס אלא להורות על פירוקה, מה שאיין את האפשרות לחלוקת דיבידנד לנושיה של החברה בעלי הערבויות האישיות, ולא כל שכן לאלו בעלי החובות בדין רגיל.

44. במצב דברים זה, הרי שממילא אף לולא התקבלה הסכמת הרוב הדרוש בפקודה, לכל הפחות בכל הנוגע לנושים בדין רגיל, היה מקום לאשר, על פי הדין והפסיקה, הצעת ההסדר.

45. לעניין זה מופנה בית המשפט הנכבד להוראות סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ולפסיקה הענפה שדנה בו. כך למשל יפים לעניין זה דבריו של כב' השופטת בטינה טאובר בפר"ק (חי) 17165-05-19 ש. את ב. צ.א.ג בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי (ניתן ביום 31.7.2019, פורסם בנבו):


במסגרת תיקון מספר 19 לחוק החברות נוסף סעיף 350, המאפשר בהתקיים תנאים מסוימים ובנסיבות שמצדיקות זאת, לכפות הסדר נושים, שמטרתו פשרה או הבראת חברה, גם אם ההסדר המוצע לא קיבל את הרוב הנדרש באסיפת סוג מסוימת של הנושים. ההסדר שנוסף במסגרת סעיף 350 לחוק החברות, נועד על מנת לאזן בין הרצוי לחברה לבין הצורך להגן על קניינם של סוג הנושים, שלא הסכימו להסדר ברוב הדרוש. ראה: בהט "הבראת חברות", עמ' 473, מהדורה שנייה, 2013; פר"ק (ים) 1455-02-14 הסתדרות מדיצינית הדסה (חלד) בהקפאת הליכים ני' Hadassah Women's Organizaion of America inc [פורסם בנבו] (22/05/11); פר"ק (מחוזי מרכז) 1783-06-15 גיה בניה ופיתוח בע"מ נ' הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ [פורסם בנבו] (28/01/16); פר"ק (חי) 40673-08-15 חיון מחשבים בע"מ נ' רו"ח עליזה שרון [פורסם בנבו] (28/09/15).

מלשון סעיף 350 לחוק החברות עולה כי בית המשפט יהיה מוסמך לאשר הסדר נושים שאינו עומד בתנאי סעיף 350 לחוק החברות, בכפוף לכך, כי ההסדר המוצע עומד במספר תנאים, והם: כי יותר ממחצית מסך כל ערך המיוצג בהצבעות בכל סוגי אספות הסוג גם יחד הסכימו להצעה; כי בית המשפט שוכנע על יסוד שווי החברה, כי הפשרה או ההסדר הוגנים וצודקים ביחס לכל סוג שלא הסכים להם; כי החלופה להיעדר אישור הסדר הנושים הוא פירוק החברה; כאשר התמורה במסגרת אישור ההסדר אינה פחותה מהתמורה שמתקבלת במסגרת חלופת הפירוק ובנסיבות בהן הנושים שלא הסכימו להסדר לא מקבלים את מלוא חלקם, כי אז בעלי המניות לא מקבלים תמורה כלשהי ולא נותר בידיהם נכס כלשהו בשל היותם בעלי מניות. יצוין, כי ככלל, תומכת המדיניות השיפוטית, ככל שניתן, בקיומם של הסדרי נושים על פני פנייה לאפיקי פירוק, אשר לא פעם גורמים למחיקה מוחלטת של ערך החברה, אינם תורמים למי מבין קבוצות הנשייה, ולא מסייעים כלל להשאת הדיבידנד לנושים. יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט ד' לוי בע"מ 359/88 סולל בונה בע"מ נ' ד"ר י. נאמן כונס ומפרק של א' כוכב השומרון עמנואל בע"מ, פ"ד מה(3) 862, בצינו כדלקמן:

"אין לך בהליכי פרוק של חברה החלטה פשוטה, החלטית ומהירה מאשר מתן צו לפרוקה של החברה, אולם קיצורי דרך במקרים כאלה לעתים קרובות מחטיאים את המטרה. במקום להושיע ככל שניתן את הנושים ולהעמיד עסק כלכלי על רגליו ולשקמו לטובת הנושים, ציבור העובדים והחברה בכללותה, עלולים מתוך חפזון יתר למוטט סופית ישות כלכלית ולהמיט על כלל הנושים ובעיקר על נושים לא מובטחים הפסדים כספיים או אובדן כל השקעתם בחברה שלא בהכרח. הסדר פשרה סביר ומאוזן המקובל על מרבית הנושים עדיף ברוב המקרים על פרוק כפוי שאולי ייטיב עם נושה זה או אחר, וברוב המקרים רק יתן בידו, תיאורטית, עמדת מיקוח טובה יותר להשגת יתרונות לעצמו, אך ירע את מצבם של הרבים שלא מטובתם ולא על דעתם."

**ח. סיכום**

46. לאור כל האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישא.

  
ליאור בן-יוסף לוג, עו"ד

ב"כ מנהל ההסדר לחברה

  
יריב שי ישינובסקי, עו"ד

  
אלון פרדקין

מנהל ההסדר לחברה

## תוכן עניינים

מספר נספח	תיאור הנספח
1	הסדר הנושים
2	העתק המודעות שפורסמו
3	טבלת הצבעות
4	הסכם שגובש למול בנק לאומי
5	מכתב הסמכות מטעם ב"כ בנק מזרחי
6	הסכם המכר אל מול סופיה
7	הסכם המכר אל מול לירז
8	הסכם המכר אל מול שלומית
9	העתק הסכם שנערך בין ע.ע. אבו ראס לבין אמונה
10	העתק הסכם שנערך בין ע.ע. אבו ראס לבין החברה
11	העתק מהמכתב של אמונה לאבו ראס

# נספח

## 1

הסדר הנושים

**בבית המשפט המחוזי  
בבאר שבע**

פר"ק 09-19-

בעניין:	חוק החברות התשנ"ט – 1999
ובעניין:	דלנוד הנדסה ומרויקטים, ח.פ. 514610252 ע"י ב"כ עוה"ד יריב שי ישינובסקי ואו רונן נאוי ואו ליאור בן יוסף-לוי ואו הילה גולפור מרח' לינקולן 20 תל אביב טל': 03-7611611; פקס': 03-7611655
ובעניין:	בנק לאומי לישראל בע"מ באמצעות עו"ד אילן שמעוני ממשרד שמעוני ושות' מדרך מנחם בגין 116, תל אביב טל': 03-5200300; פקס': 03-5200333
ובעניין:	בנק מזרחי טפחות בע"מ מרח' קק"ל 1, באר שבע טל': 076-8041441; פקס': 076-8622843
ובעניין:	1. אנואר אבו דחל, ת"ז 28331932 משכונה 7, בית 190, ת.ד. 5504, לקיה 2. מוחמד אבו דחל, ת"ז 200272508 משכונה 7, בית 185 ת.ד. 5504, לקיה 3. אחמד אבו דחל, ת"ז 032967119 משכונה 7, בית 185 ת.ד. 5504, לקיה
ובעניין:	הכונס הרשמי מרח' התקווה 4, באר-שבע טל': 08-6264575; פקס': 02-6467575

(להלן: "החוק")

(להלן: "המבקשת")

(להלן: "בנק לאומי" או "הנושה המובטח")

(להלן: "בנק מזרחי")

(להלן: "האחים")

## הצעה להסדר נושים בהתאם לס' 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999

מובאת בזאת הצעה להסדר בין דלנוור הנדסה ופרויקטים, ח.פ. 514610252 (להלן: "החברה") לבין נושיה, על-פי ס' 350 לחוק החברות (להלן: "הצעת ההסדר").

הצעת הסדר זו כוללת את הנושאים הבאים:

- א. עקרונות ההסדר המוצע והמקורות להסדר
- ב. סוגי הנושים, הדיבידנד המוצע, מועד התשלום והערובות
- ג. ההסדר שמוצע לנושי החברות
- ד. הפטר בעלי השליטה
- ה. הוראות כלליות

### א. הגדרות

"אישור ההסדר"	אישור בית המשפט המחוזי בבאר שבע להצעת ההסדר.
"בית המשפט"	כבוד בית המשפט המחוזי בבאר שבע.
"ההסדר"	ההסדר המוצע המפורט במסמך זה.
"האחים" או "בעלי המניות"	מר אבו דחל אנואר, ת"ז 28331932; מר אבו דחל מוחמד, ת"ז 200272508; מר אבו דחל אחמד, ת"ז 032967119.
"המועד הקובע"	מועד הגשת הבקשה לכינוס אסיפות נושים או מועד אחר שיקבע על ידי בית המשפט הנכבד.
"החברה"	דלנוור הנדסה ופרויקטים, ח.פ. 514610252.
"הנושים המובטחים"	בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מזרחי בע"מ.
"מגרשי ארלחרוב"	המגרשים של החברה (ושל מר אנואר אבו דחל המוקנה לחברה בהסדר לתברה ובמסגרת תרומת הבעלים).
"מנהל הסדר"	ככל שיהיה צורך במינוי בעל תפקיד, ימונה מנהל הסדר, כמפורט בהמשך.
"נושים בדין קדימה"	נושה שלו חוב במעמד דין קדימה, כהגדרתו בסעיף 354 לפקודת החברות תשמ"ג-1978.
"נושים בעלי ערבות אישית"	נושה אשר ניתנה לו ערבות או כתב שיפוי או כל התחייבות דומה, בכתב או בכל דרך אחרת, להבטחת חוב החברה כלפיו.
"קופת ההסדר"	חשבון נאמנות לביצוע ההסדר.
"סכום הנשייה/סכום החוב"	סכום הנשייה / החוב כפי שיאושר.

## ב. עקרונות הצעת ההסדר והמקורות להסדר

1. הצעת הסדר שתפורט להלן, מאפשרת להשיא באורח מקסימאלי את שיעור הדיבידנד שישולם לנושים על חשבון חובם.
2. כמפורט בבקשה-לכינוס אסיפות נושים, נכסי החברה משועבדים בשעבוד צף לטובת הנושה המובטח, בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "בנק לאומי" או "הנושה המובטח") האוחז גם בשעבודים ספציפיים על נכסי החברה. כמו כן, מחזיק גם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "בנק מזרחי"), בשעבוד על אחד מהפרויקטים שמבצעת החברה (בנק לאומי ובנק מזרחי יקראו להלן יחדיו: "הנושים המובטחים").<sup>1</sup>
3. לנוכח גובה החוב לבנק לאומי והבטחות העומדות לזכותו, במקרה של פירוק, ישמשו נכסי החברה לפירעון חובות בנק לאומי בלבד וקיים ספק משמעותי אם יותרו מקורות לצורך החזר חוב ליתר הנושים.
4. הצעת ההסדר מושתתת בעיקרה על המשך פעילות החברה במתכונת עסקים רגילה ויום יומית, כאשר החלק הארי של פירות פעילותן יועברו לצורך התשלום לנושים שבמסגרת הסדר הנושים המוצע.
5. בהתאם להצעת ההסדר, ככל ויתאפשר לחברה להשלים את הפרויקטים השונים, ישולם לנושים דיבידנד בשיעור גבוה (50 – 60 אחוזים לנושים הרגילים ו-60 – 75 אחוזים לנושים הרגילים בעלי ערבות אישית), כאשר חלק ניכר מהתשלום עתיד להיות משולם בפרק זמן קצר יחסית.
6. האחים, שערבים לחובות החברה, מתחייבים להמשיך ולעבוד בחברה, וכן מתחייבים להעמיד לטובת החברה את זכויותיהם ב-2 נכסי מקרקעין: (1) דירה ברח' אולגה שמיר 20 בבאר שבע (גוש 100622/ חלקה 33/2) בפרויקט "כלניות"; (2) זכויות במגרש ברחוב ארלוזורוב 46/2, באר שבע (גוש 38026/ חלקה 45/2) בפרויקט "ארלוזורוב 46-48" (להלן: "תרומת הבעלים").

## ג. סוגי הנושים, הדיבידנד המוצע ומועד התשלום

7. אלא אם נאמר אחרת, מצבת הנשייה בעניינה של החברה טרם הובהרה לאשורה. שכן, טרם הוגשו תביעות חוב, וממילא הן טרם נבדקו. בהתאם שיעור הדיבידנד שמוצע ומועדי הפירעון, הוא בגדד הערכה בלבד.
8. יחד עם זאת, יודגש, כי במסגרת ההסדר קיימת התחייבות לשיעור דיבידנד מינימאלי, וככל והחברה לא תעמוד בחלוקת שיעור הדיבידנד הנ"ל, יבוטל הסדר הנושים.
9. שיעור הדיבידנד המוצע בהצעת הסדר זו על-פי סוגי הנשייה הינו כדלקמן (בהתאם לסכום הנשייה שתאושר לאחר בירור גובה החוב):
  - 9.1. נושים מובטחים (בנק לאומי ובנק מזרחי): בהתאם לסיכום ספציפי.
  - 9.2. נושים בדין קדימה: 100%.
  - 9.3. נושים רגילים בעלי ערבות אישית: 60% מגובה החוב (להלן: "שיעור הדיבידנד המינימלי לבעלי הערבויות האישיות") עד 75% מגובה החוב (להלן: "שיעור הדיבידנד המקסימלי לבעלי הערבויות אישיות").
  - 9.4. נושים רגילים: 50% מגובה החוב (להלן: "שיעור הדיבידנד המינימלי לנושים הרגילים") ועד 60% מגובה החוב (להלן: "שיעור הדיבידנד המקסימלי לנושים הרגילים").

<sup>1</sup> קיימים שעבודים לגורמים נוספים, אולם שעבודים אלו נועים לנכסים לא מהותיים אשר במרביתם כלל לא קיים כבר חוב לבעל השעבוד.



שיעור הדיבידנד המינימלי לבעלי הערבויות האישיות ושיעור הדיבידנד המינימלי לנושים הרגילים יקראו להלן יחדיו: "שיעור הדיבידנד המינימלי", שיעור הדיבידנד המקסימלי לבעלי הערבויות האישיות ושיעור הדיבידנד המקסימלי יקראו להלן יחדיו: "שיעור הדיבידנד המקסימלי".

10. התשלומים במסגרת ההסדר יבוצעו לפי החלוקה כדלקמן:

10.1. נושים מובטחים: על-פי סיכום ספציפי.

10.2. נושים בדין קדימה: 24 תשלומים שווים.

10.3. נושים רגילים ובעלי ערבויות אישיות: ב-60 חודשים לכל היותר באמצעות תשלומים רבעוניים.

11. הקדמת תשלומים – מחצית מהרווח אשר יתקבל, ככל ויתקבל, מהשלמת הפרויקטים של החברה (3 במספר) ברחוב שריג וברחוב הכלניות (אשר פורט עליהם בהרחבה במסגרת הבקשה לכינוס אסיפות נושים) שעל פי תחזיות החברה עשוי להגיע לכ-6 מיליון ₪, ישמש לשם הקדמת התשלומים (פארי פאסו) לנושים בדין קדימה, לנושים הרגילים בעלי הערבויות האישיות ולנושים הרגילים, באופן שיביא לקיצור תקופת הפירעון.

12. התשלום הראשון לנושים בדין קדימה, לנושים בעלי ערבויות ולנושים הרגילים ישולם בתוך 90 יום ממועד אישור הסדר הנושים והשלמת ההתחשבות אל מול הנושים ביחס לגובה הנשייה.

#### ד. ההסדר שמוצע לנושי החברה

13. להלן יתוארו פרטי הצעת ההסדר לגבי כל אחד מהנושים האמורים:

##### 13.1. נושה מובטח:

הדיבידנד לנושים המובטחים יהא בהתאם לשווי הבטוחה בה אוזו הנושה, ובהתאם לסיכום ספציפי שיערך עימם (מול בנק לאומי קיימת טיוטת הסדר שצורפה לבקשה).

##### 13.2. נושים בדין קדימה:

א. עובדי החברות: הצעת ההסדר מגלמת דיבידנד בשיעור של 100% לעובדי החברה. התשלומים לעובדי החברה יבוצעו במהלך העסקים הרגיל של החברה.

ב. מס הכנסה, ביטוח לאומי, מע"מ ועיריית ב"ש: 100% מסכום החוב בדין קדימה.

##### 13.3. נושים רגילים ונושים בעלי ערבות אישית:

א. נושים רגילים בעלי ערבות אישית: הדיבידנד לנושים שאוחזים בערבות אישית של מי מהאחים /או נושאי המשרה בחברה יעמוד על שיעור מינימלי של 60% מגובה החוב.

ב. נושים רגילים: הדיבידנד לנושים רגילים יעמוד על שיעור מינימלי של 50% מגובה החוב. הגדלת שיעור הדיבידנד – ככל והתנאים הבאים יתקיימו בתוך 3 שנים, אזי יתווסף הרווח, ככל שיהיה, לצורך חלוקה לנושים עד לגובה תקרת הדיבידנד המקסימלי המפורט לעיל:

1. יתקבלו מלוא האישורים הדרושים לשם שינוי תוכנית בניין עיר (תב"ע) על מגרשי

ארלוזורוב (להלן ביחד: "אישור התב"ע").

2. פרויקט זה יניב רווח מעבר לסכום ההשקעה בו.

לצורך בחינת הרווח ימונה שמאי שזהותו תאושר על ידי בית המשפט, שיערוך הערכת שמאית מחודשת למגרשי ארלוזורוב (שתאושר בעניינם באותו המועד תב"ע). בבחינת הרווח על ידי השמאי, יילקחו בחשבון מלוא העלויות שהושקעו ויושקעו ברכישת מגרשי ארלוזורוב ובהשבתם ובכלל זה העלויות הישירות והעקיפות שיושקעו בשינוי התב"ע.

התשלומים בגין הגדלת הרווח יתווספו לתשלומים שהחברה תשלם לנושים, עד לסיום תקופת ההסדר.

14. העברת התשלומים לנושים השונים מותנית בהתחייבות הנושים להעביר את השיקים המוחזקים בידם לידי החברה.

#### **ה. תביעות החוב והצבעה באסיפות הנושים**

15. כל תביעות החוב שיוגשו לחברה עד לתום המועד שיקבע בית המשפט יחשבו כתביעות חוב שהוגשו במועדן.
16. נושה שהגיש תביעת חוב במועד יהיה זכאי להשתתף באסיפות הנושים.
17. תביעת חוב שתוגש לאחר המועד שיקבע על ידי בית המשפט, תתקבל רק אם הנושה לא יכול היה להגישה במועד שנקבע.
18. לנושים שתביעות חובם לא תתקבלנה, לא תהיה כל זכות או תביעה או כל דרישה כלפי החברה, בעלי המניות (או מי מהאחים), נושאי המשרה, כלפי קופת ההסדר ו/או כל גורם אחר.
19. תביעות החוב יוכרעו באמצעות התחשבויות בין החברה לבין הנושה מגיש תביעת החוב. בכל מקרה של מחלוקת תובא המחלוקת להכרעתו של בית המשפט הדין בהליכי ההסדר של החברה.
20. ככל וימונה לחברה מנהל הסדר, הרי שמנהל ההסדר יכריע בתביעות החוב, ויהיה רשאי לבקש מהחברה ו/או מהנושים על מסמך שיראה לו נחוץ לשם הכרעתו.
21. הכרעות מנהל ההסדר בבקשות להארכת מועד ובתביעות החוב תהיינה כפופות לזכות ערעור לכבוד בית המשפט בהתאם לדין (15 ימים או 45 יום בהתאמה).

#### **ו. מנהל ההסדר**

22. במסגרת ההסדר לא מתבקש בית המשפט להורות על הקפאת הליכים לחברה ו/או למנות בעל תפקיד אלא החברה מבקשת לאשר לה לכנס ולבצע הסדר נושים בעצמה (בהתאם לחוק הקיים ובהתאם להוראות הקבועות בעניין אף בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, אשר עתיד להיכנס לתוקף ביום 15.9.2019).
23. יחד עם זאת, ככל שיהיה צורך למנות מנהל הסדר, ישמש רו"ח אלון פרדקין אשר אינו מעוסק על ידי החברה (והקשר היחיד שלו לחברה מתמצא בהכנת התוכנית הכלכלית שעל בסיסה נערכה הצעת ההסדר).
24. ככל וימונה רו"ח פרדקין לתפקיד מנהל הסדר, יהיה רו"ח פרדקין מוסמך לבצע את כל הדרוש לשם ביצוע והשלמת הסדר הנושים וברוח הוראות סעיף 326 לחוק חדלות פירעון.
25. מבלי לגרוע מהאמור לעיל תפקידי מנהל ההסדר יהיו כדלקמן:
- א. פיקוח על עמידת החברה בביצוע הסדר הנושים.
  - ב. הכרעה בתביעות החוב.
  - ג. ביצוע כל פעולה אחרת הדרושה לצורך מקסום קופת ההסדר.
  - ד. אכיפת הסדר הנושים ומימוש הבטוחות במקרה של הפרתו.
  - ה. חלוקת הדיבידנד שבמסגרת הסדר הנושים, ככל שיאושר, בהתאם להוראותיו ולהוראות בית המשפט הנכבד.
26. מנהל ההסדר ו/או באי כוחו ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים על פעילות החברה ו/או על הגשת דוחות כספיים ו/או דיווחים סטטוטוריים שונים ככל שיהיו.
27. שכרו של מנהל ההסדר יקבע על ידי בית המשפט הנכבד והוא ינוכה מהתשלומים שישולמו לנושים, וייחשב לחלק מהדיבידנד הנפרע להם במסגרת הסדר זה.

## ז. הפטר האחים

28. כנגד תרומת הבעלים בפועל, יופטרו האחים ונושאי המשרה מערבויותיהם האישיות שנתנו לטובת חובות החברה ולא תהיה לכל נושה כל עילת תביעה כנגד האחים או נושאי המשרה בחברה, בעניינים הנוגעים לפעילות ו/או חובות החברה שנוצרו עובר לאישור הסדר הנושים.
29. העברת מלוא תרומת הבעלים כהגדרתה לעיל והשלמת הסדר הנושים יהוו סילוק מלא סופי ומוחלט של כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות של הנושים כלפי מי מהאחים וכלפי נושאי המשרה, בין אם מדובר בנושים המחזיקים בערבות אישית של בעלי המניות ובין אם מדובר בנושים להם טענות אישיות כנגדם.

## ח. הוראות כלליות

30. ביצוע ההסדר המוצע כפוף לאישור כבוד בית המשפט המחוזי שבבאר שבע שדן בעניינה החברה.
31. תביעות והליכים משפטיים מכל סוג, שהוגשו או נפתחו לפני יום מתן החלטת בית המשפט הנכבד בדבר כינוס אסיפות נושים לחברה, ידחו מיד לאחר אישור הסדר הנושים על-ידי בית המשפט הנכבד.
32. נושי החברה לא יהיו רשאים להגיש כל תביעה או תובענה לערכאה שיפוטית או מעין שיפוטית כלשהי, וכך לא יוכלו לנקוט בהליך משפטי כלשהו בגין כל עילה כנגד החברה ו/או כנגד כל גורם אחר בעניינים הנוגעים לפעילות החברה ו/או חבותיה, ככל שזו נולדה בתקופה שעד ליום אישור בית המשפט את הבקשה לכינוס אסיפות נושים, ולהליכים אלו לא יהיה כל תוקף.
33. כלל העיקולים שמוטלים על נכסי וזכויות החברה, יוסרו לאחר אישור הסדר הנושים על-ידי בית המשפט.
34. אישור הסדר בעניינין של החברה, ויישומו המלא בפועל, ממצה כל זכות או טענה שהייתה או ישנה למי מנושי החברה, ולאחר אישור ההסדר לא תישמע כל טענה, דרישה או תביעה כלפי כל גורם בכל עניין הנוגע ו/או הקשור לפעילות החברה עובר לאישור הסדר הנושים.
35. לאחר אישור ההסדר (וכל עוד הוא מיושם בפועל במלואו) לא יהיו הנושים זכאים לבצע כל סעד עצמי, מכל מין וסוג שהוא, בגין חובות החברה, הן כלפי בעלי המניות, הן כלפי נושאי המשרה והן כלפי החברה, לרבות (ומבלי לפגוע בכלליות הדברים): תפיסת נכסים, קיזוז, מימוש ערבויות (לרבות ערבות בנקאית), המחאת חוב, עיקול או עיכוב מכל סוג שהוא.
36. ככל שתאושר הצעת הסדר זו, יהא כל הסכם שאליו הגיעה מהחברה עם נושיה או מי מהם לסילוק חובותיה כלפיהם כנגד סילוק טענותיהם, ושטרם הושלם, בטל ומבוטל, וכל החובות ייפרעו אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה ובית המשפט הנכבד.

## ט. סיכום

37. לאור כל האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כברישא.



רון נאוי, עו"ד

ב"כ החברה והאחים

# נספח

## 2

העתק המודעות שפורסמו



**Elad Canada Realty Inc**  
אלעד קנדה ראלטי אנד, ("החברה")

**הודעה בדבר תוצאות ההצעה על פי דוח הצעת מרץ מיום 26 בספטמבר 2019 שפורסם מנחה תשקיף מרץ של החברה מיום 3 באוגוסט 2018 ("דוח ההצעה") או "דוח הצעת המרץ"**

1. בדוח ההצעה הוצעו לציבור עד 600,000,000 אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה ("אגרות החוב (סדרה ב')").
2. אגרות החוב (סדרה ב') הוצעו לציבור כ-600,000 יחידות ("יחידות"), בהצעה אחידה, בדרך של מכרז על סמך הרביית ("המכרז") כאשר שיעור הרביית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על 3.45% ותרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:  
1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב')  
במחיר השונה ל-100% מערך הנקוב  
סה"כ מחיר ליחידת אג"ח ב' 1,000 ש"ח
3. מתוך היחידות שהוצעו לציבור במכרז, ביחס ל-511,399 יחידות (המהוות כ-85.23% מהיחידות המוצעות) הופקדו לציבור על פי דוח ההצעה) ניתנה התחייבות מוקדמת לרכישתן ממשקיעים מסויגים ששמויהם פורטו בדוח ההצעה.
4. במכרז שהתקיים ביום 26 בספטמבר 2019 נתקבלו 96 כקשות (כולל כקשות ממשקיעים מסויגים) כאשר לעיל לרכישת 517,179 יחידות.  
שיעור הרביית השנתית של אגרות החוב (סדרה ב') שנקבע במכרז הינו 3.45% ("שיעור הרביית האחיד"), בהתאם לאמור לעיל, שיעור הרביית החצי שנתי הינו 1.725%; שיעור הרביית הראשוני הינו 1.71082%; ותשלום הרביית הראשוני שישולם ביום 31 במרץ 2020.
5. ההיענות לבקשות וקביעת שיעור הרביית האחיד נעשו בהתאם לשיעור 1.4 בנספח ב' לדוח הצעת המרץ, כדלקמן:  
(1) 67 הזמנות של משקיעים מסויגים לרכישת 484,143 יחידות, אשר נקבו בשיעור רביית נמוך משיעור הרביית האחיד, נענו במלואן.  
(2) 21 הזמנות מתציבור לרכישת 1,660 יחידות, אשר נקבו בשיעור רביית נמוך משיעור הרביית האחיד, נענו במלואן.  
(3) 5 הזמנות של משקיעים מסויגים לרכישת 27,256 יחידות, אשר נקבו בשיעור הרביית האחיד, נענו במלואן.  
(4) 3 הזמנות מהציבור לרכישת 4,120 יחידות, אשר נקבו בשיעור הרביית האחיד, נענו במלואן. סך הזמנות שהתקבלו במכרז הן 517,179 יחידות, המשקפות 517,179,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב').
6. בעקבות הקצאה כאמור בסעיף 5 לעיל מתקיימים הפיזור המוצע ושיווי החוקות ציבור באגרות החוב (סדרה ב') הנדרשים בהנחות הבורסה.
7. התמורה ברטו בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ב') שהוצעו לציבור על פי דוח הצעת המרץ היא 517,179 אלפי ש"ח.

**החברה מודה לציבור על היענותו להצעה**

**נטו מלינדה סחר בע"מ ("החברה")**

**הודעה בדבר זימון אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה**

החברה מודיעה בזאת על פרסום דוח מתקן בדבר זימון אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה ("האסיפה המיוחדת") במסגרתו נדחתה האסיפה המיוחדת מיום 6 באוקטובר 2019 ליום ג', 15 באוקטובר 2019, בשעה 15:00, במשרדי החברה ברחוב אריא עזרא 5, קריית מלאכי. לא חל כל שינוי בנושאים שעל סדר יומה: (1) עדכון הסכם שירותי הגנרל בן החברה לבין נטו מ.ע. אחזקות בע"מ, בעלת השליטה בחברה; (2) מינוי מר זאב רוטשטיין כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה לתקופת כהונה נוספת; (3) חידוש מדיניות התגמול של החברה. כמו כן, לא חל כל שינוי במועד הקובע ובהתאם לסעיף 182ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ולתקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005, כל מי שהיה מנהל מניות החברה ביום ה', 5 בספטמבר 2019 ("המועד היענין"), יהיה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה אישית או על ידי שלוח, על פי כתב מינוי או העתק ממנו לא פחות מ-48 שעות לפני המועד הקובע לתחילת האסיפה. ההצבעה בכתב תתאפשר באמצעות מערכת הצבעה אלקטרונית עד 6 שעות לפני מועד כינוס האסיפה. המועד האחרון להצגת כתב הצבעה במסירה יודנית לחברה הינו עד 4 שעות לפני מועד כינוס האסיפה. המועד האחרון להצגת ההצעות עומדה לחברה, הינו עד 10 (עשרה) ימים לפני מועד האסיפה. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא ימצא המניין חסוק, היא תיחדה ליום ד', 16 באוקטובר 2019, באותה השעה ובאותו המקום. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום א', 29 בספטמבר 2019, (מסי אסמכתא: 2019-01-100177) באתר ההפצה של רשות ניירות ערך: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il)

**חברת המשקעים החסידי**

ת"ת 31584-09-19  
1252  
בע"מ  
מס' ת"ת: 1999  
מס' רישום: 524610252  
חתימה: **בנימין בוגנוס ארמית עזריאל לחברה**

משרדה: **בנימין בוגנוס ארמית עזריאל לחברה**  
מס' ת"ת: 31584-09-19  
מס' רישום: 524610252  
מס' רישום: 524610252  
מס' רישום: 524610252

**מכרז מיום 17/10/2019 למכירת רכב/טורקו**

המכרז מתקיים ביום קניין מבורה בזה על קיום מכרז לביטול רכב/טורקו מיום 17/10/2019. המכרז יתקיים ביום קניין מבורה בזה על קיום מכרז לביטול רכב/טורקו מיום 17/10/2019.

מס' רישום	סוג רכב	סוג דריסה	מס' רישום	מס' רישום
2828652	רכב ארבע	רכב	2014	2014
2828652	רכב ארבע	רכב	2014	2014
2828652	רכב ארבע	רכב	2014	2014
2828652	רכב ארבע	רכב	2014	2014
2828652	רכב ארבע	רכב	2014	2014

**מכרז מיום 17/10/2019 למכירת רכב/טורקו**

המכרז מתקיים ביום קניין מבורה בזה על קיום מכרז לביטול רכב/טורקו מיום 17/10/2019. המכרז יתקיים ביום קניין מבורה בזה על קיום מכרז לביטול רכב/טורקו מיום 17/10/2019.

**חברת המשקעים החסידי**

ת"ת 31584-09-19  
1252  
בע"מ  
מס' ת"ת: 1999  
מס' רישום: 524610252

**מכרז מיום 17/10/2019 למכירת רכב/טורקו**

המכרז מתקיים ביום קניין מבורה בזה על קיום מכרז לביטול רכב/טורקו מיום 17/10/2019. המכרז יתקיים ביום קניין מבורה בזה על קיום מכרז לביטול רכב/טורקו מיום 17/10/2019.

**נורסטאר החזקות אי.קו. ("החברה")**

ניתנת בזה הודעה בדבר זימון אסיפה כללית שנתי ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר תתקיים ביום ג', 12 בנובמבר, 2019, בשעה 17:00 (שעון ישראל), במשרד עורכי הדין של החברה בפנמה, שמענו הינו:

**LAW OFFICES RAINELDA MATA-KELLY**  
Suite 406-407, Tower B  
Torres de las Americas  
Punta Pacifica, City of Panama  
Republic of Panama

אם לא ימצא מניין חוקי, תיחדה האסיפה ליום ג', 19 בנובמבר, 2019, ותיערך באותה שעה ובאותו מקום. על סדר יומה של האסיפה: (1) דיון בדיווחות כספיים ודו"ח הדירקטוריון לשנת 2018; (2) מינוי רואה חשבון מבקר של החברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו; (3) מינוי מחדש של מר חיים כצמן כדירקטור בחברה; (4) אישור מדיניות תגמול.

המועד הקובע לקביעת זכאות בעל מניה בחברה להצביע באסיפה, הינו בסוף יום ג', 15 באוקטובר 2019.

המועד האחרון להמצאת ההצעות עומדה לחברה הינו ביום ו', 2 בנובמבר, 2019, והמועד האחרון להצגת תגובת הדירקטוריון להודעות העמדה הינו ביום 7 בנובמבר, 2019.

לפרטים נוספים ניתן לעיין בדו"ח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום ה', 26 בספטמבר 2019, באתרי האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שכתובתו [www.maya.fase.co.il](http://www.maya.fase.co.il).

**דורסל (ב.א.ד. בע"מ ("החברה"))**

**הודעה בדבר דחיית אסיפה כללית שנתי שנקבעה ליום 3.10.2019 ונדחתה ליום 10.10.2019 ("האסיפה הכללית")**

ניתנת בזה הודעה על דחיית אסיפה כללית שנקבעה ליום 3.10.2019 ונדחתה ליום ה', 10.10.2019, בשעה 11:00, במשרדי החברה ברחוב המדע 2, יקנעם. אסיפה נדחתה, אם תיחדש, תתקיים ביום ה', 17.10.2019, באותו מקום ובאותה שעה.

מירט הנושאים שעל סדר היום:

1. דיון בדוחות הכספיים המבוקרים של החברה, בצירוף דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, ליום 31 בדצמבר 2018.
2. מינוי מחדש של רואי החשבון המבקרים.
3. מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים (שאינם הדירקטורים החיצוניים).
4. אישור מדיניות התגמול של החברה לשנים 2020 - 2022.

המועד הקובע לקביעת הזכאות של בעלי המניות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית הינו תום המסחר במניות החברה בבורסה ביום 1.9.2019. המועד האחרון להצגת ההצעות עומדה לחברה, כבר חלף.

בעלי המניות רשאים להצביע באסיפה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני. מידע נוסף בדבר הנושאים שעל סדר היום ותיאור ותוצאות המצויני של עיקרי ההחלטות המוצעות וכן פרטים נוספים הנדרשים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 26.9 ומוידידות) - תשע"ו, 1970, נכללים בדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26.9.2019 (אסמכתא: 2019-01-084099) באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ושל הבורסה: [www.maya.fase.co.il](http://www.maya.fase.co.il).

**דורסל (ב.א.ד. בע"מ)**

**חברת המשקעים החסידי**

ת"ת 31584-09-19  
1252  
בע"מ  
מס' ת"ת: 1999  
מס' רישום: 524610252

**מכרז מיום 17/10/2019 למכירת רכב/טורקו**

המכרז מתקיים ביום קניין מבורה בזה על קיום מכרז לביטול רכב/טורקו מיום 17/10/2019. המכרז יתקיים ביום קניין מבורה בזה על קיום מכרז לביטול רכב/טורקו מיום 17/10/2019.







