

- בעניין: חוק החברות התשנ"ט – 1999
(להלן: "החוק")
- ובעניין: דלנור הנדסה ופרויקטים, ח.פ. 514610252
ע"י ב"כ עוה"ד יריב שי ישינובסקי ו/או רוזן נאוי
ו/או ליאור בן יוסף-לוי ו/או הילה גולפור
מרח' לינקולן 20 תל אביב
טל': 03-7611611; פקס': 03-7611655
(להלן: "המבקשת")
- 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" או "הנושה המובטח")
- ובעניין: בנק מזרחי טפחות בע"מ
מרח' קק"ל 1, באר שבע
טל': 076-8041441; פקס': 076-8622843
(להלן: "בנק מזרחי")
- 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: הכונס הרשמי
מרח' התקווה 4, באר-שבע
טל': 08-6264575; פקס': 02-6467575

בקשה דחופה לכינוס אסיפות נושים

לפי סעיף 350 (א) לחוק החברות

(בהסכמת עובדי החברה ונושים מהותיים של החברה ובהתבסס על הסדר שגובש מול הנושה המובטח) המבקשת מתכבדת לעתור לבית המשפט הנכבד בבקשה לאשר לה לכנס אסיפות נושים לשם דיון בהצעת הסדר וליתן את ההוראות הדרושות בעניין.

כבר בפתח הדברים יודגש, כי החברה אינה עותרת לסעד של הקפאת הליכים אלא מבקשת לכנס אסיפות נושים בעניינה על מנת לאשר הסדר נושים, שיש בו כדי לאפשר את הבראתה תוך שמירת המשך פעילותה כעסק חי ושמירת מקום עבודתם של 23 עובדיה.

בקשה זו גובשה בשיתוף פעולה עם עובדי החברה, בסיוע יועץ כלכלי, ומבוססת בין היתר על הסדר שגובש אל מול הנושה המובטח של החברה. כמו כן, ההסדר המוצע זכה כבר לתמיכה ראשונית של מספר נושים מהותיים.

ייאמר כבר עתה כי הבקשה דנא הנה דחופה ביותר, שכן חוסר הוודאות בעניינה מקשה על החברה להשלים פרויקטים שמהווים את המקור העיקרי להסדר הנושים המוצע.

כמו כן, הגם שחלק מנושי החברה הביעו הסכמה עקרונית להסדר המוצע, ונכונים ליתן לחברה "שקט תעשייתי", הרי שקיים מספר מעט של נושים (שהיקף חובם מגיע לכ- 5% מכלל חובות החברה) שהחלו לנקוט כנגד החברה הליכים משפטיים.

ככל והליכי החסדר לא יתקדמו, הרי שלא מן הנמנע שנושים נוספים יאבדו את סבלנותם ויחלו לנקוט גם הם בהליכים כנגד החברה (ע"מ שלא להיוותר קרחים מכאן ומכאן).

כן יודגש, כי יש בהצעת החסדר כדי להבטיח לנושים, דיבידנד בשיעור גבוה יחסית, וכי מעבר לכך שההצעה מבטיחה את פירעון מלוא החובות לנושים בעלי הבטוחות ולנושים בדין קדימה, במסגרת החסדר מוצע דיבידנד בשיעור הנע בין 50% לבין 60% לנושים הרגילים ובין 60%-75% לנושים בעלי ערבויות אישיות.

לאור האמור לעיל ואשר יפורט בהרחבה להלן, והואיל ואין בסעדים המבוקשים בכדי לפגוע בגורם כלשהו, יתבקש כבוד בית המשפט להיעתר לסעדים המבוקשים בבקשה דנא.

א. העתירות המבוקשות

- לאור המפורט בבקשה זו, ולשם קידום הצעת החסדר של החברה, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כדלהלן:
- א. לאשר לחברה לכנס אסיפות נושים לשם דיון והצבעה על הסדר הנושים אשר המתווה שלו מפורט בבקשה זו.
 - ב. להורות כי אסיפות הנושים ייערכו בתוך 30 יום מיום הגשת הבקשה, ולחילופין במועד שימצא לנכון כבי בית המשפט להורות.
 - ג. להורות כי דבר כינוס אסיפות הנושים יפורסם בשני עיתונים אחד נפוץ יומי, והשני עיתון כלכלי, וכי עקב לוח הזמנים הצפוף תשלח החברה, הזמנה פרטנית לכל נושה מהותי שלה.

- ד. להורות כי נוסח **מלא** של הסדר הנושים יועמד לרשות הנושים, וזאת לאחר חלוף המועד להגשת תביעות חוב ולפחות 9 ימים לפני מועד האסיפה המיועד.
- ה. להורות כי כל נושה המעוניין להשתתף ולהצביע באסיפות הנושים, חייב להגיש תביעת חוב ערוכה כדין ולמסור אותה לידי החברה, בתוך 21 יום ממועד אישור כבוד בית המשפט את הבקשה דנא, ככל שתאושר.
- ו. להורות כי נושי החברה שהינם בעלי ערבות אישית ידרשו לפרט את הערובות המצויות בידן ולהמציא אסמכתאות.
- ז. לקבוע כי נושה שלא יגיש תביעת חוב במועד, לא יהיה זכאי להשתתף בחלוקת דיבידנד במסגרת הליכי ההסדר ולא תעמוד לו כל טענה בקשר לחובות החברה כלפיו, לרבות כלפי הערבים לחובות הנ"ל.

נספחים לבקשה

בהתאם לתקנות 7(ב)(1)–7(ב)(4) תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), תשס"ב–2002, מצורפים לבקשה זו המסמכים הנדרשים מהחברה ואלו הם:

- הצעה להסדר נושים בהתאם לסי' 350 לחוק החברות, מצ"ב ומסומן **כנספח 1**.
- העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה, מצ"ב ומסומן **כנספח 2**, וכן כל הנספחים הנלווים מצ"ב ומסומנים **כנספח 2.א'–2.ז**.
- העתק מהסכמים מהותיים שהחברה צד להם, מצ"ב ומסומן **כנספח 3**.
- העתק מהליכים משפטיים מהותיים שהחברה צד להם, מצ"ב ומסומן **כנספח 4**.
- העתק מרשימת נושאי משרה בחברה, מצ"ב ומסומן **כנספח 5**.
- בנוסף, מעבר לנספחי החובה הנ"ל, מצורפים לבקשה זוג גם הנספחים הבאים:
- העתק מתעודת התאגדות של החברה, מצ"ב ומסומן **כנספח 6**.
- העתק מדוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנים 2015-2017, מצ"ב ומסומן **כנספח 7**.
- העתק מטיוטת ההסכם עם בנק לאומי - הנושה המובטח, מצ"ב ומסומן **כנספח 8**.
- העתק מעמדת העובדים לבקשת החברה לכינוס אסיפות נושים, מצ"ב ומסומן **כנספח 9**.

ב. רקע עובדתי

ב(1) רקע כללי

1. חברת דלנוור הנדסה ופרויקטים בע"מ הינה חברת בנייה שהחלה פעילות בשנת 2013. החברה הוקמה ע"י מר אנואר אבו דחל, שהינו בעל מניותיה היחיד המנהל את החברה באמצעות שני אחיו, ה"ה מוחמד ואחמד אבו דחל (שלושת האחים יקראו יחד להלן: "האחים").
2. מר אנואר אבו דחל הינו קבלן בנייה משנת 2002, כאשר קודם להקמת החברה היה פעיל במסגרת חברה אחרת שפעלה בעיקר בבנייה במסגרת פרויקטי "בנה-ביתך" בעיר באר שבע.
3. משרדי החברה ממוקמים בבאר שבע ועיקר פעילותה בדרום הארץ. לחברה פרויקטים רבים שהושלמו ונמסרו בהצלחה בבאר שבע, אופקים, מועצה אזורית אשכול ודימונה וכן פרויקטים קיימים המצויים בשלבי ביצוע מתקדמים ביותר בבאר שבע ושדרות.

4. החברה הייתה לחלוצת פרויקטי פינוי בינוי בבאר שבע והייתה הראשונה למסור בהצלחה דירות בפרויקט ראשון מסוג זה בבאר שבע כבר בשנת 2015.
5. במרוצת שנות פעילותה המעטות יחסית, צמחה החברה במהירות שיא ביחס לתחום זה עד כי בעת האחרונה, בתוך 5 שנות פעילות בלבד, זכתה ל**סיווג קבלני ג'-4** והינה מגלגלת **מחזוריים שנתיים של כ- 40 מיליון ₪**.
6. החברה מעסיקה 23 עובדים בתפקידים שונים, מרביתם מאזור הדרום, ובהם מנהלי פרויקטים, מהנדסי ביצוע, מנהלי עבודה מנהלי רכש וכספים, מנהלת חשבונות ועוד. מקצת מהעובדים הינם בעלי הכשרה מיוחדת כאמור (מהנדסים), אולם מרביתם אינם בעלי הכשרה מיוחדת ופרנסתם תלויה בהמשך פעילות החברה.
7. החברה והאחים אבו דחל נהנים ממוניטין מצוין בקרב קהל לקוחות החברה והפרויקטים שנמסרו על ידה זכו לשבחים ממוקבלי הדירות והפרויקטים, כאשר הלכה למעשה אין ולא הייתה כנגד החברה ולו תביעה אחת הנוגעת לרמת הבנייה ו/או טיב הבנייה. על לקוחות החברה נמנים גופים מוסדיים ופרטיים כאחד, ובכלל זה החברה הכלכלית של עיריית באר שבע והחברה הכלכלית של עיריית אופקים ודימונה ועוד.
- במהלך שנות פעילותה הקפידה החברה לעמוד בסטנדרטים הגבוהים ביותר הנהוגים בתחום, והינה ידועה ביכולת ביצוע גבוהה ועמידה בלוחות הזמנים הקבועים לשם ביצוע העבודות. יצוין כי יכולות אלו של החברה נחשבות יוצאות דופן יחסית ומשכך זוכה החברה למוניטין רב בתחומה.
8. במסגרת פעילותה, עוסקת החברה בביצוע בניית בנייני מגורים, בתים פרטיים, בתי ספר, בנייני משרדים ועוד והכל משלב עליית הטרקטורים לקרקע ועד שלב מסירת המפתח.

ב(2) המשבר אליו נקלעה החברה

9. במהלך שנות פעילותה צברה החברה רווחים והציגה משנה לשנה גידול קבוע בשורת ההכנסות ובשורת הרווחים. כך לדוגמה, מחזורי החברה צמחו באופן עקבי במהלך השנים. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה הסתכמו **מחזורי החברה** לשנת 2014 בסך של 12.2 מיליון ₪, בשנת 2015 בסך של 14.8 מיליון ₪, בשנת 2016 בסך של 21.8 מיליון ₪, בשנת 2017 בסך של 26.6 מיליון ₪ ובשנת 2018 בסך של 28.4 מיליון ₪ (לפי דיווחי מע"מ).
10. מן הראוי להדגיש, כי בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, גידול זה בפעילותה הביא עימו לעלייה גם ברווחיותה כך שבשנת 2016 הסתכמו **רווחי החברה** (לאחר מיסים) בסך של 586,182 ₪ ובשנת 2017 בסך של 639,547 ₪.
11. אלא, שבאחרונה חוותה החברה קשיים תזרימיים אשר נבעו בעיקרם משלושה טעמים עיקריים: (1) צמיחה מהירה ללא הגדלת מימון שיתמוך בקצב הגידול; (2) עצירת תשלומים משני לקוחות גדולים (פרויקטים 2 ו-3 בטבלה שתפורט להלן), אשר גרמה לחודשים רבים של הוצאות ללא הכנסות מתאימות. יצוין, כי בעיות אלו באו לאחרונה על פתרון אולם לא היה בכך כדי לפצות על הגרעון שנוצר בתקופת הביניים; (3) עצירת עבודות בשני הפרויקטים הנ"ל, לפרקים קצרים (בשל קשיי מימון שנבעו מעצירת התשלומים דלעיל), אשר דחתה בהתאמה את התשלומים המהווים את רכיב הרווח מהפרויקט המתקבלים בסוף כל פרויקט.
12. בחינת טבלת הפרויקטים בהם קשורה החברה וצפי ההכנסות העתידי מפרויקטים אלו, בניכוי הוצאות צפויות לצרכי השלמת הפרויקטים, מלמדת, כי ככל ויתאפשר לחברה "שקט תעשייתי" לצורך השלמת הפרויקטים, תוכל החברה לגבות תקבולים בהיקף רב ולהביא בכך להקטנת חובות לנושה המובטח הודות לשחרור ערבויות

שניתנו על ידו. הדבר יביא עימו מיידית הקטנה של חלק ניכר מחוב החברה לנושה המובטח (ולבנק מזרחי) ובד בבד יגדיל את מסת הנכסים של החברה שאינם משועבדים כך שהחברה תוכל לעמוד בהסדר הנושים.