# נספח

## 3

טבלת הצבעות

מסכים בסכום	מתוגד בסכום			ערבויות אישיות	#
	64,725		1	ר.א.ד בטון בע"מ	64,725
	134,014		1	איטונג בע"מ	134,014
	8,288		1	נימני צפון בע"מ	8,288
200,766		1		א.ע. עוצמת הברזל בע"מ	200,766
76,288		1		א.ס.י. משאבות שאיבת בטון בע"מ	76,288
726,006		1		עמירן בטון בע"מ	726,006
775,600		1		אזנו ג.ג. פיננסים השקעות בע"מ	775,600
183,306		1		טובול חומרי בנין 1990 בע"מ	183,306
78,283		1		כיפוף ברזל דרום בע"מ	78,283
	800,000		1	כוכב בנגב הנדסה ובניה בע"מ	800,000
115,000		1		א.ח.מ.יזוג וחשמל	115,000
2,500,000		1		סמינר בניה וסחר בע"מ	2,500,000
	945,000		1	שרי את אלכס	945,000
	158,573		1	ניו שקל	158,573
247,134		1		אבו דחל סלים	247,134
722,278		1		איברהים אבו דחל	722,278
948,821		1		אמפא קפיטל בע"מ	948,821
112,268		1		ליעד השקעות ושרותים פיננסים בע"מ	112,268
<b>6,685,750</b>	<b>2,110,600</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>8,796,350</b>	
<b>76%</b>	<b>24%</b>	<b>67%</b>	<b>33%</b>	<b>76%</b>	שיעור מסכימים בסכום
				<b>67%</b>	שיעור מסכימים בידיים

מסכים בסכום	מתוגד בסכום			רגילה	#
	170,389		1	שיש אלומי בע"מ	170,389
	375,420		1	קמחי חומרי בנין 2005 בע"מ	375,420
177,640		1		תעשיות רדימיקס ישראל בע"מ	177,640
	441,838		1	א.ע. דראויש הבונים בנגב בע"מ	441,838
62,952		1		מעבדות איזוטסט החדשה בע"מ	62,952
293,766		1		דוד חמו ובניו בע"מ	293,766
62,899		1		תעשיות בית אל זכרון יעקב בע"מ	62,899
	579,998		1	חברת האלטרשא החדשה	579,998
266,766		1		עו"ד אריאל סיני	266,766
	83,968		1	רפי חזן	83,968
2,746,509			1	מע"מ	2,746,509
25,918		1		הום סנטר בע"מ	25,918
20,552		1		אוריון סחר ויבוא 2010 בע"מ	20,552
747,110		1		הודבה עבודות בנין בע"מ	747,110
729,238		1		א.מ. שמש הגולן הנדסה	729,238
328,428		1		א.א. אדם עבודות חשמל	328,428

מסכים בסכום	מתוגד בסכום			שיעור מסכימים בסכום	#
<b>5,461,778</b>	<b>1,651,613</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>7,113,391</b>	
<b>77%</b>	<b>23%</b>	<b>63%</b>	<b>38%</b>	<b>77%</b>	שיעור מסכימים בסכום
				<b>63%</b>	שיעור מסכימים בידיים
					מובטחים
		1		1,524,326	בנק מזרחי - יריב, לבדיקת תוכן השש"ק ויתר הבט
					קדימה
	7,745		1	7,745	נצר זגארה-עובד
	7,745		1	7,745	גואד אבו אלפילאת-עובד
	4,830		1	4,830	אבראהים זגארה-עובד
	4,830		1	4,830	עלי סמאמרה-עובד
	7,745		1	7,745	סעד זגארה-עובד
	5,000		1	5,000	אמגד זגארה-עובד
	10,500		1	10,500	אבו עראם מוחמד-עובד
	98,901		1	98,901	מוחמד זגארה
	150,000		1	150,000	אלסמאמה ראד
	90,000		1	90,000	ג'עפר מוחמד
176,350		1		176,350	אברהם ניסן-עובד
875,000		8		875,000	מייצג 8 עובדים
422,856		1		422,856	מע"מ
39,803		1		39,803	מס הכנסה-ניכויים
336,523		1		336,523	מס הכנסה-שומות מס רכישה
<b>1,850,532</b>	<b>387,296</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>2,237,828</b>	
<b>83%</b>	<b>17%</b>	<b>55%</b>	<b>45%</b>	<b>83%</b>	שיעור מסכימים בסכום
				<b>55%</b>	שיעור מסכימים בידיים

# נספח

## 4

הסכם שגובש למול בנק לאומי

**הסכם**

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש ספטמבר שנת 2019

בנק לאומי לישראל בע"מ - סניף מרכז הנגב (922)  
ע"י בי"כ עוה"ד אילן שמעוני /או יעל מולר /או ליעד טל  
/או צחי גולדנברג /או ענבל נבון /או אסא /או אלינור רוזנר  
/או רחל בן גרא /או מיכה שמעוני /או שירלי תייר פת  
/או אלרואי מנקדי /או נאווה גיילינגר /או שירן כהן  
דרך מנחם בגין 116, בית קלקא, תל אביב 6701310  
טל: 03-5200300 פקס: 03-5200333  
דוא"ל: office@shimonilaw.co.il  
(להלן: "הבנק")

בין:

**מצד אחד;**

1. דלגור הנדסה ופרוייקטים בע"מ,  
ח.פ. 51-461025-2  
מרחוב \_\_\_\_\_  
(להלן: "דלגור")

לבין:

2. אבו דחל אנואר, ת.ז. 28331932  
מרחוב \_\_\_\_\_  
(להלן: "אנואר")

(להלן יקראו דלגור ואנואר יחדיו: "החייבים")

שניהם ע"י בי"כ עוה"ד רונן נאוי  
בר-יוסף, נאוי ושות' משרד עורכי דין  
רח' לינקולן 20, בית רובינשטיין, תל אביב 6713412  
טל: 03-7611656 פקס: 03-7611655

**מצד שני;**

והואיל: וחברת דלגור מנהלת בבנק חשבון מספר 605200/91 בסניף מרכז הנגב (922) של הבנק  
(להלן: "החשבון");

והואיל: ואנואר ערב כלפי הבנק בערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, לסילוק מלוא חובותיה  
והתחייבויותיה של דלגור לבנק;

והואיל: ולהבטחת חובות והתחייבויות דלגור לבנק החייבים שעבדו לטובת הבנק, בין היתר, כלי-  
רכב ונכס מקרקעין כמפורט בגוף ההסדר;

והואיל: ובחשבון מצויים פיקדונות כספיים ע"ס כולל של כ- 1,767,525 ₪ (קרו) ותוכניות חיסכון  
ע"ס כולל של כ- 401,250 ₪ (קרו), נכון ליום 2.9.19, המשועבדים לטובת הבנק להבטחת  
חובות והתחייבויות דלגור בחשבון (להלן יקראו הפיקדונות הכספיים ותוכניות החיסכון  
יחדיו: "הפיקדונות");

והואיל: ודלגור הפרה את התחייבויותיה לבנק;

והואיל: והחייבים פנו לבנק בבקשה לפרוע את חובם ולהסדיר את החוב בחשבון לשביעות רצונו  
של הבנק;

והואיל: והבנק נכון להגיע עם החייבים להסדר – הכל בהתאם וכמפורט בהסכם זה;

## לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

### ויתור טענות:

2. החייבים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, מכל סוג ומין שהוא כלפי הבנק ו/או עובדיו ו/או מבטחיו ו/או עורכי הדין המייצגים אותו, לרבות ומבלי לגרוע, בכל הנוגע לחוב בחשבון והבטחונות שנמסרו לבנק להבטחתו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החייבים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג ומין שהוא כלפי החוב, הריבית, ההלוואות, הערבויות, הביטחונות, תוקפם או מהותם ו/או בדבר זכותו של הבנק להיפרע מהם ו/או כי הבנק התנה שירות כלשהו באחר ו/או כי הבנק התנה העמדת אשראי בתוכניות חסכון ו/או כי הינם זכאים לקזז סכום כלשהו מהחוב בחשבון.

התימת הבנק על הסכם זה, אין בה ולא תהיה בה משום תודאה, כי לחייבים יש טענה כלשהי כלפי הבנק ו/או כי הם זכאים לקזז סכום כלשהו.

אנואר מאשר בחתימתו על הסכם זה כי חתם על ערבויות נוספות לטובת הבנק להבטחת הלוואות ספציפיות בחשבון, לרבות כתב ערבות מיום 31.8.17 להבטחת הלוואה בדך 945,000 ₪ וכן כתב ערבות מיום 26.7.16 להבטחת הלוואות בסך של 303,000 ₪ ו- 497,000 ₪, כאשר ערבויות אלו נוספות לערבות המתמדת ללא הגבלה בסכום עליה חתם אנואר, אין בהן כדי לגרוע מתוקף ערבותו המתמדת ללא הגבלה בסכום ואנואר לא ישמע בטענה כלשהי בעניין זה, כאשר ערבותו לחובות דלגור הנה מתמדת, ללא הגבלה בסכום ותעמוד בתוקפה עד לסילוק מלוא החוב בחשבון.

### בטחונות:

3. להבטחת החוב בחשבון החייבים שעבדו נכסים שונים, בין היתר, כמפורט להלן:

(א) שעבוד שוטף - שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הון המניות הבלתי נפרע של דלגור ועל המוניטין שלה ושעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על מפעלה ועל כל יתר הנכסים והזכויות מכל מין וסוג שהם שיש לדלגור וכפי שיהיו לה בעתיד - שעבוד מס' 3 בתדפיס רשם החברות.

(ב) שעבוד פקדונות/גני"ע/תוכניות חיסכון בחשבון - שעבודים מס' 2, 4, 7, 8, 10 בתדפיס רשם החברות.

(ג) שעבוד בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות דלגור כלפי דיור מוזל בנגב בקשר עם חוזה שנחתם ביום 12.8.15 עם עמותת דיור מוזל בנגב - שעבוד מס' 11 בתדפיס רשם החברות.

(ד) רכב מסוג משא פתוח, תוצרת דיימלר-קרייזלר (מרצדס), מועד עליה לכביש 01/2011 מ.ר. 30-049-73 (להלן: "רכב א"), משועבד לטובת הבנק בשעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום - שעבוד מס' 1 בתדפיס רשם החברות.

(ה) רכב פרטי, תוצרת טויוטה קורולה, שנת יצור 2014, מ.ר. 60-006-30 (להלן: "רכב ב"), שועבד לטובת הבנק ע"י אנואר, בשעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, להבטחת חובותיו של אנואר לבנק, לרבות מכח ערבותו לחובות דלגור.

(ו) רכב פרטי תוצרת טויוטה לנדקרור, שנת יצור 2016, מ.ר. 82-882-81 (להלן: "רכב ג"), שועבד לטובת הבנק ע"י אנואר בשעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, להבטחת חובותיו של אנואר לבנק, לרבות מכח ערבותו לחובות דלגור.

(ז) רכב פרטי תוצרת טויוטה לנדקרוזר, שנת יצור 2016, מ.ר. 81-881-82 (להלן: "רכב ד'") שועבד לטובת הבנק ע"י אנואר בשעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, להבטחת חובותיו של אנואר לבנק, לרבות מכח ערבותו לחובות דלנור.

(להלן יקראו רכב א'-רכב ד' יחדיו: "כלי הרכב").

(ח) משכון מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות דלנור בדירת מגורים ברח' יד ושם 15, שכונה ג', באר שבע, הידוע כגוש: 38030 חלקה: 48 תת-חלקה: 2 (להלן: "הנכס") – שעבוד מס' 14 בתדפיס רשם החברות.

4. אין בחתימת הסכם זה כדי לגרוע מתוקף הביטחונות המפורטים לעיל שניתנו על ידי החייבים לטובת הבנק, לרבות ערבותו של אנואר, ואלו יישארו בתוקפם עד לסילוק מלוא החוב בחשבון.

5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל בטוחה נוספת שניתנה לבנק ואינה מצוינת במסגרת הסדר זה אשר תמשיך לעמוד בתוקפה.

#### פירוט החוב:

6. החייבים מצהירים ומאשרים כי החוב בחשבון מסתכם, נכון ליום 2.9.19, לסך של 4,753,143.68 ₪ בצירוף ריבית רבעונית (להלן: "קרן החוב"), כדלקמן:

יתרת אשראי שוטף (עו"ש) 317,785.70 ₪\*  
יתרת הלואאות 1,138,886.87 ₪  
אשראי בפיגור 17,692.05 ₪  
ערבויות ביצוע צמודות מדד 2,982,779.06 ₪  
ערבויות מכרז לא צמוד 286,000 ₪  
חיובים בכרטיסי אשראי – 10,000 ₪.

\*האשראי השוטף נושא ריבית עד ליום 30.6.19 בלבד.

#### הסדר החוב בחשבון:

7. לפני משורת הדין, לצורכי פשרה ובנוסף לכל התשלומים ששולמו עד למועד החתימה על הסכם זה, ככל ששולמו, מוסכם בזאת כי קרן החוב המפורט לעיל, ייחשב כמסולק באם ישלמו החייבים את קרן החוב בצירוף הריבית שתתווסף, עמלות ודמי ניהול כנקוב בתנאי ניהול החשבון, בתנאים ובמועדים כדלקמן:

#### פירעון החוב הכספי;

7.1 בחתימת החייבים על הסכם זה ניתנת הוראה לבנק להעמיד את ההלוואות בחשבון ואת החיובים בכרטיסי אשראי בחשבון לפירעון מיידי ולחייב את החשבון בעמלות פירעון מוקדם, ככל שחלות.

7.2 בחתימת החייבים על הסכם זה ניתנת הוראה לבנק לפרוע פקדונות במועד חתימת הסכם זה או בסמוך לו, לפי שיקול דעתו המוחלט של הבנק לגבי הפקדונות שיפרעו ומועד הפירעון, בסכום כולל שיחיה בו כדי לקזז את יתרת האשראי השוטף (עו"ש), יתרת ההלוואות, האשראי בפיגור, חיובים בכרטיסי אשראי, ריבית רבעונית וכל חיוב אחר שיחויב בחשבון עד למועד הקיזוז.

החייבים מוותרים בזאת על כל טענה בנוגע לנזק שיגרם להם עקב פירעון הפקדונות שלא במועד בו חלה נקודת יציאה/מועד פירעון במקור.

7.3 יתרת הכספים שיוותרו בפקדונות, לאחר כיסוי החוב הכספי, ישמשו להבטחת יתרת החוב בחשבון בגין הערבויות ובכלל.

יתרת החוב בגין הערבויות תיפרע כמפורט להלן;

פירעון החוב בגין ערבויות;

7.4 עד ולא יאוחר מיום 1.11.19 מתחייבים החייבים להשיב לבנק ערבויות ביצוע צמודות מדד ו/או ערבויות מכרז לא צמוד (להלן: "הערבויות") בסך שלא יפחת מסך של 480,000 ₪.

7.5 עד ולא יאוחר מיום 31.12.19 מתחייבים החייבים להשיב לבנק ערבויות בסך שלא יפחת מסך של 1,290,000 ₪, כך שממועד חתימת הסדר זה ועד ליום 31.12.19 יושבו לבנק ערבויות בסך כולל שלא יפחת מסך של 1,770,000 ₪.

7.6 הבנק יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את תוקף הערבויות שיוותרו בחשבון לתקופה מצטברת שלא תעלה על 3 שנים ממועד חתימת הצדדים על הסדר זה, ולא יאוחר מיום 15.9.22.

יודגש, למען הסדר ספק, כי הארכת תוקף הערבויות אין פירושה מתן ערבויות חדשות ו/או העברת הערבויות הקיימות לפרויקטים חדשים או נוספים אלא הארכת תוקף הערבויות הקיימות בגין הפרויקטים בהם נמסרו הערבויות להבטחת העבודות שבגינם נמסרו הערבויות במקור.

בכל מקרה, החייבים מתחייבים לעשות כל מאמץ על-מנת להשיב את מלוא הערבויות לבנק בהקדם האפשרי ולא יאוחר מהמועד הנקוב לעיל.

7.7 ככל שתוקף הערבויות יוארך כנקוב לעיל, החייבים מתחייבים להשיב לבנק עד ולא יאוחר מיום 15.9.22 את מלוא הערבויות ולסלק את מלוא החוב בחשבון באופן שניתן יהיה לסגור את החשבון. ככל שתוקף הערבויות לא יוארך או יוארך באופן חלקי החייבים מתחייבים להשיב את הערבויות בהתאם למועד הנקוב בהן.

7.8 מובהר ומודגש בזאת כי ככל שאחת מן הערבויות המצויות בחשבון תידרש על-ידי הנערים, החייבים מתחייבים לשלמה מייד עם דרישתו הראשונה של הבנק בכתב, שאם לא בו יהווה הדבר הפרה של הסכם זה.

7.9 מלוא הבטחוונות הנקובים לעיל יעמוד בתוקפם עד לסילוק מלוא החוב בחשבון והשבת מלוא הערבויות לבנק.

7.10 מובהר בזאת כי תנאי להסכמות הבנק המפורטות לעיל היא שהבטוחות שנמסרו לבנק, לרבות שעבוד הנכס, כלי-הרכב, הפקדונות ו/או תוכניות החיסכון וכל בטוחה אחרת כמפורט לעיל, יבטיחו את פירעון מלוא החוב בחשבון ללא הגבלה בסכום.

## שונות

8. מובהר בזאת כי אין ולא ניתן יהיה לפעול בחשבון ולבצע בו פעולות כלשהן למעט פעולות הנדרשות לצורך ביצועו וקיומו של הסכם זה.

9. במידה והחייבים לא יעמדו בהוראות הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע, לא יבוצע תשלום כלשהו כנקוב בהסדר זה במלואו ובמועדו, החוב המלא כנקוב בספרי הבנק, לרבות הריבית שתצטבר וכל חיוב אחר מכח תנאי ניהול החשבון, לא ישולמו במלואם ו/או במועדם ו/או במידה ותנאי ניהול החשבון ו/או תנאי אגרות החוב ו/או שטרי המשכון יופרו ו/או במידה וינתן צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק נגד דלנור ו/או במידה שהערבויות או מי מהן תידרש על-ידי הנערבים והחייבים לא ישלמו אותה במלואה, תבוטלה כל ההקלות שניתנו על פי הסכם זה, יתרת החוב המלאה בחשבון תועמד לפירעון מיידי והבנק יהיה רשאי לנקוט בהליכים משפטיים מקיפים נגד החייבים לגביית מלוא החוב בחשבון בצירוף הריבית שתצטבר וההוצאות המשפטיות אשר יתווספו לחוב, לרבות קיזוז הפקדונות ו/או תוכניות החיסכון ו/או מימוש השעבוד על הנכס וכלי-הרכב וכן כל פעולה משפטית אחרת העומדת לרשות הבנק, והחייבים יהיו מנועים ומושתקים מלטעון כל טענה כנגד הבנק ו/או כנגד החוב ו/או כנגד החשבון.

10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, באם יפרו החייבים הוראות הסכם זה כאמור לעיל, החייבים נותנים בזאת את הסכמתם:

10.1 לנקיטת הליכי מימוש של כלי-הרכב והנכס במסגרת לשכת ההוצאה לפועל והחייבים מתחייבים לשתף פעולה עם הבנק בהליכים אלו.

10.2 למינוי עורך דין אילן שמעוני, בא כוח הבנק, ככונס נכסים לכלי-הרכב והנכס ולשתף עימו פעולה בכל עניין ודבר הקשורים וכרוכים במימוש כלי-הרכב והנכס.

10.3 לאפשר לשמאי רכב/מקרקעין שייבחרו לפי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק (להלן: "השמאי") לשום את כלי הרכב ולהיכנס לנכס על מנת לשום את הנכס.

10.4 לקבל עליהם באופן סופי ומוחלט את השומות אותן יקבע השמאי.

10.5 למכירת כלי-הרכב ו/או הנכס על ידי כונס הנכסים שימנה רשם ההוצאה לפועל לנכסים, בהתאם לחוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.

10.6 לשלם לכונס הנכסים את שכר הטרחה הקבוע בחוק ההוצאה לפועל ובתקנות בהתאם לפסיקת רשם ההוצאה לפועל.

10.7 לשתף פעולה בכל הקשור בדיווחים לרשויות המס בגין מכירת הנכס והפחתת שומת המס (ככל שיידרש), לרבות חתימה על בקשה לפטור ממס שבח בגין מכירת הנכס.

11. מוסכם בזה כי במידה והחייבים יעמדו במלוא התחייבויותיהם על פי הסכם זה ייחשב חובם בחשבון כמסולק, והחשבון בבנק ייסגר.



12. ידוע לחייבים כי הסדר זה נחתם עימם לאחר שלא עמדו בתנאי ההסכם בינם לבין הבנק בקשר לניהול החשבון וכי על פי חוק הבנקאות (שירות ללקוח) התשמ"א-1981 הבנק אינו מחויב להסכים להמשך ניהול החשבון. לאחר פירעון סופי ומוחלט של יתרות החוב בחשבון במלואן ובמועדן, הבנק יהיה רשאי לסגור את החשבון ללא כל הודעה נוספת.

13. ידוע לחייבים כי החל מיום חתימת הסכם זה יחול האמור להלן:

13.1 לחייבים לא יהיו רשאים לעשות שימוש בפנקסי השיקים שבידם, הנושאים את מספרי החשבון. החייבים מתחייבים להחזירם לבנק או להשמידם.

13.2 ידוע לחייבים כי אם יעשו שימוש בשיקים והם טרם הוצגו לפירעון, עליהם לפנות למוטבי השיקים על מנת לקבלם חזרה תמורת תשלום באופן אחר ולהשמידם עם קבלתם חזרה מהמוטבים. ידוע לחייבים כי הבנק יהיה רשאי להחזיר שיקים שיוצגו לחשבון, בהתאם לכל דין, לרבות הוראות חוק שיקים ללא כיסוי, התשמ"א-1981.

13.3 לא תכובדנה הוראות לחיוב החשבון.

13.4 החייבים לא יהיו רשאים לעשות שימוש בכרטיסי חיוב שהונפקו בחשבון והם מתחייבים להחזיר לבנק ו/או לגזור אותם בחלק הפס המגנטי שבהם ולהשמידם. ידוע לחייבים כי החל מיום חתימת הסכם זה הכרטיסים יחסמו לשימוש.

13.5 החל מיום סגירת החשבון, זכוניים שיגיעו לחשבון יחזרו למשלם מהסיבה "החשבון סגור".

13.6 חיובים שיגיעו לחשבון עד ליום הסגירה - ידוע לחייבים כי יחייבו את החשבון עמלות, דמי ניהול, ריביות והוצאות שנצברו ויצברו עד למועד סגירת החשבון. עמלות, אם וככל שיחולו על החשבון, תגבנה בהתאם לתעריפון הבנק, החל על החשבון. החייבים מתחייבים לשלם במיידית.

13.7 אם לאחר סיום ביצוע הוראות הסדר זה יוותרו מסיבה כלשהי יתרות זכות כלשהן או יתרות חובה כלשהן בחשבון, החייבים מתחייבים למשוך מיידית את כל יתרות הזכות או לכסות מיידית את כל יתרות החובה (לפי העניין), ואולם אין באמור כדי לגרוע מזכות הבנק לסגור את החשבון.

14. הבנק יהיה רשאי להביא במכלול שיקוליו את נסיבות עריכת הסדר חוב זה ותנאיו, בכל הנוגע להתקשרות עתידית.

15. למען הסר ספק, אין בהסכם זה כדי לשחרר או להפטיר את החייבים מכל חוב או התחייבות אחרת כלפי הבנק אשר אינה נזכרת ו/או קשורה בהסכם זה, לרבות בטוחות ו/או ערבויות ו/או התחייבויות מכל מין וסוג שהוא שניתנו לבנק ע"י החייבים או מי מטעמם, בין להבטחת חובות אחרים של החייבים לבנק ובין להבטחת חובותיו של צד שלישי כלשהו לבנק.

16. מוסכם בזה כי כתובות החייבים כאמור במבוא, תשמש כמען להמצאת מסמכים ו/או כתבי-ידן בכל הנוגע לעניינים המפורטים בהסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

דלנור הנדסה  
דלנור הנדסה  
ח"פ 7-282470-51

בנק לאומי לישראל בע"מ  
סניף מרכז הנגב (922)  
ע"י ב"כ עו"ד אילן שמעוני

אבו דחל אנואר, ת.ז. 28331932

אישור עורך דין

אני החתום מטה עו"ד מ.א.א. עיני, עו"ד מאשר/ת בזאת כי חברת זלנור הנדסה ופרוייקטים בע"מ ח"פ 51-282470-7 חתמה בפני על הסכם זה כדין על פי מסמכי ההתאגדות שלה ובאמצעות מנהלה המוסמך.

אבו שריקי אוחמד אי"י  
ABU SHRECK AHMAD A. A. 23598  
עו"ד

היום: 16.9.2019

אישור עורך דין

אני החתום מטה עו"ד מ.א.א. עיני, עו"ד מאשר/ת בזאת כי אבו דחל אנטאר ת"י 28331932, חתם בפני על הסכם זה לאחר שהסברתי לו את תוכנו ואת משמעויותיו המשפטיות של הסכם זה והוא אישר לי כי הבין את תוכנו ואת משמעויותיו המשפטיות של הסכם זה.

אבו שריקי אוחמד אי"י  
ABU SHRECK AHMAD A. A. 23598  
עו"ד

היום: 16.9.2019

# נספח

## 5

**מכתב הסמכות מטעם ב"כ בנק**

**מזרחי**



# ROSAK

Rosenberg Abramovich Schneller, Advocates  
רוזנברג אברמוביץ שנלר, עורכי דין  
International Law Offices

George A. Rosenberg\*  
Avi Abramovich\*\*  
Ari Rosenberg  
Inbal Faibish Wassmer  
Netanel Schneller  
Karen Bechor  
Niv Goldstein\*  
Ofit Koplwicz  
Natalie Warszawski  
Michal Marco  
Dr. Adam Hofri-Winogradow, Counsel  
Michal Harris, Esq., Adv., Counsel\*

Tel-Aviv 28 במאי, 2019 חל אביב

ישראל רוזנברג\*  
אבי אברמוביץ\*\*  
ארי רוזנברג  
ענבל פייביש ווסמר  
נתנאל שנלר  
קארן בכור  
ניב גולדשטיין\*  
גיתית קופלוביץ  
נטלי ורשבסקי  
מיכל מרקו  
ד"ר אדם חפרי-וינוגורדוב, יועץ  
מיכל הריס, יועצת\*

\* also admitted to one or more foreign Bars  
\*\* also a Certified Notary

\* חבר בלשכת עורכי-דין זהה אחת או יותר  
\*\* נוטריון

- מבלי למגוע בזכויות -  
- בדואר רשום -

בדואר אלקטרוני

לכבוד  
רו"ח אלון פרדקין  
הנאמן להסדר הנושים  
רחוב מקווה ישראל 10  
תל אביב יפו

א.נ.

## הנדון: חברת דלנור הנדסה ופרוייקטים בע"מ

- בשם מרשי, בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק ו/או מרשי"), הנוני מתכבד לפנות אליך בעניין כדלקמן:
1. כידוע לך מרשי הינו נושה מובטח של חברת דלנור הנדסה ופרוייקטים בע"מ (להלן: "החברה") וכן מחזיק בערבות בלתי מוגבלת בסכום של אנואר אבו דחל ומחמד אבו דחל להבטחת חובות החברה כלפיו.
  2. מרשי אינו מתנגד להצעת הסדר הנושים שהוגשה ע"י החברה לבית המשפט המחוזי בבאר שבע (פשי"ד-31584-09-19), בכפוף לתנאים המצטברים כדלקמן:
    - 2.1. השלמת הפרוייקט בשכונת כלניות בבאר שבע כמצוין בסעיפים 25 (2) ו 25 (3) להסדר הנושים, כאשר עם השלמת הבניה ערבות הביצוע תוחזר במלואה לבנק.
    - 2.2. העברת תקבולים לידי הבנק מהפרוייקטים בהם הבנק מחזיק בבטוחה (שעבוד) כמצוין בסעיף 29 ובהערת שוליים 4 להצעת הסדר הנושים וזאת עד לגובה החוב של החברה לבנק.
  3. למען הסר ספק, ככל שמלוא חוב החברה לבנק לא יכוסה באמצעות הנכסים המשועבדים, יחשב הבנק כנושה בערבות אישית לגבי יתרת החוב.
  4. יובהר כי אין באמור במכתבי זה, כדי לפגוע בכל זכות או טענה השמורה למרשי ו/או למעט מכל חבות אחרת של החברה כלפי מרשי שאינה מוזכרת במכתבי זה.
  5. אבקש כי תאשר בשולי מכתב זה את הסכמתך לאמור בו.

בדואר רשום  
אבי אברמוביץ, עו"ד

# נספח

## 6

הסכם המכר אל מול סופיה

ליאון דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ  
31517  
927 באר-שבע  
טל. 0231531-88

### ח ו ז ה

שנערך ונחתם ביום 1 לחודש יוני שנת 2017  
ב ין :

1. גרינברג שחנה, ת.ז. 309248953 - 1/4 מן הזכויות
2. צירולניק רומן, ת.ז. 308727064 - 1/4 מן הזכויות
3. צירולניק סופיה, ת.ז. 308727098 - 1/2 מן הזכויות  
כולם יחד וכל אחד לחוד  
שיקראו להלן ולשם הקיצור "המוכר" - מצד אחד;

ו ב ין :

חב' דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252  
על ידי מורשה חתימה מר אבו דחל אנואר  
ת.ז. 028331932

שתקרא להלן ולשם הקיצור "הקונה" - מצד שני;

**הואיל:** והמוכר מצהיר כי הינו בעלים של מלוא זכויות בעלות לגבי בית מגורים, בקומה קרקע, ברח' ארלוזורוב 48/2 באר שבע והרשומה בלשכת רישום המקרקעין באר שבע כגוש 38026 חלקה 46/2 לרבות כלל ההצמדות כולל קרקע וחלק יחסי ברכוש המשותף. (להלן "הדירה")  
מצ"ב העתק נסח טאבו ומסומן כנספח א'.

**והואיל:** והמוכר מצהיר כי הינו המתחזק הבלעדי בדירה ואין כל אדם אחר הזכאי להתחזק בה, וכי לאחר תשלום מלוא התמורה אין מגיעה להעברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה.

**והואיל:** והקונה מצהיר כי ראה ובדק את הדירה, אופן רישומה, אביזריה ומתקניה בעין של קונה ומצא אותם מתאימים למטרתו ובכפוף להצהרות המוכר לעיל ולחלף, והוא מוותר בזאת על כל טענת פגם או אי התאמה אך זאת כפוף להצהרות המוכר על פי חוזה זה. הקונה מצהיר כי ניתנה לו האפשרות לבחון את הדירה ומערכותיה את הבניין ואת הסביבה הן בעיריית באר שבע והן בכל מקום אחר ובפני כל רשות אחרת. למען הסר ספק ידוע לקונה כי הדירה נמצאת בבית משותף הכולל שתי דירות סמוכות וכי הקרקע שליד הבניין שייכת לכלל הדירות כרכוש משותף.

**והואיל:** הקונה רוכש את הדירה במצב כפי שהיא IS AS לאחר שבדק את ממצבה הפיסי והתכנוני

דלנור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

**והואיל:** וברצון המוכר למכור את מלוא זכויותיו בדירה כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהו לקונה ולמסור לו את החזקה המלאה והבלעדית בדירה כפוף לזכויות השוכר ולהציע לקונה לקנות ולקבל את כל זכויותיו בו, הכל כאמור לעיל ולהלן, בהתאם לתנאי הסכם זה;

**והואיל:** וברצון הקונה לרכוש את מלוא זכויותיו של המוכר בדירה כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהו וקיבל את הצעת המוכר ומתחייב לקנות ולקבל את הדירה בהתאם לתנאי הסכם זה;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כל האמור בהקדמה לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו.
  2. המוכר מתחייב למכור לקונה, והקונה מתחייב לקנות מאת המוכר את הדירה ואת החזקה בה תמורת תשלום הסך בשקלים השווה ל- 1,900,000 ₪ (מיליון תשע מאות אלף ₪) (להלן: "התמורה").
  3. תמורת התחייבותיו של המוכר לפי חוזה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר כדלקמן כאשר כלל הכספים ישולמו לידי ולפקודת מוכר מס' 2 מר צירולניק רומן. יתר המוכרים מצהירים כי תשלום לידי רומן צירולניק כמוהו כתשלום לידיהם:
- א. סך 190,000 ₪ (מאה תשעים אלף ₪) ישולם במועד חתימת ההסכם בשיק בנקאי לפקודת מוכרת מס' 10 אשר יוחזק בנאמנות בידי עו"ד בלקין למשך 2 ימי עבודה עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
- ב. סך 760,000 ₪ (שבע מאות שישים אלף ₪) ישולמו תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- ג. סך 950,000 ₪ (תשע מאות חמישים אלף ₪) ישולם תוך 12 חודשים ממועד חתימת החוזה בשיק בנקאי או העברה בנקאית כפוף למסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

כמו כן התשלום כפוף לקבלת אישורי מס שבה, אישור עירייה בדבר סילוק חובות ארנונה/ והיטל השבתה, ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד בלקין להעביר את זכויות הבעלות בדירה ע"ש הקונה, שטרי מכר בחמישה עותקים החתומים על ידי המוכר, וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת זכויות בדירה ע"ש הקונה.

יחד עם זאת, מוסכם כי במקרה ועד למועד תשלום מלוא התמורה לא יהיה בידי המוכר את כלל האישורים כאמור הדבר לא יהווה הפרה של ההסכם, אך יופקד סך 200,000 ₪ מתוך כספי התמורה האחרונים בנאמנות בידי עו"ד בלקין. עו"ד בלקין יעביר סך זה למוכר מיד לאחר המצאת כלל האישורים. המוכר נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לעו"ד בלקין להשתמש בכספים כאמור לסילוק חובות המוכר על פי חוזה זה.

דלנור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 0252

למען הסר ספק, תשלום לידי עו"ד בלקין בנאמנות כמוהו כתשלום לידי המוכר. תשלום זה יעשה בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לידי עו"ד בלקין.

4. תמורת התחייבותיו של הקונה לפי סעיף 3 לחוזה זה מתחייב המוכר:

א. למסור את החזקה בדירה לקונה תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, כשהיא עם השוכר וכפוף לאמור בס' 14, נקייה מכל חוב, עיקול, שעבד, משכון, זכות צד ג' כלשהי בכפוף לקבלת מלוא התשלום מאת הקונה ובכפוף למוסכם בס' 3 לחוזה.

יחד עם זאת מוסכם כי למוכר הזכות להמשיך ולהתגורר בדירה בתנאי שכירות למשך 12 חודשים מעבר למועד מסירת החזקה תוך תשלום דמי שכירות של 3,000 ₪ לחודש. במידה והמוכר יחליט לממש אופציה זו ייחתם הסכם שכירות נפרד.

מוסכם כי במועד מסירת החזקה ידאגו הצדדים להעברת רישום החזקה בעיריית באר שבע, תב' מי שבע, תב' חשמל, וחברת גז.

ב. לא לעשות כל שינוי בדירה, לא משפטי ולא פיזי, מיום חתימת חוזה זה ועד ליום רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה אלא עם הדבר הוסדר בהסכם זה.

ג. מיום חתימת חוזה המכר לא להעביר את הדירה לצד שלישי ו/או לשעבד את זכויותיו בדירה ללא הסכמה בכתב ו/או הרשאה בכתב של הקונה.

ד. במידה וחלילה יוטל עיקול על זכויות המוכר בדירה, מתחייב המוכר להסירו בהקדם האפשרי.

ה. לחתום תוך 7 יום על כל מסמך בנוסח מקובל לצורך קבלת משכנתא על ידי הקונה וזאת בתנאי כי המוכר לא ייטול על עצמו התחייבויות מעבר לאמור בהסכם המכר ובתנאי כי כספי המשכנתא ישולמו ישירות לידי המוכר או לידי הנאמן. כמו כן המוכר מתחייב לאפשר לשמאי מטעם הקונה לבקר בדירה.

ו. המוכר מתחייב לדאוג לכך כי חשבון הבנק שלו לא יהיה מעוקל וידוע לו כי במקרה של עיקול כאמור הבנק המלווה של הקונה לא ישחרר את כספי המשכנתא.

5. א. הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה על פי חוזה זה.

ב. במעמד חתימת החוזה יתנוס מיופה כוח המוכר על ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד בלקין למחוק את הערת האזהרה אשר תירשם על פי חוזה זה.

המוכר ישתמש בייפוי כוח כאמור אך ורק במקרה של הפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה ולאחר מתן התראה של 21 יום בכתב ולאחר השבת כלל כספי התמורה ששולמו בפועל בקיזוז הפיצוי המוסכם.

דלנור הנדסה  
ופרויקטינג בע"מ  
ח.פ. 514640252



6. א. המוכר מתחייב לסלק את כל המסים, הארנונות, האגרות ושאר החובות והתשלומים המגיעים ממנו לעירייה, לממשלה, לחברת חשמל, לחברת מים, ולכל אדם אחר הקשור בבעלותו בדירה ובהחזקתו בה, כמו כן מתחייב המוכר להמציא לקונה את כל האישורים התעודות הדרושים לשם ביצוע העברת הדירה ע"ש הקונה. המסים וההיטלים הנ"ל, לרבות היטל תיעול, ביוב, גובלין וכל מס אחר בגין הנכס, יחולו על הקונה מיום מסירת החזקה. ביחס לזכויות המוכר בבית, מוסכם כי העברת זכויות המוכר בבית לידי הקונה תהא בדרך של המצאת מסמכי הרישום לידי הקונים או באי כוחם.

ב. למען הסר ספק ישולמו המסים כדלקמן:

- מס רכישה - על ידי הרוכש.
- מס שבח/ מס רכוש, מס מכירה - אם יחול - על ידי המוכר. המוכר מצהיר כי זכאי לפטור ממס שבח.
- הוצאות רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה - על ידי הקונה
- היטל השבחה - אם יחול - לגבי תוכניות ת.ב.ע. אשר אושרה עד יום חתימת החוזה, ישולמו על ידי המוכר. היטל שיוטל על תוכניות ת.ב.ע. אשר יאושרו ממועד חתימת החוזה ואילך יחולו על הקונה.
- מסי עיירה (ארנונה/מים), חשמל וגז, וכל מס/ היטל אחר הקשור באחזקת הדירה והשימוש בה יחולו על המוכר עד למועד מסירת החזקה ומעבר למועד זה יחולו וישולמו על ידי הקונה.

ג. היה והמוכר לא סילק את חובותיו לעירייה, מס רכוש- מס שבח, היטל השבחה, ו/או לכל מוסד אחר הקשור לבעלותו בדירה, רשאי הקונה ו/או הנאמן לשלם מתוך כספי יתרת תמורה, על מנת לקבל את האישורים הנדרשים וזאת לאחר מתן התראה בכתב של 7 ימים לפחות.

7. א. כל אחד משני הצדדים מתחייב להופיע ביום שנקבע להעברת הדירה במשרד ב"כ הקונה ולחתום על כל התעודות, הטפסים, הבקשות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע העברת הדירה על שם הקונה ועל כל מסמך שיידרש וזאת לאחר תיאום סביר.

ב. הצדדים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שיידרשו על ידי רשם המקרקעין ו/או עורכי הדין ו/או כל רשות אחרת, להמציא את כל האישורים הדרושים ולעשות את כל הפעולות הנחוצות לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליהם על פי הסכם זה לשם העברת הבעלות בדירה משם המוכר לשם הקונה כאמור לעיל.

8. מוסכם בין הצדדים כי תירשם על הדירה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לזכות הקונה ולזכות בנק למשכנתאות אשר ממנו יקבל הקונה הלוואה למימון רכישת הדירה. המוכר מתחייב לחתום לבקשת הקונה על התחייבות לרישום משכנתא לזכות בנק המשכנתאות, כפי שידרוש הבנק.

דלנור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ה.פ. 0252 51251

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the word "Clear" written vertically.

9. א. הפר צד מן הצדדים חוזה זה או כל חלק מימנו, יהא הצד המקיים אותו זכאי לכל התרופות, הסעדים הקבועים בחוק.  
בלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מסכימים הצדדים כי אם היתה הפרה יסודית מצד מי מן הצדדים הוא ישלם לצד השני דמי נזק והפסד קבועים ומוערכים מראש בסכום של : 190,000 ₪ וזאת בלי לפגוע בזכותו לתבוע ולהוכיח נזקים בסכום גבוה יותר. הצדדים מצהירים כי רואים בפיצוי מוסכם זה ראוי והולם.

ב. הצדדים מסכימים כי הפרת הוראות הסעיפים מס' 2,3,4,6,7 או כל חלק מהם תחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.

10. על אף האמור, מסכימים הצדדים לאלה:

א. איחור בהתחייבויות לתשלומים שנקבעו בחוזה או במסירת החזקה שאינו עולה על 14 ימים לא יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה. איחור מעבר ל- 14 יום כאמור יהווה הפרה יסודית של הסכם זה. יחד עם זאת מוסכן כי במקרה של איחור מעל 7 יום במסירת החזקה או בביצוע התשלומים ישלם הצד המאחר פיצוי יומי בסך 200 ₪ לכל יום של איחור וזאת בנוסף לכל סעד.

ב. שום דבר האמור לעיל לא יפגע בזכות של הצדדים לדרוש בדרך חוקית את אכיפת התנאים והוראות חוזה זה או כל סעד אחר על פי החוק, כולל ביטול החוזה.

11. מוסכם כי שכיט עורך-דין, ישולם על ידי כל צד לעורך דין בלקין.

12. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הם כדלקמן:  
המוכר:  
הקונה:

13. כל הודעה שתשלח לפי אחת מהכתובות הנ"ל בדואר רשום בישראל תחשב כאילו נתקבלה כחוק שלושה ימים ממועד מסירתה למשרד הדואר.

14. הדירה כוללת בתוכה את המיטלטלין/ רכוש כמפורט המהווה חלק מן התמורה: דוד שמש תקין, ארונות מטבח, מקרר, מזגנים, מיטות, ארונות, כל המחובר דרך קבע, מונה חשמל, מונה מים.  
לגבי בלון גז תיערך התחשבות נפרד. יתר המיטלטלין יילקחו על ידי המוכר בתום תקופת השכירות המלאה.

15. מוסכם כי איחור בביצוע החוזה הנובע משביתה/ השבתה בבנקים או מוסדות אחרים הרלוונטיים לביצועו של חוזה זה לא יהווה איחור/הפרת החוזה וכל המועדים ידחו בהתאם.

16. כללי :

א. הסכם זה ממצא וכולל את כל סונוות הצדדים ורצונם והמוסכם ביניהם ויבטל כל הבטחה ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או זיכרון דברים אם ובכלל שניתנו ו/או נחתמו עובר לחתימתו.

- ב. לא יהיה כל תוקף לכל התחייבות, מצג, ויתור, ארכה, הנחה, שינוי או תוספת להסכם ו/או בקשר אליו ו/או בקשר עם הנכס נשוא ההסכם, אלא אם וככל שיעשו, ייערכו בכתב ובחתימות הצדדים להסכם.
- ג. הימנעות ו/או איחור צד להסכם לאכופ זכות מזכויותיו עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, לא תחשב למניעות מצידו ולא תמנע ממנו לעשות כן בעתיד.
- ד. הוראות הסכם זה הן ותהיינה שלובות לכל דבר ועניין.
- ה. למען הסר ספר, לא יהיה תוקף הסכם אלא אם כן יחתם על ידי שני הצדדים.
- ו. הקונה מצהיר כי יש ביכולתו למלא אחר הוראות הסכם זה והתחייבויות החלות עליו על פיו.

## ולראיה באו הצדדים על החתום:

דלגור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

ה קונה



ה מוכר



19/06/2017  
כ"ה סיון תשע"ז  
שעה: 16:20

תאריך

108360

נסח מס'

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש: 38026 חלקה: 46 תת חלקה: 2

הנכס מצר ע"י שטר:	16470/2006	מיזם:	07/11/2006	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
-------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

**תיאור הנכס**

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	121.40	1/2

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25146/2013/79	30/09/2013	מכר ללא תמורה	גרנברג שחנה	ת.ז.	309248953
				החלק בנכס	1/4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25146/2013/79	30/09/2013	מכר ללא תמורה	צ'רולניק רומן	ת.ז.	308727064
				החלק בנכס	1/4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25146/2013/79	30/09/2013	מכר ללא תמורה	צ'רולניק סופיה	ת.ז.	308727098
				החלק בנכס	1/4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20078/2017/1	19/06/2017	צוואה	צ'רולניק סופיה	ת.ז.	308727098
				החלק בנכס	1/4

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
25146/2013/80	30/09/2013	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
		הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
		סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20078/2017/2	19/06/2017	הערת אזהרה סעיף 126	דלגור הדסה זפרויקטים בע"מ	חברה	514610252

19/06/2017  
כ"ה סיון תשע"ז  
שעה: 16:20

תאריך

108360 בוס מס'

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

גוש: 38026 חלקה: 46 תת חלקה: 2

החלק בגכס	
בשלמות	
על כל הבעלים	

**הרכוש המשותף**

הגכס נוצר ע"י שטר: 16470/2006 מיום: 07/11/2006 סוג שטר: צו רישום בית משותף

י"ת	שטח במ"ר
י"ת באר שבע	812.00

כתובת  
רח' ארלזוחוב 48, באר שבע

תקנון	תת חלקות	מבנים
מוסכם	3	1

שטר יוצר	תיק בית משותף
16470/2006	241/06

המספרים הישנים של החלקה  
ספר באר שבע 12 דף 111

**סוף נתונים**

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

שולמה אגרה



20/09/18 17:36

שיקים למשמרת

סניף באר-שבע 631 / 1 -

סוג פעילות: 11

הפקדת שיקים למשמרת/בטחון-דלפק

פרטי הפקדה: בנק: 12 סניף: 770 חשבון: 312713 צירולינק סופ מספר עסקה: 631-11263-00546 סכום השיקים: 1,020,000.00

הפעילות דלהלן הינה בהתאם לפרטים המפורטים בדף זה ולתנאים לבקשה לפתיחת חשבון ותנאים כלליים לניהול חשבון שנחתמו על ידי.

פרטים נוספים לפעילות

סוג חשבון: 05

פרטי המוטב ופרטי הודעה

שם פרטי ומשפחה	הודעה - יעוד התשלום	דיווח בתדפיס
		לא

פרטי השיקים סה"כ 10 שיקים

שורה	תאריך פירעון	סכום	חשבון	קוד	סניף	בנק	מספר שיק
1	31/10/18	102,000.00	260520091	11	922	10	5003787
2	30/11/18	102,000.00	260520091	11	922	10	5003788
3	31/12/18	102,000.00	260520091	11	922	10	5003789
4	31/01/19	102,000.00	260520091	11	922	10	5003790
5	28/02/19	102,000.00	260520091	11	922	10	5003791
6	31/03/19	102,000.00	260520091	11	922	10	5003792
7	30/04/19	102,000.00	260520091	11	922	10	5003794
8	31/05/19	102,000.00	260520091	11	922	10	5003799
9	30/06/19	102,000.00	260520091	11	922	10	5003797
10	31/07/19	102,000.00	260520091	11	922	10	5003798

פרטי מבצע

מספר זיהוי: 308727098 שם: צירולינק סופיה

פרטי העמלות/הוצאות לעסקה

סכום לתשלום	קוד הערה	כמות/סכום ליחידה	תעריף	תיאור העמלה/הוצאה
120.00		10	12.00	טיפול בשיק דחוי - (הפקדה)
120.00		סה"כ לתשלום מידי:		

LUBA SHPANBERG 20/09/2018 17:37:00

חתימת הלקוח

חתימת הפקיד: ליובוב שפנברג תחנה: 14 בנכול: 26 0000020389/0006-0017

## נספח ל ח ו ז ה

שנערך ונחתם ביום 13 לחודש ספטמבר שנת 2018  
ב י ן :

1. גרינברג שחנה, ת.ז. 309248953
  2. צירולניק רומן ד"ל, ת.ז. 308727064
  3. צירולניק סופיה ת.ז. 308727098
- שיקרא להלן ולשם הקיצור "המוכר" – מצד אחד;

ו ב י ן :

חב' דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252  
שתקרא להלן ולשם הקיצור "הקונה" – מצד שני;

**הואיל:** ובין הצדדים נערך ביום 13.6.2017 הסכם (להלן: **הסכם המכר**) למכירת בית, ברח' ארלוזורוב 48/2 באר שבע והרשום בלשכת רישום המקרקעין באר שבע כגוש 38026 חלקה 46/2 לרבות כלל ההצמדות כולל קרקע וחלק יחסי ברכוש המשותף. (להלן "הדירה")

**והואיל:** והקונה לא שילמה עדיין את מלוא התמורה בגין הדירה ועדיין חייבת למוכרת סך 950,000 ₪

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

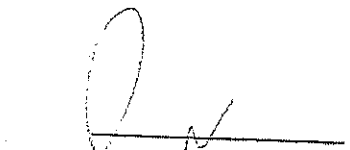
1. על אף האמור בהסכם המכר הקונה ישלם את יתרת התמורה בסך 950,000 ₪ בעשרה שקים חודשיים שווים החל מתחילת 10.2018.
2. א. כמו כן הקונה תשלם למוכרים פיצוי בגין אי תשלום התמורה במועד בסך מוסכם של 70000 ₪ (שבעים אלף ₪)  
ב. פיצוי זה ישולם גם הוא בעשרה תשלומים חודשיים בסך 7000 ₪ כ"א כאשר סך זה יתווסף לתשלום חודשי בגין יתרת התמורה
3. הקונה תמסור במועד חתימת הסכם זה 10 שקים על סך 102,000 ₪ כ"א (סך 95,000 + 7,000 ₪ כאמור בס' 2 להסכם). מדובר ב-10 שקים דחויים החל מתחילת 10.2018 עד חודש 7.2019.
4. כמו כן ובנוסף מוערך בזה תוקפו של הסכם השכירות ולפיו המוכרים מתגוררים בדירה וזאת למשך 2 חודשים נוספים כך שהסכם השכירות יפוג ויסתיים ביום 13.8.2019 במקום 13.6.2019. כמו כן מוסכם ומוצהר כי המוכרת לא תשלם דמי שכירות בגין חודשים כאמור.

דלנור הנדסה  
פרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

5. מוסכם כי במקרה והקונה תעמוד בתנאי נספח זה לא יהיו לצדדים טענות או דרישות או תביעות כלשהן זה כלפי זה וזאת למרות האמור בהסכם המכר.

6. כמו כן מוסכם כי במקרה של אי פירעון השקים של הקונה יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם המכר על כל המשתמע מכך.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

  
ד **הקונה**  
דפרויקטים בע"מ  
פ.ד. 514610252

  
ה מוכר



## נספח 2 לחוזה

שנערך ונחתם ביום 22 לחודש יולי שנת 2019  
בין:

1. גרינברג שחנה, ת.ז. 309248953
  2. צירולניק רומן ז"ל, ת.ז. 308727064
  3. צירולניק סופיה ת.ז. 308727098
- שיקרא להלן ולשם הקיצור "המוכר" – מצד אחד;

ובין:

חב' דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252  
שתקרא להלן ולשם הקיצור "הקונה" – מצד שני;

**הואיל:** ובין הצדדים נערך ביום 13.6.2018 הסכם (להלן: **הסכם המכר**) למכירת בית, ברח' ארלוזורוב 48/2 באר שבע והרשום בלשכת רישום המקרקעין באר שבע כגוש 38026 חלקה 46/2 לרבות כלל ההצמדות כולל קרקע וחלק יחסי ברכוש המשותף. (להלן "הדירה")

**והואיל:** ובין הצדדים נחתם נספח לחוזה מיום 13.9.2017

**והואיל:** והקונה לא עמדה בתנאי הנספח מיום 13.9.2017 הואיל ו-4 שקיים אחרונים שמסרה למוכר על סך 102,000 ₪ כ"א לא נפרעו בשל בעיות כספיות

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. על אף האמור בהסכם המכר הקונה ועל אף האמור בנספח מיום 13.9.2017 מוסכם כי:
  - א. יתרת התמורה תשולם על פי פריסה מוסכמת חדשה כאמור בנספח זה. כמו כן ובנוסף תשלם הקונה פיצוי בסך 24000 ₪ שיתווסף ליתרת התמורה.
  - ב. לכן מוסכם כי הקונה ישלם למוכר סך 432,000 ₪ ( 24,000+ 4\*102,000 ) ששולמו בתשלומים הבאים:
    1. ביום 15.9.2019 ישלם סך 102,000 ₪ בהתאם לשק דחוי שיימסר לקונה במועד חתימת נספח זה
    2. ביום 30.9.2019 ישלם סך 110,000 ₪ בהתאם לשק דחוי שיימסר לקונה במועד חתימת נספח זה

3. ביום 15.10.2019 ישלם סך 110,000 ₪ בהתאם לשק דחוי שיימסר לקונה במועד חתימת נספח זה

4. ביום 30.10.2019 ישלם סך 110,000 ₪ בהתאם לשק דחוי שיימסר לקונה במועד חתימת נספח זה

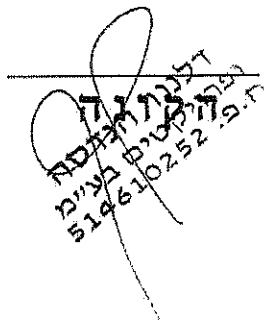
ג. מוסכם כי במקרה של עמידת של הקונה בתנאי הסכם זה לא יהיו לצדדים טענות כספיות זה כלפי זה.

ד. כמו כן מוסכם כי לקונה אין ולא יהיו טענות לגבי מצב הפיסי של הנכס הנמכר.

ה. כמו כן מוסכם כי החזקה בנכס תימסר במועד תשלום מלוא התמורה בפועל על ידי הקונה.

ו. כמו כן מוסכם כי במקרה של אי פירעון ולו אחד השקים של הקונה שימסרו במסגרת נספח זה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם המכר על ידי הקונה, על כל המשתמע מכך.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

  
דלנית וקונסטרוקציה  
התל"ת  
519610252  
ת.ד. 519610252

  
ה מוכר

# מדינת ישראל

בית הדין הרבני האזורי באר שבע

ב"ח

תיק מספר: 1166581/1, ירושה, רומן צירולניק

בפני כבוד הדיינים:

מנוח: צירולניק רומן ז"ל

הרב אברהם צבי גאופטמן - דיין

## צו ירושה

בעניין עזבון המנוח צירולניק רומן ת.ז. 308727064

שנפטר ביום 19/01/2018 ומענו היה בבאר שבע

כל הנוגעים בדבר קבלו על עצמם את סמכות השיפוט של בית הדין להוצאת צו ירושה. בית הדין שמע את המבקשים והעדים וערך הקנאות כנדרש על פי דין תורה. לאור האמור לעיל בית הדין מתליט להוציא צו ירושה לפיו שמות יורשיו על פי דין של המנוח וחלקו היתסי של כל אחד מהם בעזבון הם:

מס'	שם ומשפחה	ת.ז.	קרבה	חלקו בעזבון
1	סופיה צירולניק	308727098	אשה	1/1

ניתן ביום: י"א באייר התשע"ח (26/04/2018)

הרב אברהם צבי גאופטמן - דיין



העתק מתאים למקור

הרב יצחק דהאן  
המזכיר הראשי

נחתם דיגיטלית ע"י הרב אברהם צבי גאופטמן בתאריך 26/04/2018 09:21

1166581/1-1/1 - צי-רואי מצה-26/04/2018

www.rbc.gov.il

gov  
www.gov.il

קבלת קהל: בימים א'-ה'  
בשעות 08.30-13.30

מענה קולי בדיבור: 1700-501-531  
פקס: 08-6209612

התקוה 4  
באר שבע 84100

**הסכם מכר**  
**שנערך ונחתם בבאר-שבע ביום 13 לחודש פברואר בשנת 2019**

1. שטופמאכר יוסף ת.ז. 304070667      בין:  
2. שטופמאכר לידיה ת.ז. 304070717  
שכתובתם לצרכי הסכם זה יהודה אלהריזי 9 באר שבע

ביחד ו/או לחוד  
(להלן: "המוכר")  
- מצד אחד -

לבין:      308727098 ת.ז. סופיה צירולניק  
שכתובתה לצרכי הסכם זה ארלוזורוב 48/2 באר שבע

(להלן: "הקונה")  
- מצד שני -

**הואיל:** והמוכר הינו הבעלים הבלעדיים והרשומים בלשכת רישום המקרקעין של מלוא זכויות הבעלות בבית קרקע המצוי על שטח של כ- 635 מ"ר הנמצא ברח' יהודה אלהריזי 9 באר שבע והרשום בלשכת רישום מקרקעין בגוש 38327 חלקה 32 הכל כמפורט בנסח טאבו המצ"ב לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "הדירה") והמחזיק הבלעדי בדירה;

**והואיל:** והמוכר מצהיר כי זכויותיו בדירה נקיות וחופשיות מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול, הערת אזהרה, חליכים משפטיים, צווים מנהליים ו/או שיפוטיים, צווי הריסה, זכות שכירות ו/או זכות צד ג' כלשהו (להלן חכל יחד: "נקיות וחופשיות") ו/או איסור כלשהו המונע ממנו להתקשר בהסכם זה ולהעביר זכויותיו בדירה, למעט רישום משכנתא לטובת בנק כרמל - איגוד למשכנתאות והשקעות בע"מ שיתרתה נכון להיום הינה בסך של כ 17,000 ₪ אותו הוא מתחייב להסיר מתוך התשלום הראשון של כספי התמורה ולהמציא נסח טאבו נקי וביטול משכון.

**והואיל:** והמוכר מעוניין למכור את מלוא זכויותיו בדירה לקונה כשהן נקיות וחופשיות ולמסור לו את החזקה הבלעדית בדירה.

**והואיל:** והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר את מלוא זכויות המוכר בדירה כשהן נקיות וחופשיות, מכל סוג שהוא ולקבל את החזקה הבלעדית בה בתנאים ובתמורה הנזכרים בהסכם זה להלן;

**והואיל:** והצדדים מעוניינים לקבוע ולהסדיר את כל היחסים הקשורים ביניהם בקשר עם הדירה במסגרת הוראות הסכם זה באופן ובתנאים שיפורטו להלן.

**לפיכך הוצתה, הותנה והוסכם בין הצדדים, בדלקמן:**

**1. המבוא ונספחים:**

1.1 המבוא להסכם זה, ניספחיו והצהרות הצדדים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו וכל האמור בו כאילו נאמר בהסכם גופו.

1.2 הסכם זה ממצה את ההסכמות, ההתניות, ההצהרות והיחסים המשפטיים בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הצעה, סיכום, הבנה, מצג או הבטחה שנעשו או ניתנו, קודם לחתימת הסכם זה, של צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בין במפורש ובין במשתמע, אלא כאמור בהסכם זה.

1.3 הצדדים מסכימים בזאת כי פרשנותו של הסכם זה תעשה בכל מקרה אך ורק מתוך ועל סמך הכתוב בו. כותרות הסעיפים נתנו לנוחיות בלבד ולא יהיו כלי עזר פרשני לסעיפי הסכם זה.

1.4 אין בהסכם זה ו/או בכל הנובע ממנו כדי להוות התחייבות לטובת צד ג' כלשהו שאינו צד ישיר להסכם זה.



הקונה



המוכר

מסירת החזקה ולרבות אישור על תשלום או פטור מהיטל השבחה (להלן: "אישור העירייה");

7.2.7.3 יפוי כח בלתי חוזר כאמור בסעיף 8.1 לחלק התום על ידי המוכר ומאומת כדין (2 עותקים מקוריים).

7.2.7.4 3 שטרי מכר חתומים על ידי המוכר ומאומתים כדין. (כל המסמכים ייקראו יחד לעיל ולהלן: "מסמכי ההעברה").

7.2.8 מוסכם בזה כי במידה ועד ליום המסירה לא יהיו בידי המוכר איזה ממסמכי ההעברה הנ"ל, הקונה יפקיד מתוך הסך הנ"ל סך של של 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף ₪) (להלן: "הפיקדון") בנאמנות של עו"ד אולגה שלמן בהמחאה בנקאית לפקודתה שתופקד על ידה בחשבון הנאמנות, וזאת להבטחת המצאת מלוא מסמכי ההעברה לקונה, ואת היתרה ישלם למוכר. מובהר, כי המסמכים המפורטים בסעיפים 7.2.4.3 - 7.2.4.4 יומצאו לקונה בכל מקרה במועד תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה.

כמו כן ולמען הסר ספק מוסכם, כי המוכר מתחייב להמציא את אישור העירייה ואישור מס השבח לקונה תוך 8 חודשים ממועד חתימת חוזה זה ככל שהנ"ל לא יהיו בידי עד מועד מסירת החזקה.

7.2.9 עם המצאת כל מסמכי ההעברה לקונה תעביר הנאמנה את הפיקדון למוכר.

7.2.10 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הנאמן ישלם מתוך הפיקדון כל סכום שנדרש לשם קבלת אישור מס השבח ו/או אישור העירייה ובלבד שכנגד התשלום יומצא לקונה האישור הרלוונטי.

ככל שהמוכר לא ימציא את אישור מס השבח ו/או את אישור העירייה עד חודש לפני תום המועד הקבוע להמצאתם על פי הסכם זה כאמור בסעיף 7.2.4 לעיל, יהיה הקונה רשאי להורות בכתב לנאמן לשלם מתוך הפיקדון את הסכומים הנדרשים לשם השגת האישורים שטרם הושגו ולמטרה זו בלבד.

הנאמן רשאי להעמיד ערבות לגורם הזכאי לתשלום, באמצעות כספי הפיקדון חלק תשלום בפועל, וזאת לפי הוראת המוכר ובלבד שכנגד המצאת הערבות יקבל המוכר האישור הרלוונטי לצורך רישום הזכויות ע"ש הקונה.

להסרת ספק יובהר, כי אין בפיקדון כדי לגרוע מהחתיבויות המוכר ביחס להמצאת אישור מס השבח ו/או אישור העירייה ו/או לתשלום כל סכום המוטל עליו על פי הסכם זה ו/או על פי דין לצורך כך, לרבות ככל שהפיקדון לא יספיק לצורך כך.

7.2.11 מוסכם, כי על הכספים שיופקדו בנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

7.2.11.1 בכפוף להוראות חוק הנאמנות, התשל"ט - 1979, הצדדים פוטרם ומשחררים בזאת את הנאמן מכל אחריות לכל נזק ו/או חסרון כיס מכל סוג שהוא שייגרם לו, אם ייגרם, עקב ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של הנאמן, ובלבד שפעל בהתאם להוראות המפורשות שניתנו לו על ידי הצדדים בהסכם זה.


7.2.11.2 חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לנאמן לפעול על פי האמור בסעיף זה.

7.2.11.3 מובהר בזאת כי כל העמלות ו/או ההוצאות בגין ניהול חשבון הנאמנות ו/או בגין שבירת פיקדונות יחולו על המוכר וישולמו מתוך כספי הפיקדון.

7.2.11.4 מובהר בזאת כי תשלום לידי הנאמן על פי הוראות הסכם זה יהווה תשלום למוכר לכל דבר ועניין.



הקונה



המוכר



פח' / פר"ק 31584-0979

(מספר התיק אצל הכונס הרשמי / מספר התיק בבית המשפט)

משרד המשפטים  
האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי

**טופס תביעת חוב להגשה בהליך פירוק חברה**

בעניין החברה 31584-0979 מספר ח.פ. 514610252 בפירוק.

ובעניין 31584-0979 (הנושה)

לפי צו בית המשפט המחוזי ב 31584-0979 מיום 2019.07.18 (מועד צו הפירוק)

**פרטי התובע:**

סוג הנושה: פרטי/ עובדים/ תאגיד/ קופת גמל/ בנק/ רשויות מדינה/ רשויות מקומיות\*.

מעמד החוב: רגיל/ מובטח/ דין קדימה/ משולב (רגיל + דין קדימה)\*.

שם הנושה 31584-0979 מספר תעודת זהות/ מספר חברה 308727098

מען: 48/2 כתובת דואר אלקטרוני: liorbelkin@gmail.com (במידה יש)

**פרטי חשבון הבנק של הנושה:**

מספר בנק 12 שם בנק בנק לאומי מספר סניף 770 שם הסניף \_\_\_\_\_

מספר חשבון 312713

**פרטי מייצג<sup>1</sup>**

שם עו"ד ליור בקיין מספר רשיון 31517 כתובת טלפון 06231501

כתובת דוא"ל liorbelkin.law@gmail.com

**פרטי התביעה:**

אני הח"מ 308727098 מספר זהות/ מספר חברה 308727098 מצהיר בזה כי בתאריך צו הפירוק דהיינו ביום 2019.07.18 החברה הנ"ל הייתה והיא עודנה חייבת לי סך של 718,000 שקלים.

(במילים בעד 718,000 שקלים) 718,000 שקלים

כן אני מצהיר כי לפי מיטב ידיעתי לא קיבלתי אני ולא קיבל כל אדם אחר עבורי את סכום תביעתי הנ"ל, במלואו או בחלקו, וכי אין לי כל בטוחה מאיזה סוג שהוא להבטחת סילוק תביעתי, או חלק ממנה, למעט:

במידה והינך נושה מובטח, נא ציין את פרטי הערובה שבידך, תאריך נתינתה ושוויה לפי שומה:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ליור בקיין

חתימה

2019.10.19

תאריך

\*מחק את המיותר

<sup>1</sup> באם הנושה מיוצג על ידי עו"ד יש למלא חלק זה

בקשה להארכת מועד<sup>2</sup>:

אבקש להאריך את המועד להגשת תביעת החוב מהנימוקים הבאים:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

התימה

תאריך

תצהיר

אני הח"מ 3087209d מס' ת"ז 3087209d מצהיר בזה כי כל העובדות שציינתי בתביעת החוב הנ אמת, האמת כולה והאמת בלבד.

OL  
חתימת המצהיר

הנני החתום מטה מאשר כי ביום 24.10.19 הופיע בפני מר/גב' 3087209d שזיהה עצמו על ידי תעודת זהות מספר 3087209d /המוכר לי אישית, ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימת מקבל התצהיר

למחיר 2000 ש"ח  
מחיר 1000 ש"ח  
מחיר 500 ש"ח  
מחיר 200 ש"ח  
מחיר 100 ש"ח  
מחיר 50 ש"ח  
מחיר 20 ש"ח  
מחיר 10 ש"ח

<sup>2</sup> חלק זה ימולא רק כאשר חלף המועד להגשת תביעת חוב לפי סעיף 71 לפקודה.

משרד עורכי-דין בלקין  
מיסודו של עו"ד בלקין בוריס ז"ל  
Belkin, Law Offices

Lior Belkin - Advocate - Notary  
Shderot Rager 28/100, Binjan Rasco  
P.O.B. 927, Beer-Sheva 84108  
Tel.

ליאור בלקין, עו"ד-נוטריון  
שד' רגר 28/100, בנין רסקו,  
ת.ד. 927, באר-שבע 84108  
טל:

08-6239472, 08-6231501  
טלפקס: 08-6231162

23/10/2019

- לצורך מו"מ בלבד -  
- מבלי לפגוע בזכויות -

לכבוד

עו"ד רונן נאוי

ח.נ.,

הנדון: חב' דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ ח.פ. 514610252

תביעת חוב

תיק פר"ק 31584-09-19

בבית המשפט המחוזי באר שבע

התראה

בשם מרשתי גב' צירולניק סופיה ת.ז. 308727098 הנני להגיש תביעת חוב כדלקמן:

1. ביום 13.6.2017 נחתם בין מרשתי, בעלה צירולניק רומן ז"ל ת.ז. 308727064 ואביה גרינברג שחנה ז"ל ת.ז. 309248953 כמוכרים לבין חב' דלנור כרוכשת הסכם למכירת בית קרקע ברח' ארלוזורוב 48/2 באר שבע הרשום כגוש 38026 חלקה 46/2 (להלן: **הבית**)

2. בחלוף הזמן גם הבעל וגם האב נפטרו ומרשתי הפכה היורשת היחידה שלהם

2. על פי תנאי הסכם המכר היה על הרוכשת לשלם סך 1,900,000 ₪ בגין הבית וזאת עד לחודש 6.2018 (12 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

2. חב' דלנור לא עמדה בתנאי ההסכם ושילמה עד כה 1,562,000 ₪ בלבד וגם זאת תוך הפרת נספחים כפי שיפורט מטה:

א. הצדדים ניסו להגיע להסכמות ונערכו שני נספחים להסכם.



ב. תחילה הצדדים חתמו על נספח להסכם מיום 13.9.2018. במועד חתימת נספח זה החברה היתה חייבת למרשתי סך 950,000 ₪ - תשלום האחרון על פי הסכם המכר. בהתאם להסכמות כפי שבאו לידי ביטוי בנספח, חברת דלנור מסרה למרשי 10 שקים על סך 102,000 ₪ כ"א דהיינו סה"כ 1020,000 וזאת כפיצוי על איחור בתשלום. ברם 4 שקים אחרונים מסדרה זו (שקים שמועד פירעונם 30.4.2019, 31.5.2019, 30.6.2019 ו- 31.7.2019) בסך כולל של 408,000 ₪ חוללו ולא נפרעו

ג. אז נחתם בין הצדדים נספח נוסף מיום 22.7.2019 ולפיו הצדדים הסכימו להעמיד את יתרת התמורה על סך 432,000 ₪ כמו כן הסכימו על פריסת תשלום יתרת התמורה כאמור ובפרט:

- סך 102,000 ₪ ישולם עד ליום 15.9.2019
- סך 110,000 ₪ ישולם לא יאוחר מיום 30.9.2019
- סך 110,000 ₪ ישולם לא יאוחר מיום 15.10.2019
- סך 110,000 ₪ ישולם לא יאוחר מיום 30.10.2019

ד. כמו כן הוסכם כי אי ביצוע במועד ולו של אחד התשלומים מהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

7. בפועל גם הסיכום על פי הנספח השני לא קיים כאשר השקים שנמסרו על ידי חב' דלנור לא נפרעו

8. לכן חב' דלנור הפרה את הסכם המכר הפרה יסודית והחוב של החברה כלפי מרשתי עומד על:

- יתרת התמורה בסך 432,000 ₪ כפי שסוכם בנספח האחרון
- פיצוי מוסכם על פי הסכם המכר בסך 190,000 ₪ ופיצוי יומי בסך 200 ₪ לכל יום מעבר ל- 13.6.2018 דהיינו סך 96,000 ₪

סה"כ יתרת החוב הינה 718,000 ₪ והכל צמוד לריבית והצמדה

יצוין כי מרשתי קנתה בית והואיל ולא מקבלת כספים במועד היא על סף הפרת חוזה מצידה. לכן אם החוב לא ישלם באופן מידי עלול להיגרם למרשתי נזק עצום של כ- 300,000 ₪ (פיצוי מוסכם בעסקה לפיה היא רכשה) - מצ"ב העתק.

בכבוד רב,

בלקין ליאור, עו"ד

ייפוי כוח

אני הח"מ צבי גלמן מ- 30.11.2019 ממנה בזה את עו"ד מרחוב (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוח

במשפט של נגד ה- לטלר בעניין המל"ח סג"ר

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
4. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על הסכם בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של באי כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
9. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

\* המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום היום 24 לחודש 10 ~~1993~~ 2019

[Signature]  
חתימה

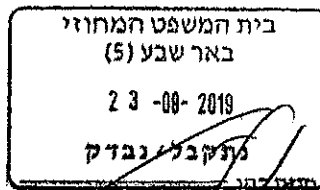
הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

[Signature]  
עורך דין

# נספח

## 7

הסכם המכר אל מול לירז



פר"ק 31587-09-19  
31584-09-19

בבית משפט מחוזי

המבקשת: לירז אוקנין ת.ז. 031435191  
מרח' אגוז 18 באר שבע  
ע"י ב"ב עוה"ד מיכאל בוחניק ואח'  
מרחוב תפוח 27 עומר  
טל: 0773521002 פקס: 08-6236816

- ד ג א -

המשיב: אנואר אבו דחל ת.ז. 028331932  
משכונת 7 בית 190  
ת.ד 5504 לקיה


### בקשה בהולה להחרגת נכס מתיק פר"ק

בית המשפט הנכבד מתבקש להחריג את הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 100622 חלקות 233 מגרש 601 ברח' אולגה שמיר 20 בבאר שבע, בשכונת כלניות (נווה מנחם) בבאר שבע, כמפורט בהסכם המכר הרצ"ב, שנערך בין הצדדים וטרם הועברה בו התמורה המלאה, ולהוציא המקרקעין שבנדון על זכויותיהם, מתיק פר"ק 31587-09-19, והכל מן הנימוקים הבאים:

1. ביום 18.07.19 נחתם הסכם מכר בין המבקשת לבין המשיב נשוא המקרקעין שבנדון, המשיב שילם סך של 450,000 שקלים בלבד, מסך התמורה הכוללת (650,000 שקלים), והפר את הסכם המכר עת לא השלים את תשלום יתרת התמורה בסך 200,000 השקלים הנותרים. **נספח א' הסכם המכר בין הצדדים מסומן א'**
2. משפר המשיב את ההסכם, והואיל והסכם המכר מתנה העברת הזכויות רק עם תשלום מלוא התמורה, פעל המשיב בחוסר תום לב עת הכליל את הנכס בבקשת הפר"ק, ומשלא הושלמה התמורה כאמור הרי שהזכויות טרם הועברו למשיב, ומשכך כול להכלילן אל תוך הפר"ק ודוק: ר' ס' 4.2 בעמ' 4 להסכם המכר בהאי לישנא: " בכפוף לקיום כל הוראות ההסכם ע"י הצדדים ממחה המוכר לקונה את כל זכויותיו ביחס לכל התשלומים ששולמו ע"י המוכר בגין הדירה והממכר, כלפי הגורמים להם שולמו אותם תשלומים, וכן את כל זכויות המוכר כלפי הקבלנים ובעלי המקצוע שהעניקו שירותים לעמותה /או לחברה בגין הדירה".
3. משזכויות נמכרו על פי ההסכם ומשלא בשלו כל תנאי ההסכם בדגש על אי תשלום מלוא התמורה הרי אין המשיב-הקונה יכול להעביר את הזכויות בנכס שאינן שלו עדיין.
4. חרף פניות חוזרות ונשנות למשיב, שיעביר מלוא התמורה התחמק הוא פעם אחר פעם. **נספח ב' פניות דוא"ל ב"ב המבקשת למשיב מסומן ב'**
5. לפיכך מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות בבקשת הפר"ק את הדרישה כי הנכס על זכויותיו יוכללו בהליך זה, שכן כאמור אין נכס זה שייך למשיב או למי מטעמו.