13. מכל מקום, לאור הקושי התזרימי המתואר לעיל אליו נקלעה החברה בחודשים האחרונים, הגיעה החברה לקצה גבול האשראי שהוענק על ידי בנק לאומי. בנסיבות אלו ולאור עיכובים בתשלומים מצד לקוחות החברה (תוך המשך העבודה בפרויקטים מצד החברה), שיקים רבים של החברה החלו לחזור בסמוך למועד הגשת בקשה זו וביום 14.8.2019 הודיע בנק לאומי כי הינו מעמיד לפירעון מידי את מלוא חוב החברה כלפיו, המסתכם לפי מכתבו בסך של כ-4,680,855 ₪.

העתק מכתב דרישת העמדת אשראי ששלח בנק לאומי לחברה ביום 14.8.19, מצ"ב **כנספת 10**.

14. כמו כן, לאחרונה, באופן טבעי, לנוכח הקשיים התזרימיים של החברה ואי כיבוד שיקים בהגיע זמן פירעונם, החלו ספקי החברה לאיים בנקיטת הליכים משפטיים.

15. לאור זאת, ולאחר בחינה של מצבה עם אנשי מקצוע, התברר כי אין מנוס אלא להגיע להסדר נושים כולל לחברה שיאפשר להשלים את הפרויקטים הפעילים וכן יאפשר להיענות להצעות לקבלת פרויקטים חדשים שעתידים לשמש לפירעון חובות החברה.

16. לאור האמון ממנו נהנית החברה ומנהליה, ולאחר שהובאו בידי הספקים המרכזיים הנתונים הרלוונטיים, נמנעו מרבית הספקים מלנקוט הליכים כנגד החברה והם ניאותרו ליתן לחברה אפשרות לגבש הסדר נושים בעניינה.

17. בשלב זה דומה שיש רק גורם אחד (שהיקף נשייתו מסתכמת בכמיליון ₪), אשר נוקט הליכים משפטיים כנגד החברה.

18. במצב עניינים זה מתקשה החברה להשלים את הפרויקטים אשר עתידים להניב לה רווחים משמעותיים כמתואר לעיל ואשר יאפשרו לה לשרת חובותיה.

19. מן הראוי להדגיש, כי ערב הגשת בקשה זו, פנתה החברה אל הנושה המובטח, בנק לאומי, מסרה נתונים אודות מצבה העדכני, והגיעה עימו לסיכום התואם את הסדר הנושים שיפורט להלן, ויאפשר את המשך פעילותה.

יודגש, כי במסגרת מתווה זה, הנושה המובטח, בנק לאומי אינו עומד על פירעון מיידי של מלוא חוב החברה כלפיו, ובכפוף לעמידת החברה באבני דרך שסוכמו עימו (החזרת ערבויות בנקאיות לפי קצב מתוכנן), נתן הנושה המובטח את הסכמתו להמשך הפעילות.

ב(3) מצב החברה כיום וסטטוס הפרויקטים המבוצעים על ידה

20. כאמור לעיל, על אף הקשיים אותם תווה החברה, עדיין נהנית החברה ממוניטין מצוין בתחומה, וקיימים לקוחות רבים המעוניינים בשירותיה.

21. בשלב זה, קשורה החברה ב- 3 פרויקטים עיקריים בהיקף כספי של כ- 60 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), כאשר מצוקת האשראי וחוסר הוודאות בעניינה מונעים מהחברה לקחת על עצמה פרויקטים נוספים.

22. ייאמר כבר עתה, כי הפרויקטים הקיימים הינם רווחיים וחלקם מצויים בפני השלמה, וכי ככל והחברה תמשיך לעבוד בצורה מסודרת, פרויקטים אלו יכולים לשמש כבסיס איתן להסדר נושים, אשר יאפשר לחלק לנושיה הרגילים בשיעור של כ- 50% (לכל הפחות).

23. כמו כן יודגש, כי בפועל החברה השקיעה כבר משאבים גדולים בפרויקטים השונים שיפורטו להלן. לאור סוג ההתקשרויות של החברה עם לקוחותיה, אי השלמת העבודות תגרום לכך שהשקעות אלו ירדו לטמיון, שכן כנהוג בענף הבניה, החברה תהיה זכאית לקבלת עיקר התמורה בגין עבודתה (כמו גם שחרור הערבויות הבנקאיות), רק לאחר השלמת הפרויקטים.

24. למותר לציין, כי ככל והחברה לא תשלים את ביצוע הפרויקטים, לא רק שהחברה לא תהא זכאית לקבל את יתרת התמורה המגיעה לה, אלא שחובותיה יגדלו פלאים לנוכח מימוש הערבויות הבנקאיות והתביעות ממזמיני העבודה.

25. להלן יפורטו הפרויקטים השונים של החברה:

תיאור	מזמין	חיקף כספי בשקלים (לא מולל מע"מ)	סטטוס ביצוע	יתרות לתשלום ועלויות השלמת הפרויקט (לפני תקורות)	ערבויות/עבונות	מועדי השלמה/מסירה והערות
1. פרויקט שריג בניית בנין מגורים בן 25 יחידות דיור ברחוב שריג בבייש	עמותת דיור בר השגה (קבוצת רכישה)	18,794,862	*מצוי בשלב אכלוס; הבניה הסתיימה, התקבל טופס 4 * נבנו 25 יחידות דיור, מתוכן 5 יחידות טרם נמסרו בשל מחלוקות מול דיירים. המפקח אישר מסירה. הוגש חשבון סופי.	2 מיליון ₪ (מתוכם 480,000 ₪ תשבונות מאושרים ו - 960,000 ₪ עיכבון). עלות בדק כ- 100,000 ש"ח. יחד עם זאת, קיימת מחלוקת עם מספר דיירים הטוענים לאיחור במסירה ולזכות לקזז את תשלום התמורה.	1. ערבות בנקאית לבנק לאומי: 960,000 ₪. הערבות תופחת במחצית לאחר ביצוע המסירה; עיכבון: 780,000 ₪.	השלמת מסירה - בתוך חודש. בדק - שנה ממסירה.
2. שכונת כלניות, ב"ש בניית 24 יחידות דיור (קוטגיים)	עמותת עתידנו באר שבע	21,788,000 ₪	פרויקטים 2 ו-3 נבנים יחד	התקבל סך של 9.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.	1. ערבות בנקאית בנק מזרחי - 1,089,415 ש"ח; מחצית מהערבות הבנקאית תשתחרר עם ביצוע המסירה. יתרת הערבות תשאר כערבות בדק. 2. עיכבון (פרויקט 2) - 0.5 מיליון ש"ח. 3. עיכבון (פרויקט 3) - 425,000 ש"ח.	מועד מסירת לאחר הארכה בשל העיכוב בתשלום החוזי - 1.4.2020. בעל השליטה נדרש לרכוש דירה של דייר בסך כולל של כ-2 מיליון ש"ח, בשל חוסר יכולתה של הדיירת לעמוד בהסכם. נותר לשלם סך של כ- 1.6 מיליון ₪.
3. שכונת כלניות, ב"ש בניית 20 יחידות דיור (קוטגיים)	עמותת בונים עתיד בבאר שבע	19,212,000 ₪	הסתיימו עבודות שלד, קירות פיתוח וטיח חלקי - כ-60% מביצוע הבניה.	התקבל סך של 8.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עלות השלמת הפרויקטים (2 ו-3) יחד - 15 מיליון ש"ח. יתרת תשלום עבור רכישת דירה בפרויקט 3 (כמפורט בעמודת "הערות") - 1.6 מיליון ש"ח.	2. עיכבון (פרויקט 2) - 0.5 מיליון ש"ח. 3. עיכבון (פרויקט 3) - 425,000 ש"ח.	

¹ בשני הפרויקטים היה עיכוב בתשלום מצד מזמיני העבודה. לאור זאת נחתה מועד המסירה.

תיאור	מזמין	היקף כספי בשקלים (לא כולל מע"מ)	סטטוס ביצוע	יתרות לתשלום ועלויות השלמת הפרויקט (לפני תקורות)	ערבויות/ עכבונות	מועדי השלמה/ מסירה והערות
				הרווח הצפוי מביצוע שני הפרויקטים (לא הנהלה וכלליות), כ- 6 מיליון ₪.		
4. רחוב ארלוזורוב 15, באר שבע	עו"ד עמיחי סעדה ושות'י	8,658,000 ₪			נותרה ערבות בבנק בזרחה, בסך 433,000 ש"ח. לאחר השלמת הבדק תשתחרר יתרת הערבות הבנקאית.	בוצעה מסירה בסוף אוגוסט 18. מועד השלמת הבדק - בתקופה הקרובה.
5. מתחם הספורטק נחל באר שבע	חכ"ל ב"ש	13,613,100 ₪	ישנם 2 מבני מלתחות: בוצעה מסירה של המבנה הראשון; מסירה סופית של המבנה השני - במהלך החודש הקרוב.	730,000 ש"ח, בהתאם לחשבון סופי מאושר. מועד לתשלום: אמצע אוקטובר 2019.	1. ערבות בנקאית בבנק לאומי - 1.46 מיליון ש"ח. 2. עיכון - 700,000 ש"ח. **הערבות הבנקאית (או מחצית מהעכון ומחצית מהערבות הבנקאית) צפויה להשתחרר עד לחודש נובמבר 19. היתרה צפויה להשתחרר עם תום שנת הבדק.	מועד מסירה בתוך כחודש ימים (יתכנו עיכובים בשל החגים). בדק - בתום שנה מהמסירה.
6. בניית 5 מועדוני נוער	חכ"ל שדרות	6,500,000 ₪	הסתיימה בניית 3 מועדונים ⁵ . 2 המועדונים הנוספים מצויים בשלב ביצוע עבודות שלד וגמר.	לא צפויה יתרה מביצוע הפרויקט.	1. ערבות בנקאית בבנק לאומי - 560,000 ש"ח. **צפי הפחתת הערבות לבדק - עד ינואר 2020	מועד מסירה צפוי - דצמבר 2019;
7. בניית בית ספר יסודי	אופקים חדשים	5,850,000	הסתיים ומאוכלס	יתרת תמורה עבור בניית בית הספר - 754,000 ש"ח;		ביה"ס אוכלס ביום 1.9.2017; הסתיימה תקופת בדק. מלוא התמורה תתקבל רק לאחר השלמת האישורים בגין החניון.

² הקבלן שביצע את העבודות של 3 המועדונים נטש את הביצוע והוחלף בקבלן אחר.