6. כמו כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיב בהוצי משפט ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כחוק.

7. רצ"ב תצהיר המבקשת.

  
אורלי בוחניק, עו"ד  
ב"כ המבקשת

אני הח"מ אוקנין לירז ת.ז. 031435191 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

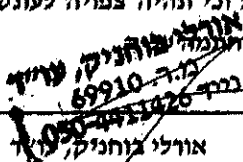
1. הנני מוכרת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 100622 חלקה 233 מגרש 601 המצויים בשכונת כלניות, רח' אולגה שמיר 20 בבאר שבע.
2. הרוכש אנואר אבו דחל ת.ז. 028331932 שילם לי רק חלק ממלוא התמורה על המגרש כמפורט בבקשה המצייב ומשכך הפר את ההסכם בינינו ולא יכול לקבל את הזכויות בנכס.
3. בכוונתי לתבוע את המשיב אישית על הפרת ההסכם.
4. אני מבקשת שלא להכליל את הנכס בבקשת הפר"ק, שכן כאמור הזכויות עדיין בבעלותי.
5. העובדות האמורות בבקשה הנן מידיעתי האישית ומתוקף יעוץ משפטי שקיבלתי.
6. אני מצהיר כי זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.



המצהירה

#### אישור

הנני לאשר בזה כי ביום 23 בספטמבר 2019 הופיע בפני עו"ד אורלי בוחניק, גב' אוקנין לירז נושאת ת.ז. 031435191 ולאחר שהוזהרה כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות ההצהרה הנ"ל.

  
אורלי בוחניק, עו"ד  
מ.ד. 69910  
בתי 1050-4451426  
אורלי בוחניק, עו"ד

1/c

### הסכם

שנערך ונחתם בב"ש ביום 18/7/19

בין: **לירז אוקנין ת.ז. 031435191**  
 מרחוב **18** סל: **0502060622**  
 (שייקראו להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין: **אנואר אבו דחל ת.ז. 028331932**  
 מרחוב **שלמון ז' ק"מ** סל: **0505482933**  
 (להלן: "הקונה")  
**3** ת.ז. **5504** סל: **0505482933**  
מצד שני

והמוכר מצהיר כי הינו חבר בעמותתבונים עתיד בבאר שבע ע"ר 580589257 (להלן: "העמותה") וכי התקשר עם העמותה בהסכם מיום 12/10/15 שהעתקו מצ"ב, נספח א' (להלן: "הסכם העמית").

והמוכר מצהיר כי בהתאם להוראות הסכם העמיתתסמיד את ועד העמותה לפעול עבורו כנאמן לצורך הקמת 20 יחיד במתחם 35351 על המקרקעין הידוע כגוש 100614 חלקה 116 וגוש 100622 חלקות 234 ו 233 מגרשים 603-601 בשכונת כלניות בבאר שבע לפי תוכנית בניין עיר 222.03/5 (להלן: "המתחם"), רכישת הזכויות במתחם, ביצוע הפתוחהכללי במתחם, התקשרות עם קבלנים ובכל דבר ועניין אחר הקשור בהוצאתו אל הפועל של פרויקט הבניה במתחם.

והעמותה התקשרה עם מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") בהסכם פיתוח לגבי המתחם שהעתקו מצ"ב, נספח ב'.

והמוכר מצהיר כי בהתאם לאישור העמותה המצ"ב, נספח ג', יותדלו מגרש המסומן על התשריט כמס' 6 ויותרה לו דירה הכוללת 5זדרים ברח' /אולגה שמיר 20 מדגם מס' 1 במגרש 601 בשטח של 393 מ"ר בגוש 100622 חלקה 233 נספח ג' 1 (להלן: "הדירה").

98

58

ג. כאל בוחניק, עו"ד  
 רשיון מס' 57801  
 יסמ"ח 78 באר שבע 8422122  
 תל אביב 6236555  
 18/7/19

2/c

והואיל : ובהתאם להוראות העמית , עם השלמת בניית הדירה , וקבלת תעודת גמר לבניין בו ממוקמת הדירה , זכאי המוכר להירשם כבעלים של זכויות החכירה לדורות בדירה כלפי מנהל מקרקעי ישראל.

והואיל : וע"פ הסכם העמית התחייבה העמותה כלפי המוכר להפנות את המוכר למנהל עם סיום הבניה ולגרום לכך שייחתם חוזה חכירה מהוון בין המינהל לבין המוכר לגבי תדיה וכן לרשום את הזכויות בדירה ע"ש המוכר בלשכת רישום המקרקעין מיד כשתהיה אפשרות משפטית לכך .

והואיל : והמוכר מעוניין למכור לקונה את כל זכויותיו והתחייבויותיו כלפי העמותה והמינהל לקבלת הדירה , ולרישומן כבעלי זכויות החכירה לדורות בדירה (להלן : "הממכר") וברצון הצדדים להעלות על הכתב את התנאים בנוגע לכך .

לפיכך הוצהר , הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

**1. מבוא**

1.1 המבוא להסכם זה ונספתיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ויקרא בכפיפה אחת על תנאיו .

1.2 כותרות ההסכם הנן לנוחיות הקריאה בלבד ולא תשמנה לפר שנות הוראותיו .

**2. הצהרות הצדדים**

2.1 המוכר מצהיר מאשר ומתחייב כדלקמן :

2.1.1 כי לא שיעבד או משכן את זכויותיו לטובת מוסד בנקאי או צד שלישי אחר כלשהו , וכי זכויותיו בממכר נקיות מכל חוב , תביעה או זכות של צד שלישי כלשהו .

2.1.2 כי שילם עד היום באמצעות העמותה הוצאות בגין הדירה סך כולל של 664,000 ₪ , בהתאם לאישור רו"ח של העמותה , שהעתקו מצ"ב , נספח ד' .

2.1.3 כי שילם את מס הרכישה עבור רכישת הזכויות מהעמותה .

2.1.4 כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל , שילם עד היום את כל ההוצאות שנדרשו ממנו בגין הדירה , לרבות עבור יועצים ונותני שירותים לפרוייקט , מס רכוש בגין הקרקע , וכי אינו חייב כל כספים בגין הדירה ע"פ דרישות התשלום שהגיעו אליו , למעט החוב לקבלן כי למעט יתרת התשלום לקבלן , לא ידוע למוכר על תשלומים אחרים שיש לשלם לבעלי מקצוע או יועצים בקשר לדירה .

98

52



3/c

2.2 הקונה מצהיר כי בדק את המתחם, ואת תוכניות הדירה הנבנית התביע וכי מצא אותם מתאימים לצרכיו ומטרותיו, וכי בכפוף להצהרות המוכר הדירה מאוימה לצרכיו ומטרותיו, והוא לא יעלה כלפי המוכר טענות בנוגע לאי התאמה.

**3. ההתקשרות**

3.1 הצדדים מצהירים כי ידוע להם כי תנאי מתלה לקיום ההסכם הינו אישור העמותה להסכם ואשר התקבל ביום 30/5/19 ורצ"ב כנספת ה' ואישור הבנק המלווה ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "האישורים המתלים").

3.2 לצורך כך לאחר חתימת ההסכם יפנו הצדדים לקבלת האישורים המתלים וככל שאלו יתקבלו בתוך 30 יום יכנס ההסכם לתוקף.

3.3 בכפוף לקיום התחייבויות הקונה ע"פ הסכם זה, מוכר ומעביר המוכר לקונה וממחה לטובתו את מלוא זכויותיו בממכר, והוא מתחייב לגרום לכך שהקונה יירשם במינהל כחוכר של הדירה עם סיום בנייתה, באופן שיאפשר לקונה להירשם לאחר מכן כבעלי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

3.4 המר מתחייב לפעול לקבלת הסכמת המינהל להעברת הזכויות בממכר לקונה, ולצורך כך לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש על פי הסכם זה עלמנת שהמינהל יחתום עם הקונה על חוזה חכירה מהוון בנוגע לדירה. הקונה מצידו מתחייב לשתף פעולה עם המוכר, ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם חתימה על חוזה חכירה עם המינהל ורישום הזכויות בדירה על שמו.

3.5 החל מיום החתימה על הסכם זה, ובכפוף לנכונות מלא הצהרות המוכר ישא הקונה בכל ההוצאות, והתשלומים שיידרשו להשלמת בניית הדירה, ואשר מועד תשלומם הינו לאחר יום החתימה על ההסכם.

3.6 כל תשלום, פרט לקב, שתשלמו חל לפני מועד החתימה על ההסכם יחול על המוכר בלבד.

**4. מתמורה**

4.1 בתמורה למכירת הזכויות בממכר לקונה ישלם הקונה למוכר סך של 650,000 ₪ אשר ישולמו בתנאים ובמועדים כדלקמן:

4.1.1 במעמד חתימת ההסכם שולם למוכר סך של 450,000 ₪. כנגד סכום זה יהיה הקונה רשאי למשכן את זכויות המוכר על פי הסכם זה.

4.1.4 היתרה בסך של 200,000 ₪ תשולם למוכר כדלקמן:

4/c

סך של 100,000 ₪ - עד ולא יאוחר מיום 25/7/19 ובכפוף לקבלת האשורים המתלים ולרבות הסרתני השעבודים של בנק ירושלים על זכויות המוכר. הקונים מתחייבים עד ולא יאוחר מיום 1/7/19 לפנות לבנק ירושלים לצורך הסרת השעבוד של המוכר ולהכנס בנעילולחתום מיד עם דרישדת הבנק על כל מסמך שידרשו ולעשות את כל המוטל עליהם כקונה באופן מיידי על מנת לאפשר את החלפת השעבוד בין הצדדים. סך של 100,000 ₪ - עד ולא יאוחר מיום 30/8/19 כנגד המצאת אישור מס שבח בגין המכירה הואשור עירייה לרשום זכויות ככל שידרש ואשור על תשלום כל החובות לעמותה /או לבנק המלווה לרבות ריביות והוצאות.

ככל ועד למועד זה טרם התקבל אישור מס שבח יופקד התשלום האחרון בסך של 100,000 ₪ בידי בא כח המוכר, עוה"ד מיכאל בוכניק בגאמנות (להלן "הנאמף") והמוכר נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לבא כוחו לשלם מתוך הסך הנ"ל את המס שידרש מא כל תשלום /או חוב החל על המוכר על פי דין /או על פי הסכם העמית /או על פי הסכם זה, בתוך 180 יום מיום קבלת הדרישה מרשויות המס.

4.2 בכפוף לקיום כל הוראות תהסכם ע"י הצדדים ממחה המוכר לקונה את כל זכויותיו ביחס לכל התשלומים ששולמו ע"י המוכר בגין הדירה והממכר, כלפי הגורמים להם שולמו אותם תשלומים, וכן את כל זכויות המוכר כלפי הקבלנים ובעלי המקצוע שהעניקו שירותים לעמותה /או לחבריה בגין הדירה.

4.3 החל מיום החתימה על ההסכם יהיה הקונה מוסמך לפעול מול העמותה בכל הנוגע להשלמת בניית הדירה, ולהופיע ולהצביע באסיפות העמותה בכל עניין הנוגע לממכר, לשם כך יפקיד המוכר בידי הקונה ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו לעשות כן.

#### 5. מסים ותשלומים

- 5.1 מס שבח, אם יחול על העברת הזכויות עפ"י הסכם זה ישולם ע"י המוכר.
- 5.2 מס רכישה, אם יחול, על העברת הזכויות עפ"י הסכם זה, ישולם ע"י הקונה.
- 5.3 הצדדים ידווחו מיד בסמוך לאחר חתימת הסכם זה על ההסכם לרשויות מסוי מקרקעין.
- 5.4 בכפוף להצהרות המוכר, ולאמור בסעיף לעיל, כל המסים, ההיטלים והתשלומים החלים על הממכר עד ליום החתימה על ההסכם יחולו על המוכר, וממועד זה ואילך יחולו על הקונה.
- 5.5 כל הריביות והקנסות החלים על המוכר בגין רכישת הזכויות מהעמותה ובכלל ואשר קדמו לחתימת הסכם זה יחולו על המוכר וישולמו על ידו.

#### 6. רישום

gl

gl

5/c

6.1 להבטחת התחייבותו של המוכר לגרום לכך שהמינהל יחתום עם הקונה על הסכם חכירה מהוון, יחתום המוכר על יפוי כוח בלתי חוזר המסמיך את עורכי הדין מטעם הקונה לבצע בשם המוכר כל פעולה לצורך העברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה.

6.2 בכפוף לכך שייחתם עם הקונה הסכם חכירה מהוון עם המינהל לגבי הזכויות הנמכרות, הקונה הוא שישא בהוצאות רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין, המפורטות בהסכם העמית.

**7. הפרות ותנופות**

7.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בגין הפרת חוזה) תשל"א - 1971.

7.2 על כל איחור בתשלום ישא הקונה בפיצוי בסך של 250 שקלים החל מהיום השביעי. איחור העולה על 20 יום יתשב להפרה יסודית.

7.3 בכל מקרה של הפרה יסודית של אחד הצדדים לקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה ישלם הצד המפר לצד המקיים סך של 100,000 ₪ כפיצוי מוערך ומוסכם מראש. הצדדים חישבו ומצאו כי הפיצוי הנ"ל הינו הפיצוי הראוי בגין הנזק שייגרם לצדדיסקב הפרה שכוו.

7.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות ולדרוש כל סעד אחר המוקנה לו ע"פ דין, לרבות ביצוע בעין, או פיצוי על הנזק הממשי שנגרם לקונה עקב ההפרה.

7.5 למען הסר ספק, כל סכום שיתקבל מצדדים שלישיים כשלהם בעקבות ביטול ההסכם עם המוכר ע"י העמותה או מינהל, ישולם לקונה בלבד.

**8. שונות**

8.1 הימנעות צד כלשהו מלהשתמש בזכויותיו לא תחשב כויתור, הסכמה או הודאה כלשהי מצדו והוא יתא רשאי להשתמש בזכויותיו בכל עת וזמן שימצא לנכון.

8.2 הסכם זה ממצה כל ההסכמות בין הצדדים וכל הסכם קודם, בין בע"פ ובין בכתב.

8.3 המוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש באופן מיידי לצורך קיום תהסכם מול העמותה ובכלל וזאת מייד עם דרישתו לעשות כן.

8.4 הקונה מאשר כי קרא את כל הנספחים להסכם לרבות הסכם ההצטרפות לעמותה התקנון התביע והתוכניות הרלוונטיות ולאחר שהוסברו לו כל המשמעויות המשפטיות של

gl

sp

6/c


התחייבויותיו לא תיהיה לו כל טענה כלפי באי כוחו בקשר עם התחייבויות העמותה ואו מי מטעמה כלפיו בהתאם לחסכם בין הצדדים.

8.5 כל הודעה שצד אחר צריך לתת לשני לפי הסכם זה, תינתן במכתב רשום לפי כתובת הצד השני או תימכר ביד במשרדו של הצד השני כנגד אישור קבלת הודעה בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לידיעתו של הצד השני כעבור 72 שעות מוזמן מסירתה בדואר.

8.6 הצדדים מצהירים כי ידוע להם שאין זה מתפקידם של עוה"ד לבדוק את נכונות האסמכתאות שהתקבלו מהעמותה וכל אחריותם הינה לעריכת ההסכם בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום

  
הקונה

  
המוכר

איכאל בורשטיין עו"ד  
רשיון מס' 57801  
רח' 78 באר שבע 8422177  
טל' 6277233, מס' 6236558  
(מ/א) מ/א  
5/7/19

7/6

**פרוטוקול אסיפת ועד  
עמותת בונים עתיד בבאר שבע  
ע"ר מס' 7-58925-580  
(לחלן: "העמותה")**

**תאריך אסיפה:**

סוג האסיפה: אסיפת ועד העמותה.

יום האסיפה: יו"ר העמותה.

נוכחים: חברי הוועד.

יו"ר האסיפה: מר דוד לוי.

**על סדר היום:**

אישור העברת מלוא זכויותיה ותחתייבויותיה של גבי לירן אוקנין ת.ד. 031435191 (לחלן: "המעבידה") מכוח מכרז מס' כש/77/2015, בקשר עם פרויקט לבניית 20 יחידים במקרקעין היקועים כנוש 100614 חלקה 116 וגוש 100622 חלקות 233 ו-234, מגרשים 601-603 בשכונת כלניות (נווה מנחם ב') בבאר שבע (לחלן בהתאמה: "הפרויקט") - "חמקרקעין", ובתאם לחסכם החצטרפות לעמותה מיום 20.10.2015, למר אנואר אבו דחל ת.ד. 028331932 (לחלן: "מקבל ההעברה").

**החלט:**

לאשר את העברת מלוא זכויותיה ותחתייבויותיה של המעבידה בפרויקט ובמקרקעין למקבל ההעברה, ולדווח על כך לכלל הגורמים הרלוונטיים.

נסתיימה הישיבה.

בונים  
(ע"ר מס' 7-58925-580)  
בא"ש

**אישור**

אני הח"מ, עו"ד רוזם פייסט, מאשרת כי מר דוד לוי, ת"ד 040136368, מורשה חתימת מטעם עמותת בונים עתיד בבאר שבע, המוסמך לחתום בשם העמותה, חתם על הפרוטוקול הנזכר. אני מאשרת כי עמותת בונים עתיד בבאר שבע ע"ר מס' 7-58925-580, עריין קיימת, פועלת ורשומה כר"ן וכי בהתאם למסמכי התאגדות של העמותה רשאית העמותה לבצע את כל האמור לעיל וכי החלטות הנזכרות הועברו לעמותה לכל דבר ועניין.

**רוזם פייסט עו"ד**  
רח' ברקוביץ 4 תל-אביב 6423806  
**Hotem Papp, Adv.**  
4 Berkowitz st., Tel-Aviv 6423806, Israel  
7276401001 מס'

30.5.2019

תאריך

ליכאל ברוניק, עו"ד  
תש"ן מס' 578  
רח' ברקוביץ 4 תל-אביב 6423806  
7276401001 מס' 6236554

8/c

**יפוי כח בלתי חוזר**

נוטריוני/בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ: לירז אוקנין, ת.ז. 031435191 (להלן: "המעבירים") וה"ה אנואר אבו דחל, ת.ז. 028331932 (להלן: "מקבלי ההעברה") התחייבנו בהסכם להעביר לרשות מקבלי ההעברה את מלא זכויותינו מכוח מכרז מס' 2015/77 במקרקעין הידועים כגוש 100614, חלקה 116 ו-גוש 100622, חלקות 233 ו-234, מגרשים 601-603 בשכונת כלניות (נווה מנחם ב') בבאר שבע לבניית 20 יח"ד במתחם 35351 לפי תכנית בניין עיר 5/03/222 (מגרש המסומן בתשריט במס' 6, זירה מדגם מס' 1), ובהתאם להסכם ההצטרפות לעמותה מיום 20.10.2015 (להלן בהתאמה: "המסמך הנכס" ו-"ההסכם") לפיכך אנו ממנים בזאת את עוה"ד טנא דותן נ/או מיטל אזולאי ושאו שירן בוקובזה והמפורטים בן דוד לעשות בשמנו את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הזכויות ע"ש מקבלי ההעברה הנ"ל ולרבות:

מס' 236558  
מס' 236559  
מס' 236560  
מס' 236561  
מס' 236562  
מס' 236563  
מס' 236564  
מס' 236565  
מס' 236566  
מס' 236567  
מס' 236568  
מס' 236569  
מס' 236570  
מס' 236571  
מס' 236572  
מס' 236573  
מס' 236574  
מס' 236575  
מס' 236576  
מס' 236577  
מס' 236578  
מס' 236579  
מס' 236580  
מס' 236581  
מס' 236582  
מס' 236583  
מס' 236584  
מס' 236585  
מס' 236586  
מס' 236587  
מס' 236588  
מס' 236589  
מס' 236590  
מס' 236591  
מס' 236592  
מס' 236593  
מס' 236594  
מס' 236595  
מס' 236596  
מס' 236597  
מס' 236598  
מס' 236599  
מס' 236600

1. להופיע בשמנו ובמקומו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכללית האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או חסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבה מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכללית האמור לעיל עסקה הן בתמורה והן ללא תמורה ו/או שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום תערות אזהרה ו/או מחיקת תערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל ולרבות על שטרות מכר.
2. לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שתוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם הקונים.
3. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם הקונים.
4. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם הקונים.
5. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנייל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
6. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרס על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפיו ואת כל הבאים מכוחנו וחרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
7. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.
8. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כוח זה, הוא יחיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/אלנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עובדנו.
9. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם הקונים ביחד.

ולראיה באנו על החתום ב \_\_\_\_\_ היום: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

אני, \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר כי מרשיי הנ"ל חתמו על יפוי כוח זה בפני.

מס' 236599  
מס' 236600  
מס' 236601  
מס' 236602  
מס' 236603  
מס' 236604  
מס' 236605  
מס' 236606  
מס' 236607  
מס' 236608  
מס' 236609  
מס' 236610  
מס' 236611  
מס' 236612  
מס' 236613  
מס' 236614  
מס' 236615  
מס' 236616  
מס' 236617  
מס' 236618  
מס' 236619  
מס' 236620  
מס' 236621  
מס' 236622  
מס' 236623  
מס' 236624  
מס' 236625  
מס' 236626  
מס' 236627  
מס' 236628  
מס' 236629  
מס' 236630  
מס' 236631  
מס' 236632  
מס' 236633  
מס' 236634  
מס' 236635  
מס' 236636  
מס' 236637  
מס' 236638  
מס' 236639  
מס' 236640  
מס' 236641  
מס' 236642  
מס' 236643  
מס' 236644  
מס' 236645  
מס' 236646  
מס' 236647  
מס' 236648  
מס' 236649  
מס' 236650  
מס' 236651  
מס' 236652  
מס' 236653  
מס' 236654  
מס' 236655  
מס' 236656  
מס' 236657  
מס' 236658  
מס' 236659  
מס' 236660

מיכאל ברוניק, עו"ד  
רשום מס' 57801  
מס' 3422127  
מס' 236558

18/7/19

g/o

### יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני/בלתי חוזר למי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ: אוקגין גבי ת.ז. 034028241 לירז אוקגין, ת.ז. 031435191 (להלן: "המעבירים") וה"ה אנואר אבו דחל, ת.ז. 028331932 (להלן: "מקבלי ההעברה") התחייבנו בהסכם להעביר לרשות מקבלי ההעברה את מלא זכויותינו מכוח מכרז מס' בש/2015/77 במקרקעין הידועים כגוש 100614, חלקה 116 ו-גוש 100622, חלקות 233 ו-234, מגרשים 603-601 בשכונת כלניות (גווה מנחם ב' בבאר שבע לבניית 20 יח"ד במתחם 35351 למי תכנית בניין עיר 5/03/222 (מגרש המסומן בתשריט במס' 6, דירה מדגם מס' 1), ובהתאם להסכם ההצטרפות לעמותה מיום 2015.10.20 (להלן בהתאמה: "המכרז", "הנכס" ו-"ההסכם") לפיכך אנו ממנים בזאת את עוה"ד טנא דותן ו/או מיטל אזולאי ושאו שירן בוקובה ו/או תומר בן דוד לעשות בשמנו את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הזכויות ע"ש מקבלי ההעברה הנ"ל ולרבות:

1. להופיע בשמנו ובמקומו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או חסדר קרקעות ו/או מחלקת המזידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבה מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל תברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על הצטרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חושים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל עסקה הן בתמורה והן ללא תמורה ו/או שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכו ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הטאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לכיצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הימל ימצאו לנחוץ ולמועיל ולרבות על שטרות מכו.
2. לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי תוכה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות הנכס משמנו לשם הקונים.
3. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות הנכס משמנו לשם הקונים.
4. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות הנכס משמנו לשם הקונים.
5. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
6. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגדעם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפנו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
7. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.
8. היות וזכויות צד גי תלויות ביפוי כוח זה, הוא יחיה בלתי חוזר, לא תהיה לימלנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסנו, ומנהלי עזובינו.
9. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם הקונים ביתד.

ולראיה באנו על החתום ב                      היום:                     

\_\_\_\_\_                     

\_\_\_\_\_                     

אני, \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר כי מרשיי הנ"ל חתמו על יפוי כוח זה בפני

יפוי כוח / 17/12/17

טען דותן, עו"ד  
מ.ד. 24169  
תש"פ 9  
052-2391718

עו"ד \_\_\_\_\_

10/c

## זיכרון דברים

שנערך ונחתם בבאר שבע ביום 26.3.19

בין : לירז אוקנין ת.ז. 031435191

גבי אוקנין ת.ז. 034028241

מרחי' אגוז 18 באר שבע טל': 0502060622

(להלן: "המוכרים")

-מצד אחד -

ל בין : אנואר אבו דחל ת.ז. 028331932

שכונה 7 בית 190 לקיה

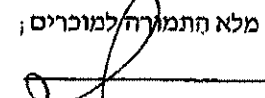
טל': 0508782933

(להלן: "הקונים")

- מצד שני -

1. המוכרים הינם בעלי הזכויות הבלעדיות להירשם כבעלים בבית הכולל 5 חדרים ומעטפת ברח' אולגה שמיר 20 בבאר שבע. והידוע כגוש 100622 חלקה 233 מגרש 601 (להלן: "חבית").
2. המוכרים מתחייבים למכור לקונים את מלא זכויותיהם והתחייבויותיהם בבית והקונים מתחייבים לקנות את מלוא זכויות והתחייבויותיהם המוכרים בבית, על כל המשתמע מכך, כולל כל הזכויות והחובות מול עמותת "בונים יחד" (להלן: "העמותה");
3. עם חתימה על הסכם זה הודיעה המוכרת לעמותה כי מסכימה היא להמשיך ביצוע העבודות והליך המנהלי מול העמותה עבור הבית ובהתאם נחתם זיכרון דברים זה וייחתם הסכם המכר כמפורט להלן;
4. המוכרים מצהירים כי זכויותיהם בבית נקיות מכל שעבוד ו/או התחייבות לצד ג' כלשהוא, ואין להם כל חובות לעמותה;
5. ידוע לקונים כי הזכויות בבית טרם נרשמו;
6. ידוע לקונים כי המוכרים תתומים בהסכם רכישה מול העמותה והם מתחייבים להיכנס בנעליהם בכל דבר ועניין מול כל הגורמים הרלוונטיים לעניין התקשרות המוכרים עם העמותה;
7. תנאי מתלה להסכם זה הינו אשור עקרוני של העמותה, המצ"ב;
8. בתמורה לזכויות המוכרים ישלמו הקונים סך של 650,000 ₪ כדלקמן:
  - א. סך של 250,000 ₪ עד ולא יאוחר מיום ה- 1.5.19;
  - ב. סך של 200,000 ₪ עד ולא יאוחר מיום ה- 1.6.19;
  - ג. סך של 200,000 ₪ עד ולא יאוחר מיום ה- 1.7.19;
9. כל צד יישא בכל המיסים והעלויות החלים עליו על פי דין;
10. ידוע כי כל הליך שיבוצע מול העמותה לאחר חתימת חוזה הרכישה הינו מול הקונים בלבד ובאחריותם הבלעדית מול העמותה;
11. מוסכם בין הצדדים כי מועד מסירת החזקת הבית תהיה בהתאם לסיום הביצוע אל מול העמותה ובכפוף לתשלום מלא התמורה/למוכרים;

  
המוכרים

  
הקונים



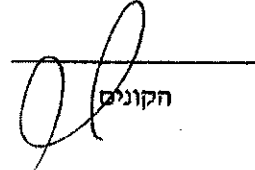
u/c

12. הצדדים מתחייבים לחתום על הסכם סופי ומפורט בהם יהיו מיוצגים הקונים ע"י עו"ד טנא דותן והמוכרים ע"י עו"ד מיכאל בוחניק וזאת עד ולא יאוחר מיום 17.4.19 כל צד יישא בהוצ' שכ"ט עורך דינו;

13. היה ואחד הצדדים יפר את הוראות ויכרון דברים זה, יפצה הצד המפר את הצד הניפר בסך של 10% משווי התמורה ומבלי צורך בהוכחת נזק ומבלי לפגוע בזכות הצד השני לתבוע סעדים ותרופות על פי דין;

ולראיה באו הצדדים על החתום:

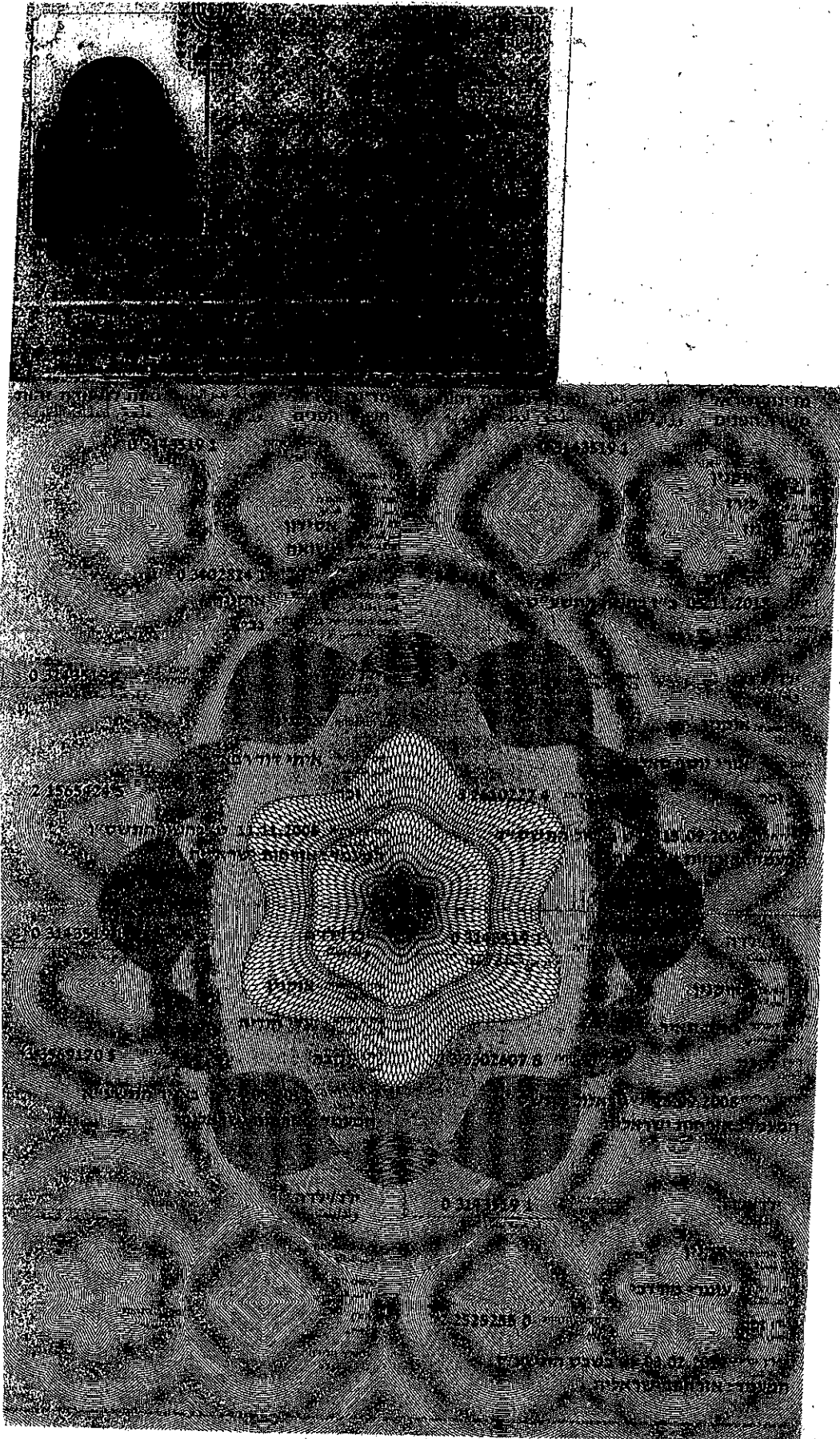
  
המוכרים

  
הקונים

מצ"ב לזכ"ד זה:

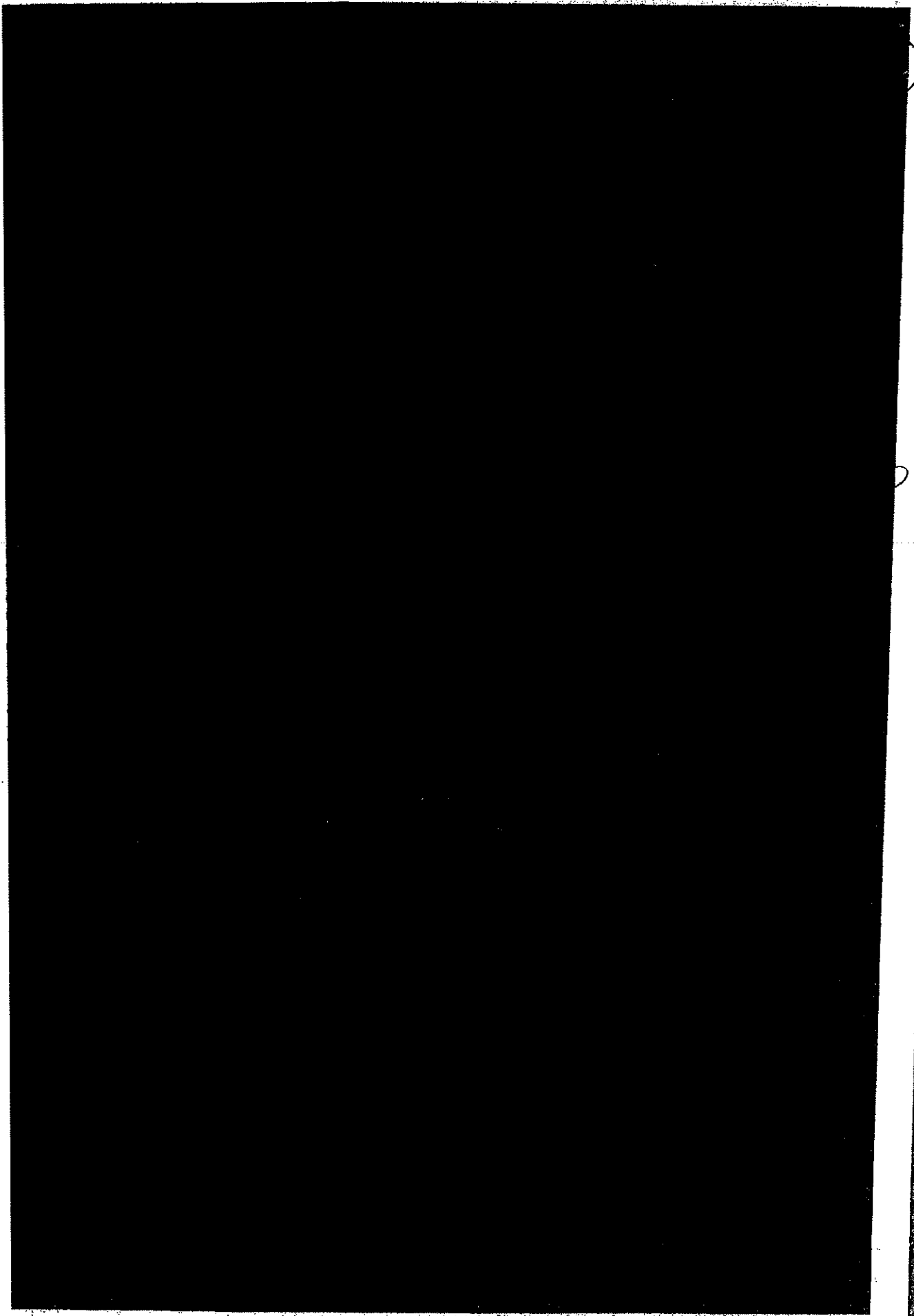
אישור עקרוני של העמותה;

ת.ו. הצדדים;



12/10

Spent  
50  
JP





15C

10/04/19 18:40  
7707 בנקט:  
770 סניף:

בנק הפועלים

הפקדת שיקים למשמרת

כרטיס: 11863, 120 : 1856  
פרטי חשבון זכאי: 12-770-476716

יום עסקים: 11/04/2019  
מס' עסקה: 7701110100016

כמות שיקים: 3  
סכום הפקדה כולל: 350,000.00 ₪

פירוט השיקים למשמרת שהופקדו

דלור הנדסה ומרפיקטים בע"מ  
ח.נ. 5004769  
ת.ד. 114410707  
ת.י. 052-8107921 - 052-8107922

מס' שיק: 5004769  
בנק: 10  
סניף: 922  
קוד חשבון: 2260520091  
סכום שהוקלד: 50,000.00 ₪  
תאריך לפירעון: 01/05/2019

תאריך: 11.05.2019

סידורי: 1  
מס' שיק: 5004769  
בנק: 10  
סניף: 922  
קוד חשבון: 2260520091  
סכום שהוקלד: 50,000.00 ₪  
תאריך לפירעון: 01/05/2019

דלור הנדסה ומרפיקטים בע"מ  
ח.נ. 5004761  
ת.ד. 114410707  
ת.י. 052-8107921 - 052-8107922

מס' שיק: 5004761  
בנק: 10  
סניף: 922  
קוד חשבון: 2260520091  
סכום שהוקלד: 200,000.00 ₪  
תאריך לפירעון: 01/05/2019

תאריך: 11.05.2019

סידורי: 2  
מס' שיק: 5004761  
בנק: 10  
סניף: 922  
קוד חשבון: 2260520091  
סכום שהוקלד: 200,000.00 ₪  
תאריך לפירעון: 01/05/2019

דלור הנדסה ומרפיקטים בע"מ  
ח.נ. 5004771  
ת.ד. 114410707  
ת.י. 052-8107921 - 052-8107922

מס' שיק: 5004771  
בנק: 10  
סניף: 922  
קוד חשבון: 2260520091  
סכום שהוקלד: 100,000.00 ₪  
תאריך לפירעון: 01/07/2019

תאריך: 11.07.2019

סידורי: 3  
מס' שיק: 5004771  
בנק: 10  
סניף: 922  
קוד חשבון: 2260520091  
סכום שהוקלד: 100,000.00 ₪  
תאריך לפירעון: 01/07/2019

16/c



7002



מספר קשר : 2900509498

מספר שומה ראשית: 119152353

תאריך הדפסה: 25/07/2019

תאריך שליחה: 25/07/2019

אל: משרד מיסוי מקרקעין באר שבע

טופס: מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד

הצהרת המוכר (שומה עצמית) - על מכירת זכות במקרקעין

*מדינת ישראל  
משרד המיסים  
רמת השרון 25/7/19*

**פרטי הזכות הנמכרת והעסקה**

גוש: 100622  
חלקה: 116  
תת-חלקה:

ישוב: באר שבע  
רחוב: כלנית  
תאריך המכירה: 18/07/2019

שווי המכירה: 650,000

מיקוד:      דירה:      בית: 0

**הצהרת המוכר:**

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהירה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר הם נכונים, שלמים ומדויקים.

שם: לירז אוקני  
תאריך: 25/7/19 חתימה: *לירז אוקני*

17/c

**אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עו"ד**

אני, עו"ד מרן קוימניץ מספר זהות 069550309 שם  
מספר רישון 57801 מאשרות בזה כי בתאריך 25/7/19 הופיעו בפני:  
תעודת זהות: 31435191 שם מלא: ליד אוקנין

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת,  
חתמו בפני על הצהרה זו.  
מיכאל בוחניק, עו"ד  
מ.ר. 57801  
~~תמוז 27 עומר~~  
תאריך: 25/7/19 חתימה: [Signature]

18/c

יעוץ עסקי  
חשבונאות  
מיסוי

איתי מגור  
רואה חשבון (משפטן)

29/05/19

לכבוד,  
עמותת בונים עתיד בבאר שבע

**הנדון: לירז אוקנין – עמותת בונים עתיד בבאר שבע (ע"ר 580589257)**

כרואה החשבון של העמותה שבנדון, הריני לדווח כי חבר עמותת בונים עתיד בבאר שבע (ע"ר 580589257) לירז אוקנין, ת.ז. 031435191, שילם לעמותת בונים עתיד בבאר שבע סך 664,000 ₪ - 579,630 ₪ מהון עצמי, ו- 84,370 ₪ באמצעות מימון מבנק ירושלים, נכון ליום מכתבי זה, והכל עפ"י הפירוט הבא:

תאריך	אופן / מחות התשלום	הון עצמי	הלוואה מבנק ירושלים
23/07/2015	שיק	1,000	
10/08/2015	שיק	44,000	
14/10/2015	שיק	95,000	
12/01/2016	העברה בנקאית	40,000	
05/02/2016	שיק	50,000	
08/02/2016	שיק	10,000	
20/02/2016	שיק	10,000	
21/02/2016	הלוואה מבנק ירושלים	410,000	
31/10/2016	החזר הלוואה בנק ירושלים	25,630	-25,630
03/08/2017	העברה בנקאית	4,000	
05/06/2018	העברה בנקאית	150,000	-150,000
11/06/2018	העברה בנקאית	150,000	-150,000
	סה"כ	84,370	579,630

כתאריך 21/2/16 קיבלה העמותה הלוואה כוללת בסך 3,093,944 ₪ / ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 7.5% - לווהא. מתוך הלוואה זו הועמד לחובתו סכום של 410,000 ₪ בוצעו מספר החזרים כמפורט להלן וסך הריבית המחושבת עד ליום 30/5/2019 היא 73,617 ₪. החבר שילם עד ליום זה ריבית בסך 28,193 ₪, יתרת חוב החבר לעמותה בגין ריבית ההלוואה בלבד הינה בסך 45,424 ₪. ריבית זו איננה כוללת את חיובי הריבית בגין כלל ההלוואה שנקלחה ע"י העמותה.

בברכה,  
איתי מגור, רו"ח (משפטן)

מיכאל בוחניק עו"ד  
משרד עו"ד  
ת.ד. 235 מדרשת בן גוריון  
84990  
טל: 0272233333  
052-2743671  
18/5/19



21

**מיכאל**

**מאת:** מיכאל <michael@nimbus1994.com>  
**נשלח:** יום שלישי 10 ספטמבר 2019 11:58  
**אל:** 'dotanlaw@gmail.com'  
**עותק:** 'לירז אוקנין'  
**נושא:** הפרה יסודית של הסכם מכר - התראה טרם פתיחת תיק הוצל"פ והליכי גבייה  
**קבצים מצורפים:** S30C-919091011060.pdf

לעו"ד טנא דותן השלום והברכה,

ח.נ.,

מצ"ב מכתב התראה נשוא דוא"ל זה לעניין הסכם מכר אוקנין -  
דלנוור;

נא עדכון ועדכון מרשיך בהתאם;

בברכה,

**מיכאל בוחניק – עו"ד**

20

**מיכאל בוחניק, עו"ד - משרד עורכי דין**  
**Michael Bouhanick, Adv. - Law office**  
**כתובת למכתבים: ח.ד. 5316 באר שבע P.o.b. 5316 Beer Sheva**  
רח' תפוח 27 עומר, נייד: 0527022846, Cell: Omeer Tapouha St. 27  
דוא"ל: [Michael@nimbus1994.com](mailto:Michael@nimbus1994.com); פקס: 08-6236816, Fax:

באר שבע, י" אלול התשע"ט 10.9.19

מ.ב.ל.

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

לכב'  
דוהן טנא, עו"ד  
רח' רמב"ם 4 בית הלל  
באר שבע;

ח.נ.

הנדון: הסכם מכר דלנוור - אוקניו, התראה אחרונה בהחלט טרם פתיחת תיק הוצל"פ

בשם ח"ה לירז וגבי אוקניו ("מרשיי"י" הרני לפנות אליך לעניין שבנדון כדלקמן:

1. מרשייך דלנוור, הפרו את הסכם המכר עם מרשתי הפרה יסודית ולא פעלו לתקן את ההפרה למרות כל ההזדמנויות שניתנו להם לעשות כן, הן בפניות מרשיי אליהם כמו גם פניותי אליך בעניין וכן הבטחות חוזרות ונשנות מצדם מרשייך כי יפעלו לתיקון ההפרה, אלא שתדבר לא נעשה וממילא זו לא תוקנה;
2. מרשייך נותרו חייבים למרשתי סך של 200,000 ₪ בגין יתרת תמורת המכר ואשר לסך זה יש להוסיף את הפיצוי המוסכם בסך של 100,000 ₪ ועוד סך של 250 ₪ ליום (משל עיכובי התשלום) וזאת במכפלת הימים עד לתשלום בפועל, ועוד נזקי מרשיי כלפי צד ג' ממנו רכשו דירה בהסתמך על המכר, במשמע בכל יום ויום הולכים וגורמים נזקי מרשייך וחבל;
3. בהינתן שכך, הרני להתרות כי ככל ולא יפעלו מרשייך לסילוק חובם הכולל וזאת עד ולא באחר מ - 7 ימי עבודה ממועד פנייתי זו, יפתחו מרשיי כנגד מרשייך תיק הוצל"פ ויפעלו בהליכי גבייה על כל המשתמע מכך, דבר שיגרום למרשייך להוצאות נוספות;
4. בשולי הדברים אך לא בשולי מעלתם, הרני לשוב ולהדגיש כי מרשיי עומדים על קיום החסכם ואכיפתו על כל המשתמע מכך;
5. אין באמור להוות מיצוי נזקי מרשיי ו/או ויתור על טענות ו/או זכויות העומדים למרשיי על פי הסכם המכר ו/או כל דין ונוהג;
6. תשומת לבך כי התראה נוספת לא תישלח!

בכבוד רב ובב"ח,  
מיכאל בוחניק, עו"ד

העתק: ח"ה גבי ולירז אוקניו

## יפוי כוח

אני הח"מ לירז אוקנין ת.ז. 031435191 מייפה בזאת את כוחו של עוה"ד מיכאל בוחניק מ.ר. 57801 /או עו"ד אורלי בוחניק מ.ר. 69910, למעול בשמי כדלקמן,

1. לנקוט בכל הפעולות המשפטיות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מתיק פ"ד 31587-09-19 ובכל תביעה משפטית  
31584-09-19

ולראיה באתי על החתום: היום 23 בחודש ספטמבר שנת 2019

  
חתימה

הנני מאשר/ת את חתימת מרשתי הנ"ל

חתימה וחתימת עורך-דין

~~אורלי בוחניק, עו"ד  
מ.ר. 69910  
נייד 050-4411426~~

# נספח

## 8

הסכם המכר אל מול שלומית

&lt;niv@nc-law.co.il&gt; Niv Cohen

**התראה עקב הפרת הסכם**

6 הודעות

22 במאי 2019 בשעה 10:06

<niv@nc-law.co.il> **Niv Cohen**  
 אל: Lior Belkin <liorbelkin.law@gmail.com>  
 עותק: shlomit1061@walla.co.il

ליאור שלום

בשם שולחתי, ה"ה שולמית אברהם, הנני פונה אליך כדלקמן:

1. ביום 27.1.2019 חתמה שולחתי על הסכם למכירת זכויותיה בבית ברח' ארלחורוב 48/1, באר שבע עם שולחתי דלנור פרוייקטים בע"מ.
2. בסעיף 3(ב)2) להסכם התחייבה שולחתי לשם את התמורה בתשלומים חודשיים מידי 10 בכל חודש קלנדרי.
3. כבר בחודש 3/2019 שולמה התמורה ביום 17/3, בחודש 4/2019 נפרע התשלום ביום 16/4 ואילו התשלום בגין חודש 5/2019 לא שולם כלל.
4. הריני להודיע על הפרת ההסכם ע"י הקונה באופן בו שוקלת שולחתי להודיע על ביטול ההסכם לאלתר על כל המשתמע מכך.
5. בשלב הזה, בהנחה שהסכום החודשי ישולם טרם יום 24.5.2019 - עומדת שולחתי על תשלום הפיצוי המוסכם בגין כל יום איחור - ס' 3(ד).
6. בהיעדר תשלום עד ליום 24.5.2019 יהא הדבר משום הפרתו היסודית של ההסכם, ושולחתי מודיעה על ביטול ההסכם לאלתר תוך שהורתה לי לפעול כאמור בס' 5(ב) להסכם.
7. התראה נוספת לא תישלח.

בברכה

**Niv Cohen Adv. & Notary**  
 Hapalmakh 89 st. Beer Sheva  
 Phone: +972-8-6287778  
 Fax: +972-8-6209212

**ניב כהן, עו"ד ונוטריון**  
 הפלמ"ח 89, באר שבע  
 טל: 08-6287778  
 פקס: 08-6209212

אימייל: niv@nc-law.co.il

22 במאי 2019 בשעה 10:23

<liorbelkin.law@gmail.com> **Lior Belkin**  
 אל: Niv Cohen <niv@nc-law.co.il>

שלום רב  
 פניתך הועברה להתייחסות מרש"י  
 יחד עם זאת ברצוני לציין כי על פי תנאי ההסכם רק איחור של 14 יום מהווה הפרה יסודית של ההסכם ואיחור של 14 יום לא התרחש למיטב הבנתי  
 בכבוד רב  
 עו"ד בלקין ליאור

בתאריך יום ד', 22 במאי 2019 ב-10:06 מאת Niv Cohen <niv@nc-law.co.il>  
 [טקסט מצוטט מוסתר]

עו"ד בלקין ליאור  
 שד' רגר 28/100, באר-שבע, ת.ד. 927, באר-שבע  
 טל: 08-6231501, פקס: 08-6231162

22 במאי 2019 בשעה 10:36

<niv@nc-law.co.il> **Niv Cohen**  
 אל: shlomit1061@walla.co.il

[טקסט מצוטט מוסתר]

5 באוגוסט 2019 בשעה 16:40

<niv@nc-law.co.il> **Niv Cohen**  
 אל: Lior Belkin <liorbelkin.law@gmail.com>

ליאור שלום

לצערי ממשיכה הקונה לא לעמוד בתנאי ההסכם פעם חר פעם.  
בחודש 5/2019 שולם התשלום ביום 28/5 - איחור המהווה הפרתו היסודית של ההסכם.  
בחודש 4/2019 ו-3/2019 שולמו התשלומים באיחורים קלים.

תשלום חודש 6/2019 טרם שולם ומדובר באיחור בן 55 (!) ימים נכון להיום.  
תשלום חודש 7/2019 טרם שולם ומדובר באיחור בן 25 (11) ימים נכון להיום.

הנה כי כן מתוך 6 תשלומים הפרה שולחתך את ההסכם 3 פעמים באופן יסודי.

שולחתי מודיעה בזאת על ביטול ההסכם עקב הפרתו היסודית בידי הקונה ובאופן מיידי.

הח"מ יפעל ביטול הערת האזהרה אשר נרשמה על הנכס בתוך 20 ימים אלא אם ימצא לידי צו שיפוטי המונע זאת.

אנא העבר אלי בחוזר את פרטי החשבון אליו יש להעביר את התשלום שבוצע עד עתה בניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בהסכם בין הצדדים ובסך 450,000 ש"ח.

כן אבהיר כי הנני מדווח לשלטונות המס על ביטול ההסכם עקב הפרתו לאלתר.

חבל ומצער.

בברכה

בתאריך יום ד', 22 במאי 2019 ב-10:24 מאת Lior Belkin <liorbelkin.law@gmail.com>

[טקסט מצוטט מוסתר]

[טקסט מצוטט מוסתר]

7 באוגוסט 2019 בשעה 13:29

Lior Belkin <liorbelkin.law@gmail.com>  
אל: Niv Cohen <niv@nc-law.co.il>

שלום  
פנייתך הועברה למרשי

Virus-free. www.avg.com



בתאריך יום ב', 5 באוג' 2019 ב-16:40 מאת Niv Cohen <niv@nc-law.co.il>

[טקסט מצוטט מוסתר]

[טקסט מצוטט מוסתר]

Virus-free. www.avg.com



2 בספטמבר 2019 בשעה 11:20

Niv Cohen <niv@nc-law.co.il>  
אל: Lior Belkin <liorbelkin.law@gmail.com>

ליאור שלום

בהתאם לאמור בתכתובת קודמת ומשלא הומצא כל צו שיפוטי בנוגד - הנני מודיע על הגשת בקשה לביטול הערת האזהרה בתיק הרשומה לטובת שולחתך.

הסכומים אשר שולמו, בקיזוז הפיצוי המוסכם, ממתינים להודעה מטעמך ו/או שולחתך ובה פרטי החשבון להשבתם.  
הח"מ ידווח לשלטונות המס על ביטול ההסכם כאמור בו.

מאחל לשולחתך רק הצלחה

בברכה

<liorbelkin.law@gmail.com> Lior Belkin בתאריך יום ד', 7 באוג' 2019, 13:29, מאת

**ניב כהן – משרד עורכי דין ונוטריון**  
**Niv Cohen Law Office & Notary**

Niv Cohen, Adv. & Notary  
Nachman Dovrat, Adv. & Notary (consultant)  
Sarit Teomi, Adv.

ניב כהן, עו"ד ונוטריון  
נחמן דברת, עו"ד ונוטריון (יועץ)  
שרית תאומי, עו"ד

תאריך: 28 באוקטובר, 2019 Date:

מ.ל.ב.  
דחוף!!  
בפקס: 03-5606358

לכבוד  
רו"ח אלון פרדקין  
הנאמן להליכי הסדר – דלגור הנדסה ופרוייקטים בע"מ  
במייל: [fabg@barak.net.il](mailto:fabg@barak.net.il)  
א.נ.

הנדון: אברהם שולמית – דלגור בע"מ  
פר"ק 31584-09-19

בשם שולחתי ה"ה אברהם שולמית שבנדון הריני לפנות אליך כדלקמן:

1. ביום 27.1.2019 חתמה שולחתי עם חברת דלגור בע"מ (להלן: "החברה") הסכם למכירת נכס ברח' ארלוזורוב 48/1, באר שבע.
2. לוח התשלומים נקבע באופן של תשלום חודשי ולמשך שנה כמפורט בהסכם המצ"ב.
3. החברה הקפידה לאחר מידי חודש ולשלם תשלומים שלא במועדם והתראות נשלחו על כך.
4. בחודשים 6/2019 ו- 7/2019 לא שולמו התשלומים כפי הנקוב בהסכם.
5. ביום 5.8.2019 הודיעה שולחתי באמצעותי על ביטול ההסכם עקב הפרתו היסודית וחילוט הפיצוי המוסכם וזאת עפ"י האמור בסעיפים 3(ד) ו-9 להסכם. כן הבהיר הח"מ כי מקום בו לא יומצא צו שיפוטי בתוך 20 ימים – יימחק את הערת האזהרה הרשומה לטובת החברה (ר' סעיף 5(ב) להסכם).
6. בנוסף נתבקש ב"כ החברה, עו"ד ליאור בלקין, להמציא פרטי חשבון החברה לשם השבת הכספים העודפים שמעבר לפיצוי המוסכם – וזאת בסך 450,000 ₪. מצ"ב תכתובת רלוונטית.
7. מתברר כי בין לבין ובשל מצבה של החברה, נרשמו עיקולים על זכויות החברה בטאבו.
8. אבהיר כי זכויות שולחתי, ובכלל זאת זכויותיה הקנייניות בנכס, נפגעות כתוצאה מחוסר היכולת לבטל את ההסכם ואת הערת האזהרה הרשומה לטובת החברה.
9. הח"מ ביקש לשוחח עימך טלפונית אולם סורב. הודעה שהושארה עבור כבודך לא נענתה וחבל.

10. אודה להגשת בקשה מוסכמת ומשותפת דחופה לביהמ"ש לפיה :

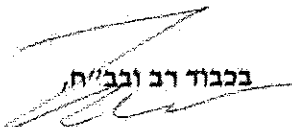
א. יבוטל הסכם המכר עקב מצב החברה.

ב. יחולט הפיצוי המוסכם.

ג. תבוטל הערת האזהרה לטובת החברה ויבוטלו העיקולים שנרשמו על זכויות החברה.

ד. הסך של 450,000 ₪ יושב לחברה באמצעות כבודך.

11. אנא אישורך הדחוף בחוזר.

  
בכבוד רב ונב"ח  
ניב כהן, עו"ד  
ניב כהן, משרד עורכי דין



## הסכם מכר

שנערך ונחתם בבאר שבע 27 בינואר 2019

בין;

אברהם שולמית ת.ז. 057395972

מרח'י בזל 8/3, באר שבע

טל: 050-5384131

שייקרא להלן: "המוכר"

מצד אחד:

לבין;

דלנוור בניה ופרוייקטים בע"מ

ח.פ. 514610252

ע"י מורשה החתימה אבנר דחל אנואר ת.ז. 028331932

מרח'י יד ושם 15, באר שבע

טל: 050-8782933

שייקרא להלן: "הקונה"

מצד שני:

והואיל;

והמוכר מצהיר כי הוא בעל זכות בעלות וכמחזיק בלעדי של דירת בקומה קרקע הרשומה כגוש 38026 חלקה 46 ותת חלקה 1 בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע והידועה כרח' ארלוזורוב 48/1 באר שבע (להלן: "הדירה"). הדירה כוללת: כל המחובר לדירה דרך של קבע. מצ"ב נסח רישום הדירה מלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע, (להלן: "הלשכה") ומסומן כנספח א'.

והואיל;

והמוכר מצהיר כי זכויותיו בדירה נקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא, צו הריסה ו/או זכות אחרת של צד שלישי כלשהו למעט דייר בשכירות חופשית שאינה מוגנת וכי אין כל מניעת חוקית ו/או אחרת להעברת הזכויות בדירה על שם הקונה;

והואיל;

והמוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו הדירה נבנתה ע"פ חוק ובחתימה להיתרים ומכל מקום הוא לא ביצע בדירה עבודות הטעונות היתר ולא ידוע לו על כל הליך מנהלי ו/או שיפוטי התלוי ועומד בעניין זה ובכל מקרה נרכשת הדירה למטרת בניה או שיפוץ ולא יהיו לקונה כל דרישה או טענה בשל כך;

### אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. המכר והצהרות הצדדים:

א. הקונה מצהיר ומאשר בזה כי בדק את הדירה בעין קונה וכי ראה בפועל את הדירה ואת כל הפרטים והמתקנים המתייחסים אליה ואת אופן רישום הזכויות בדירה ומצא אותם מתאימים וראויים למטרותיו ולשביעות רצונו המלאה ובכפוף לנכונות הצהרות המוכר הוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה או פגם בבית, למעט פגם נסתר, ובכפוף לקיום כל התחייבויות והצהרות המוכר שבהסכם זה.

ב. הדירה נמכרת כמצבה AS- IS. הצדדים מאשרים כי הבית הינו בית ישן ומיועד על ידי הקונה להריסה והקונה רוכש אותו במצבו כאשר כל הוצאה הנובעת ממצבו זה תחול על הקונה אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה.

ג. המוכר מוכר בזאת לקונה את הדירה ומתחייב למסור להם את החזקה בדירה והקונה רוכש בזאת את מלוא הזכויות בדירה ומתחייב לקבל החזקה בדירה מהמוכר, בתנאים ובתמורה הנקובים בהסכם זה.

דלנוור בניה ופרוייקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252  
היום 27 בינואר 2019

הקונה

המוכר

ד. בכפוף למילוי התחייבויות הקונה שעל פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה, מתחייב המוכר לפנות את הדירה ולמסור את החזקה בה לקונה, כאשר בדירה ללא דייר כאמור וללא חפציו, למעט המפורט במבוא להסכם זה: איפה, ונקיה מכל שיעבוד ו/או חוב ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או צו חריסה ו/או זכויות או תביעות צד ג' כלשהו, כשהדירה במצב תקין ושכל מערכותיה ומתקניה פועלים.

### 3. התמורה:

א. בתמורה להתחייבויות המוכר בהסכם זה ישלם הקונה למוכר סך של 2,000,000 ₪ (שני מיליון ₪) (להלן: "התמורה"). התשלום יבוצע בימים בהם מתנהל מסחר בנקים, בהעברה בנקאית או בשקים בנקאיים בלבד, אלא אם הוסכם בין הצדדים אחרת. יצוין כי סכום שהועבר לידי ב"כ המוכר דינו כסכום שהועבר לידי המוכר לכל דבר.

ב. התמורה תשולם ע"י הקונה למוכר בתנאים ובמועדים כדלקמן:

1. סך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף ₪) שישולמו במעמד החתימה על הסכם זה בהמחאה ליום 5.2.2019 ויופקדו בנאמנות אצל עוה"ד ניב כהן עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה. במועד חתימת הסכם זה, יחתום המוכר על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה, על פי הסכם זה. רישום הערת האזהרה יבוצע ע"י הקונה.

2. היתרה בסך של 1,800,000 ₪ (מיליון ושמונה מאות אלף ₪) תשולם ב-12 תשלומים עוקבים של 150,000 ₪ כל אחד החל מיום 10.3.2019 וב-10 לכל חודש קלנדרי עוקב עד ליום 10.2.2020. כנגד התשלום האחרון תבוצע מסירת החזקה בדירה והמצאת האישורים הבאים: נסח רשום נקי מכל חוב/שיעבוד/זכויות צד ג', אישור מס שבת, אישור היטל השבחה, אישור ארנונה המופנה ללשכת רישום המקרקעין בתוקף עד למועד מסירת החזקה בדירה לכל הפחות, יפ"כ בלתי חוזר כאמור בסעיף 5א. להלן, ושטרי מכר תתומים ומאומתים (חמישה עותקים). באם במעמד מסירת החזקה לא יהיו בידי המוכרים כלל האישורים כאמור, אזי, סך של 150,000 ₪ האחרונים יוחזקו בנאמנות ע"י ב"כ המוכר יעביר סכום זה לידי המוכר עם המצאת כל האישורים. המוכר נותן בזאת לעוה"ד ניב כהן הוראה בלתי חוזרת לשלם מתוך הפיקדון חוב במס שבת ו/או חובות אחרים שעל המוכר לשלם ו/או לבצע על פי הסכם זה, אם יהיה, או להמציא באמצעותו ערבות בנקאית להנחת דעתם של שלטונות מס שבת, ו/או רשות שלטונית אחרת, על מנת להמציא את האישורים.

3. היה ויסתבר כי סכום הפיקדון הנ"ל לא יספק לכיסוי חובות על פי הסכם זה, המוכר מתחייבים בזאת לשלם כל יתרת חוב נותרת.

4. הצדדים רשאים להקדים, בהסכמה בכתב את מועדי התשלום והמסירה.

ג. מוסכם כי התמורה הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי מכל סיבה שהיא.

ד. על כל יום פיגור בתשלום ישלם הקונה למוכר את התשלום שבפיגור ובצירוף קנס יומי בסך של 400 ₪ וזאת החל מן היום ה-7 לאיחור ואילך. פיגור מעבר ל-14 ימים ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה אשר יזכה את המוכר בכל הסעדים המוקנים לו ע"פ דין.

ה. כמו כן מוסכם כי העברת התשלום האחרון כפופה למסירת החזקה בדירה ודחיה במועד מסירת החזקה ידחה את מועד ביצוע התשלום בהתאם

### 4. המסירה:

א. עד ולא יאוחר מיום 10.2.2020 במעמד ובכפוף לתשלום מלוא התמורה הנ"ל ימסור המוכר לקונה את החזקה בדירה כשהיא משוחררת מכל חוב, עיקול, משכנתא וזכות אחרת של צד שלישי כלשהו – כאשר הדירה נקיה משוכר וחפציו, כשהיא במצבה היום וכשכל מתקניה ומערכותיה תקינים ושלמים כפי שהיו ביום חתימת הסכם זה, למעט בלאי עקב שימוש סביר ורגיל (להלן: "המסירה"). בכל מקרה, היה ובשל הליכי רישוי אותם ינקוט הקונה

הקונה

המוכר

יתקבל צו הריסה טרם המועד הנקוב לעיל, לא יבוצע הצו אלא אם תשולם מלוא יתרת התמורה.

- ב. הקונה מתחייב לקבל מידי המוכר את החזקה בדירה במועד הנ"ל ולמלא אחר כל התחייבויותיו עד למועד המסירה. במידה ולא עמד הקונה בהתחייבויותיו שע"פ הסכם זה, יידחה מועד המסירה עד לקיום מלוא התחייבויות הקונה.
- ג. המוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי בדירה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה ולתקן על חשבונו כל פגם או נזק שייגרם לדירה ו/או למתקני הדירה בתוך התקופה למעט בלאי עקב שימוש סביר.
- ד. אם המוכר לא ימסור את החזקה במועד, ישלם המוכר לקונה סכום השווה ל- 400 ₪ עבור כל יום של איחור וזאת כפיצוי קבוע מראש החל מהיום ה-7. איחור מעבר ל- 14 יום ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. למען הסר ספק יובהר כי סעי' זה לא יחול במקרה של אי מסירת החזקה מהסיבה המצוינת בסעי' 4(ב) לעיל.

5. ייפוי כח:

א. במעמד חתימת הסכם זה יחתום המוכר על יפוי כח בלתי חוזר לטובת הקונה (להלן: "יפוי הכוח") המייפה את כוחם של עו"ד ניב כהן ו/או הילה קמחי ו/או נחמן דברת ו/או שרית תאומי מרחי הפלמ"ח 89 באר שבע ו/או עו"ד ליאוד בלקין משד' רגר 28, באר שבע (להלן: "עוה"ד") לצורך ביצוע הוראות הסכם זה ועל מנת לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך ולייצגם כל גוף ולצורך העברת הזכויות בדירה ורישומן על שם הקונה. אין בחתימת יפוי הכח כדי לשחרר את המוכר מלהופיע בפני כל רשות ולחתום בעצמו על כל מסמך שחתימתו עליו תידרש, כאמור לעיל.

ב. הקונה יחתום על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עוה"ד לבטל את רישום הערת אזהרה ו/או משכון אשר נרשמו לטובתו, היה והפר הקונה את החסכם הפרה יסודית ובלבד שניתנה לו ולבא כוחו התראה בכתב 20 ימים מראש שלא תוקנה, ולאחר שהושג לו הסכום ששולם בניכוי הפיצוי המוסכם.

6. הרישום:

א. בכפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו שעל פי הסכם זה, מתחייב המוכר באמצעות ב"כ לרשום את זכויות הבעלות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשהדירה נקיה מכל חוב, עיקול שעבוד, משכנתא ו/או כל זכות אחרת לטובת צד שלישי כלשהו, ללא דיחוי.

ב. המוכר מתחייב שלא לשעבד ולא למשכן ולא להעניק כל זכות אחרת שהיא בדירה לצד שלישי ולא לבצע כל עסקה ו/או פעולה בדירה החל ממועד חתימת הסכם זה. המוכר מתחייב להסיר לאלתר כל עיקול, שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו שיוטלו על הדירה – ולא יאוחר מ- 14 יום מיום היוודע על הטלתם.

ג. מובהר בזה כי במסירה לידי ב"כ הקונה או הקונה של יפוי הכח, אישורים על העדר חובות ארנונה, העדר חוב חברת חשמל, העדר חוב בגין היטל השבחה, אישור עירייה על העברת הזכויות, אישור פטור או תשלום מס שבח, וכן חתימה על שטרי מכר ע"י המוכר ובחתימתם וכל מסמך אחר המוזכר בס' 3. ב. 2 לחוזה יהא משום מילוי חובת המוכר האמורה בס"ק א' לעיל.

7. מיסים ותשלומים:

א. כל המיסים, האגרות, הארנונות ותשלומי החובה החלים או שיחולו על הדירה, לרבות בגין ארנונה, חשמל, מים, גז, וכל כיוצ"ב (להלן: "המיסים") לתקופה שעד יום המסירה בפועל, יחולו על המוכר וישולמו על ידם ומיום המסירה בפועל ואילך יחולו על הקונה.

ב. מס שבח מקרקעין, מס מכירה במידה ויחולו - ישולמו על ידי המוכר.

המוכר

הקונה

- ג. היטל השבחה בגין תכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכם זה ישולם ע"י המוכר והיטל השבחה בגין תכנית אשר קיבלה תוקף מיום החתימה על הסכם זה ישולם ע"י הקונה.
- ד. מס רכישה והוצאות רישום בלשכת רישום המקרקעין יחולו על הקונה וישולמו על ידם.
- ה. כל ההוצאות התשלומים בגין העברת מוני המים, החשמל, והגז בדירה משם המוכר על שם הקונה, יחולו וישולמו על ידי הקונה.
- ו. המוכר ישא בתשלום כל האגרות להשגת האישורים הדרושים לרישום הזכויות בדירה משם המוכר ע"ש הקונה.
- ז. כלל ההוצאות הכרוכות בקבלת האישורים אותם נדרש המוכר להמציא על פי חוזה זה לרבות אישור עירייה המופנה ללשכת רישום המקרקעין והעדר חוב היטל השבחה ישולמו על ידי המוכר.
- ח. שילם צד להסכם זה (להלן: "הצד המשלם") תשלום או מס אשר עפ"י הוראות הסכם זה על משנהו לשלם (להלן: "הצד החייב") ישפה הצד החייב את הצד המשלם תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כך. לא עשה כך הצד החייב ובמועד הנקוב לעיל, ישא התשלום קנס בסך 100 ש"ח ליום.

#### 8. העברת רישום בעירייה, מים, חשמל וגז ע"ש הקונה:

עם מסירת החזקה בדירה יעבירו הצדדים יחדיו משם המוכר לשם הקונה את החוזים לאספקת ארנונה, מים, חשמל וגז ויעשו את כל הדרוש לשם כך, לרבות קריאת מונים וכל היוצא בזה.

#### 9. הפרות ותרופות:

- א. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התש"ל"א – 1970.
- ב. הצהרות המוכר המפורטות במבוא והוראות ההסכם המתייחסות לתשלום מלוא התמורה, מועדי תשלום התמורה, מסירת חזקה ומועד המסירה, כל המסים והמצאת האישורים הנחוצים להעברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה וכן הסרה, תוך זמן סביר, של כל מכשול, קיים או שייווצר בעתיד, המונע את העברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה הן מעיקרי הסכם זה והפרתן ו/או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- ג. הפר צד להסכם זה תנאי יסודי מתנאי הסכם זה ישלם הצד המפר לצד המקיים, או המוכן לקיים את התחייבויותיו פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך 200,000 ש"ח מבלי שהצד המקיים יצטרך להוכיח את נזקיו. האמור לעיל לא יפגע בזכותו של הצד המקיים לתבוע בדרך חוקית ביצוע בעין של ההסכם או את מלוא נזקיו שייגרמו עקב ההפרה וכל סעד או כל תרופה אחרים המגיעים לו על פי דין. יובהר כי המבוא להסכם זה וכן סעיפים מס' 2, 3, 4, 5 ו-7 לו הינם סעיפים יסודיים.
- ד. מוסכם על הצדדים כי כל פיגור בביצוע התחייבויותיהם על פי הסכם זה הנובע מעיצומים או שביתה ו/או כח עליון כמשמעו בחוק לא יחשב כהפרה לתנאי הסכם זה ולא יזכה הצדדים בכל פיצוי הנקוב בהסכם זה וכלל המועדים יידחו בהתאם.

#### 10. כללי:

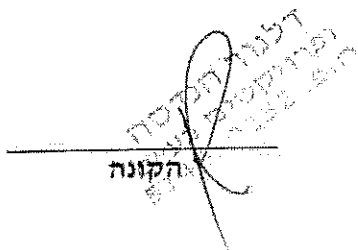
- א. הובהר לצדדים והצדדים מסכימים לכך, כי אין זה מתפקידו של עוה"ד המטפל מטעמם בחוזה זה לבדוק ולוודא קיומם ותוקפם של היתרי בניה ו/או זכויות בניה ו/או פטור או חיוב בהיטל השבחה, בנוגע לדירה נשוא חוזה זה, אלא אך ורק בהתאם למסמכים אשר הובאו והוצגו ע"י הצדדים או מי מהם לעוה"ד המטפל, לרבות בעקבות הנתיית עוה"ד המטפל לפיה כדי לקבל המסמכים האמורים יש לפנות בנדון לגורמים המוסמכים ברשות המקומית לרבות אצל מדור מידע ואצל מדור היטל השבחה ברשות המקומית.