תיאור	מזמין	היקף כספי בשקלים (לא כולל מע"מ)	סטטוס ביצוע	יתרות לתשלום ועלויות השלמת הפרויקט (לפני תקורות)	ערבויות/עכבונות	מועזי השלמה/מסירה והערות
				יתרת תמורה עבור השלמת חניון – 190,000 ש"ח (ממתינים לאישור מפקח מטעם מפעל הפיס).		
				** עלות המשך השקעה עבור השלמת הפרויקט – 300,000 ש"ח.		
8.	פרויקט ארלוזורוב 46-48, באר שבע	יזמות	פרויקט הקמת בנייני דירות לסטודנטים על מקרקעין שנרכשו למטרה זו.	4 הדירות שעליהם יבוצע הפרויקט ניקנו תמורת כ- 8 מיליון ש"ח ³ . עד כה שולם סך של כ- 6.8 מיליון ש"ח. יתרה לתשלום – 1.2 מיליון ש"ח בפריסת תשלומים. עם השלמת שינוי התב"ע (כמפורט בעמודת "הערות") ערך המגרשים יעלה בשיעור ניכר.		להערכת החברה לצורך שינוי התב"ע תדרש השקעה בסך של כמיליון ₪ ופרק הזמן הדרוש לשינוי התב"ע הינו כשנה.

26. כמו כן, מעבר לפרויקטים המתוארים לעיל, ביכולתה של החברה להיכנס לפרויקטים נוספים ואולם היא תוכל לעשות כן רק אם עתידה יתבהר. מעבר לכך, אף היום פונים לקוחות פוטנציאליים שונים לחברה ומעוניינים לשכור את שירותיה. ברם לנוכח הקשיים התזרימיים ועגנת חוסר הוודאות המרחפת מעליה, נאלצת החברה לדחות פניות רבות מחשש ש לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה.

27. מובן שלאחר שיתבהר מצבה המשפטי של החברה, ולאחר שתגובש תוכנית תבראה אשר כוללת התייחסות הן לסכומים שיוקצו לשם שירות חובות ההסדר והן לסכומים אשר יוקצו להמשך הפעילות השוטפת (על מנת לייצר הכנסות עתידיות שישרתו את הסדר הנושים), תוכל החברה לשוב ולקבל הצעות עבודה חדשות.

³ אחת מן הדירות נרכשה על ידי בעל השליטה באופן אישי מהמוכר (כמפורט בפרק ז' להלן).

ג. הצורך הדחוף בכינוס אסיפות ובאישור הסדר נושים בעניינה של החברה

28. כאמור לעיל, וכפי שיפורט להלן, המקור העיקרי שממנו ניתן יהיה לשרת את חובות החברה לנושיה בדין קדימה ולנושיה בדין רגיל (לרבות נושים בעלי ערבויות אישיות) הוא ההכנסות הרבות הצפויות מהשלמת הפרויקטים הקיימים ורווחים מביצוע פרויקטים עתידיים.
- שכן כלל רכושה של החברה (למעט שעבודים לבנק מזרחי ולמיר איפרת) משועבד לטובת בנק לאומי, ובמקרה של חדלות פירעון ניתן לומר בוודאות כמעט מוחלטת שמימושו של אותו הרכוש ואותם הפיקדונות שבידי הבנק ישרת אך ורק את חובות החברה לבנק לאומי.
29. גם בנק מזרחי, הנושה המובטח הנוסף⁴, שהחוב כלפיו עומד על סך של כ-3.3 מיליון ש"ח, עלול לקבל רק חלק מזערי מחובו במקרה ובו החברה תפסיק באופן מיידי את פעילותה. בהתאם, קיימת תועלת רבה מהמשך פעילות החברה אשר יביא לגבייה אופטימאלית של התקבולים המשועבדים לטובתו לשם פירעון מלוא החוב כלפיו והותרת היתרה העודפת לנושים השונים.
30. יתר על כן, כפי שהוזכר לעיל, התרחיש המסתבר ביותר ממצב של קריסת החברה ועצירת פעילותה הינו שהגורמים החייבים לחברה כספים בתמורה לפרויקטים הפעילים כיום, לא רק שלא ישלמו את המגיע מהם לחברה בתרחיש של עצירת פעילות אם כי יעלו טענות לנוקים רבים שתסב להם עצירת הפעילות בסמוך לסיומה.
31. מאידך, כפי שהוסבר, ככל והחברה תשלים את הפרויקטים אשר הינם בתהליכי ביצוע מתקדמים, הינה צפויה לקבל סכומים נכבדים שיש בהם לאפשר הסדר נושים לטובת כלל נושי החברה ועובדיה.
32. ברם, לנוכח המצב אליו נקלעו החברה וההליכים המשפטיים אשר ננקטים על ידי חלק מנושיה ומחשקים את פעילותה ויכולותיה הכספיות, אין בידי החברה להמשיך ולבצע את הפרויקטים בצורה סדירה, אלא ככל ויהיה בידה להגיע להסדר עם נושיה.
33. לעניין זה יוער, כי חלק ניכר מנושי החברה מבין את מצב החברה ונמנע מלנקוט הליכים כנגדה מתוך הבנה שרק המשך פעילות יכול לאפשר לחברה (שנקלעה לקשיים בתום לב) לשלם חלק מחובותיה, וכי מוטב לאפשר את המשך פעילותן ולהגיע להסדר חוב כולל שיאפשר הסדר לכלל הנושים הרגילים, שלא צפויים לזכות בדבר בחלופת הפירוק.
34. ייאמר כבר עתה, כי בהתאם לכך, נושים מהותיים של החברה כבר מסרו את ברכתם לעיקרי ההסדר שהוצג בפניהם ויוצג בהרחבה להלן.
35. כך או אחרת, דומה כי ככל והחברה רוצה להגיע להסדר שיוכל לאפשר את פעילותה ואת הבראתה, הרי שיש צורך בהליכי הסדר נושים כהגדרתם בחוק, שיעשו בצורה שקופה ושוויונית (ויסירו חשש של הנושים שכל דאלים גבר), ואשר יוכלו לספק לחברה שקט תעשייתי.

⁴ לבנק מזרחי משכון על זכויות החברה לקבלת כספים מאת בונים עתיד בבאר שבע (ע"ר) 580589257 אשר יגיעו לחברה עפ"י ההסכם לביצוע עבודות הבנייה שנחתם בינה ובין החברה בחודש יוני 2018 (ר' משכון מס' 15 בפלט רשם החברות שצורף לעיל כנספח "2.ב.י"). בנוסף, לטובת בנק מזרחי משכון על זכויות החברה לקבלת כספים מאת הרצל 124 שותפות מוגבלת שמספרה 550243760 בקשר עם חוזה שנחתם ביום 24.1.2018 (משכון מס' 13 בפלט רשם החברות של החברה שצורף כנספח "2" לעיל).

ד. עדיפות הסדר על פני הליכי פירוק

36. מהאמור לעיל עולה בצורה חד משמעית, כי את ערכה של החברה ניתן לשמר רק במצבה כ"עסק חי" ויצרני ותוצאה שכזו ניתן להשיג אך ורק באמצעות גיבוש הסדר נושים לחברה, שכן אין די בנכסי החברה ובהונה העצמי (גם לא לאחר תוספת ההון העצמי של בעלי המניות) כדי לשרת פירעון מלוא חובות החברה.
37. בכל מקרה אחר, שבו לא יאושר הסדר נושים, הרי שעתידה של החברה הינו להליכי כינוס על ידי הנושה המבוטח וכן פירוקה המיידית.
38. בהליכים שכאלו (כינוס ופירוק) לא יזכו הנושים הרגילים לדיבידנד של ממש, מן הטעם שנכסיה המוחשיים של החברה משועבדים לבנק לאומי, וכן מן הטעם שהליכי חדלות פירעון יובילו בוודאות לאובדן הזכויות הכספיות בפרויקטים שהעבודה בהן טרם הושלמה.
39. לא זו אף זו, הפסקת פעילותה של החברה כעסק חי תגרום לחברה נזק כפול, שכן הדבר יגדיל את מצבת הנשייה של החברה מחד (בשל טענות שיעלו מזמיני העבודות ביחס לנזקים שייגרמו להם כתוצאה מנטישת אתרי העבודות) ואף תגרום לקושי ממשי לגביית חובות מלקוחות אלו מאידך (בשל טענות קיזוז שיועלו על ידם).
40. כמו כן, הניסיון מלמד שהפסקת פעילות החברה כעסק חי, תקשה בכל מקרה על האפשרות לגבות חובות מלקוחותיה בשל טענות שונות של אי התאמה ודרישה לתיקונים (הואיל ולא ניתן לבצע תיקונים או לבדוק טענות לקוחות כשהחברה אינן פעילה).
41. אם לא די בכך, מתן צו פירוק לחברה יביא למצב שבו כל עובדי החברה (23 במספר), אשר מרביתם תושבי הנגב (אזור הסובל ממילא ממחסור במקומות תעסוקה), יאבדו על אתר את מקום עבודתם, בתקופה שאינה מן הנוחות בעבור ציבור מחפשי העבודה בתחום הבנייה בישראל. בהקשר זה כבר נקבע, כי:
- "ככל שהחברה מעסיקה עובדים מקומיים רבים יותר, אשר אינם נמנים עם בעלי המניות או עם מקורביהם, כך גדל האינטרס הציבורי להבריאה ולמנוע ממספר גדול של עובדים... מלהיפלט אל מעגל האבטלה."**
- הקפאת הליכים – הלכה למעשה, בעמ' 66.**
42. מנגד, כפי שתואר לעיל, ככל שתאושר הצעת ההסדר לחברה תוכל החברה לפעול הן להשלמת הפרויקטים והן לגביית חובות לקוחות וניסיון לאיתור והתקשרות בפרויקטים נוספים, כך התמורה שניתן לחלק לנושים תגדל.
43. לסיכום פרק זה יפים דברי כב' השופט ד' לוינ' בע"א 359/88 סולל בונה בע"מ נ' ד"ר י' נאמן כונס ומפרק של א. כוכב השומרון עמנואל בע"מ (1991), מה (3) 862 (פורסם בנבו) שעמד על העיקרון שלפיו עדיף הסדר נושים ושיקום חברה על פני פירוקה:

"אין לך בהליכי פירוק של חברה החלטה פשוטה, החלטית ומהירה מאשר מתן צו לפירוקה 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 חיפזון יתר, למוטט סופית שלא בהכרח ישות כלכלית ולהמיט על כלל הנושים, ובעיקר על נושים לא מובטחים, הפסדים כספיים או אובדן כל השקעתם בחברה. הסדר פשרה סביר ומאוזן, המקובל על מרבית הנושים, עדיף ברוב המקרים על פירוק כפוי, שאולי ייטיב עם נושה זה או אחר וברוב המקרים רק ייתן בידו תיאורטית עמדת מיקוח טובה

יותר להשגת יתרונות לעצמו, אך ירע את מצבם של הרבים שלא מטובתם ולא על דעתם."

44. לאור האמור לעיל, ברי שהיעתרות לבקשה זו והמשך הפעלת החברה כעסק חי, אגב ניסיון לאשר הסדר נושים, יוכל לשרת את כל הדמויות הרלוונטיות הנוגעות בחברה ובהן כלל נושי החברה, עובדיה וקהל לקוחותיה.

ה. נכסי החברה וחובותיה

45. כאמור לעיל, החברה זכאית לקבל תמורה מהפרויקטים השונים שהינה מבצעת כמפורט בטבלה לעיל. יחד עם זאת, התקבולים מהפרויקטים השונים, גם בגין אלו שבוצעו בגינם כבר עבודה רבה, מותנית בהשלמת הפרויקטים.

46. יוער, כי לצורך פרויקט ארלוזורוב (המפורט בטבלת הפרויקטים לעיל) התקשרה החברה בהסכמים לרכישת 3 דירות. ערך הדירות, שלא במסגרת הפרויקט (וככל ולא תשונה התב"ע) הינו נמוך ומסתכם בסך כולל של 3.8 מיליון ש"ח בלבד.

העתק חוות הדעת שמאית, מצ"ב כנספת 11.

47. בנוסף, בבעלות החברה משרד ברח' יד ושם 15/2 בבאר שבע. ערך המשרד על פי חוות דעת שמאית עומד על סך של 1.1 מיליון ש"ח.

העתק הסכם המכר של המשרד וחוות דעת שמאית, מצ"ב כנספת 12.

ה(1) חובות החברה

נושים מובטחים

48. לחברה חוב של כ- 4.5 מיליוני ₪ לבנק לאומי (המגובה בחלקו בפיקדונות) האוחז בשעבודים ספציפיים וכן שעבוד צף, אשר יש בהם כדי להבטיח מעל ממלוא גובה החובות כלפיו;

49. לחברה חוב של כ- 3.3 מיליון ₪ לבנק מזרחי (המגובה בחלקו בפיקדונות) האוחז אף הוא בשעבודים ספציפיים על רכבי החברה וחוזי בניה של החברה.

50. לחברה שעבוד נוסף למר אמיר איפרה, על התקבולים המגיעים לחברה על פי הסכם בניית שני מועדוני נוער בעיר שדרות (מתוך פרויקט מס' 6 בטבלה לעיל). שעבוד זה נוצר לנוכח הסכמה שנערכה עם מר יפרח לפיו הוא ישלים את ביצוע 2 המועדונים הנזכרים לעיל על חשבונו ובתמורה יהיה זכאי לקבלת התמורה המגיעה בגין כך.

נושים בדיו קדימה

51. לחברה חובות לרשויות המסתכמים בכ- 800,000 ₪;

52. סך חובות החברה לעובדיה (לרבות בעת סיום יחסי עובד מעביד) נאמדים בכ- 650,000 ₪;

נושים רגילים

53. סך חוב החברה לנושים הרגילים עומד על סך של כ- 18,151,000 ₪. בעניין זה יצוין כי מרבית הנושים הרגילים אוחזים גם בערבויות אישיות של מי מהאחים ו/או כל האחים (כ-70%).

1. עקרונות הסדר הנושים המוצע

54. במהלך התקופה האחרונה שקדה החברה על גיבוש הסדר נושים לטובת כלל הנושים.
55. בסופם של המגעים דומה שעלה בידי החברה לגבש הסדר שיש בו כדי לתת מענה ממשי לכלל נושי החברה (ואשר עדיף לעין שיעור על האלטרנטיבה של פירוק החברה).
56. הסדר הנושים ותוכנית הפעלת החברה בתקופת הסדר הנושים (ככל ויאושר) נבנו תוך הנחות שמרניות בדבר הרווח והתקבולים הצפויים מהשלמת הפרויקטים, בסיוע רו"ח אלון פרדקין ורו"ח יהודה אנגלנדר, המתמחים בהסדרי נושים ועל בסיס נתוני החברה.
57. הסדר הנושים מבוסס על התמורה שעתידה החברה לקבל מביצוע הפרויקטים והמשך פעילותה השוטפת וכן מתרומת בעלים מצד האחים.
58. למותר לציין, כי כאמור לעיל, השלמת הפרויקטים תביא גם להקטנת ההתחייבויות של החברה לנושים המובטחים.
59. במסגרת הסדר הנושים תחלק החברה דיבידנד בשיעורים הבאים:
- 59.1 נושים מובטחים – 100 אחוז מהחוב (לפי הסכמות ספציפיות);
- 59.2 עובדים – 100% מהחוב שיפרע במהלך העסקים הרגיל;
- 59.3 נושים בדין קדימה – 100% מהחוב;
- 59.4 נושים רגילים בעלי ערבות אישית – 60% עד 75% מהחוב;
- 59.5 נושים רגילים ללא ערבויות אישיות – 50% עד 60% מהחוב;
60. בהתאם להצעת ההסדר, התשלום לנושים המובטחים ישולם לפי סיכומים ספציפיים שיושגו למולם. לעניין זה יוזכר, כי בפועל הגיעה החברה להסדר עם הנושה המובטח העיקרי שלה, בנק לאומי, הכולל את פירעון החוב הכספי לבנק כנגד קיזוז פקדונות וחסכוניות, וכן פריסה של החזר הערבויות הבנקאיות לתקופה של 3 שנים, מה שיאפשר לחברה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה. והכל כמופרט בהסדר הספציפי אל מול בנק לאומי (ראה נספח 7). מן הראוי עוד לציין, כי יתכן עוד שינוי, לבקשת החברה, בדרך פריסת החזר הערבויות.
61. התשלום לנושים בדין קדימה יבוצע לא יאוחר מתום 24 חודשים ממועד אישור ההסדר, באמצעות תשלומים חודשיים שווים.
62. התשלום לנושים הרגילים בעלי הערבויות האישיות והתשלום לנושים הרגילים יבוצע **לכל היותר** בתוך 60 חודשים, בתשלומים רבעוניים שווים.
- יחד עם זאת, לפי הצעת ההסדר, ככל ויתממשו תחזיות החברה בדבר התשלומים והרווח הצפוי מפרויקטים שונים (כמפורט להלן), יוקדמו התשלומים וכן יגדל שיעור הדיבידנד בצורה ניכרת.
- תקדמת התשלומים – בהתאם להצעת ההסדר, מחצית מהרווח אשר יתקבל, ככל ויתקבל, מהשלמת שלושת הפרויקטים המוזכרים בטבלת הפרויקטים לעיל (שני פרויקטי כלנית ופרויקט שריג), תשמש לשם הקדמת התשלומים לנושים בדין קדימה, לנושים הרגילים בעלי הערבויות האישיות ולנושים הרגילים, **באופן שיביא לקיצור תקופת הפירעון לקבוצות נושים אלו בהתאם.**

הגדלת שיעור הדיבידנד - הצעת ההסדר קובעת שיעור דיבידנד מינימאלי לנושים בעלי ערבויות ולנושים הרגילים (60% ו- 50% בהתאמה). ברם, ככל ותאושר התב"ע בפרויקט ארלוזורוב ופרויקט זה יניב רווח מעבר לסכום ההשקעה בו, יתווסף הרווח ככל שיהיה לצורך חלוקה לנושים עד לגובה תקרת הדיבידנד המקסימלי המפורט לעיל.

ז. תרומת הבעלים להסדר

63. עוד בטרם הגשת הבקשה הזרימו האחים סכומים נכבדים לחברה וכיום הם עומדים ביתרות זכות של כ- 3.4 מיליון ₪.
64. שלושת האחים הינם הרוח החיה בחברה והם הגורמים המהותיים לצורך המשך קידום הפרויקטים של החברה וגביית הכספים המגיעים לה. מר אנואר אבו-דחל משמש כבעלים הרשום של החברה; מר מוחמד אבו-דחל משמש כסמנכ"ל הכספים של החברה ומר אחמד אבו-דחל משמש כמנכ"ל החברה.
65. במסגרת הסדר הנושים מתחייבים האחים, להעמיד לטובת החברה את זכויותיו של מר אנואר אבו-דחל הן בדירה ברח' אולגה שמיר 20 בבאר שבע (גוש 100622/ חלקה 33/2) בפרויקט "כלניות", והן את זכויותיו במגרש ברחוב ארלוזורוב 46/2, באר שבע (גוש 38026/ חלקה 45/2) בפרויקט "ארלוזורוב 46-48".
66. בנוסף, האחים יסכימו להדחיית חובם, ויעמידו עצמם לרשות החברה וימשיכו לעבוד בה עד לתום תקופת ההסדר. לאחר השלמת ההסדר, יופטרו האחים מערבותם לחברה.

ח. סיכום ועתירה

67. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה ולעתירות המפורטות בפרק א' לבקשה.
68. בקשה זו נתמכת בתצהירו של מר אנואר אבו אתמד.


ליאור בן-יוסף לוי, עו"ד

ב"כ החברה לצורך גיבוש הסדר הנושים


יריב שי ישינובסקי, עו"ד


רון נאור, עו"ד
ב"כ החברה והאחים

תצהיר

אני החתום מטה, **אנואר אבו דחל, ת"ז 28331932**, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כבעל המניות היחיד בחברת דלנור הנדסה ופרויקטים (להלן: "החברה") ועושה תצהירי זה כתצהיר לתמיכה בבקשה לכינוס אסיפות נושים לפי סעיף 350(א) לחוק החברות (להלן: "הבקשה") המוגשת בד בבד לתצהירי זה על ידי החברה לבית משפט נכבד זה.
2. כל הנטען בתצהירי זה, הינו בידיעתי האישית, כאשר הטענות המשפטיות הינן עפ"י יעוץ משפטי שקיבלתי.

א. רקע עובדתי

א(1) רקע כללי

3. חברת דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ הינה חברת בנייה שהחלה פעילות בשנת 2013. החברה הוקמה על ידי, והנני בעל מניותיה היחיד המנהל את החברה באמצעות שני אחיי, ה"ה מותמד ואחמד אבו דחל (שלושת האחים יקראו יחד להלן: "האחים").
4. אני משמש כקבלן בנייה משנת 2002, כאשר קודם להקמת החברה הייתי פעיל במסגרת חברה אחרת שפעלה בעיקר בבנייה במסגרת פרויקטי "בנה-ביתך" בעיר באר שבע.
5. משרדי החברה ממוקמים בבאר שבע ועיקר פעילותה בדרום הארץ. לחברה פרויקטים רבים שהושלמו ונמסרו בהצלחה בבאר שבע, אופקים, מועצה אזורית אשכול ודימונה וכן פרויקטים קיימים המצויים בשלבי ביצוע מתקדמים ביותר בבאר שבע ושדרות.
6. החברה הייתה לחלוצת פרויקטי פינוי בינוי בבאר שבע והייתה הראשונה למסור בהצלחה דירות בפרויקט ראשון מסוג זה בבאר שבע כבר בשנת 2015.
7. במרוצת שנות פעילותה המעטות יחסית, צמחה החברה במהירות שיא ביחס לתחום זה עד כי בעת האחרונה, בתוך 5 שנות פעילות בלבד, זכתה לסיווג קבלני ג'-4 והינה מגלגלת מחזוריים שנתיים של כ- 40 מיליון ש"ח.
8. החברה מעסיקה 23 עובדים בתפקידים שונים, מרביתם מאזור הדרום, ובהם מנהלי פרויקטים, מהנדסי ביצוע, מנהלי עבודה מנהלי רכש וכספים, מנהלת חשבונות ועוד. מקצת מהעובדים הינם בעלי הכשרה מיוחדת כאמור (מהנדסים), אולם מרביתם אינם בעלי הכשרה מיוחדת ופרנסתם תלויה בהמשך פעילות החברה.
9. החברה והאחים אבו דחל נהנים ממוניטין מצוין בקרב קהל לקוחות החברה והפרויקטים שנמסרו על ידה זכו לשבחים ממקבלי הדירות והפרויקטים, כאשר הלכה למעשה אין ולא הייתה כנגד החברה ולו תביעה אחת הנוגעת לדמת הבנייה ואו טיב הבנייה. על לקוחות החברה נמנים גופים מוסדיים ופרטיים כאחד, ובכלל זה החברה הכלכלית של עיריית באר שבע והחברה הכלכלית של עיריית אופקים ודימונה ועוד.
10. במהלך שנות פעילותה הקפידה החברה לעמוד בסטנדרטים הגבוהים ביותר הנהוגים בתחום, והינה ידועה ביכולת ביצוע גבוהה ועמידה בלוחות הזמנים הקבועים לשם ביצוע העבודות. יצוין כי יכולות אלו של החברה נחשבות יוצאות דופן יחסית ומשכך זוכה החברה למוניטין רב בתחומה.
11. במסגרת פעילותה, עוסקת החברה בביצוע בניית בנייני מגורים, בתים פרטיים, בתי ספר, בנייני משרדים ועוד והכל משלב עליית הטרקטורים לקרקע ועד שלב מסירת המפתח.

12. במהלך שנות פעילותה צברה החברה רווחים והציגה משנה לשנה גידול קבוע בשורת ההכנסות ובשורת הרווחים. כך לדוגמה, מחזורי החברה צמחו באופן עקבי במהלך השנים. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה הסתכמו מחזורי החברה לשנת 2014 בסך של 12.2 מיליון ₪, בשנת 2015 בסך של 14.8 מיליון ₪, בשנת 2016 בסך של 21.8 מיליון ₪, בשנת 2017 בסך של 26.6 מיליון ₪ ובשנת 2018 בסך של 28.4 מיליון ₪ (לפי דיווחי מע"מ).