המוכר

הקונה

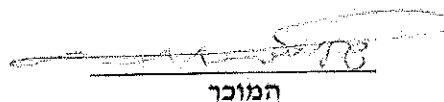
- ב. לצורך קיום וביצוע הסכם זה, מתחייבים הצדדים להופיע, להצהיר ולחתום על כל בקשה או הצהרה, יפוי כת, שטר מכר או כל מסמך אחר שיידרש לשם ביצוע העסקת הנוצרת בהסכם זה.
- ג. שום ויתור ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו מתנאי ההסכם לא יהיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים. איחור של צד כלשהו בשימוש בזכויותיו ע"פ הסכם זה לא ייחשבו משום ויתור והוא רשאי לעשות שימוש בזכויותיו שע"פ הסכם זה או הדין בכל עת ובכל מידה שיחפוץ.
- ד. המוכר יחתום על כל המסמכים הדרושים ע"י בנק המשכנתאות ככל שהקונה יטול משכנתא בנוסח שיהיה מקובל על המוכר ובתיאום עם הבנק, ע"מ שהבנק יסכים למתן ההלוואה. הקונה נותן בזה את הסכמתו לסילוק הלוואתו מתוך הכספים ששילם במידה ויפר את ההסכם הפרה יסודית וזאת ע"מ לשחרר את הדירה משעבוד לבנק. המוכר יחתום על ההתחייבות רק בתנאי שהסכום יועבר במלואו לטובת המוכר. יחד עם זאת אין בהתחייבות זו משום הסכמה לאי-תשלום הנובע מאי-קבלת משכנתא אשר אינה תלויה במוכר. המוכרים יאפשרו לשמאי מטעם הבנק לבקר בדירה בתוך 5 ימי עסקים מפנייתו ובכפוף לתיאום מראש באשר ליום ושעת הביקור.
- ה. כתובות הצדדים הן כאמור במבוא והודעה שישלח צד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות משיגורה.
- הצדדים מצהירים, כי קראו הסכם זה בעיון וכי חתמו עליו בהבנים את תוכנו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:**


  
 הקונה

המוכר


  
 הקונה


  
 המוכר

תאריך: 27/01/2019  
 כ"א שבט תשע"ט  
 שעה: 15:21  
 מס' מס': 15004

לשכת רישום מקרקעין, באר שבע  
**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**  
 גוש: 38026 חלקה: 46 תת חלקה: 1

הנכס נוצר ע"י שטר: 16470/2006 מיום: 07/11/2006 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס		תיאור דירה
שטח במ"ר	129.60	דירה
החלק ברכוש המשותף	1/2	

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25146/2013/75	30/09/2013	מכר ללא תמורה	אברהם שולמית	ת.ז.	057395972
החלק בנכס בשלמות					

הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
25146/2013/76	30/09/2013	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.	
סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.					

הרכוש המשותף  
 הנכס נוצר ע"י שטר: 16470/2006 מיום: 07/11/2006 סוג שטר: צו רישום בית משותף

רשויות  
 עריית באר שבע  
 שטח במ"ר: 812.00

כתובת  
 רח' ארלזורוב 48, באר שבע

תקבול	תת חלקות	מבנים
מוסכמ	3	1

שטר יוצר: 16470/2006  
 תיק בית משותף: 241/06

המספרים הישנים של החלקה  
 111 דף 12 שבע באר שבע

דלגור ושות' פרוקטור  
 ת.ד. 32

*[Handwritten signature]*

27/01/2019  
כ"א שבט תשע"ט  
שעה: 15:21

תאריך

נסח מס' 15004

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 38026 חלקה: 46 תת חלקה: 1

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

דלצ'ר הנדסה  
ופרויקט  
ח.פ. 52

# נספח

## 9

העתק הסכם שנערך בין ע.ע. אבו

ראס לבין אמונה



## הסכם

שנערך ונחתם בבני ברק ביום 7 בחודש מאי שנת 2019

בין: **קבוצת הרכישה של פרויקט קהילת כרמי גת**  
– **באמצעות הנאמן ומיופה כוחם עו"ד דוד זעירא**

אשר כתובתה לצורך הסכם זה: ר' טרפון 5 בני - ברק

אצל עו"ד דוד זעירא

(להלן – "הקבוצה" ו/או "המזמין")

(חברי הקבוצה יקראו להלן "יחיד המזמין")

מצד אחד

לביין: **ע.ע אבוראס חברה לבניין בע"מ**

**ח.פ. 511256141**

באמצעות מנהלה ומורשה חתימתה מר עבד אבוראס ת.ז. 20206645

מכפר עילוט

(להלן – "הקבלן")

מצד שני

**הואיל** והמזמין מצהיר, כי הוא זכה בימכרו לרכישת מלוא זכויות הפיתוח והבעלות בימקרקעין כהגדרתם להלן, כי חתם על 'חוזה הפיתוח' עם רשות מקרקעי ישראל וכי בכפוף לקיום התחייבויותיו על פי 'חוזה הפיתוח' הוא זכאי לקבל את מלוא זכויות הפיתוח והבעלות בימקרקעין, הכול כהגדרתם של מושגים אלה להלן;

**הואיל:** ובמועד חתימת הסכם זה יחיד המזמין הינם חברי קבוצת רכישה, אשר חתמו בינם לבין עצמם, וכן בינם לבין המזמין על הסכם שיתוף ועל כתבי הוראות לנאמן כהגדרת מושג זה להלן;

**והואיל:** ועל פי הסכם השיתוף יחיד המזמין הסכימו כי יפעלו במשותף להקמת 'הפרויקט', הכול כמפורט וכנדרש על פי מסמכי 'המכרז' והמסמכים הנלווים של 'המכרז';

**והואיל:** והמזמין מעוניין כי הקבלן יספק למזמין את העבודות (כהגדרתם להלן);

ועירא דוד, עו"ד ונוטריון  
רח' טרפון 5 בני ברק  
טל. 03-5702045  
מס' רישון: 6442

ע.ע אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

והואיל: והקבלן מצהיר, כי הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים לעבודות מהסוג המפורט בהסכם זה להלן, וכי הינו בעל ידע מקצועי, יכולת, אמצעים כספיים, אמצעים טכניים וארגוניים ושבאפשרותו יהיה לבצע את העבודות (כמשמען להלן) בתנאים הפורטיים בחסכם זה להלן;

והואיל: והקבלן מצהיר, כי קודם לחתימת הסכם זה הוא ראה ובדק את המקרקעין, לרבות באמצעות יועציו המומחים, את מקום המצאם, את שטחם וגבולותיהם, את מצבם, את הוראות 'המכרז', את 'חוזה הפיתוח', ואת סט תוכניות הביצוע והוא מכיר את כל המטלות המוטלות על המזמין מכוחם של אלה(ואשר במסגרת הסכם זה יבוצעו כולן, ללא יוצא מן הכלל, על ידי הקבלן); כי בדק את הוראות התביע, תקנון התביע וכל ההוראות הרלוונטיות החלות על המקרקעין ועל הקמת הפרויקט וכי הוא מבין את היקף הפרויקט ואת המשמעויות הכרוכות בהוצאתו לפועל.

והואיל: והמזמין בחר בקבלן לאחר שזה הוכרז כזוכה במכרז שנערך על ידי המזמין;

לכן, ועל יסוד ההצהרות הנ"ל, הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלהלן:

#### 1. הגדרות

בחסכם זה תהיה לכל אחד מהמונחים הבאים, המשמעות הנקובה לצידם, כדלקמן:

- 1.1 "המקרקעין" או "האתר" או "המגרשים" - מגרשים מס' 317-318 ו - 401-402 המהווים חלק ממתחם 01 בשכונת כרמי גת בקריית - גת על פי מסמכי המכרז וע"פ התביע, בשטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר, והמיועד על פי המכרז ו/או התביע להקמתן של 364 יח"ד למגורים כולל תוספת יחידות שבט' (כהגדרת מונח זה להלן).
- 1.2 "מכרז כרמי גת" - מכרז מס' יס/363/2014 - הזמנה לקבלת הצעות לפיתוח מגרשים 317-318 ו - 401-402 לבניית 364 יח"ד שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל.
- 1.3 "חוזה הפיתוח" - חוזה שנחתם בין המזמין (באמצעות הנאמן עו"ד דוד זעירא) ובין רשות מקרקעי ישראל ביום, לפי הוענקו למזמין מלוא זכויות הפיתוח וזאת בכפוף להוראות חוזה הפיתוח הנייל.
- 1.4 "זכויות המזמין במקרקעין" - הזכויות במקרקעין כפי שהן מפורטות ומתוארות בחוזה הפיתוח.
- 1.5 "התב"ע": תכנית \_\_\_\_\_ על כל נספחיה, וכן כל תכנית בניין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.

זעירא דוד, ע"ד וניטרין  
רח"ל טרפן 5 בנו ב"ק  
03-5782045  
מס' תש"ן: 6142

ע.א. אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ת.פ. 511256141

- 1.6. "הנציגות" - נציגות הקבוצה, הגוף המוסמך המייצג את הקבוצה.
- 1.7. "מטלות המכרז" – כל הנחיות הבינוי ופיתוח המגרש למיניהן (או הקשורות בהן), ללא יוצא מן הכלל, כמפורט במכרז ו/או בחוראות התביע ו/או בחוזה הפיתוח ו/או על פי כל דין, אשר יבוצעו כולן, ללא יוצא מן הכלל, במסגרת הסכם זה על ידי הקבלן ועל חשבונו (והכלולות בשכר החוזה). (מובהר כי עלויות התכנון, ואגרות הוצאת ההיתר וכל מה שאינו קשור לביצוע העבודות באתר הינן על חשבון המזמין).
- 1.8. "המפרט הטכני" – המפרט המצורף כנספח ג' להסכם זה שיהווה דרישות סף לבניית הדירות בפרט והבניינים בכלל וכן לפיתוח ותשתיות החוץ.
- 1.9. "התכנית" – התכנית האדריכלית הכלולה בנספח ג' להסכם זה.
- 1.10. "הפרויקט" – הקמת 22 בנייני מגורים בני 3 עד 10 קומות, כל אחד, ובהם 364 יח"ד למגורים, מקומות חניה ע"פ תוכנית, מתקנים הנדסיים ומתקני אחסנה, שייבנו על המקרקעין והכל כמתואר במפרט הטכני ובתוכנית ובנספח ה' וכן ביצוע כל עבודות הפיתוח כמפורט בנספח ג' הנ"ל וביצוע כל יתר העבודות ומטלות הביצוע כמתואר במכרז/בחוזה הפיתוח וככל שיידרש בהיתר הבנייה, והכל כפי שיתוכנן על ידי האדריכל, אושר / יאושר ע"י המועצה ויקבל את אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית - גת וכל רשות נדרשת אחרת.
- 1.11. "הסכם השיתוף" – הסכם, אשר נחתם בין יחיד הקבוצה, המסדיר את יחסי יחיד המזמין בחלקם במקרקעין, ואת זכויותיהם וחובותיהם.
- 1.12. "מנהל הפרויקט" או "המנהל" חברת באמונה ייזום וניהול פרויקטים בע"מ, אשר מעניקה ותעניק (בעצמה ובאמצעות מי מטעמה) לקבוצה את שירותי הניהול המפורטים בהסכם מינוי מנהל (שהינם חלק מהסכם הקבוצה-משתכן), או מנהל אחר שימונה על ידי המזמין.
- 1.13. "המפקח" או "המפקח ההנדסי" – חברת CPM-G או חברה הנדסית אחרת ככל שתבחר אשר מעניקה ותעניק את שירותי ליווי התכנון והביצוע, והפיקוח ההנדסי.
- 1.14. "העבודות" ו/או "שירותי הבניה" – כל העבודות המפורטות, בין היתר, בסעיף 12 להלן הנדרשות לשם השלמת התכנון המפורט וניהול הליכי הרישוי (באם ידרשו בעקבות השלמת התכנון המפורט ובמובחן מהאחריות בנינם), וביצוע הפרויקט והשלמתו עד למסירת המפתח לידי כל אחד מיחיד המזמין כשדירת/יחידתו ראויים לשימוש ולרבות כל העבודות ו/או מטלות המכרז ו/או הפיתוח הנדרשים ו/או שבוצעו בתחומי המקרקעין, בנוסף כוללות העבודות אחריות בתקופת הבדק, קבלת תעודת גמר לפרויקט ולפני כן אישור לאכלוסו במועדים הקבועים בהסכם זה.

זעירא זוד, עו"ד ונוטריון  
 רחוב הכרמל 5 בני ברק  
 טל: 03-5702043  
 מס' תשלום: 6442

ע.ע. אבו ראס חברה  
 לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
 פ.ח. 511256144

- 1.15. "שכר החוזה" – סך של 195,000,000 (מאה תשעים וחמישה מיליון ש"ח) שו בתוספת מע"מ, שהינו סכומם המצטבר של החלק הפאושלי של ההסכם (שהינו סופי ומוחלט) בגין הקמת הבניינים (כמתואר ב- מפרט הטכני ובתכנית המצ"ב). בהקשר זה מובהר כי סכום החלק הפאושלי הנ"ל כולל בחובו את חיבורי התשתיות (מים, חשמל, תקשורת, גז וכו')
- 1.16. "מדד תשומות הבניה" או "מדד" – כל עוד לא נקבע אחרת במפורש, מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או גוף רשמי אחר שיבוא במקומה.
- היה ויחולף בסיס המדד או תוחלף שיטת חישובו או עריכתו, יערך חישוב עליית המדד לצרכי חוזה זה על ידי הקבלן תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
- 1.17. "המדד היסודי" או "מדד הבסיס" – מדד חודש 3/19 (המתפרסם בתאריך 15/4) שערכו 114.1 נק'.
- 1.18. "חשבון מרכז" – חשבון בנק, אשר נפתח על ידי חברת הניהול ו/או הנאמן ו/או הנציגות, בהתאם למפורט בהסכם הליווי עם הבנק ו/או הגורם המממן (להלן: "הגורם המממן"), וינהל על ידי חברת הניהול ו/או הנאמן ו/או הנציגות (ובהתאם לדרישת הגורם המממן יכול שגם על ידי מנהל הפרויקט).
- 1.19. "מפקח מטעם הגורם המממן" או "שמאי מטעם הגורם המממן" – משרד ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ או כל מפקח (או משרד מפקחים), אשר ימונה מטעם הבנק, ככל שימונה, למטרותיו ולצרכיו של הבנק בלבד.
- 1.20. "הגורם המממן" או "הבנק" – בנק \_\_\_\_\_ בע"מ או כל גורם מממן, אשר ייבחר על ידי המזמין ואשר יעמוד אשראי כספי למזמין (או למי מיחידי המזמין), בכפוף לאישור הגורם המממן ולעמידה בתנאיו ובהתאם לאמור במסמכי החלואה שייחתמו בין המזמין ו/או כל יחיד מזמין ובין הגורם המממן, לצורך מימון הפרויקט.
- 1.21. "היועצים המשפטיים" או "עוה"ד" – משרד זעירא דוד – משרד עו"ד מרחי רי טרפון 5 בני - ברק, אשר התמנו ע"י המזמין להעניק לו את השירותים המשפטיים.
- 1.22. "חודש ביצוע" – חודש קלנדרי מסוים, בו (או בכל חלק ממנו) בוצעו בידי הקבלן העבודות בפועל באתר.
- 1.23. "חודש חשבון" – החודש הקלנדרי העוקב לחודש הביצוע.

זעירא דוד, עו"ד ונוטריון  
 מס' ר. טרפון 5 בני ברק  
 טל' 03-5220225  
 מס' דש"ק: 6442

ע.ע אבו ראס חברה  
 לעבודות בנין ופיתוח בע"מ  
 ת.פ. 511256141

1.24. "חודש התשלום" - החודש הקלנדרי העוקב לחודש הביצוע על ידי מפקח הבנק והמוזמין.

1.25. "המתכנן" או "האדריכל" - משרד אייל איצקין אדריכלים בע"מ.

1.26. "היועצים המקצועיים" - כל היועצים ו/או המהנדסים ו/או המתכננים עימם התקשרה הקבוצה (ו/או מי מטעמה), ואשר התחייבו להעניק לקבוצה את השירותים נשוא כתבי החומנה ו/או ההסכמים שנחתמו בינם ובין הקבוצה (כל אחד מהם בהתאם להסכם שנחתם עמו). רשימת היועצים המקצועיים והעתקי ההסכמים הנ"ל (במקובץ) מצורפת **בנספח י"ח**. הקבלן יכול להציע כל מתכנן ו/או יועץ בתחום שהם יכולים, מסוגלים ובעלי אסמכה לתכנן ולפקח על עבודותם במהלך ביצוע העבודות באתר, למעט אדריכלות וקונסטרוקציה וכגון: אינסטלציה, בטיחות, אקוסטיקה, איטום, חשמל ועוד, והם אינם חורגים מתקציב התכנון המוסכם עם המוזמין. ידוע כי כל עלויות התכנון, ככל שיידרשו, אם הן דרך היועצים של המוזמין או אלה שמציע הקבלן, הינן על חשבון המוזמין.

1.27. "קבלני משנה" - כל קבלן ו/או ספק אשר יועסק על ידי הקבלן לשם ביצוע עבודות בפרויקט.

כללי - בהיעדר הגדרה כמפורט בסעיף זה לעיל יחולו ההגדרות כמפורט בנספח א' - יתנאים כלליים לביצוע עבודות.

## 2. הצהרות ומצגי הצדדים

### הצהרות והתחייבויות הקבלן

2.1. הקבלן מצהיר, כי הוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח - 1988 לעבודות מהסוג המפורט בהסכם זה לעיל ולהלן, כי הינו מסווג כקבלן ג-5 בלתי מוגבל על פי טבלת סיווג בתוקף בין 1.10.13 - 1.4.14, וכי הינו בעל ידע מקצועי, יכולת, אמצעים כספיים, אמצעים טכניים וארגוניים ושבאפשרותו יהיה לבצע את העבודות (כמשמען לעיל ולהלן) בתנאים הפורטים בהסכם זה לעיל ולהלן וכן כי הינו עומד בכל תנאי הסף שנקבעו בהסכם השיתוף.

2.2. הקבלן מצהיר, כי קודם לחתימת הסכם זה הוא ראה ובדק את המקרקעין, לרבות באמצעות יועציו המומחים, את מקום המצאם, את שטחם וגבולותיהם, את מצבם הפיזי את אפשרויות הניצול והבינוי (לרבות דרכי הגישה אל המקרקעין); כי בדק את הוראות המכרז, את הוראות חוזה הפיתוח, ואת סט תוכניות ההיתרים והביצוע, והוא מכיר את כל המטלות המוטלות על המוזמין מכוחם של אלה

זעירא דור, ע"ר ונוטריון  
דור, מרדכי 5 בני ברק  
טל 03-5782015  
מס' רשיון: 6442

ע"ע אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

הקשורות בבניה ובביצועה (ואשר במסגרת הסכם זה יבוצעו כולן, ללא יוצא מן הכלל, על ידי הקבלן במסגרת הסכם זה וכחלק מ"העבודות");

2.3. כי בדק את הוראות התביעה, וכל ההוראות הרלוונטיות החלות על המקרקעין ועל הקמת הפרויקט (לרבות ובמיוחד בכל הנוגע לשימור עתיקות וכן כל החוראות הביצוע המיוחדות בקשר עם אלה).

. כי ידוע לו כי בסמוך למקרקעין מתבצעות עבודות תשתית ובניה הן מטעם הרשות והן על ידי קבלנים ויזמים אחרים.

כי ידוע לו כי הוראות הרשויות הרלבנטיות יכול ויעודכנו מעת לעת והוא מתחייב לנהוג לפיהן בהקפדה יתרה (ובהתאם להוראות המפקח לעניין זה).

2.4. כי ערך את כל חישובי הכמויות ואו כל המדידות ואו ביצועי כל ההערכות לשם תימחורו של שכר החוזה הפאושלי טרם חתימתו על הסכם זה, וכי מצא את שכר החוזה הוגן ומתאים לביצוע העבודות. שכר החוזה שישולם לו עפ"י הוראות הסכם זה הוא מלא, סופי ומוחלט עבור ביצוע כל התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה וביתר מסמכי ההתקשרות והוא לא ישתנה מכל סיבה שהיא, אלא במקרים שנקבעו במפורש בהסכם זה להלן. כן מקבל על עצמו הקבלן את כל הטיפול והאחריות מול עיריית קרית גת והרשויות השונות לרבות הגשת מסמכים ותוכניות, טיפול בדרישות העירייה, טיפול בשינויי דיירים, טיפול מלא באכלוס הדיירים לרבות כל הקשור בזימונים לבחירת ריצופים, מטבחים וכדו', טיפול במסירת הדירות ותיקוני בדק.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל - הקבלן מתחייב להעמיד מחלקת שירות לקוחות עם נציג / נציגה אשר יעבדו במשרה מלאה עבור הפרויקט וייתנו מענה לדיירים בפניותיהם השוטפות, וכן - החל משלושה חודשים טרם תחילת האכלוס הצפויה - מתחייב הקבלן להעמיד נציג שיטמש גורם וכתובת לריכוז הליך הבקרה טרם המסירה, זימון הדיירים ומסירת הדירות, וכן קבלת דרישות ואו טענות תוך מתן מענה ענייני ומהיר למי שיפנה.

מובהר ומוסכם, כי כל פניות הדיירים יתועדו במייל ייעודי אשר ייפתח למטרה זו ותוך כיתוב של חברות הניהול והפיקוח.

2.5. ידוע לו והוא מסכים, כי העבודות נשוא הסכם זה הינן מכלול כל העבודות שתידרשנה לשם השלמתו של הפרויקט וככל שנדרש ביצועה של עבודה כלשהי, שאינה מקבלת את ביטוייה ואו שאינה מפורטות בהסכם זה על נספחיו - יהיה

זעירא דוד, עו"ד ונוטריון  
רח"ד ר' טלמון 5 בני ברק  
טל' 03-5700445  
מס' רישיון: 6442

ע.ע. אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.מ. 511256141

ביצועה של אותה עבודה באחריותו של הקבלן ומבלי שיהיה זכאי לקבל כל תשלום ו/או תמורה נוספת בנינה.

2.6. היזם ידאג לכיטוח הפרויקט בביטוח עבודות קבלניות לכל הפחות על פי הדרישות המפורטות בנספח הביטוח, נספח ט"ז וכן בהתאם לדרישות הבנק, כמפורט בחסכם הליווי שנחתם ו/או ייחתם בין המזמין ובין הבנק. בין היתר ייקבעו חברי הקבוצה, הגורם המממן, חברת הניהול והפיקוח, הקבלן המבצע, קבלני המשנה וספקים מטעמו והמזמין כמוטבים בפוליסה. בכל מקרה, תנאי הפוליסה לא יפחתו מהמפורט בסעיף 25 לתנאים הכלליים - נספח א'. הקבלן יראה ויאשר את תנאי הפוליסה בטרם הקמתה. הקבלן מתחייב לערוך ולמלא אחרי כל הסעיפים בתנאי פוליסת הביטוח לקבלת אישור של יועץ הביטוח. עלות הביטוח תקוזז מחשבונות הקבלן בארבעת חודשי הביצוע הראשונים.

2.7. כי בהתקיים התנאים המתלים הנקובים בסעיפים 16.1 ו-16.2 שלהלן ובתוך 14 ימים מהודעת המזמין על קיומם של תנאים המתלים הללו ולקראת כניסת המימון לפעל ימצא ערבות ביצוע אוטונומית בשיעור ובנוסף שידרוש הגורם המממן, אך לא פחות משיעור של 5% משכר החוזה, וכי זכויות המוטב בערבות יהיו מוסבות לחשבון הפרויקט, בנוסף, יומצא לבנק כתב הוראות בלתי חוזרות, בנוסף המקובל על הבנק, חתום ע"י מוטבי הערבות ומאושר כלפי הבנק ע"י הבנק מוציא הערבות, לפיו כספי הערבות ישולמו אך ורק לחשבון הפרויקט. העתק הערבות וכתב ההוראות הבלתי חוזרות המקורי יימסרו לבנק. הקבלן ישתף פעולה ויסכים לתיקון בחוראות סעיף זה על מנת להתאימו לדרישות הבנק ובלבד שלא יהיה בכך כדי להסב לו עלויות נוספות או התחייבויות נוספות על אלה המפורטות לעיל. עד למועד כניסת המימון הבנקאי לפועל, לא יעמיד הקבלן ערבות ביצוע, וחלף זאת יעוכבו תשלומים לקבלן לפי הסכומים כדלהלן:

- א. מתחילת העבודות ועד לצבירת עכבון בגובה של 2.5 מלי"ש (כולל מע"מ) - 40% מכל חשבון.
- ב. החל מצבירת 2.5 מלי"ש ועד לצבירת עיכבון של 5 מלי"ש (כולל מע"מ) - 25% מכל חשבון.
- ג. החל מצבירת עיכבון של 5 מלי"ש ועד לצבירת 7.5 מלי"ש כולל מע"מ - 15% מכל חשבון.
- ד. החל מצבירת 7.5 מלי"ש ועד לכניסת המימון הבנקאי לפועל - 5% מכל חשבון.

ככפוף למתן הודעה בכתב 30 יום מראש, רשאי הקבלן להעמיד ערבות בגובה העיכבון. לאחר העמדת הערבות בפעל, ישולם סכום העיכבון. בכל מקרה יעמיד הקבלן את הערבות הבנקאית בנוסף ובסכומים הנדרשים ע"י הבנק המממן כתנאי להורמת כספים מהבנק המממן.

זעירא דוד, ע"ד ונוטריון  
רח' טרומן 5 בני ברק  
טל' 03-5702045  
פס' רשיון: 6442

ע"ע אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

2.8. כי הוא מוותר כלפי הבנק(רק במידה והליווי הבנקאי בתוקף), לרבות במקרה של מימוש, על כל זכות עיכבון ו/או קיזוז שיש ו/או שתהיה לו בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או העבודות, אשר יבוצעו על ידו בפרויקט.

2.9. כי ידוע לו, כי הוא אינו רשאי למסור ו/או (לפי העניין) להעביר לקבלני-משנה, ביצוע עבודות בפרויקט בהיקף העולה על 50% מהעבודות כהגדרתן בהסכם זה לעיל, כולן או חלקן ו/או כל זכות או טובת הנאה או חובה על פי החוזה, אלא אם נתנה לכך הסכמתם של הפיקוח.

לעניין זה מתחייב הקבלן, כי לשם קבלת אישור המזמין לזהותו של קבלן משנה כלשהו ו/או אישור מסירת עבודות לאותו קבלן משנה, יהיה עליו למסור למזמין ו/או למפקח מטעמו, 15 יום ימים (לפחות) טרם העסקת קבלן המשנה הנ"ל, מסמכים ותעודות לשם הוכחת ניטוינו המקצועי, איתנותו הפיננסית, הסמכות ורישיונות של קבלן המשנה המ"ל – והכל בהתאם להוראות המזמין ו/או המפקח מטעמו.

היה ולא אישר המזמין קבלן משנה כאמור, יודיע זאת המזמין לקבלן בכתב, תוך נימוק החלטתו בסיבה מוסברת וסבירה. הקבלן מוותר בזאת, באופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות תביעה, כלפי הקבוצה ו/או מי מטעמה, בקשר עם אי אישורם של קבלני משנה ו/או אי הסכמה למסירת עבודות מסוימות בפרויקט על ידי המזמין ו/או המפקח מטעמו. יודגש כי אין באי אישור קבלן משנה כלשהו על ידי המזמין, עילה לאיחור מסירת העבודות או לאי עמיד בלוח הזמנים נשוא הסכם זה.

2.10. כי ידוע לו כי תשלומי התמורה על פי הסכם זה ייעשו מתוך חשבון ליווי הפרויקט המשועבד לטובת הבנק, וכי כל שחרור כספים מחשבון זה טעון אישור של המפקח והבנק מראש ובכתב וכמקובל בחשבון מסוג זה.

2.11. בכל שיוזמו שינויים בתוך היחידות עצמן על ידי מי מיחיד המזמין תוסדר עלות ביצוע השינוי בין יחיד המזמין, מזמין השינוי, ובין הקבלן מבלי שיהיה בביצוע השינויים כדי לגרום לפגיעה בנתיב הקרוטי של לוחות הזמנים לביצוע כלל הפרויקט. עם זאת, במקרים בו השינויים המבוקשים דורשים ארכת משך זמנים לביצוע הדירה הספציפית, רשאי הקבלן להחתיים את תדיר על הארכת לוח הזמנים, בתקופה שלא תעלה על חודש ימים. היה והקבלן סבור שהשינויים המבוקשים מצדיקים הארכת של מעל חודש ימים, הקבלן יפנה לפיקוח ולחברת הגיהול לקבלת הנחיות בכתב בענין. או להשפיע בכל דרך אחרת שהיא על כל אחד אחר מבין יחיד המזמין או על המזמין. לשם כך, מחלקת שינויי דיירים מטעם הקבלן תיצור קשר ותגדיר לוחות זמנים מוסכמים עם הפיקוח (באמצעות הטלפון

זעירא דוד, עו"ד ונוטריון  
רח"ר טלפון 5 בני ברק  
טל: 03/5702443  
מס' רישוי 6422

ע"ג אבנן ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.ס. 511256141



והדוא"ל) עם הדיירים לשם תיאום עריכת שינויי דוירים ובחירת תגמירים לדירה. היה ודייר לא ישתף פעולה עם פניות הקבלן, תצא פניה נוספת באמצעות הטלפון והדוא"ל. עם הוכחת שתי פניות אלו תבוצע הדירה בתוכניות ובתגמירי "סטנדרט" אשר ייקבעו ע"י האדריכל בתחילת הפרוייקט, ולא תהא למזמין או ליחידו כל טענה בענין.

2.12. כי ידוע לו שהבנק יהיה רשאי להפסיק את העמדת האשראי ליחיד המזמין ו/או את שחרור הכספים מחשבון הפרוייקט למימון התשלומים המגיעים לקבלן במקרה של הפרת התחייבויות מי מיחיד המזמין כלפי הבנק, והכול בהתאם לאמור בהסכם הליווי שנתם ו/או ייחתם בין המזמין ובין הבנק. היה ויחול עיכוב בתשלום בשל מקרה זה, יקדיש המזמין את מלא מרצו וכוחו על מנת לחסדיר ולתקן את ההפרה מול הגורם המממן, ו/או למצוא מקורות מימון זמניים חלופיים על מנת להמשיך ולשלם את חשבונות הביצוע כסדרם.

2.13. כי ידוע לו שסמכויות הפיקוח שיוענקו לבנק בהתאם להסכם הליווי שייחתם בין המזמין ובין הבנק, ייעשו לצרכי הבטחת האשראי שיינתן על ידי הבנק ליחיד המזמין בלבד, וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין יחיד המזמין, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 וכי הקבלן לא יהיה רשאי להסתמך בשום צורה ואופן על סמכויות הפיקוח שתינתנה לבנק ו/או על מנגנון שחרור הכספים מחשבון הפרוייקט.

**תכנון ורישוי**

2.14. הקבלן יעבוד בתיאום ובתחנות האדריכל, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מצוות המתכננים כמפורט להלן. הסכם העבודה של האדריכל לרבות שכר טרחתו והיקף השירותים הניתנים על ידו מצורפים להסכם זה **בנספח י"ז**.

על אף האמור מובהר למען הסר ספק, כי המזמין הוא שיישא ביותר שכרו של האדריכל בדומה לשכרם של כל היועצים הנוספים בפרוייקט.

2.15. מיום חתימת הצדדים על הסכם זה, ממחה ומעכירה הקבוצה לקבלן את כל התחייבויותיה ו/או זכויותיה מכוח ההסכמים שנתמו בינה ובין היועצים המקצועיים (למעט האדריכל), והחל מיום חתימת הסכם זה ואילך יהיו כל היועצים המקצועיים כמועסקים באחריותו המלאה והבלעדית של הקבלן, ויפעלו בהתאם להוראותיו. תשלום היועצים יהיה על חשבון המזמין בלבד, ובמידה והקבלן ידרוש יועצים נוספים שאינם בתהליך תכנון, אזי תשלום עבור שכר טרחה ליועצים אלו יהיה ע"ח המזמין.

עידן דודן ע"ד תומרון  
רח' ד' טרסקין 5 בני ברק  
טל' 03-5702015  
פקס ד' ש"ף 6442

ע.ע. אבן ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

2.16. למעט האדריכל והקונסטרוקטור, יהיה רשאי הקבלן להחליף ו/או לפטר את מי מהיועצים המקצועיים ובלבד שקיבל לשם כך את אישור המפקח (בכתב). המפקח לא יסרב מטעמים שאינם סבירים. הקבלן יישא בעלות הכספית הנוספת שתיגרם בגין ההחלפה הנ"ל. מובהר כי גם במקרה של החלפת מי מהיועצים כאמור, יהיה רשאי המזמין להעסיק על חשבונו את היועץ המקורי, כיועץ נוסף עבור המזמין. הקבלן מצהיר כי בדיק את טבלת היועצים והמתכננים ואת ההסכמים המצייב להסכם זה (נספח י"ח), בדיק את אופי השירותים נשוא ההסכמים הנ"ל אותם התחייבו היועצים המקצועיים להעניק לקבוצה, וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות תביעה כלפי הקבוצה ו/או מי מטעמה בקשר עם האמור לעיל.

2.17. כי ידוע לו כי שביום חתימת הסכם זה, טרם הועסקו מלא היועצים המקצועיים, מוסכם כי העסקתם של האחרונים תהיה באחריותו הבלעדית של הקבלן, ותשולם על ידי המזמין טרם העסקתם, יביא הקבלן את זהותם של היועצים המנויים בסעיף זה לאישורו של מנהל הפרויקט (מנהל הפרויקט לא ימנע מלאשרם אלא מנימוקים מקצועיים וסבירים בלבד).

2.18. כל יועץ ו/או מתכנן עימו יתקשר הקבלן (לרבות ובמיוחד היועצים המנויים בסעיף 2.19 לעיל), יהיו רשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים ורשומים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח - 1958. הנ"ל יהיו בעלי רישיון בתוקף, מיומנים ובעלי ניסיון מקצועי מוכח בפרויקטים מודרניים בסדר גודל הדומה לפרויקט דן. אין באישור המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו לאיזה מהמתכננים כאמור לעיל כדי לגרוע מחיובו ו/או אחריותו של הקבלן על-פי הסכם זה, או על פי כל דין, והקבלן ישא לבדו באחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל של היועצים המקצועיים כאמור ו/או מי מטעמם.

2.19. להסכם זה מצורפים נספח ג' (הגרמושקות + נספח טכני ומפרט טכני), המהווים את התכנון המנחה, שהוכן בהתאם להנחיות המזמין. תכנון זה הינו בגדר תכנון מנחה, אשר לפיו יתכנן הקבלן את הפרויקט. כל עוד לא ניתנה הוראה אחרת על ידי המזמין ו/או מנהל הפרויקט, יכין הקבלן, באמצעות האדריכל ויתר היועצים המקצועיים ויגיש לאישורם של המזמין ו/או מנהל הפרויקט את התוכניות ו/או תכניות הביצוע כמפורט להלן, כאשר אלה מהוות פיתוח של התכנון המנחה ועומדות בדרישת הוראות כל דין (לרבות ובמיוחד הוראות התביע, היתר הבניה, הוראות המכרז) ומתאימות להוראות המפרטים הטכניים, וכל יתר ההוראות והדרישות שבמסמכי התקשרות אלה וההנחיות שימסרו לקבלן (לרבות ליועצים המקצועיים ו/או המתכננים מטעמו) על ידי המזמין ו/או באמצעות מנהל הפרויקט מטעמו.

זעירא דוד, ע"ד מוטריאון  
רח' טרפזין 5 בני ברק  
טל' 03-5702045  
מס' רישוי: 6442

ע.ע אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח-5 511256141

2.20. לגבי כל התוכניות שתוכננו על פי הוראות הסכם זה (תכנון מוקדם, תכנון סופי או תכנון מפורט – לפי העניין ו/או השלב הרלוונטי) יחול הנהל המפורט להלן:

2.20.1. כל תוכנית נדרשת תומצא על ידי הקבלן לעיון המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו במועדים הנדרשים להמצאתה ובקנה המידה הנדרש. כל עוד לא הורו המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו אחרת יומצא התוכניות במדיה מגנטית בפורמט DWG ו-PDF, וכן מודפסות ב- 3 העתקים לפחות.

2.20.2. המזמין באמצעות מנהל הפרויקט מטעמו יהיה רשאי להורות על עריכת שינויים בהן בתנאי שלדעתו המקצועית נדרשים השינויים עקב תכנון שאינו סביר, אי עמידה בתקן מחייב או שהתוכניות סותרות/אינן תואמות את האמור בהסכם זה ובנספחיו ו/או את היתרי הבניה ו/או כל דרישה של איזה מהרשויות, תוך 21 יום ממועד מסירתן. הורו המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו על עריכת שינויים בתוכניות כאמור, ימלא הקבלן בקפידה אחר הוראות המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו ויבצע כל שינוי נדרש תוך 30 יום ממועד בו ניתנה הוראת המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו ויגיש התוכניות המתוקנות לעיון המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו מחדש. המזמין באמצעות מנהל הפרויקט מטעמו יהיה רשאי ליתן הוראות לשינוין בשנית תוך 30 יום מיום קבלת התוכניות המתוקנות בידיהם.