13. מן הראוי להדגיש, כי בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, גידול זה בפעילותה הביא עימו לעלייה גם ברווחיותה כך שבשנת 2016 הסתכמו רווחי החברה (לאחר מיסים) בסך של 586,182 ₪ ובשנת 2017 בסך של 639,547 ₪.

14. אלא, שבאחרונה חוותה החברה קשיים תזרימיים אשר נבעו בעיקרם משלושה טעמים עיקריים: (1) צמיחה מהירה ללא הגדלת מימון שיתמוך בקצב הגידול; (2) עצירת תשלומים משני לקוחות גדולים (פרויקטים 2 ו-3 בטבלה שתפורט להלן), אשר גרמה לחודשים רבים של הוצאות ללא הכנסות מתאימות. יצוין, כי בעיות אלו באו לאחרונה על פתרון אולם לא היה בכך כדי לפצות על הגרעון שנוצר בתקופת הביניים; (3) עצירת עבודות בשני הפרויקטים הנ"ל, לפרקים קצרים (בשל קשיי מימון שנבעו מעצירת התשלומים דלעיל), אשר דחתה בהתאמה את התשלומים המתוויים את רכיב הרווח מהפרויקט המתקבלים בסוף כל פרויקט.

15. בחינת טבלת הפרויקטים בהם קשורה החברה וצפי ההכנסות העתידי מפרויקטים אלו, בניכוי הוצאות צפויות לצרכי השלמת הפרויקטים, מלמדת, כי ככל ויתאפשר לחברה "שקט תעשייתי" לצורך השלמת הפרויקטים, תוכל החברה לגבות תקבולים בהיקף רב ולהביא בכך להקטנת חובות לנושה המובטח הודות לשחרור ערבויות שניתנו על ידו. הדבר יביא עימו מיידית הקטנה של חלק ניכר מחוב החברה לנושה המובטח (ולבנק מזרחי) ובד בבד יגדיל את מסת הנכסים של החברה שאינם משועבדים כך שהחברה תוכל לעמוד בהסדר הנושים.

16. מכל מקום, לאור הקושי התזרימי המתואר לעיל אליו נקלעה החברה בחודשים האחרונים, הגיעה החברה לקצה גבול האשראי שהוענק על ידי בנק לאומי. בנסיבות אלו ולאור עיכובים בתשלומים מצד לקוחות החברה (תוך המשך העבודה בפרויקטים מצד החברה), שיקים רבים של החברה החלו לחזור בסמוך למועד הגשת בקשה זו וביום 14.8.2019 הודיע בנק לאומי כי הינו מעמיד לפירעון מידי את מלוא חוב החברה כלפיו, המסתכם לפי מכתבו בסך של כ-4,680,855 ₪.

17. כמו כן, לאחרונה, באופן טבעי, לנוכח הקשיים התזרימיים של החברה ואי כיבוד שיקים בהגיע זמן פירעונם, החלו ספקי החברה לאיים בנקיטת הליכים משפטיים.

18. לאור זאת, ולאחר בחינה של מצבה עם אנשי מקצוע, התברר כי אין מנוס אלא להגיע להסדר נושים כולל לחברה שיאפשר להשלים את הפרויקטים הפעילים וכן יאפשר להיענות להצעות לקבלת פרויקטים חדשים שעתידים לשמש לפירעון חובות החברה.

19. לאור האמון ממנו נהנית החברה ומנהליה, ולאחר שהובאו בידי הספקים המרכזיים הנתונים הרלוונטיים, נמנעו מרבית הספקים מלנקוט הליכים כנגד החברה והם ניאותו ליתן לחברה אפשרות לגבש הסדר נושים בעניינה.

20. בשלב זה דומה שיש רק גורם אחד (שהיקף נשייתו מסתכמת בכמיליון ₪), אשר נוקט הליכים משפטיים כנגד החברה.

21. במצב עניינים זה מתקשה החברה להשלים את הפרויקטים אשר עתידים להניב לה רווחים משמעותיים כמתואר לעיל ואשר יאפשרו לה לשרת חובותיה.
22. מן הראוי להדגיש, כי ערב הגשת בקשה זו, פנתה החברה אל הנושה המובטח, בנק לאומי, מסרה נתונים אודות מצבה העדכני, והגיעה עימו לסיכום התואם את הסדר הנושים שיפורט להלן, ויאפשר את המשך פעילותה.
- יודגש, כי במסגרת מתווה זה, הנושה המובטח, בנק לאומי אינו עומד על פירעון מידי של מלוא חוב החברה כלפיו, ובכפוף לעמידת החברה באבני דרך שסוכמו עימו (החזרת ערבויות בנקאיות לפי קצב מתוכנן), נתן הנושה המובטח את הסכמתו להמשך הפעילות.
- א(3) מצב החברה כיום וסטטוס הפרויקטים המבוצעים על ידה**
23. כאמור לעיל, על אף הקשיים אותם חווה החברה, עדיין נהנית החברה ממוניטין מצוין בתחומה, וקיימים לקוחות רבים המעוניינים בשירותיה.
24. בשלב זה, קשורה החברה ב-3 פרויקטים עיקריים בהיקף כספי של כ-60 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), כאשר מצוקת האשראי וחוסר הוודאות בעניינה מונעים מהחברה לקחת על עצמה פרויקטים נוספים.
25. ייאמר כבר עתה, כי הפרויקטים הקיימים הינם רווחיים וחלקם מצויים בפני השלמה, וכי ככל והחברה תמשיך לעבוד בצורה מסודרת, פרויקטים אלו יכולים לשמש כבסיס איתן להסדר נושים, אשר יאפשר לחלק לנושיה הרגילים בשיעור של כ- 50% (לכל הפחות).
26. כמו כן יודגש, כי בפועל החברה השקיעה כבר משאבים גדולים בפרויקטים השונים שיפורטו להלן. לאור סוג ההתקשרויות של החברה עם לקוחותיה, אי השלמת העבודות תגרום לכך שהשקעות אלו ירדו לטמיון, שכן כנהוג בענף הבניה, החברה תחיה זכאית לקבלת עיקר התמורה בגין עבודתה (כמו גם שחרור הערבויות הבנקאיות), רק לאחר השלמת הפרויקטים.
27. למותר לציין, כי ככל והחברה לא תשלים את ביצוע הפרויקטים, לא רק שהחברה לא תהא זכאית לקבל את יתרת התמורה המגיעה לה, אלא שחובותיה יגדלו פלאים לנוכח מימוש הערבויות הבנקאיות והתביעות ממזמיני העבודה.
28. להלן יפורטו הפרויקטים השונים של החברה:

תאור	מזמין	היקף כספי בשקלים (לא כולל מע"מ)	סטטוס ביצוע	יתרות לתשלום ועלויות השלמת הפרויקט (לפני תקורות)	ערבויות/ עכבונות	מועדי השלמה/ מסירה והערות
1. פרויקט שריג בניית מגורים בן 25 יחידות דיור ברחוב שריג בבי"ש	עמותת דיור בר השגה (קבוצת רכישה)	18,794,862	*מצוי בשלב אכלוס; הבניה הסתיימה, התקבל טופס 4. * נבנו 25 יחידות דיור, מתוכן 5 יחידות טרם נמסרו בשל מחלוקת מול דיירים. המפקח אישר מסירה. הוגש חשבון סופי.	2 מיליון ₪ (מתוכם 480,000 ₪ חשבוניות מאושרים ו- 960,000 ₪ עיכבון). עלות בדק כ- 100,000 ש"ח. יחד עם זאת, קיימת מחלוקת עם מספר דיירים הטוענים לאיחור במסירה ולזכות לקזז את תשלום התמורה.	1. ערבות בנקאית לבנק לאומי: 960,000 ₪. הערבות תופחת במחצית לאחר ביצוע המסירה; 2. עיכבון: 780,000 ₪.	השלמת מסירה - בתוך חודש. בדק - שנה ממסירה.
2. שכונת כלניות, בי"ש בניית 24 יחידות דיור (קוטגיים)	עמותת עתינו באר שבע	21,788,000 ₪	פרויקטים 2 ו-3 נבנים יחד -	התקבל סך של 9.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.	1. ערבות בנקאית בנק מזרחי - 1,089,415 ש"ח; מחצית מהערבות הבנקאית תשתחרר עם ביצוע המסירה. יתרת הערבות תשאר כערבות בדק. 2. עיכבון (פרויקט 2) - 0.5 מיליון ש"ח. 3. עיכבון (פרויקט 3) - 425,000 ש"ח.	מועד מסירה לאחר הארכה בשל העיכוב בתשלום החוזי - 1.4.2020. בעל השליטה נדרש לרכוש דירה של דייר בסך כולל של כ-2 מיליון ש"ח, בשל חוסר יכולתה של הדיירת לעמוד בהסכם. נותר לשלם סך של כ- 1.6 מיליון ₪.
3. שכונת כלניות, בי"ש בניית 20 יחידות דיור (קוטגיים)	עמותת בונים עתיד בבאר שבע	19,212,000 ₪	הסתיימו עבודות שלד, קירות פיתוח וטיח חלקי - כ-60% מביצוע הבניה.	התקבל סך של 8.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עלות השלמת הפרויקטים (2 ו-3) יחד - 15 מיליון ש"ח. יתרת תשלום עבור רכישת דירה בפרויקט 3 (כמפורט בעמודת "הערות") - 1.6 מיליון ש"ח. הרווח הצפוי מביצוע שני הפרויקטים (ללא הנהלה וכלליות), כ- 6 מיליון ₪.	2. עיכבון (פרויקט 2) - 0.5 מיליון ש"ח. 3. עיכבון (פרויקט 3) - 425,000 ש"ח.	
4. רחוב ארלוזורוב 15, באר שבע פרויקט תמ"א - 20 יחידות דיור	עז"ד עמיחי סעדה ושות'	8,658,000 ₪		נותרה ערבות בדק בבנק מזרחי, בסך 433,000 ש"ח. לאחר השלמת הבדק תשתחרר יתרת הערבות הבנקאית.	נותרה ערבות בדק בבנק מזרחי, בסך 433,000 ש"ח. לאחר השלמת הבדק תשתחרר יתרת הערבות הבנקאית.	בוצעה מסירה בסוף אוגוסט 18. מועד השלמת הבדק - בתקופה הקרובה.

¹ בשני הפרויקטים היה עיכוב בתשלום מצד מזמיני העבודה. לאור זאת נדחה מועד המסירה.

תיאור	מזמין	חיקף כספי בשקלים (לא כולל מע"מ)	סטטוס ביצוע	יתרות לתשלום ועלויות השלמת הפרויקט (לפני תקורות)	ערבויות/ עכבות	מועדי השלמה/מסירה ותערות
5. מתחם הספורטק נחל באר שבע פרויקט הקמת מלתחות	חכ"ל בי"ש	13,613,100 ₪	ישנם 2 מבני מלתחות: בוצעה מסירה של המבנה הראשון; מסירה סופית של המבנה השני – במהלך החודש הקרוב.	730,000 ש"ח, בהתאם לחשבון סופי מאושר. מועד לתשלום: אמצע אוקטובר 2019.	1. ערבות בנקאית בבנק לאומי – 1.46 מיליון ש"ח. 2. עיכון – 700,000 ש"ח. **הערבות הבנקאית (או מחצית מהעכון ומחצית מהערבות הבנקאית) צפויה להשתחרר עד לחודש נובמבר 19. היתרה צפויה תום להשתחרר עם תום הבדק.	מועד מסירה בתוך כחודש ימים (יתכנו עיכובים בשל החגים). בדק – בתום שנה מהמסירה.
6. בניית מועדוני נוער 5 שדרות	חכ"ל שדרות	6,500,000 ₪	הסתיימה בניית 3 מועדונים מתוך 5. ² 2 המועדונים הנוספים מצויים בשלב ביצוע עבודות שלד וגמר.	לא צפויה יתרה מביצוע הפרויקט.	1. ערבות בנקאית בבנק לאומי – 560,000 ש"ח. **צפי הפחתת הערבות לבדק – עד ינואר 2020	מועד מסירה צפוי – דצמבר 2019;
7. בניית בית ספר יסודי	אופקים חדשים	5,850,000	הסתיים ומאוכלס	יתרת תמורה עבור בניית בית הספר – 754,000 ש"ח; יתרת תמורה עבור השלמת חניון – 190,000 ש"ח (ממתנינים לאישור מפקח מטעם הפיס).		ביה"ס אוכלס ביום 1.9.2017; הסתיימה תקופת בדק. מלוא התמורה תתקבל רק לאחר השלמת האישורים בגין החניון.
				** עלות המשך השקעה עבור השלמת הפרויקט – 300,000 ש"ח.		
8. פרויקט אילורוב 46-48 באר שבע	יזמות		פרויקט הקמת בנייני דירות לסטודנטים על מקרקעין	4 הדירות שעליהם יבוצע הפרויקט ניקנו תמורת כ- 8 מיליון ש"ח.		להערכת החברה לצורך שינוי התביע תדרש השקעה בסך של כמיליון ₪ ופרק הזמן

² הקבלן שביצע את העבודות של 3 המועדונים נטש את הביצוע והוחלף בקבלן אחר.
³ אחת מן הדירות נרכשה על ידי בעל השליטה באופן אישי מהמוכר (כמפורט בפרק ז' להלן).

תיאור	מזמין	היקף כספי בשקלים (לא כולל מע"מ)	סטטוס ביצוע	יתרות לתשלום ועלויות השלמת הפרויקט (לפני תקורות)	ערבויות/ עכבונות	מועדי השלמה/ מסירה והערות
			שנרכשו למטרה זו. יש צורך בשינוי תב"ע לשם הקמת הבניינים. בשלב זה על סמך פרויקטים דומים באזור נראה כי ניתן יהיה לשנות תבע כך שתאושר בניה של 64 יחידות דיור.	עד כה שולם סך של כ-6.8 מיליון ש"ח. יתרה לתשלום – 1.2 מיליון ש"ח בפריסת תשלומים. עם השלמת שינוי התב"ע (כמפורט בעמודת "הערות") ערך המגרשים יעלה בשיעור ניכר.		הדרוש לשינוי התב"ע הינו כשנה.

29. כמו כן, מעבר לפרויקטים המתוארים לעיל, ביכולתה של החברה להיכנס לפרויקטים נוספים ואולם היא תוכל לעשות כן רק אם עתידה יתבהר. מעבר לכך, אף היום פונים לקוחות פוטנציאליים שונים לחברה ומעוניינים לשכור את שירותיה. ברם לנוכח הקשיים התזרימיים ועגנת תוסר הוודאות המרחפת מעליה, נאלצת החברה לדחות פניות רבות מחשש שלא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה.

30. מובן שלאחר שיתבהר מצבה המשפטי של החברה, ולאחר שתגובש תוכנית הבראה אשר כוללת התייחסות הן לסכומים שיוקצו לשם שירות חובות ההסדר והן לסכומים אשר יוקצו להמשך הפעילות השוטפת (על מנת לייצר הכנסות עתידיות שישרתו את הסדר הנושים), תוכל החברה לשוב ולקבל הצעות עבודה חדשות.

ב. הצורך הדחוף בלינוס אסיפות ובאישור הסדר נושים בעניינה של החברה

31. כאמור לעיל, וכפי שיפורט להלן, המקור העיקרי שממנו ניתן יהיה לשרת את חובות החברה לנושיה בדין קדימה ולנושיה בדין רגיל (לרבות נושים בעלי ערבויות אישיות) הוא ההכנסות הרבות הצפויות מהשלמת הפרויקטים הקיימים ורווחים מביצוע פרויקטים עתידיים.

שכן כלל רכושה של החברה (למעט שעבודים לבנק מזרחי ולמר אמיר איפרח) משועבד לטובת בנק לאומי, ובמקרה של חדלות פירעון ניתן לומר בוודאות כמעט מוחלטת שמימוש של אותו הרכוש ואותם הפיקדונות שבידי הבנק ישרת אך ורק את חובות החברה לבנק לאומי.

32. גם בנק מזרחי, הנושה המובטח הנוסף⁴, שהחוב כלפיו עומד על סך של כ-3.3 מיליון ש"ח, עלול לקבל רק חלק מזערי מחובו במקרה ובו החברה תפסיק באופן מיידי את פעילותה. בהתאם, קיימת תועלת רבה מהמשך פעילות החברה אשר יביא לגבייה אופטימאלית של התקבולים המשועבדים לטובתו לשם פירעון מלוא החוב כלפיו והותרת היתרה העודפת לנושים השונים.

⁴ לבנק מזרחי משכון על זכויות החברה לקבלת כספים מאת בונים עתיד בבאר שבע (ע"ר) 580589257 אשר יגיעו לחברה עפ"י החסכם לביצוע עבודות הבנייה שנחתם בינה ובין החברה בחודש יוני 2018 (רי משכון מס' 15 בפלט רשם החברות שצורף לעיל כנספת "ב.1").

בנוסף, לטובת בנק מזרחי משכון על זכויות החברה לקבלת כספים מאת הרצל 124 שותפות מוגבלת שמספרה 550243760 בקשר עם חוזה שנחתם ביום 24.1.2018 (משכון מס' 13 בפלט רשם החברות של החברה שצורף כנספת לבקשה).

33. יתר על כן, כפי שהוזכר לעיל, התרחיש המסתבר ביותר ממצב של קריסת החברה ועצירת פעילותה הינו שהגורמים החייבים לחברה כספים בתמורה לפרויקטים הפעילים כיום, לא רק שלא ישלמו את המגיע מהם לחברה בתרחיש של עצירת פעילות אם כי יעלו טענות לנזקים רבים שתסב להם עצירת הפעילות בסמוך לסיומה.

34. מאידך, כפי שהוסבר, ככל והחברה תשלים את הפרויקטים אשר הינם בתהליכי ביצוע מתקדמים, הינה צפויה לקבל סכומים נכבדים שיש בהם לאפשר הסדר נושים לטובת כלל נושי החברה ועובדיה.

35. ברם, לנוכח המצב אליו נקלעו החברה וההליכים המשפטיים אשר ננקטים על ידי חלק מנושיה ומחשקים את פעילותה ויכולותיה הכספיות, אין בידי החברה להמשיך ולבצע את הפרויקטים בצורה סדירה, אלא ככל ויהיה בידה להגיע להסדר עם נושיה.

36. לעניין זה יוער, כי חלק ניכר מנושי החברה מבין את מצב החברה ונמנע מלנקוט הליכים כנגדה מתוך הבנה שרק המשך פעילות יכול לאפשר לחברה (שנקלעה לקשיים בתום לב) לשלם חלק מחובותיה, וכי מוטב לאפשר את המשך פעילותן ולהגיע להסדר חוב כולל שיאפשר הסדר לכלל הנושים הרגילים, שלא צפויים לזכות בדבר בתלופת הפירוק.

37. ייאמר כבר עתה, כי בהתאם לכך, נושים מהותיים של החברה כבר מסרו את ברכתם לעיקרי ההסדר שהוצג בפניהם ויוצג בהרחבה להלן.

38. כך או אחרת, דומה כי ככל והחברה רוצה להגיע להסדר שיוכל לאפשר את פעילותה ואת הבראתה, הרי שיש צורך בהליכי הסדר נושים כהגדרתם בחוק, שיעשו בצורה שקופה ושוויונית (ויסירו חשש של הנושים שכל דאלים גבר), ואשר יוכלו לספק לחברה שקט תעשייתי.

ג. עדיפות הסדר על פני הליכי פירוק

39. מהאמור לעיל עולה בצורה חד משמעית, כי את ערכה של החברה ניתן לשמר רק במצבה כ"עסק חיי" ויצרני ותוצאה שכזו ניתן להשיג אך ורק באמצעות גיבוש הסדר נושים לחברה, שכן אין די בנכסי החברה ובהונה העצמי (גם לא לאחר תוספת ההון העצמי של בעלי המניות) כדי לשרת פירעון מלוא חובות החברה.

40. בכל מקרה אחר, שבו לא יאושר הסדר נושים, הרי שעתידה של החברה הינו להליכי כינוס על ידי הנושה המבוטח וכן פירוקה המידי.

41. בהליכים שכאלו (כינוס ופירוק) לא יזכו הנושים הרגילים לדיבידנד של ממש, מן הטעם שנכסיה המוחשיים של החברה משועבדים לבנק לאומי, וכן מן הטעם שהליכי חדלות פירעון יובילו בוודאות לאובדן הזכויות הכספיות בפרויקטים שהעבודה בהן טרם הושלמה.

42. לא זו אף זו, הפסקת פעילותה של החברה כעסק חי תגרום לחברה נזק כפול, שכן הדבר יגדיל את מצבת הנשייה של החברה מחד (בשל טענות שיעלו מזמיני העבודות ביחס לנזקים שייגרמו להם כתוצאה מנטישת אתרי העבודות) ואף תגרום לקושי ממשי לגביית חובות מלקוחות אלו מאידך (בשל טענות קיזוז שיועלו על דם).

43. כמו כן, הניסיון מלמד שהפסקת פעילות החברה כעסק חי, תקשה בכל מקרה על האפשרות לגבות חובות מלקוחותיה בשל טענות שונות של אי התאמה ודרישה לתיקונים (הואיל ולא ניתן לבצע תיקונים או לבדוק טענות לקוחות כשהחברה אינן פעילה).

44. אם לא די בכך, מתן צו פירוק לחברה יביא למצב שבו כל עובדי החברה (23 במספר), אשר מרביתם תושבי הנגב (אזור הסובל ממילא ממחסור במקומות תעסוקה), יאבדו על אתר את מקום עבודתם, בתקופה שאינה מן הנוחות בעבור ציבור מחפשי העבודה בתחום הבנייה בישראל.

45. מנגד, כפי שתואר לעיל, ככל שתאושר הצעת ההסדר לחברה תוכל החברה לפעול הן להשלמת הפרויקטים והן לגביית חובות לקוחות וניסיון לאיתור והתקשרות בפרויקטים נוספים, כך התמורה שניתן לחלק לנושים תגדל.

46. לאור האמור לעיל, ברי שהיעתרות לבקשה זו והמשך הפעלת החברה כעסק חי, אגב ניסיון לאשר הסדר נושים, יוכל לשרת את כל הדמויות הרלוונטיות הנוגעות בחברה ובהן כלל נושי החברה, עובדיה וקהל לקוחותיה.

ד. נכסי החברה וחובותיה

47. כאמור לעיל, החברה זכאית לקבל תמורה מהפרויקטים השונים שהינה מבצעת כמפורט בטבלה לעיל. יחד עם זאת, התקבולים מהפרויקטים השונים, גם בגין אלו שבוצעו בגינם כבר עבודה רבה, מותנית בהשלמת הפרויקטים.

48. יוער, כי לצורך פרויקט ארלוזורוב (המפורט בטבלת הפרויקטים לעיל) התקשרה החברה בהסכמים לרכישת 3 דירות. ערך הדירות, שלא במסגרת הפרויקט (וככל ולא תשונה התביעה) הינו נמוך ומסתכם בסך כולל של 3.8 מיליון ש"ח בלבד.

49. בנוסף, בבעלות החברה משרד ברח' יד ושם 15/2 בבאר שבע. ערך המשרד על פי חוות דעת שמאית עומד על סך של 1.1 מיליון ש"ח.