לא תוקנו התוכניות כנדרש לעיל ו/או לשביעות רצון המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל. לא תוקנו התוכניות במועד הראשון בהתאם להוראות המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו ונדרשו הליכים נוספים להשלמת התוכניות כנדרש לא ישמש הדבר כעילה להארכת מועד כלשהו.

2.20.3. בכפוף להוראות סעיף 33 לנספח א' (סעיף שינויי הדיירים), וכן ככל המדובר בהוראות שיתקבלו מרשויות התכנון ו/או פקודות שינויים כנייל שיחייבו את המזמין ו/או הקבלן בביצוען, אי עריכת שינויים בתכנון / תוכניות בהתאם להוראות המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו, תיחשב לחפזה יסודית של ההסכם.

2.20.4. בחתימתו על מסמכי המכרז, מצהיר הקבלן כי ידוע לו שהתוכניות שצורפו למכרז והמהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, הן תכניות למכרז

ועיני דוד, ע"ר ונוטריון  
ר' טרלסון 6 בני ברק  
טל. 03-5702015  
מס' שיון: 6442

ע"ע אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511258141

בלבד הבאות להבחיר את סוג העבודה וגם והיקפה בכדי לאפשר לקבלן להגיש את הצעתו.

לקראת ביצוע העבודה וגם במהלכה, תימסרנה לקבלן תכניות עבודה מפורטות לתומות ומאושרות "לביצוע", בארבעה העתקים. הקבלן יבצע עבודותיו רק על פי תכניות ומפרטים עליהם החותמת "לביצוע" עם תאריך העדכון האחרון. באחריות הקבלן לערוך טבלת מעקב קבלת תוכניות לביצוע, ולהחתיים עליה את המפקח לפי הצורך.

2.21. הקבלן לא יהיה רשאי להתחיל בביצועו של איזה מרכיב בעבודה, אלא לאחר שאושרו התכניות הרלוונטיות ע"י המפקח בכתב ועל פי האמור בהן בלבד.

2.22. הקבלן ימציא לבדיקה ואישור המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו תוכניות באופן שתענינה על שלביות הפרויקט וזאת בהתאם ללוח הזמנים שיאושר על ידי המזמין (או מנהל הפרויקט מטעמו). התוכניות הסופיות המתואמות הנ"ל יעמדו בדרישת הוראות כל דין (לרבות היתר הבניה, התבי"ע והוראות המכרז) ויתאימו להוראות המפרט הטכני, התכנית, ולכל יתר ההוראות והדרישות שבמסמכי ההתקשרות וההנחיות שימסרו לקבלן (לרבות למתכננים מטעמו) על ידי המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו.

2.23. דרשה איזה מתרשויות המוסמכות תיקונים בתוכניות שהוגשו לצורך קבלת החיטר, יודיע המזמין ו/או מנהל הפרויקט מטעמו לקבלן על דרישה זו, והוא יהיה אחראי לבצע את התיקונים באמצעות המתכננים ואלה לא יחשבו "שינויים" כמשמעותם בסעיף 33 לנספח א' להסכם זה (ובלבד שאין המדובר בתוספת שטחים לבניין לעומת הגרמושקות המצורפות להסכם זה). הקבלן לא יהיה רשאי להעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המזמין ו/או המתכננים בגין השינויים כאמור ולא יהא בשינויים אלה כדי להוסיף לתמורה המגיעה לקבלן כאמור בהסכם זה ו/או כדי לגרוע מהתחייבויות הקבלן על פי הסכם זה.

2.24. כל המסים, ההיטלים, האגרות, ותשלומי חובה מכל סוג שהוא וכן כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת היתרי הבניה לפרויקט כולו, ובכלל זאת, אגרות בניה, אגרות פיתוח, אגרות כיבוי אש, הוצאות פיתוח והיטל השבחה, יחולו ושולמו ע"י המזמין. בהסכמים שבין הקבלן ליועצים המקצועיים והמתכננים, ככל שיוחתמו בין הקבלן ובינם, תיכלל התחייבות מפורשת מצד כל אחד מהיועצים המקצועיים והמתכננים, הן כלפי המזמין והן כלפי הקבלן, לבצע את עבודות התכנון בסל שירותים מלא הנגזר ממקצועו (על פי המקובל בסל השירותים המתאים בחוזה משהב"ט), ברמה

ועירא דוד, ע"ד ונטריון  
דג"ר סלמון בני ברק  
סל 03-6782255  
מס' רשיון: 6442

ע.ע. אבנר אס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ת.פ. 541256141

מקצועית גבוהה, לפי כל כללי המקצוע, בהתאם להנחיות ולוחות הזמנים הכלולים בהסכם זה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, והכל בהתאם למפורט בהסכם זה ובכל יתר מסמכי ההתקשרות. כמון כן הקבלן ימנה מתוך היועצים הקיימים: אחראים לתכנון השלד, אחראי ראשי לביקורת, אחראי לביקורת במקצועות השונים ואחראי לביצוע, ויחתמו מתוקף תפקידם זה, על פי דרישת רשויות התכנון בעניין, על כל הבקשות ו/או התכניות ו/או המסמכים הרלוונטיים.

2.25. בוטל

2.26. הקבלן מתחייב לגרום לכך כי המתכננים יבצעו פיקוח עליון בתדירות גבוהה וכמתבקש מהתקדמות הביצוע של הפרויקט ולצורך הבטחת ביצועו בהתאם למסמכי ההתקשרות, ויוציאו דו"חות פיקוח עליון, עם עותק למפקח ולמזמין, בהתאם לממצאיהם.

2.27. אין באיזה מהוראות הסכם זה כדי לגרוע מחובותיו ו/או מאחריותו הכוללות של הקבלן על פי הסכם זה, והקבלן יישא באחריות מוללת ומלאה לכל מעשה ו/או מחל של היועצים המקצועיים והמתכננים מטעם הקבלן כאמור ו/או מי מטעמם, ועובדיהם.

2.28. הקבלן יודיע בעוד מועד למנהל הפרויקט ויזמנו לשיבות תכנון ותיאום תכנון, וזה לפי שיקול דעתו יחליט אם לקחת באיזה מהן חלק (אי השתתפות מנהל הפרוייקט לא תעכב את קיום הישיבות), השתתפות נציג המזמין בישיבת תכנון ו/או אישור מסמכים על-ידי המזמין ו/או מנהל הפרוייקט מטעמו ו/או מתן הוראות לשינוי בהם, אינו גורע מאחריותו המלאה והבלעדית של הקבלן לתוכן התכניות, חישובי הכמויות ו/או חישובי היציבות והמסמכים האחרים שהוגשו לאישור המזמין ו/או מנהל הפרוייקט מטעמו. על כל ישיבת תכנון ידאג הקבלן להוציא פרוטוקול סיכום הישיבה אשר יופץ לכלל הנוכחים בישיבה, ולחברות הניהול והפיקוח.

### הצהרות המזמין

המזמין מצהיר כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת מצדו להתקשר בהסכם זה עם הקבלן והכל בכפוף ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

### 3. מסמכי החוזה

המסמכים להלן מצורפים לחוזה כחלק בלתי נפרד ממנו:

נספח א': תנאים כלליים לביצוע עבודות.

זעירא דוד, עירד וניסרין  
רח"ד גורמן 5 בני ברק  
טל' 03-5702045  
מס' רישיון: 6442

ע"ע אבו דאס חברה  
לעבודות בניין ומיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

נוסח ערבויות (ערבות ביצוע וערבות בדק).	<u>נספח ב'</u>
נספח טכני + מפרט טכני + תוכניות.	<u>נספח ג'</u>
בוטל	<u>נספח ד'</u>
בוטל	<u>נספח ה'</u>
נוסח הסכם שינויים - ייחתם בהמשך.	<u>נספח ו'</u>
תשריט המקרקעין.	<u>נספח ז'</u>
לוח התמורה והתשלומים בגין ביצוע העבודות - ייחתם בהמשך. בהתאם לאישור השמאי והפיקוח	<u>נספח ח'</u>
מכרז כרמי גת, חוזה התשתיות וחוזה הפיתוח	<u>נספח ט'</u>
נספח תנאים והתחייבויות (של מנהלת כרמי גת)	<u>נספח י'</u>
בוטל.	<u>נספח יא'</u>
טופס פרוגרמת בדיקות (משהב"ש)	<u>נספח יב'</u>
בוטל	<u>נספח יג'</u>
בוטל.	<u>נספח יד'</u>
לוח זמנים בסיסי - יצורף לאתר הכנתו (ראה סעיף 12.5)	<u>נספח ט"ו'</u>
הסכם העבודה של האדריכל	<u>נספח יז'</u>
רשימת היועצים המקצועיים והעתקי ההסכמים (במקובץ) + יתרות שכר טרחתם לפירעון.	<u>נספח יח'</u>
העתק ההסכם עם מטמנת הפסולת. (יצורף בהמשך - לאחר חתימתו)	<u>נספח יט'</u>
טופס מסירת מגרש.	<u>נספח כ'</u>

#### 4. עדיפות בין המסמכים

בכל מקרה של סתירה בין התנאים המוגדרים במסמכים השונים של החוזה יקבע המפקח לפי איזה מהמסמכים תבוצענה העבודות, בהתאם לסדר עדיפות בין המסמכים כמוגדר להלן (הראשון גובר על האחרון), ובהיעדר הוראה מפורשת - תינתן הפרשנות המיטיבה עם המזמין:

- 4.1 חוזה זה;
- 4.2 תנאים כלליים (נספח א');
- 4.3 מפרט ותוכנית (נספח ג');

זעירא דוד, ער"ד זניטריון  
 ד"ר דניאל בן ברק  
 מס' 03-5702036  
 מס' רישום 6442

ע.ע. אבו ראס חברה  
 לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
 ח.מ. 511256141

4.4. המפרט הכללי לעבודות בנין (הספר הכחול);

4.5. תקנים ישראליים רלוונטים לביצוע העבודות.

## 5. שפר החוזה

תמורת ביצוע כל העבודות ישלם המזמין לקבלן את שכר החוזה כמפורט בלוח התשלומים (נספח ח'), שהינו שכר פאושלי כמפורט בסעיף 6 שלהלן. הקבלן לא יישא בהוצאות בגין חיבור קבוע לרשת החשמל, המים והביוב ואגרות פיתוח לוועדה המקומית לתו"ב אולם יישא בכל האגרות, ההיטלים, המיסים ו/או התשלומים החלים על הבנייה בקשר עם ביצוע העבודות בלבד וזאת מיום עלייתו על המקרקעין ועד ליום מסירת היחידות ליחיד המזמין ובכלל זאת יישא בעלות חיבורי חשמל זמניים, חיבורי מים ותקשורת זמניים או אגרות שלטים של הקבלן וכיוצ"ב.

5.1.

לא יובאו בחשבון רכיבים נוספים.

## 5.1. חוזה פאושלי

תמורת ביצוע כל העבודות על פי הסכם זה, מוסכם בזה בין הצדדים כי שכר החוזה הינו פאושלי, סופי ומוחלט וללא מדידת כמויות והוא לא ישתנה מכל סיבה שהיא אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה או באוזה מנספחיו. התוכניות במצבן כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה אינן מפורטות והינן בגדר תכניות לפיהן יתכן הקבלן את הפרויקט. במהלך ביצוע הפרויקט היה ונדרש ביצוע של עבודות, שלא פורטו בהסכם זה או בנספחיו, אך הינן נחוצות לשם ביצוע האיכותי של הסכם זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור לשם הוצאת טופס 4 ואישור אכלוס – ייחשבו עבודות כחלק בלתי נפרד מ"העבודות" ויבוצעו ללא כל שינוי בתמורה. היה ויבקש המזמין שדרוגי מפרט או תוספות לעבודות הנדרשות להקמת הפרויקט, שדרוגים אלו יתומתרו וישולמו על פי מחירון "דקל עבודות בניה". מבלי לגרוע מתאמור לעיל, מובהר כי גם שכרם של כל היועצים המקצועיים (למעט תשלומים חריגים להסכמי התכנון המקוריים, בגין התאמות שיבצעו המתכננים לבקשות הקבלן), יחולו וישולמו על ידי המזמין, וכי אינם חלק משכר החוזה כאמור. על המציע לבדוק בעצמו את תנאי העבודה באתר לרבות חיבור לתשתיות זמניות ולא יהיה רשאי להעלות כל דרישה ו/או טענה בגין היעדר או חוסר קבוע או זמני בתשתיות אלה.

## הצמדה

זעירא דוד, עורך ומטריין  
רח' ר' טרומן 5 בני ברק  
טל: 03-5783442  
מס' רש"מ: 6442

ע"ע אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.ט. 511256141

- 5.2. כוּטל.
- 5.3. כל סכום שישולם לקבלן על חשבון שכר החוזה, ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד התשומות בבניה למגורים שמתפרסם ב 15 לכל חודש. אם יתברר כי מדד החודש לא עלה, או ירד לעומת המדד היסודי, ישולם שכר החוזה כפי שנקבע בהסכם זה.
- 5.4. למען הסדר ספק ומבלי לגרוע מהוראות סעיפים 13 ו-15.3 להסכם זה וסעיף 29 לנספח א' שלהלן, יובהר, כי ככל ולא עמד הקבלן בתקופת הביצוע (ואף לא בתקופת הגרייס כהגדרתה להלן), אזו לתשלומים שישולמו לו החל ממועד האיחור ואילך, לא תתווסף הצמדה למדד ואו כל הצמדה אחרת מעבר להצמדה למדד האחרון שהיה ידוע במועד תום תקופת הביצוע על פי חוזה זה, כמפורט בסעיף 13, אלא אם הוכיח הקבלן כי האיחור בלוחות הזמנים נבע מסיבות שאינן קשורות בו.

### חשבונות חלקיים

- 5.3. התמורה המוסכמת לביצוע כלל העבודות, כפי המפורט בהסכם זה, בנספח הטכני, ביתר הנספחים, ובתוכניות הביצוע, הינה סך של 195,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. (מאה תשעים וחמש מיליון ₪) התמורה תשולם בהתאם למפורט בלוח התשלומים המפורט בנספח \_\_\_\_
- 5.4. בגין החלק הפאשלי וע"ח שכר החוזה יהיה הקבלן רשאי להגיש למזמין חשבונות חלקיים על סמך התקדמות שלבי העבודה (להלן: "החשבונות החלקיים").
- 5.5. מנגנון ביצוע התשלומים בגין ביצוע העבודות יהא כדלהלן:
- 5.5.1. עד לסוף כל חודש ביצוע יכין הקבלן חשבון מצטבר בגין כל העבודות שמוצעו עד וכולל חודש הביצוע הקודם בהתאם להוראות המפורטות בטבלת לוח התמורה (שיעורי הביצוע) נספח ח', ובהתאם לחישובי הכמויות עבור העבודות למדידה. מסכום זה יפחית את התשלומים שקיבל על חשבון התמורה עד לאותו המועד. לסכום ההפרש יוסיף הקבלן הפרשי הצמדה ומע"מ בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "החשבון החלקי").
- תנאי לקליטת החשבון החלקי על ידי המפקח הינו הגשת כל החישובים, התרשימים והכמויות לשביעות רצון המפקח. לא הוגשו התחשיבים הנ"ל, יכול החשבון החלקי להידחות עד להשלמת החוסרים הנדרשים.

זעירא דוד, עורך ומסרתי  
 רח"ב טלפון בני ברק  
 03-5102045  
 מס' רישוי 6442

ע.ע. אבו ראס חברה  
 לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
 ת.פ. 511256441



5.5.2. החשבון החלקי ייבדק על ידי המפקח של הפרויקט ויאושר, ככל שיאושר, ובהסתייגויות, ככל שתהיינה, בתוך 10 ימים מיום הגשת החשבון.

5.5.3. החשבון החלקי כפי שאושר על ידי המפקח יועבר על ידו למפקח הבנק לאישורו. החשבון החלקי שיאושר על ידי מפקח הבנק, ככל שיאושר, ובהסתייגויות, ככל שתהיינה, יועבר לחברת הניהול או נציגות המזמין. תוך 4 ימים מיום שקיבלה חברת הניהול או נציגות המזמין את החשבון החלקי האמור, תפעל נציגות המזמין באחת משתי הדרכים הבאות: (1) תודיע לקבלן על הסתייגויותיה, ככל ותהיינה. לא הוגשה הסתייגות מועצת המזמין תוך 4 ימים כאמור, תיחשב כאילו אישרה את החשבון החלקי האמור (2) תאשר את החשבון החלקי האמור ותיתן הוראה לבנק לביצוע תשלום.

אין לראות באישור החשבון החלקי על ידי המפקח ו/או המזמין אישור בדבר סיום עבודות הקבלן בגין אותו חשבון חלקי, ותשלומו הינו תשלום על חשבון שכר החוזה בלבד.

5.5.4. החשבון החלקי שמאושר כאמור בסעיף 5.5.3 דלעיל ישולם לקבלן תוך 30 ימים מיום הגשת החשבון (וכל יתר המסמכים הדרושים לשם אישורו כאמור).

איחור בביצוע תשלום חשבון חלקי, עד 14 ימים מהמועד בו היה עליו לבצע את התשלום, לא יחשב כהפרה של הסכם זה ולא יזכה את הקבלן בסעד כלשהו ו/או בריבית, ובלבד שהאיחור בתשלום נובע מהתנהלות גורמי הליווי הפיננסיים ולא נובע מהתנהלות המזמין.

5.5.5. הצדדים מצהירים כי ידוע להם כי התקשרות הצדדים והשלמת העבודות תתאפשרנה באמצעות הסדרת מימון (בנקאי/ חוץ בנקאי) לפרוייקט, ולפיכך הקבלן מתחייב לשתף פעולה בכל הליכי המימון, ולחתום על כל הנדרש ממנו על ידי הגורם המממן שייבחר על ידי המזמין. עוד ידוע כי מנגנון ביצוע התשלומים כמפורט לעיל ולהלן, אינו סופי שכן טרם ניתנה לו הסכמת הגורם המממן ולפיכך יכול וידרשו שינויים בהסכם זה, לרבות ביחס לאופן ביצוע התשלומים, הכול כפי שיוסכם עם הבנק. הצדדים יאותו לעדכון הוראות מנגנון ביצוע התשלומים על פי דרישת הבנק ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות באופן מהותי את מועדי התשלום לקבלן ו/או כדי להסב למי מהצדדים הוצאות שאינן זניחות.

5.5.6. בוטל.

דפדפן דוד, ערד גוטנריון  
רח' מירון 5 בני ברק  
טל' 03-5702045  
מס' רשיון: 6432

ע.ע. אמדראס חברה  
לעבודות בניין ומיתוח בע"מ  
ח.מ. 511256141

5.5.7. בוטל.

5.6. העבודות למדידה ותשלומים

5.6.1. הכמויות הנקובות בנספח ג' להסכם זה אינן אלא אומדן בלבד ואין לראותן ככמויות שעל הקבלן לבצען למעשה במילוי התחייבויותיו לפי החוזה.

5.6.2. הכמויות שברצו למעשה לפי החוזה תיקבענה על סמך מדידות שתיעשה על ידי המפקח והקבלן בהתאם לשיטה המפורטת בכתב הכמויות ו/או על סמך חישובי כמויות שיוגשו על ידי הקבלן ויאושרו על ידי המפקח, הכל לפי העניין. כל המדידות תירשמנה בספר המדידות או ברשימות מיוחדות לכך ותיחתמנה על ידי המפקח והקבלן.

5.6.3. המזמין יפרע את חשבונות הקבלן (החלקיים) כאמור בכפוף לאישורם ע"י המפקח ביחד עם החשבונות נשוא סעיף 6.2 לעיל, ובכפוף לכך שהוגש כנדרש, לרבות כל האסמכתאות הנדרשות

6. חשבון סופי

6.1. החשבון הסופי יוגש ע"י הקבלן לאחר סיום כל התחייבויות הקבלן בהתאם להסכם זה, במלואן.

6.2. תוך 30 יום מיום קבלת החשבון הסופי, יחשב המפקח את יתרת הסכום הסופי המגיעה לקבלן (להלן: "יתרת סכום ההסכם"), בכפוף לכך שהקבלן המציא למפקח את כל המסמכים והאסמכתאות הנדרשים לכדיקת החשבון, לשביעות רצון המפקח ובכפוף לכך שמועצת המזמין אישרה את יתרת סכום ההסכם.

6.3. יתרת הסכום הסופי תחושב בדרך של הפחתה מן הסכום הסופי את תשלומי החשבונות החלקיים ששולמו לקבלן בהתאם לסעיף 6 לעיל, וכן כל סכום אחר ששולם לקבלן עד אותה שעה על פי ההסכם, וכל סכום המגיע למזמין ו/או למי מיתדו, לפי העניין, מהקבלן על פי ההסכם ו/או על פי כל דין. לסכום הפרש יוסיף הקבלן הפרשי הצמדה ומע"מ בהתאם להוראות הסכם זה.

6.4. יתרת הסכום הסופי תשולם לקבלן תוך 30 יום מיום אישור החשבון על ידי המפקח (שיאושר על ידי המפקח תוך 30 ימים מיום קבלת החשבון הסופי לרבות כל התחייבים והמסמכים הנדרשים לשם כך – בהתאם להוראות המפקח) וכן בכפוף

ד"ר דוד, ע"ד ונוטריון  
רח' טרומן 8 בני ברק  
טל. 03-572045  
64426705

ע.ע אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ת.פ. 511256141

לאישור מפקח הבנק, בכפוף לאמור בסעיף זה, ובכפוף לכך שהקבלן השלים את מלוא התחייבויותיו בהתאם להסכם זה.

6.5. יתרת הסכום הסופי תשולם לקבלן לאחר שימציא למפקח הצהרה, על פי הנוסח שיקבע על ידי המפקח, כי אין לו ולא יהיו לו כל תביעות וטענות בקשר עם הסכם זה והתשלומים על פיו, וכן ערבות בנקאית בגין תקופות האחריות ותבדק כמפורט בסעיף 9 שלהלן. כן מובחר, כי ביצוע התשלום הסופי או חלקו הנו כפוף לכך, כי בוצעו התיקונים אשר נתגלו בדירות, ככל שנתגלו, במהלך הליך מסירתן.

6.6. תוך 15 ימים מיום הגשת החשבון הסופי על ידי הקבלן, ימציא הקבלן למפקח את כל המסמכים אותם התחייב להמציא לו, וכן ימציא למפקח אישורים, כי נשא במלוא התשלומים הנדרשים ממנו מכל רשות או גוף נוספים בגין שימוש במים, חשמל, טלפון וכל תשלום אחר בגין העבודות, על פי קביעת המפקח. לא שילם הקבלן את מלוא התשלומים הנדרשים ממנו לרשויות האמורות, רשאי המזמין לשלם במקומו, ולקזז תשלומים אלה מכל תשלום המגיע לקבלן.

6.7. לא הגיעו הצדדים לידי סיכום בדבר גובה החשבון הסופי, יהיה הקבלן זכאי, בכפוף לאמור בסעיף זה, לקבל 95% מיתרת סכום ההסכם שאיננו שנוי במחלוקת בין הצדדים, בתנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

6.8. לא הגיש הקבלן חשבון סופי כאמור בסעיף זה, ישלח לו המפקח התראה בכתב. לא הגיש הקבלן חשבון סופי תוך 7 ימים מיום קבלת ההתראה בכתב, יקבע המפקח את הסכום הסופי ואת יתרת הסכום הסופי לפי שיקול דעתו, ולקבלן לא תהיה כל טענה או תביעה לכך.

6.9. לקבלן ולקבלני המשנה והספקים שלו לא תהיה כל זכות עיכובן על המגרש ועל העבודות, כולן או חלקן, עקב טענה בגין אי תשלום כלשהו המגיע לו לפי הסכם הבניה.

6.10. הקבלן מתחייב להמציא לכל בניין בפרויקט תעודות גמר בגין השלמת הבניין הרלוונטי עד ולא יאוחר מחלוף 12 חודשים ממועד תשלום החשבון הסופי.

## 7. מע"מ

שכר החוזה אינו כולל מע"מ ולפיכך יתווסף לתמורה מע"מ בשיעור שיהיה קבוע בחוק במועד כל תשלום וכנגד חשבוניות מס כדין. סכום המע"מ ישולם ע"י המזמין לקבלן ביחד עם כל חשבון חלקי/החשבון הסופי, לפי המקרה, ומוסכם כי החשבונות שיוגשו בידי הקבלן, יכללו את רכיב המע"מ.

## 8. ערבויות ביצוע

זעירא דוד, ע"ר ונוטריון  
רח"ת גרמון 3 בני ברק  
03-5750145  
מס' רש"י 6442

ע.ע. אביראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

8.1. להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי חוזה, ולאחר אישור וסיום תהליך הליווי הבנקאי, מתחייב הקבלן להמציא למזמין בתוך 14 ימים ממועד הודעת המזמין על התקיימות התנאים המתלים הנקובים בסעיפים 17.1 ו- 17.2, ערבות ביצוע אוטונומית, בנוסח נספח ב' (בכפוף לתיקונים שידרשו על ידי הבנק, אם בכלל) בשיעור שידרוש הבנק המלווה אך לא יפחת משיעור של 5% משכר ההסכם מהגדרתו לעיל, כפי שיקבע לפי שיקול דעת הבנק, בהיעדר הוראה אחרת בנוסח המצורף בזה **בנספח ב'** (להלן: "**ערבות הביצוע למזמין**"). המוטב על פי ערבות הביצוע למזמין תהא קבוצת הרכישה. הערבות תונפק, כערבות אחת, וזכויות המוטב בערבות יהיו מוסבות לחשבון הפרויקט בנוסף, יומצא לבנק כתב הוראות בלתי חוזרות, בנוסח המקובל על הבנק, חתום ע"י מוטבי הערבות ומאושר כלפי הבנק ע"י הבנק מוציא הערבות, לפיו כספי הערבות ישולמו אך ורק לחשבון הפרויקט. חעתק הערבות וכתב ההוראות הבלתי חוזרות המקורי ימסרו לבנק. ערבות הביצוע תעמוד בתוקפה עד להמצאת ערבויות הבדק, כאמור בסעיף 31 לתנאים הכלליים - נספח א'.

8.2. עד למועד כניסת המימון הבנקאי לפועל, לא יעמיד הקבלן ערבות ביצוע, וחלף זאת יעוכבו תשלומים לקבלן לפי הסכומים כדלהלן:

- ה. מתחילת העבודות ועד לצבירת עכבון בגובה של 2.5 מלי"ש (כולל מע"מ) - 40% מכל חשבון.
- ו. החל מצבירת 2.5 מלי"ש ועד לצבירת עיכבון של 5 מלי"ש (כולל מע"מ) - 25% מכל חשבון.
- ז. החל מצבירת עיכבון של 5 מלי"ש ועד לצבירת 7.5 מלי"ש כולל מע"מ - 15% מכל חשבון.
- ח. החל מצבירת 7.5 מלי"ש ועד לכניסת המימון הבנקאי לפעל - 5% מכל חשבון.

8.3. המזמין יהיה רשאי להציג לפירעון את ערבות הביצוע (או את חלקה) בכל עת שלדעת המפקח הפר הקבלן את התחייבויותיו בחוזה זה או חלק מהן, ולמזמין נגרם נזק כתוצאה מכך, וזאת בסכום נזקו האמור של המזמין, כפי שיקבע המפקח. המזמין יהיה רשאי לממש את הערבות גם לצורך גביית הפיצוי המוסכם הנוכח בסעיף 29 לתנאים הכלליים - בנספח א'.

9. ערבות נזקים

10. אשראי למימון בנייה

דניאל דוד, ע"ר ונטרין  
ד"ר טרפין 5 בנו כ"ק  
טל. 03-5772075  
פס. 6442

ע"ע אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

10.1. הנזמין מצהיר כי בכוונתו לממן את התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, כולם או חלקם, באמצעות מימון שיקבל מהבנק ו/או מכל מקור אחר במסגרת של מסגרות אשראי שיתנו לכל אחד מחברי הקבוצה.

10.2. הקבלן מאשר כי ידוע לו כי לפי דרישת הבנק יתחייב המזמין לשעבד ולחמחות לטובת הבנק את כל זכויותיו במקרקעין וכן את זכויותיו על פי חוזה זה, לרבות בטוחות שניתנו ע"י הקבלן למזמין במסגרת חוזה זה, והקבלן מאשר את הסכמתו לכך, והוא מצהיר כי אין ולא יהיו לו כל טענות, דרישות, התנגדויות או הסתייגויות בגין קיום האמור בסעיף זה, זאת בכפוף לאמור בסעיף 10.1 לעיל וכי ככל שיודרש ממנו יחתום על מסמכים הנדרשים על ידי הבנק לצורך כך.

## 11. פירוט העבודות

11.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולהלן, מוסכם ומוצהר על ידי הקבלן כי העבודות כוללות, סימון מיקום המבנים בפרויקט באמצעות מודד מוסמך, עבודות עפר כלליות (חפירה ו/או חציבה ומילוי, לפי הצורך), עבודות ביסוס, הקמת שלדים ועבודות גמר, עבודות פנימיות במבנים. עבודות הפיתוח כוללות בין היתר: ביצוע כל המטלות כמפורט במכרז ו/או בחוזה הבניה עם משרד השיכון ו/או בחוזה הפיתוח, בנית מתחמי חניה, תשתיות ומערכות משותפות לשימוש ולשירות כל המבנים הקיימים או אלו שייבנו על המקרקעין, עבודות ברכוש המשותף הכוללות עבודות פיתוח החצר, לרבות קירות ונומכים, גדרות אבן ו/או מתכת ומעקות בשטח הפיתוח, שבילים, גרמי מדרגות, מערכת ניקוז החצר, דרכי הגישה, פיזור אדמת גן, והשקיה בשטחים הציבוריים, ביצוע קווים חיצוניים, כריכות ושוחות של קווי חשמל, תשתיות טלפון, תאורה, טלויזיה, מים, ניקוז וביוב, הכל בתחום המקרקעין, והתחברות כל הקווים הנזכרים למערכת הראשית בתחום הפרוייקט. הן עבודות ההקמה והן עבודות הפיתוח כוללות במחיר החוזה בפאושלי, וצריך שיהיו בהתאם להיתרי הבניה ולשביעות רצון המזמין, הרשות המקומית, הועדה המקומית, משרד הבינוי והשיכון וכל גוף אחר שאישורו נדרש לשם הוצאת טופס 4 ואישור אכלוס, באופן שכל חלק בפרוייקט יימסר ליחיד המזמין הרלוונטי כשהוא גמור, הכול על בסיס עד מפתח (TURN KEY); ולגבי עבודות הפיתוח, יימסרו הן למזמין כשהן תואמות את היתר הבניה והתכניות הסופיות, והכל בהתאם להוראות התביעה, המכרז, חוזה הפיתוח, ההיתר, והוראות הסכם זה.

11.2. יובהר כי ההכנות לשם חיבור הפרוייקט לקווי האספקה החיצוניים של טלפון, גז וטלויזיה בבבלים/לווין, קווי הורקה חיצוניים של ביוב וניקוז וכל תשתית נדרשת אחרת יבוצעו על ידי הקבלן, לרבות כל עבודות ההכנה (שרוולים, מעברים, תאי בקורת, ארגזי הסתעפות וכ"ו) ובתאום יתר הרשויות הנוגעות בדבר, להבדיל,

ועד א. דוד, ע"ד תושבין  
רח"ל טרסמן 5 בני ברק  
טל. 03-5702825  
פס. דש"ק 6442

ע.ע. אבי ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

רכישת מונים (דוגמת טלפון) הזמנת קו טלפון וכן חיבור לכבלים/לוין יבוצעו על ידי כל אחד מיחיד המזמין (לפי העניין), באחריותו ועל חשבונו.

## 12. תקופת הביצוע ולוח זמנים

הקבלן יחל בהתארגנות באתר בתוך 10 יום מיום קבלת היתר הבניה לעבודות הבניה בפרויקט, ויתחיל בביצוע העבודות בפועל תוך 21 ימים ממועד קבלת היתר הבניה כמ"ל. (להלן – "מועד התחלת הבניה"). עבודות בניית הפרויקט בשלמותו יסתיימו עד ולא יאוחר מ- 26 חודשים ממועד התחלת הבניה (להלן – "תקופת הביצוע"). לבניה הרוויה, ותוך 22 חודשים לבניה צמודת הקרקע (מתחם 318) הקבלן יהיה מחויב לתקופת הביצוע אף אם צו התחלת העבודה התקבל בחלקים ו/או חלק לשלבים או למתחמים ובלבד שהמפקח אישר כי אין באמור כדי להאריך את משך הביצוע. מובהר כי סיום העבודות לעניין סעיף זה, הינו קבלת טופס 4 לדירות ולשטחים הציבוריים, חיבורי חשמל לדירות, וקבלת אישור הפיקוח למסירת הדירה לדיירים. (אין בכך בכדי להוריד מאחריות הקבלן על הליך המסירה לדיירים). הקבלן רשאי לפעול להוצאת היתר לביצוע עבודות עפר, קירות תמך וביסוס, ולהתחיל בביצוע עבודות עבודות אלו וזאת שלא על חשבון תקופת הביצוע.

12.1 13.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי לפי שיקול דעתו של המזמין ו/או המפקח מטעמו, יהיו רשאים הם לחלק את צו התחלת העבודה לצו התחלת עבודה למחתם 318, לבניה הרוויה, ולעבודות עפר ופיתוח, בנפרד.

13.3 איחור של עד שלושה חודשים (3 חודשים) בסיום העבודות לא יהווה הפרה של הסכם זה, ולא יזכה את המזמין בכל סעד (להלן – "תקופת הגרייס"). ואולם, מובהר, כי ככל שאיחור הקבלן במסירה בפרק זמן העולה על חודשיים – ישולמו דמי השכירות בגין האיחור תחל מיום האיחור הראשון.

13.4 בוטל.

12.2 נגרם עיכוב בביצוע העבודות ע"י כח עליון לרבות מלחמה, פעולות צבאיות, שביתה ברשויות ובתאגידים השונים (ככל והדבר השפיע באופן ישיר ומובהק על ביצוע העבודות), סגר של מעל 5 ימים על השטחים (ככל והדבר השפיע באופן ישיר ומוכח על ביצוע העבודות), או ע"י נסיבות אחרות שיאשר המפקח בזמן אמת באמצעות אישור ביומני העבודה עבור הימים הרלוונטיים כי לא היה לקבלן שליטה עליהם,

12.3 בכל מקרה של הפסקת עבודה לתקופה של מעל שבועיים ימים מסיבות התלויות בקבלן בלבד ובשליטתו או מצב של עיכוב בבניה, מסיבות הנעוצות בקבלן ולעניין זה אי הוצאת היתר בנייה לא תחשב כסיבה התלויה בקבלן, ואשר לפי שיקול דעתו המוחלט של המפקח יכול ויביאו לפיגור העולה על ארבעה חודשים בהשלמת

זעירא דוד, עורך ומטריין  
רח' ד' גורמן 5 בני ברק  
טל: 03-5742922  
פקס: 03-5742922

ע.ע אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

העבודות (בחזקת הפרה צפויה), יהא המזמין רשאי, אך לא חייב, להפסיק את עבודת הקבלן, להורות על סילוק ידו מהפרויקט ולהחליפו באחר. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של המזמין להתקשר בנסיבות כאמור בסעיף זה עם ספקים, קבלני משנה וכיוצא בהקבלן העסיק לשם ביצוע הפרויקט.

12.4. ניתן צו כינוס נכסים ו/או פירוק נגד הקבלן (בין אם קבועים ובין זמניים) ולא הוסרו תוך 20 ימים מיום שניתנו יהא המזמין רשאי לבטל הסכם זה לאלתר, וכן יהיה זכאי לכל הסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ו/או הדין.

#### 12.5. לוח זמנים בסיסי

עד חלוף 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה יגיש הקבלן לאישור המפקח ומפקח הבנק לוח זמנים בסיסי מתוכנן בתצורת "גאנט" על ידו לשם ביצוע הפרויקט. לוח הזמנים יוכן ברמת פירוט שלא תפחת מהפירוט של שיעורי הביצוע כמפורט בנספח התשלומים - נספח ח' (הן ברמת הפרויקט והן ברמת כל בנין ועבודות הפיתוח).