ד(1) חובות החברה

נושים מובטחים

50. לחברה חוב של כ- 4.5 מיליוני ₪ לבנק לאומי (המגובה בחלקו בפיקדונות) האוחז בשעבודים ספציפיים וכן שעבוד צף, אשר יש בהם כדי להבטיח מעל ממלוא גובה החובות כלפיו;

51. לחברה חוב של כ- 3.3 מיליון ₪ לבנק מזרחי (המגובה בחלקו בפיקדונות) האוחז אף הוא בשעבודים ספציפיים על רכבי החברה וחוזי בניה של החברה.

52. לחברה שעבוד נוסף למר אמיר איפרת, על התקבולים המגיעים לחברה על פי הסכם בניית שני מועדוני נוער בעיר שדרות (מתוך פרויקט מסי 6 בטבלה לעיל). שעבוד זה נוצר לנוכח הסכמה שנערכה עם מר יפרח לפיו הוא ישלים את ביצוע 2 המועדונים הנזכרים לעיל על חשבונו ובתמורה יהיה זכאי לקבלת התמורה המגיעה בגין כך.

נושים בדיו קדימה

53. לחברה חובות לרשויות המסתכמים בכ- 800,000 ₪;

54. סך חובות החברה לעובדיה (לרבות בעת סיום יחסי עובד מעביד) נאמדים בכ- 650,000 ₪;

נושים רגילים

55. סך חוב החברה לנושים הרגילים עומד על סך של כ- 18,151,000 ₪. בעניין זה יצוין כי מרבית הנושים הרגילים אוחזים גם בערבויות אישיות של מי מהאחים ואו כל האחים (כ-70%).

ה. עקרונות הסדר הנושים המוצע

56. במהלך התקופה האחרונה שקדה החברה על גיבוש הסדר נושים לטובת כלל הנושים.
57. בסופם של המגעים דומה שעלה בידי החברה לגבש הסדר שיש בו כדי לתת מענה ממשי לכלל נושי החברה (ואשר עדיף לעין שיעור על האלטרנטיבה של פירוק החברה).
58. הסדר הנושים ותוכנית הפעלת החברה בתקופת הסדר הנושים (ככל ויאושר) נבנו תוך הנחות שמרניות בדבר הרווח והתקבולים הצפויים מהשלמת הפרויקטים, בסיוע רו"ח אלון פרדקין ורו"ח יהודה אנגלנדר, המתמחים בהסדרי נושים ועל בסיס נתוני החברה.
59. הסדר הנושים מבוסס על התמורה שעתידה החברה לקבל מביצוע הפרויקטים והמשך פעילותה השוטפת וכן מתרומת בעלים מצד האחים.
60. למותר לציין, כי כאמור לעיל, השלמת הפרויקטים תביא גם להקטנת ההתחייבויות של החברה לנושים המובטחים.
61. במסגרת הסדר הנושים תחלק החברה דיבידנד בשיעורים הבאים:
- 61.1. נושים מובטחים – 100% מהחוב (לפי הסכמות ספציפיות);
 - 61.2. עובדים – 100% מהחוב שיפרע במהלך העסקים הרגיל;
 - 61.3. נושים בדין קדימה – 100% מהחוב;
 - 61.4. נושים רגילים בעלי ערבות אישית – 60% עד 75% מהחוב;
 - 61.5. נושים רגילים ללא ערבויות אישיות – 50% עד 60% מהחוב;
62. בהתאם להצעת ההסדר, התשלום לנושים המובטחים ישולם לפי סיכומים ספציפיים שיושגו למולם. לעניין זה יוזכר, כי בפועל הגיעה החברה להסדר עם הנושה המובטח העיקרי שלה, בנק לאומי, הכולל את פירעון החוב הכספי לבנק כנגד קיזוז פקדונות וחשכונות, וכן פריסה של החזר הערבויות הבנקאיות לתקופה של 3 שנים, מה שיאפשר לחברה להמשיך את פעילותה השוטפת כסדרה. והכל כמפורט בהסדר הספציפי אל מול בנק לאומי (ראה נספח 7). מן הראוי עוד לציין, כי יתכן עוד שינוי, לבקשת החברה, בדרך פריסת החזר הערבויות.
63. התשלום לנושים בדין קדימה יבוצע לא יאוחר מתום 24 חודשים ממועד אישור ההסדר, באמצעות תשלומים חודשיים שווים.
64. התשלום לנושים הרגילים בעלי הערבויות האישיות והתשלום לנושים הרגילים יבוצע לכל היותר בתוך 60 חודשים, בתשלומים רבעוניים שווים.

יחד עם זאת, לפי הצעת ההסדר, ככל ויתממשו תחזיות החברה בדבר התשלומים והרווח הצפוי מפרויקטים שונים (כמפורט להלן), יוקדמו התשלומים וכן יגדל שיעור הדיבידנד בצורה ניכרת.

הקדמת התשלומים – בהתאם להצעת ההסדר, מתצית מהרווח אשר יתקבל, ככל ויתקבל, מהשלמת שלושת הפרויקטים המוזכרים בטבלת הפרויקטים לעיל (שני פרויקטי כלנית ופרויקט שריג), תשמש לשם הקדמת התשלומים לנושים בדין קדימה, לנושים הרגילים בעלי הערבויות האישיות ולנושים הרגילים, באופן שיביא לקיצור תקופת הפירעון לקבוצות נושים אלו בהתאם.

הגדלת שיעור הדיבידנד - הצעת ההסדר קובעת שיעור דיבידנד מינימאלי לנושים בעלי ערבויות ולנושים הרגילים (60% ו-50% בהתאמה). ברם, ככל ותאושר התביע בפרויקט ארלוזורוב ופרויקט זה יניב רווח מעבר לסכום ההשקעה בו, יתווסף הרווח ככל שיהיה לצורך חלוקה לנושים עד לגובה תקרת הדיבידנד המקסימלי המפורט לעיל.

ו. תרומת הבעלים להסדר

65. עוד בטרם הגשת הבקשה הזרימו האחים סכומים נכבדים לחברה וכיום הם עומדים ביתרות זכות של כ- 3.4 מיליון ₪.

66. שלושת האחים הינם הרוח החיה בחברה והם הגורמים המהותיים לצורך המשך קידום הפרויקטים של החברה וגביית הכספים המגיעים לה. אני משמש כבעלים הרשום של החברה; מר מוחמד אבו-דחל משמש כסמנכ"ל הכספים של החברה ומר אחמד אבו-דחל משמש כמנכ"ל החברה.

67. במסגרת הסדר הנושים מתחייבים האחים, להעמיד לטובת החברה את זכויותי הן בדירה ברח' אולגה שמיר 20 בבאר שבע (גוש 100622/ חלקה 33/2) בפרויקט "כלניות", והן את זכויותיו במגרש ברחוב ארלוזורוב 46/2, באר שבע (גוש 38026/ חלקה 45/2) בפרויקט "ארלוזורוב 46-48".

68. בנוסף, האחים יסכימו להדחיית חובם, ויעמידו עצמם לרשות החברה וימשיכו לעבוד בה עד לתום תקופת ההסדר. לאחר השלמת ההסדר, יופטרו האחים מערבותם לחברה.

ז. נספחים לבקשה

בהתאם לתקנות 7(ב)(1)–7(ב)(4) תקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), תשס"ב–2002, מצורפים לבקשה המסמכים הנדרשים מהחברה ואלו הם:

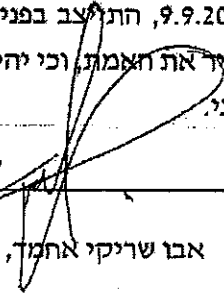
- הצעה להסדר נושים בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות, מצ"ב כנספח 1.
- העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה, מצ"ב ומסומן כנספח 2, וכן כל הנספחים הנלווים מצ"ב ומסומנים כנספח 2.א'–2.ז.
- העתק מהסכמים מהותיים שהחברה צד להם, מצ"ב ומסומן כנספח 3.
- העתק מהליכים משפטיים מהותיים שהחברה צד להם, מצ"ב ומסומן כנספח 4.
- העתק מרשימת נושאי משרה בחברה, מצ"ב ומסומן כנספח 5.
בנוסף, מעבר לנספחי החובה הנ"ל, מצורפים לבקשה גם הנספחים הבאים:
- העתק מתעודת התאגדות של החברה, מצ"ב ומסומן כנספח 6.
- העתק מדוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנים 2015-2017, מצ"ב ומסומן כנספח 7.
- העתק מטיוטת ההסכם עם בנק לאומי - הנושה המובטח, מצ"ב ומסומן כנספח 8.
- העתק מעמדת העובדים לבקשת החברה לכינוס אסיפות נושים, מצ"ב ומסומן כנספח 9.
- העתק מכתב דרישת העמדת אשראי ששלח בנק לאומי לחברה ביום 14.8.19, מצ"ב כנספח 10.
- העתק חוות הדעת שמאית לפרויקט ארלוזורוב, מצ"ב כנספח 11.
- העתק הסכם המכר של המשרד וחוות דעת שמאית, מצ"ב כנספח 12.

זהו שמי, זו חתימת, ותוכן תצהירי אמת.


אנואר אבו דחל

אישור

אנו שריקי אחמד, עו"ד מס' 28331932, מאשרת בזה, כי ביום 9.9.2019, התקעב בפני מר אנואר אבו דחל, שהזדהה באמצעות ת"ז 28331932, וכי לאחר שהזרתנו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני


אבו שריקי אחמד, עו"ד
אבו שריקי אחמד / עו"ד
ABU SHIRIKI AHMED / EILAV
L.L. / 2019

תצהיר

אני החתום מטה, אחמד אבו דחל, ת"ז 032967119, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כמנכ"ל חברת דלנור הנדסה ופרויקטים (להלן: "החברה") ועושה תצהירי זה כתצהיר לתמיכה בבקשה לכינוס אסיפות נושים לפי סעיף 350(א) לחוק החברות (להלן: "הבקשה") המוגשת בד בבד לתצהירי זה על ידי החברה לבית משפט נכבד זה.
2. כל הנטען בתצהירי זה, הינו בידיעתי האישית ואו למיטב ידיעתי.
3. הריני מאשר כי מלוא העובדות המפורטות בבקשה הינן נכונות לפי מיטב ידיעתי וכי אני עומד מאחורי הבקשה והתחייבותי לתרומת בעלים כמפורט בה.
4. זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.



אחמד אבו דחל

אישור

אני, הח"מ, עו"ד מיטל אורטג, מאשרת בזה, כי ביום 9.9.2019, התייצב בפני מר אחמד אבו דחל, שהזדהה באמצעות ת"ז 032967119, וכי לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

אבו שריקל אחמד, עו"ד
ABU SHRIKEL AHMED, Advocate
L.S. 2587

אבו שריקל אחמד, עו"ד

תצהיר

אני החתום מטה, **מוחמד אבו דחל**, ת"ז 200272508, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כסמנכ"ל הכספים של חברת דלנור הנדסה ופרויקטים (להלן: "החברה") ועושה תצהירי זה כתצהיר לתמיכה בבקשה לכינוס אסיפות נושים לפי סעיף 350(א) לחוק החברות (להלן: "הבקשה") המוגשת בד בבד לתצהירי זה על ידי החברה לבית משפט נכבד זה.

2. כל הנטען בתצהירי זה, הינו בידיעתי האישית ואו למיטב ידיעתי.

3. הריני מאשר כי מלוא העובדות המפורטות בבקשה הינן נכונות לפי מיטב ידיעתי וכי אני עומד מאחורי הבקשה והתחייבותי לתרומת בעלים כמפורט בה.

4. זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.