בכל מקרה ואף אם הדבר אינו כלול בשיעורי הביצוע המפורטים בנספח ח' כאמור, יכלול לוח הזמנים גם את אלה: תכנון מפורט לביצוע, השלמות הליכי רישוי ככל וידרשו לאחר הוצאת היתרי הבניה (היתרי הבניה אינם באחריות הקבלן), המצאת טופסי 4, תוכניות עדות, תיקי דיירים ומסידרות.

לוח הזמנים הבסיסי יוגש לאישור המפקח ומפקח הבנק ויתוקן בהתאם להערותיהם.

לוח הזמנים שאושר על ידי המפקח ומפקח הבנק, יצורף לחסכם זה כנספת ט"ו ויקרא לעיל ולהלן: "לוח הזמנים הבסיסי".

לא הגיש הקבלן את לוח הזמנים הבסיסי המתוכנן על ידו בתוך 60 ימים כאמור – יוכן לוח זמנים כאמור על ידי המפקח (על חשבון הקבלן) ולאחר אישור מפקח הבנק יהווה לוח זמנים זה כ - "לוח הזמנים הבסיסי" לכל דבר ועניין.

לוח הזמנים יהיה תלוי במשרדי ניהול האתר בגודל קריא ובמקום נגיש.

ככל ובמהלך תקופת הביצוע יהיה הבדל בין מצב וקצב העבודות למפורט בלוח הזמנים הבסיסי, בסמכות הפיקוח לדווש עדכון לוח הזמנים כך שיתאם את המצב בשטח ואת צפי הסיום ההנדסי לפרויקט. (אין בדרישה או בהמצאת לוח זמנים כזה כהסכמה לדחיה או ארכת לוח זמנים)

### 13. חיבורים זמניים ופינוי חול ופסולת

עיריית דוד, עיריית ונטריון  
רח' גרשון 5 בני ברק  
טל. 03-5702045  
מס' רישוי: 6442

ע.ע. אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

הקווים והחייבורים הזמניים לאספקת חשמל והמים לצורך ביצוע העבודות יהיו באחריותו הבלעדית של הקבלן וכי כל החוצאות הכרוכות בכך, לרבות ההוצאות בגין צריכת החשמל והמים (ואו גנרטורים / משאבות וכיוצ"ב) בקשר עם ביצוע העבודות, יחולו עליו, כמו גם גידור, שילוט, אמצעי בטיחות ובטחון והכל כפי שיידרש על פי היתר הבניה ועל פי כל דין.

הקבלן יהיה אחראי באופן בלעדי לפינוי הפסולת מהאתר ולקבלת כל האישורים בגין כך (לרבות לשם קבלת טופס 4 ואישור אכלוס) והכל על פי הוראות היתר הבניה ועל פי כל דין – לרבות המצאת קבלות וכל אישור אחר שיידרש על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף או רשות מוסמכת אחרת, כולל מסמכים בקשר להתקשרותו עם מטמנת אשפה על פי הוראות המזמין לעניין זה.

הקבלן יהיה אחראי באופן בלעדי (הן בכיפוף והן בתשלום אגרות ככל שיידרשו על ידי רשות מוסמכת) על הוצאת חול (או כל אבן) מהאתר ובין היתר, יפעל על פי הוראות המכרז, רשות מקרקעי ישראל וכל גוף או רשות מוסמכת אחרת לעניין זה ובהתאמה ימצא קבלות או אישורים בגין כך ככל הדרוש.

#### 14. הפרות ותרופות

14.1. על הסכם זה יחולו, בין היתר, הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

#### 14.2. פיצויים מוסכמים מראש בגין איחורים

14.2.1. אם לא ישלם הקבלן את העבודה עד תום תקופת הביצוע, בכפיפות לכל אורכה עפ"י הסכם זה באם ניתנה, אזי בגין כל חודש איחור במסירת כל אחת מהדירות ישלם הקבלן לכל אחד מיחיד המזמין פיצוי קבוע ומוערך מראש בסכום של 500 ₪ לכל חדר (כך שדירה המוגדרת חמישה חדרים תקבל פיצוי של 2,500 ₪ לכל חודש, דירת ארבעה חדרים תקבל פיצוי של 2,000 ₪ לכל חודש וכיו").

14.2.2. בגין כל יחידת דיור שלא נמסרה כאמור וזאת מבלי שמי מיחיד המזמין יהא חייב להוכיח את נזקיו כן ישלם הקבלן ישירות לחברת הניהול תקורות התארכות בסך של 325 ₪ לחודש על כל יחידת דיור שלא נמסרה. מובהר, כי היה ואיחר הקבלן במסירה בפרק זמן העולה על שלושה חודשים – ישולם הפיצוי האמור רטרואקטיבית אף על שני חודשי האיחור הראשונים.

ועידא דוד, ע"ד ונטריון  
רח"ד מלמן 5 בני ברק  
טל' 03-5702015  
מס' דשיון: 6442

ע.ע. אבן ראס חברה  
לעבודות בג"ן ופיטוח בע"מ  
ח.מ. 011256147



14.2.3. המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים האמורים מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא ואף טרם מסירת הדירות בפועל ככל שמדובר באיחורים צפויים במסירת הדירות, כולן או חלקן, מוכן יהא רשאי לגבותו מהקבלן בכל דרך אחרת. תשלום הפיצויים או ניכויים אין בהם כשלעצמם כדי לשחרר את הקבלן מהתחייבותו להשלים את העבודה או שחרור מכל התחייבות אחרת לפי ההסכם.

14.2.4.

#### 15. בדיקות מעבדה

הקבלן יבצע בדיקות מעבדה על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או על פי הוראות נספחי הסכם זה (ועל פי הוראות המפקח לעניין זה). ההוצאות הכרוכות בביצוע הבדיקות יחולו על הקבלן.

במקרה בו התקשר המזמין עם מעבדת בניה ישירות, יהיה רשאי המזמין להמחות לקבלן והקבלן ישא בחיובי הקבוצה על פי אותו ההסכם לרבות ביצוע כל התשלומים על פי מסמכי ההתקשרות עם מעבדת הבניה.

#### 16. תנאים מתלים

התנאים המתלים להסכם זה הינם כדלקמן:

16.1. קבלת היתרי בניה לכל הבניינים הכלולים בפרויקט.

16.2. קבלת אישור הגורם המטמן לגבי זהותו של הקבלן המבצע (או הודעה כי הבנק מסיר דרישתו לאישור זהות הקבלן כאמור).

16.3. אישור עקרוני למימון הפרוייקט על ידי גורם מממן.

16.4. לא התקיימו כל התנאים הנ"ל עד חלוף 9 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, יהא רשאי כל אחד מהצדדים לבטל הסכם זה בהודעה בכתב למשנהו, ולצדדים לא תהא כל טענה האחד כנגד משנהו בשל כך.

הצדדים ינהגו על פי הוראות הסכם זה אף טרם השתכללותו על פי התנאים האמורים לעיל וככל שבוצעו עבודות על פי הסכם זה ולאחר מכן בוטל הסכם זה לאור אי השתכללות איזה מהתנאים המתלים תשולם לקבלן התמורה המגיעת לו על פי הסכם זה ביחס לעבודות שביצע בפועל ומעבר לכך לא תהיה לצדדים תביעה או טענה כלפי משנהו בגין הפסקת ההתקשרות.

#### 17. הסכמים בכתב

ע.ע. אבן ראס חברה  
לעבודות במיין ופיתוח בע"מ  
ת.ס. 511256141

עירא דוד, ע"ד תושבת  
רח' ה' טרסון לבני ברק  
טל. 03-522443-83  
פס. אש"ת 6442

תנאי הסכם זה, המסמכים והנספחים המצורפים אליו כמפורט בחוזה, משקמים את המוסכם והמותנה בין הצדדים וכי הצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בע"פ או בכתב שאינן כלולות בהסכם זה, ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתם. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

עם זאת מובהר למען הסדר וחסר ספק, כי הוראות הסכם זה כפופות לאישורו והנחייתו של הגורם המממן.

#### 18. הודעות

כתובות הצדדים כאמור כמבוא של הסכם זה.

כל אחד מיחיד המזמין מצהיר בזה כי מסר יימיו כוח למועצה לפעול בשמו ובמקומו בכל דבר וענין הקשור להסכם זה, פרט לשינויים ואו תוספות ביחידות הדיור/דירות המגורים בפרויקט כמפורט בסעיף 33 בנספח א' להלן.

כל הודעה שישלח צד להסכם זה למשנהו תיחשב כאילו התקבלה תוך 72 שעות לאחר מועד מסירתה למשלוח בדואר רשום, ואם נמסרה באמצעות שליח – במועד שיפורט בתצהירו של השליח.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

זעירא דוד, עו"ד ונוטריון  
רח' ד' טרפון 5 בני ברק  
טל: 03-5702045  
מס' רשיון: 6442  
ה מ ז מ י ן

ע.ע. אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

ה ק ב ל ן

ע.ע. אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

זעירא דוד, עו"ד ונוטריון  
רח' ד' טרפון 5 בני ברק  
טל: 03-5702045  
מס' רשיון: 6442

# נספח

# 10

העתק הסכם שנערך בין ע.ע. אבו

ראס לבין החברה

## הסכם "גב אל גב"

שנערך ונחתם בעילוט בתאריך 02 מאי 2019

בין: ע.ע. אבו ראס חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141  
מעילוט ת.ד. 3065  
טל': 04-6577601, פקס': 04-6552446

(להלן: החברה "ע.ע. אבו ראס").

ולבין: דלנוור הנדסה ופרוייקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252  
באר שבע רח' יד ושם 15 ת"ד 5504  
טל' 08-6767861 פקס': 08-6517507

(להלן: "הקבלן").

הואיל: ע.ע. אבו ראס זכתה במכרז שפורסם ע"י חברת באמונה (להלן "המזמין") ועתידה לחתום על חוזה להקמת שכונה כרמלי גת בקרית גת 364 יחיד.

והואיל: ע.ע. אבו ראס מעוניינת למסור את ביצוע בניית הפרוייקט הנ"ל לדלנוור הנדסה ופרוייקטים בע"מ ("להלן: "הקבלן").

והואיל: וברצון הקבלן לקבל את ביצוע העבודות והתחייבויות ע.ע. אבו ראס בהסכם האמור, לידיו ולאחריותו הבלעדית, על כל תנאיו, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, על כל תנאי מתנאיו בין אם צורך בפועל להסכם זה ובין אם לאו, בין אם חתם עליו הקבלן בפועל ובין אם לאו.

והואיל: וברצון הצדדים לעגן את המוסכמות ביניהם במסגרת הסכם זה.

אי לכך, הובהר, הותנה, והוסכם כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. מובהר בזאת כי, הסכם זה ייחשב כהסכם הידוע בשם "גב אל גב ו/או BACK TO BACK" דהיינו כי כל התנאים החלים בחוזה שבין המזמין, בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "היזם") ובין ע.ע. אבו ראס חלים במסגרת היחסים החוזיים שבין ע.ע. אבו ראס ובין הקבלן, וללא יוצא מן הכלל וללא שום סייג כאילו נכתבו והובאו במסגרת הסכם זה, על כל המשתמע והנובע מכך, ולשם המחשה בלבד בכל מקום שמצוין בחוזה "המזמין" ייקרא היזם ובמקום ע.ע. אבו ראס ייקרא החברה
3. מלבד תנאי ההסכם הנ"ל ואשר חלים כאמור על היחסים החוזיים בין הצדדים להסכם זה, תקוז ע.ע. אבו ראס מכל תקבול שיתקבל אצלה בפועל בהתאם להסכם עם היזם הנ"ל, רווח קבלני בשיעור של 4.1% בתוספת מע"מ ואילו היתרה תועבר לקבלן תוך 3 ימי עסקים, זאת אומרת תנאי התשלום שבין ע.ע. אבו ראס והקבלן יהיו זהים לחלוטין לתנאי התשלום שבין ע.ע. אבו ראס ולבין היזם, למעט השינוי האמור והנובע מהיגיון הדברים.

דלנוור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

ע.ע. אבו ראס  
חתימתו  
511256141

4. סעיף 3 לעיל חל גם על עבודות נוספות ועבודות חריגות ושינויי דיירים ככל שיהיו, ו/או כול עבודה אחרת, כך שכל סכום אשר יתקבל אצל הקבלן שלא דרך החברה על העבודות הנ"ל יעברו לחברה תוך 3 ימי עסקים בהתאם לסעיף 3 לעיל.
5. התשלום בעבור הקבלן יבוצע דרך העברה בנקאית ו/או באמצעות משיכת שיק בלבד, וכי אישור ההעברה ו/או העתק צילומי מחשיק שנפרעו תהווה ראיה ו/או נספח להסכם זה ו/או חלק בלתי נפרד ממנו.
6. הצדדים מסכימים כי, הקבלן ייחשב לקבלן עצמאי לכל דבר ועניין ועל כל המשתמע מכך. בין עובדי הקבלן ולבין ע.ע. אבו ראס לא יתקיימו לעולם יחסי עובד – מעביד כל שהם, והקבלן מאשר, וללא עוררין, את האמור ונוטל על עצמו את האחריות המלאה לדבר, ומכל מין וסוג, והוא פוטר את ע.ע. אבו ראס מכל אחריות ו/או התחייבות כל שהיא בנוגע לפרויקט בכללותו.
7. הקבלן מתחייב להקפיד על ניהול תקין ואחראי, מילוי אחרי הוראות כל דין, על הסדר, הניקיון, ובפרט דיני הבטיחות בעבודה וידאג למלא בקפדנות יתרה אחרי הוראות המפקח ו/או נציגי ע.ע. אבו ראס ו/או הממונים ו/או האחראים מטעמה, ובכדי להגשים מטרת קידום הפרויקט, בדרך הנאותה ביותר.
8. הקבלן מתחייב לבצע את העבודה בהמשכיות מתמדת ובהתאם ללוח הזמנים שהוקצב לביצוע העבודה, כתבו כלשונו, תוך מילוי קפדני להוראות החוזה וההסכם, והוראות כל הגורמים המוסמכים.
9. מוסכם בין הצדדים שהספקת חומרי גלם ע"י החברה ו/או כוח אדם קרי קבלני משנה ו/או כל ציוד ודבר אחר אשר יסופקו וישולמו ע"י החברה וזאת לצורך ביצוע והשלמת הפרויקט הנדון, וזכאית החברה לקזז מהתשלומים שיגיעו ממנה לקבלן המשנה בתוספת של 20%.
10. הקבלן מתחייב ועם סיום ביצוע העבודה להמציא את הערבויות הבנקאיות האוטונומיות לטובת מזמין העבודה, קרי היום המזמין, וללא תנאי כל שהוא ולמועד הנדרש, כתנאי לאישור תשלום החשבון הסופי, ויהא אחראי לטיב העבודה למשך תקופת הבדק והאחריות הנדרשת. למען הסר ספק, הקבלן מתחייב להמציא גם את ערבות הביצוע על חשבונו וללא תנאי כל שהוא ולמועד הנדרש ובהתאם למוסכם בחוזה הראשי בין החברה למזמין. ע.ע. אבו ראס לעולם לא תשא בכל עלות ו/או עלות ניהול ו/או תשלום שהוא וזו היא המטרה מאחורי עריכת הסכם מיוחד זה, וזו היא הסיבה שבגינה מסתפקת ע.ע. אבו ראס ברווח קבלני בשיעור מועט כרשום בסעיף 3 וסעיף 4 לעיל.
11. ע.ע. אבו ראס ו/או המזמין רשאים לפי שיקול דעתם הבלעדי, להתקשר בחוזה/ים לביטוח העבודות בביטוח רכוש, ביטוח צד ג', ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר תחתיו ולשלם את דמי הביטוח. לחלופין רשאית ע.ע. אבו ראס לחייב את הקבלן בתשלום דמי הביטוח כמפורט לעיל או לקזזם מהתשלום שישולם לקבלן, באופן שווה מול החיוב, במסגרת חוזה זה. ערכית ביטוח לעבודות קבלניות ע"י ע.ע. אבו ראס ו/או המזמין אינה משתררת את הקבלן מחובתו לערוך את הביטוחים האחרים הנדרשים ממנו עפ"י החוזה בין המזמין לע.ע. אבו ראס ולכלול את ע.ע. אבו ראס ו/או את המזמין כמוטבים ע"פ הפוליסות הנ"ל. מכל מוקם, הקבלן מתחייב לבצע את העבודה ברמה הנדרשת ויהא אחראי לכל הנובע מכך, לרבות בגין נזק, ואו הפרה כל שהיא להסכם זה ו/או לחוזה שבין ע.ע. אבו ראס ו/או המזמין בכל הנזקים והחייבים ו/או שייגרמו להם, לרבות בגין נזקי גוף, בין אם לעובדי המזמין ו/או לצדדי ג' כלשהם ו/או לעובדי אורח ו/או עובדי ע.ע. אבו ראס ו/או עובדי המזמין ו/או מי מטעמם, בין אם מדובר בנוקים ישירים ו/או עקיפים ובין שנגרמו באחריות ישירה ו/או עקיפה ומכל גורם ו/או סיבה כלשהי, ובתוספת הוצאות משפט שכ"ט עו"ד הפרשי הצמדה וריבית וכיוצ"ב. נוסף על האמור ולא לגרוע מכך, הקבלן יהא "מבצע הבנייה" כמשמעות המונח בדיני הבטיחות בעבודה.

12.

דלנוור הנדסה  
פרויקטים בע"מ  
514610252 פ.ח

ישרה  
1256

13. הקבלן מצהיר ומסכים כי אחריותו כלפי היזם ו/או ע.ע.אבו ראס תקבע ע"פ המוסכם בחוזה בין ע.ע.אבו ראס לבין המזמין .
14. מובהר בזאת כי אחריותו של הקבלן ע"פ סעיף 13 לעיל, באה להוסיף על אחריות הקבלן לפי החוזה שבין המזמין לע.ע.אבו ראס ו/או כל דין ולא לגרוע ממנו.
15. למען חסר ספק מובהר כי פיצוי ע.ע.אבו ראס עקב אי קיום התחייבות ע"י הקבלן יחול אף על תביעות שתוגשנה ע"י היזם ו/או צד ג' כלשהו נשוא פרויקט זה.
16. הקבלן מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל ההוצאות והתשלומים שהקבלן מחויב בהם לרבות תשלום לחברת ביטוח בגין השתתפות עצמית במקרה של מימוש ואו הפעלת הביטוח.
17. הקבלן יהא אחראי לקבלת טופס 4 (אישור לחיבור תשתיות למבנה) אישור אכלוס (ככל שיש כזה ברשות המקומית ותעודות גמר (טופס 5) מהרשות המקומית, ולתאם חיבורים (ככל שאין מניעה אחרת מצד המזמין) עם חברת החשמל, בזק ומילוי כל דרישותיהם וכל האישורים הדרושים מכל הרשויות השונות כולל אישורי מכון התקנים או מכון אחר מאושר ע"י הרשויות, ככל שזה תלוי בפעולה כלשהי מצדו ע"פ הסכם זה. למען חסר ספק מובהר בזאת כי היה ותימנע הוצאת התעודות והטפסים הנ"ל שלא מחמת הקבלן ימשיך הקבלן להיות אחראי להוצאתן לאחר שהוסרו כל העיכובים הנ"ל.
18. רשאי המפקח להורות בכל עת שימצא לנכון, על כל שינוי בעבודות לרבות צורתן, אופיין סגנון, איכותן, סוגן, גודלן, כמותן, גובהן, מתארן, ומדיהן לרבות תוספת ועבודות נוספות, או צמצום, הפחתות או ביטול עבודות (להלן: בשם כולל – שינויים) הכול לפי שימצא לנכון, והקבלן מתחייב למלא אחר הוראותיו.
- במהלך ביצוע העבודות, יקבע המפקח ע"פ פניית הקבלן באם בעבודה הנדרשת ישנם שינויים. הוראת המפקח על שינוי בעבודות תיקרה "פקודת שינויים" ותינתן בכתב, אולם כל אימת שהמפקח בדעה שיש הכרח בשינוי מיידי ואין באפשרותו להכין פקודת שינויים בכתב בעוד מועד, ייתן המפקח את פקודת השינויים בעל פה ודין פקודה בעל פה משעת נתינתה כדין פקודת שינויים שניתנה בכתב. לקבלן לא תהיה רשות לעשות שינוי כלשהו על דעת עצמו, ואם שינוי כזה הוצא לפועל, על הקבלן להרוס את העבודה הנדונה או לשנותה על חשבונו והשבת הנזק אם וככל שנגרמו.
19. בכל מקרה של הפרת הסכם זה ע"י הקבלן כגון עזיבת הפרוייקט לאחר חתימת הסכם קבלן ראשי ומבלי לגרוע מזכותה של ע.ע.אבו ראס ע"פ כל דין, לכל תרופה ו/או טען אחר או נוסף, תהיה החברה זכאית לקבל מהקבלן פיצוי מוסכם נוסף, מוסכם ומוערך מראש בסכום השווה ל 600,000 ₪ (שש מאות אלף ₪) כנגד ביצוע כל העבודות בחוזה.
- הצדדים מצהירים ומאשרים בזה, כי הפיצוי המוסכם האמור, לרבות קביעת שיעורו ואופן חישובו, הינו פיצוי ראוי, קבוע ומוסכם מראש, שנקבע על ידיהם ביחס סביר לנזק.
- הפיצוי המוסכם לא יהווה תקרה לנזק של ע.ע.אבו ראס.
- בכל מקרה שעל הקבלן לבצע עבודות (לרבות עבודות בדק) או/ו גם לנקוט באמצעים כלשהם למטרת העבודות והוא לא עשה כן, ו ע.ע.אבו ראס ביצעה עבודות אלה או נקטה באמצעים כאמור ע"י אחרים, הרי כל סכום שהחברה תוציא בקשר לכך יתווספו 15% כהוצאות תקורות של ע.ע.אבו ראס והם יתווספו לכל סכום ש ע.ע.אבו ראס תהיה זכאית לגבות מהקבלן.

דלנוור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

ע.ע.  
לע.  
ח.פ.  
51125014

20. הקבלן מתחייב לנהל יומן עבודה וירשום בו מדי יום ביומו את הפרטים הבאים כולם או מקצתם:

- a. מספרם של העובדים לסוגיהם, המועסקים ע"י הקבלן בביצוע העבודה.
- b. כמויות החומרים למיניהם המובאים לאתר או המוצאים ממנו.
- c. כמויות החומרים שהושקעו ע"י הקבלן בביצוע העבודה.
- d. הציוד המכאני המובא לאתר והמוצא ממנו.
- e. השימוש בציוד בביצוע העבודה.
- f. תנאי מזג האוויר השוררים באתר.
- g. תקלות והפרעות בביצוע העבודה.
- h. ההתקדמות בביצוע העבודה במשך היום.
- i. הוראות שניתנו לקבלן ע"י המפקח ו / או נציג של ע.ע.אבו ראס.
- j. הערות המפקח בדבר מהלך ביצוע העבודה.
- k. כל דבר אחר שלדעת המפקח יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי במהלך ביצוע העבודה.

21. הקבלן מצהיר ומתחייב לעבוד לפי הוראות בקרת איכות וטיב ויזואלית (ISSO) של חברת ע.ע.אבו ראס והכוללת ביצוע בדיקות. הביקורת תיעשה ע"י מהנדס של הקבלן לפי רשימת הבקרה המתוארת להלן ותיחתם על ידו במהלך הבנייה.

- להלן רשימת הבדיקות שי שלבצע:
- 16.1 בדיקת יסודות.
- 16.2 בדיקת קורות מסד.
- 16.3 בדיקת רצפה.
- 16.4 בדיקת עמודים וקירות חוץ.
- 16.5 בדיקת תקרות ומדרגות.
- 16.6 בדיקות עבודות בניה – מחיצות פנים.
- 16.7 בדיקות איטום גגות ומרפסות.
- 16.8 בדיקות לעבודות צנרת.
- 16.9 בדיקות לטיח פנים.
- 16.10 בדיקות להכנות לטיח חוץ + חיפוי אבן.
- 16.11 בדיקות טיח חוץ.
- 16.12 בדיקות חיפוי אבן.
- 16.13 בדיקות ריצוף ומדרגות.
- 16.14 בדיקות חיפוי קירות וצבע.
- 16.15 בדיקות עבודות אלומיניום.

וכן כל בדיקה נוספת אשר הורה המפקח ו/או נציג ע.ע.אבו ראס לבצעה.

22. יש לחזור ולהדגיש כי, התנאים הנ"ל באים להוסיף על האמור בחוזה שבין המזמין ולבין ע.ע.אבו ראס, ולא לגרוע מהן, ובמקרה של סתירה כל שהיא ביניהם, תחול ההוראה המטיבה יותר עם ע.ע.אבו ראס ו/או המזמין לפי העניין.

23. כל שינוי מהוראות חוזה זה לא יהא לו כל תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים והקבלן יהא מנוע מלהעלות כל טענה לשינוי אלא אם נעשה הדבר בדרך האמורה.

24. סמכות השיפוט לגבי כל דבר ועניין הנובעים מחוזה זה תהא אך ורק לבתי המשפט המוסמכים בעיר נצרת בלבד ולא לשום בתי משפט אחרים, לרבות בהליכי צד שלישי.

25. הודעות הצדדים תהיינה במכתב רשות לפי כתובת הצדדים במבוא לחוזה. כל הודעה שתישלח לפי הכתובות הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לנמען תוך 72 שעות ממשירתה למשרד הדואר.

לנויר הנדסה  
פרויקטים בע"מ  
514610252 .פ.ח

ע.ע.אבו ראס חברה  
לעבודות ב"ן ופיתוח בע"מ  
511256141 .פ.ח

26. הסכם זה ייכנס לתוקף מיד עם חתימת הסכם בין החברה לבין מזמין העבודה.

ע.ע. אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141  
ע.ע. אבוראס

ולראיה באו הצדדים על הח"מ:

הקבלן  
דלנוור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

כתב ערבות ושיפוי

אני הח"מ מר Amal Khatib, תעודת זיהוי מס' 032967119 ערב בזאת באופן אישי ובלתי חוזר לכל התחייבויות הקבלן עפ"י חוזה להקמת שכונת כרמי גת בקרית גת (364 יח"ד), ומתחייב לשפות את ע.ע. אבו ראס ו/או המזמין ו/או צד ג' כל שהוא, בגין כל סכום שיחויבו בו ומכל סיבה שהיא וללא עוררין ועם דרישתם הראשונה.

אני מסכים כי במידה והקבלן לא ימלא אחר חיוביו עפ"י החוזה אתם תוכלו לפעול כנגדי ללא צורך בדרישה מוקדמת על כך, ומבלי שדיני הגנת הערב חלים על ערבות זו, והיא תיחשב לערבות אוטונומית ובלתי מותנית וללא סייג כלשהו, על כל המשתמע מכך, וידוע לי כי זה הוא תנאי בלעדי – אין, וידוע לי גם כי ע.ע. אבו ראס לא תשא בכל עלות ו/או מטלה ו/או עמלה ו/או תשלום וכי בשל כך הסכימה להסתפק ברווח קבלני בשיעור כני"ל.

ולראיה באתי על הח"מ:

  
חתימת הערב

עד לחתימה (שם + ת.ז.): Amal Khatib  
032967119



נספח להסכם מיום 02 Feb 2019

שנחתם בין ע.ע.אבו ראס חברה לעבודות בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511256141 (להלן "החברה")  
לבין דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ ח.פ. 514610252 (להלן "הקבלן")

בקשר עם הפרויקט להקמת 364 יח"ד בפרויקט כרמי גת, בקרית גת.

### מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח להסכם מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. מובהר ומוסכם בין הצדדים כי במקרה של סתירה כלשהי בין הסכם "גב אל גב" לנספח זה, תחול ההוראה המטיבה יותר עם ע.ע.אבו ראס.
3. העבודה תבוצע ב 3 שלבים ו/או יותר הכול לפי שיקול דעתה והחלטתה הבלעדית של ע.ע.אבו ראס. הקבלן מוותר על כל תביעה ו/או טענה הקשורה בהחלטת אבו ראס בנוגע לעניין זה.
4. הקבלן יהא "מבצע הבנייה" כמשמעות המונח בדיני הבטיחות בעבודה וכי הוא מתחייב למנות בעלי מקצוע מוכשרים הנדרשים עפ"י חוק שימלאו את התפקידים הנדרשים עפ"י דיני העבודה והבטיחות בעבודה אשר מתעדכנים מעת לעת.
5. הקבלן פוטר את ע.ע.אבו ראס מכל אחריות ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג הקשורה בדיני עבודה ובטיחות בעבודה ומתחייב לשפות את ע.ע.אבו ראס בכל הוצאה ו/או נזק ו/או אחר ככל ואבו ראס תידרש ו/או תינזק הכול לפי העניין מייד עם דרישתה הראשונה.
6. מוסכם בין הצדדים כי כל תנאי ו/או סעיף מסעיפי ההסכם הינו תנאי יסוד וכי הפרה ו/או אי עמידה באחד מתנאי ו/או מסעיפי ההסכם מהווה הפרה יסודית וע.ע.אבו ראס תהיה רשאית לפעול נגד הקבלן בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה לרבות אך לא רק סילוק יד הקבלן מאתר העבודה.
7. מחשבון הקבלן יקוזז סך של 0.05% מכלל ההכנסות בפרויקט בגין ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר.
8. מחשבון הקבלן יקוזז שכר טרתו של ממונה בטיחות בעלות של 1,000 ש"ח/ ביקור + מע"מ. מספר הביקורים החודשיים ייקבע ע"י ע.ע.אבו ראס והחלטתה בעניין זה תהיה סופית, מוחלטת ולא ניתנת לערעור. באחריות הקבלן למלא אחרי הדוחות / הוראות ממונה הבטיחות תוך פרק זמן סביר ועל חשבון.
9. מחשבון הקבלן יקוזז שכר טרתו של נציג מטעם ע.ע.אבו ראס בעלות של 1,000 ש"ח / ביקור + מע"מ. כמות הביקורים ומועדם ייקבע ע"י ע.ע.אבו ראס והחלטתה בעניין זה תהיה סופית, מוחלטת ולא ניתנת לערעור. החיוב בגין הביקורים כאמור יחל מהביקור השישי ואילך ואילו ע.ע.אבו ראס תספוג את עלות חמשת הביקורים הראשונים.

דלנור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
ח.פ. 514610252

ע.ע.אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח בע"מ  
ח.פ. 511256141

10. הקבלן ינהל את מערך שינויי הדיירים לרבות גביה ותשלומים. בסוף כל חודש ביצוע מתחייב הקבלן להעביר דוח בשינויי הדיירים שבוצעו באותו חודש ביצוע לרבות המתאה במזומן לטובת ע.ע.או ראס בשיעור של 4.1% מעלות שינויי הדיירים.

ולראיה באו הצדדים על הח"מ:

הקבלן  
רלנור הנדסה  
ופרויקטים בע"מ  
פ.ח. 514610252

ע.ע. אבו ראס

ע.ע. אבו ראס חברה  
לעבודות בניין ופיתוח מע"מ  
פ.ח. 511256141

כתב ערבות ושיפוי

אני הח"מ מר אבן ראס חברה תעודת זיהוי מס' 032967119 ערב בזאת באופן אישי ובלתי חוזר לכל התחייבויות הקבלן עפ"י נספח להסכם גב אל גב מיום 19/13 להקמת שכונת כרמי גת בקרית גת (364 יח"ז), ומתחייב לשפות את ע.ע. אבו ראס ו/או המזמין ו/או צד ג' כל שהוא, בגין כל סכום שיחויבו בו ומכל סיבה שהיא וללא עוררין ועם דרישתם הראשונה.

אני מסכים כי במידה והקבלן לא ימלא אתר חיוביו עפ"י החוזה אתם תוכלו לפעול כנגדי ללא צורך בדרישה מוקדמת על כך, ומבלי שדיני הגנת הערב חלים על ערבות זו, והיא תיחשב לערבות אוטונומית ובלתי מותנית וללא סייג כלשהו, על כל המשתמע מכך, וידוע לי כי זה הוא תנאי בלעדיו – אין, וידוע לי גם כי ע.ע. אבו ראס לא תישא בכל עלות ואו מטלה ואו עמלה ו/או תשלום וכי בשל כך הסכימה להסתפק ברווח קבלני בשיעור כנ"ל.

ולראיה באתי על הח"מ:

  
חתימת הערב

עד לחתימה (שם + ת.ז.): אבן ראס חברה  
032967119

# נספח

11

העתק מהמכתב של אמונה לאבו

ראס

בע"ח

ז' חשוון תשי"פ

5/11/2019

לכבוד: ע. אבוראס חברה לבניין בע"מ

באמצעות הדוא"ל: [info@aa-aburass.com](mailto:info@aa-aburass.com)**הנדון: דרישה לסילוק קבלן משנה ולחידוש מידי של העבודה - קבוצת הרכישה "קהילת כרמי גת".**

שלום רב.

- א. בחודש 5/2019 נחתם הסכם ביצוע בין חברתכם לבין קבוצת הרכישה "קהילת כרמי גת". במסגרת הסכם זה, התחייבה חברתכם לבצע את כלל עבודות הבניה במתחם דא עקא, שחרף קבלת היתר לביצוע עבודות עפר זה מכבר, וחרף קבלת היתר לעבודות מלאות בתחם 318, עבודות החפירה בוצעו באופן חלקי ביותר, ועבודות הבניה לא החלו. בעניין זה, אפנה למכתב חברת הפיקוח מאתמול המדבר בעד עצמו.
- ג. לצערנו מזה כחודש על שבועיים אין עבודה באתר כלל, וגם העבודה שבוצעה, בוצעה באופן חלקי, בלא עמידה בנהלים ובדרישות הפיקוח.
- ד. ברור לכל בר דעת, כי סיבת העיכוב נעוצה במצבו המשפטי והכלכלי של קבלן המשנה שביקשת להכניס לפרויקט, חברת "דלגור הנדסה". ברור כי במצב בו חברה קבלנים עורכת הסכמי נושים, מעכבת תשלומים לעובדים ולספקים, אין ביכולתה לקבל אשראי מספקים ואין ביכולתה לבצע את הפרויקט.
- ה. אנו מאחלים לחברת דלגור הצלחה רבה, ואנו מקווים כי תצא מהמשבר שנקלעה אליו. יחד עם זאת, אין חולק על כך כי החליטים המשפטיים עלולים לארוך מספר חודשים, והחזרת אמון הספקים בחברה, אם אכן תצליח החברה לשקם את עצמה, תארך זמן רב עוד יותר.
- ו. יתרה מכך, למיטב בדיקתנו, ככל ויאושר ההסדר, הרי שהוצאתו לפעל תארך זמן רב יותר מתקופת ביצוע הפרויקט - מה ששם את חברת דלגור בסיכון מתמיד לחדלות פרעון או פירוק, סיכון שילווה את החברה לאורך כל תקופת הבניה.
- ז. לכן לא נוכל להסכים.
- ח. **בהתאם לכך, הנך נדרש להוציא לאתר את קבלן המשנה, חברת דלגור, מאתר העבודות, לפעול לביצוע הפרויקט באופן עצמי או באמצעות קבלן משנה אחר, בכפוף להוראות החוזה, ולחזור לעבודה באופן בהול.**
- ט. למעלה מן הצורך אפנה להוראת החוזה בנספח התנאים המיוחדים, סעיף 00.02 תחת הכותרת "תנאי סף לקבלני משנה": "כל קבלן משנה חייב להוכיח כי .. לא עומדים ותלויים נגדו הליכי פשיטת רגל, פירוק, כינוס נכסים וכד"ו"
- י. ראה בעניין גם סעיפים 2.9, 12.3, וסעיף 32 כולו בהסכם הקבלן.

עותקים: ע"ד דוד זעירא

חברת הפיקוח

חברת דלגור

בברכה ובהוקרה,

יהודה אנריאל, סמנכ"ל תפעול





**בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

יום חמישי 07 נובמבר 2019

פר"ק 31584-09-19 דלגור הנדסה ופרויקטים בע"מ נ' כונס  
'נכסים רשמי באר שבע והדרום ואח

מספר בקשה (רצם الطلب): 20

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

**אישור על פתיחת בקשה**

**مُصادقة على تسجيل طلب**

ניתן אישור כי ביום (تصادق بهذا أنه في يوم) 08/11/2019 בשעה (بالساعة) 07:00 הוגשה בקשה מסוג (قدم طلب من نوع): בקשה אחרת/הודעה בענייני פש"ר/פר"ק בקשה של משיב 7 בקשה להסדר נושים

בתיק (بغضية) פר"ק 31584-09-19 דלגור הנדסה ופרויקטים בע"מ נ' כונס נכסים רשמי באר שבע והדרום ואח'.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 20.

בכל פניה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.