מוחמד אבו דחל

אישור

אני, הח"מ, עו"ד הילה גולפור, מאשרת בזה, כי ביום 9.9.2019, התייצב בפני מר מוחמד אבו דחל, שהודהה באמצעות ת"ז 200272508, וכי לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק

אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני **הילה גולפור, עו"ד**

מ.ר. 76662

לינוקולו 20, חל אבי

הילה גולפור, עו"ד

תוכן עניינים לנספחים

הצעה להסדר נושים בהתאם לסי' 350 לחוק החברות	נספח 1
העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה	נספח 2
העתקים מנסחי רישום טאבו	נספח 2.א
העתקים מהסכמי המכר	נספח 2.ב
העתק מדו"ח רשם החברות לחברת דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ	נספח 2.ג
העתק ממסמכי הבעלות ומסמכי השעבוד	נספח 2.ד
רשימת עובדי החברה	נספח 2.ה
העתק מטופס הסכמים מהותיים שהחברה צד להם	נספח 3
העתק מההסכמים של הפרויקטים	נספח 3.א
העתק מהליכים משפטיים מהותיים שהחברה צד להם	נספח 4
העתק מרשימת נושאי משרה בחברה	נספח 5
העתק מתעודת התאגדות של החברה	נספח 6
העתק מדוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנים 2015-2017	נספח 7
העתק מטיוטת ההסכם עם בנק לאומי - הנושה המובטח	נספח 8
העתק מעמדת העובדים לבקשת החברה לכינוס אסיפות נושים	נספח 9
העתק מכתב דרישת העמדת אשראי ששלח בנק לאומי לחברה ביום 14.8.19	נספח 10
העתק חוות הדעת שמאית	נספח 11
העתק הסכם המכר של המשרד וחוות דעת שמאית	נספח 12

נספח 1

הצעה להסדר נושים בהתאם לסי 350 לחוק
החברות.

ובעניין:

חוק החברות התשנ"ט – 1999

(להלן: "החוק")

ובעניין:

דלנור הנדסה ופרויקטים, ח.פ. 514610252
ע"י ב"כ עוה"ד יריב שי ישינובסקי ו/או רונן נאוי
ו/או ליאור בן יוסף-לוי ו/או הילה גולפור
מרח' לינקולן 20 תל אביב
טל': 03-7611611; פקס': 03-7611655

(להלן: "המבקשת")

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" או "הנושה המובטח")

ובעניין:

בנק מזרחי טפחות בע"מ

מרח' קק"ל 1, באר שבע

טל': 076-8041441; פקס': 076-8622843

(להלן: "בנק מזרחי")

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:

הכונס הרשמי

מרח' התקווה 4, באר-שבע

טל': 08-6264575; פקס': 02-6467575

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

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

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")¹.
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 אדלזרוב 46/2, באר שבע (גוש 38026/ חלקה 45/2) בפרויקט "ארלזרוב 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 בגודל 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").

¹ קיימים שעבודים לגורמים נוספים, אולם שעבודים אלו נוגעים 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 אותו 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 ואו 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 שיחיה, לצורך חלוקה לנושים עד לגובה תקרת הדיבידנד המקסימלי המפורט לעיל:

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

ארלזורוב (להלן ביחד: "אישור התבי"ע").

2. פרויקט זה יניב רווח מעבר לסכום ההשקעה בו.

לצורך בחינת הרווח ימונה שמאי שזהותו תאושר על ידי בית המשפט, שיערוך הערכה שמאית מחדשת למגרשי ארלזורוב (שתאושר בעניינם באותו המועד תבי"ע). בבחינת הרווח על ידי השמאי, יילקחו בחשבון מלוא העלויות שהושקעו ויושקעו ברכישת מגרשי ארלזורוב ובהשבתם ובכלל זה העלויות הישירות והעקיפות שיושקעו בשינוי התבי"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 התחשבנות בין החברה לבין הנושה מגיש תביעת החוב. בכל מקרה של מחלוקת תובא המחלוקת להכרעתו של בית המשפט הדן 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 מתמצה 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

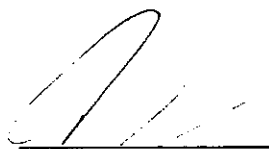
28. כנגד תרומת הבעלים בפועל, יופטרו האחים ונושאי המשרה מערבויותיהם האישיות שנתנו לטובת חובות החברה ולא תהיה לכל נושה כל עילת תביעה כנגד האחים או נושאי המשרה בחברה, בעניינים הנוגעים לפעילות ו/או חובות החברה שנוצרו עובר לאישור הסדר הנושים.
29. העברת מלוא תרומת הבעלים כהגדרתה לעיל והשלמת הסדר הנושים יהוו 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, וכן 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 עיכובן 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 מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה

בבית המשפט המחוזי בבאר שבע

בעניין:

דלגור הנדסה ופרויקטים, ח.פ. 514610252

ע"י ב"כ עוה"ד יריב שי ישינובסקי ואו רונן נאוי ואו הילה גולפור

מרח' לינקולן 20, תל אביב

טל': 03-7611611; פקס': 03-7611655

דין וחשבון על חובות ונכסים¹

חלק א' – נכסים וזכויות

1. נכסי דלא ניידי

יש לצרף נכס רישום עדכני/חוזזה חכירה/חוזזה שכירות:
העתקים מנסח רישום טאבו, מצ"ב ומסומן כנספח 1.א לטופס זה.
העתקים מהסכמי המכר, מצ"ב ומסומן כנספח 1.ב לטופס זה.

פרטים	נכס 1	נכס 2	נכס 3	נכס 4
סוג נכס	דירה	דירה	דירה	דירה
גוש/ספר	38026	38026	38026	38026
חלוקה ונתת חלקה/דף	46/2	45/1	46/1	46/2
מהות הזכות	הערת אזהרה	הערת אזהרה	הערת אזהרה	תרומת בעלים
החלק בזכות ב- %				100%
בעלים רשומים	גרינברג שחנה, צירולניק רומן, צירולניק סופיה	סלח תקוה	אברהם שולמית	אבו דחל אנואר
כתובת הנכס	ארלוזורוב 48/2, באר שבע	ארלוזורוב 46/1, באר שבע	ארלוזורוב 48/1, באר שבע	ארלוזורוב 46/2, באר שבע
תאריך הרכישה	13.6.2017	15.10.2018	27.1.2019	5.6.2017
סכום הרכישה בש"ח	1,924,000	1,950,000	2,000,000	1,800,000
שווי בש"ח כיום				
בעלים נוספים וכתובתם	1. שם			
	כתובת			
	2. שם			
	כתובת			
שעבודים				
מקום רישום השעבוד				
לטובת				
כתובת				
הסכום				
מתאריך				

¹ פורסם ק"ת תשס"ב מס' 6178 מיום 27.6.2002 עמ' 868.

מניות וזכויות בתאגיד

2.

יש לצרף תמצית מרשם החברות:

העתק מדו"ח רשם החברות לחברת דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ, מצ"ב ומסומן כנספח 1.1 לטופס זה.

מס	שם התאגיד	בעל המניות/הזכויות	פרוט המניות/הזכויות	שם ותואר של נושא משרה בתאגיד מטעם המבקשת
1.	דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ	אבו דחל אנואר		בעל מניות ודירקטור

מלאי עסקי

3.

פרט את כל המלאי העסקי שיש לחברה:

כלי רכב

4.

• לחברה חוב של כ- 8,300 ₪ לחברת מכשירי תנועה ומכונניות (2004) המחזיקה בשעבוד על רכב מסוג ליווונג מ.ר. 1291136.

• סקודה אוקטביה, מ.ר. 9964952.

• סקודה אוקטביה, מ.ר. 9183152.

• מרצדס בנץ, מ.ר. 3004973.

• מרצדס בנץ, מ.ר. 7625655.

העתק ממסמכי הבעלות (רישיונות רכב), מצ"ב כנספח 1.1 לטופס זה.

זכויות החברה לקבל כספים ונכסים אחרים (לקוחות, דמי שכירות וכד'):

5.

כמפורט בהרחבה בבקשה, החברה מבצעת מספר פרויקטים שהינם בתהליכי ביצוע. קבלת הכספים המפורטים בבקשה מותנים בהשלמת ביצוע העבודות.

לרשימת פרויקטים בשלבי ביצוע, ר' עמ' 6-8 לבקשה.

חלק ב' – חובות ובטוחות

1. פירוט הנושים (הלא מבוטחים):

כאמור בבקשה, סך חוב החברות לנושים הרגילים עומד על סך של כ-18,151,000 ₪. בעניין זה יצוין כי מרבית הנושים הרגילים אוחזים גם בערבויות אישיות של מי מבעלי השליטה (כ-70%).

2. פירוט הנושים בדין קדימה:

כאמור בבקשה, לחברה חובות לרשויות המסתכמים בכ-800,000 ₪; כמו כן, סך חובות החברה לעובדיה (לרבות בעת סיום יחסי עובד מעביד) נאמדים בכ-650,000 ₪.

3. פירוט עובדי החברה: רשימת עובדי החברה, מצ"ב ומסומן כנספח 1.ה לטופס זה.

4. ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובותיה (נושים מובטחים):
ראה דו"ח רשם התברות לחברה שמצורף כנספח 1.ב. לטופס זה, וכן ראה טבלה שלהלן:

תיאור	ערבויות
1. פרויקט שריג בניית בניין מגורים בן 25 יחידות דיור ברחוב שריג בב"ש	ערבות בנקאית לבנק לאומי: 960,000 ש"ח. הערבות תופחת במחצית לאחר ביצוע המסירה;
2. שכונת כלניות, ב"ש בניית 24 יחידות דיור (קוטגיים)	ערבות בנקאית בנק מזרחי – 1,089,415 ש"ח;
3. שכונת כלניות, ב"ש בניית 20 יחידות דיור (קוטגיים)	**מחצית מהערבות הבנקאית תשתחרר עם ביצוע המסירה. יתרת הערבות תישאר כערבות בדק.
4. רחוב ארלוזורוב 15, באר שבע פרויקט תמ"א - 20 יחידות דיור	נותרה ערבות בדק בבנק מזרחי, בסך 433,000 ש"ח. לאחר השלמת הבדק תשתחרר יתרת הערבות הבנקאית.
5. מתחם הספורטק נחל באר שבע פרויקט הקמת מלתחות	1. ערבות בנקאית בבנק לאומי – 1.46 מיליון ש"ח. **מחצית מהערבות הבנקאית צפויים להשתרר במהלך אוקטובר 19. מחצית הערבות השנייה צפוי להשתחרר עם תום שנת הבדק.
6. בניית 5 מעדוני גזר	ערבות בנקאית בבנק לאומי – 560,000 ש"ח.

5. ערבויות שנתנו נושאי משרה בחברה ו/או בעלי המניות להבטחת חובות החברה:
מרבית הנושים הרגילים אוחזים גם בערבויות אישיות של מי מבעלי השליטה (כ-70%).

חלק ג' – חשבונות בנק וביטוחים

1. חשבונות בנק יש לפרט את כל החשבונות (מט"ח, ניי"ע, גמל, חסכונות וכד') יש לצרף דף חשבון אחרון: פירוט בדבר חשבונות הבנק, ראו טבלה שלהלן:

מס'	שם הבנק	מס' סניף	סוג חשבון	מס' חשבון	בעל החשבון	בעלי זכות חתימה נוספים	יתרה בש"ח לתאריך הבקשה
1.	בנק לאומי	922	עו"ש	60520091	אבר-דחל אנואר ומוחמד	אין	-609,614.69
2.	בנק מזרחי	544	עו"ש	353883	אבר-דחל אנואר ומוחמד		-199879.30

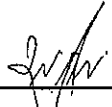
2. כרטיסי חיוב
יש לפרט את כל כרטיסי החיוב המחייבים את חשבון החברה, וכן שמות האוחזים בכרטיסים אלו והרשאים לחייב את החברה על פיהם, יש לצרף דף חיוב אחרון: לחברה אין כרטיסי חיוב.

3. ביטוחים
יש לצרף את כל סוגי הביטוחים של החברה (וכן ביטוחים של נושאי משרה ועובדים) ולצרף צילום הפוליסות: אין בידי החברה מסמכים בדבר ביטוחים.

תצהיר

אני מגיש הדו"ח והח"מ מוחמד אבו-דחל מס' ת"ז 200272508 משמש כסמנכ"ל כספים בחברת דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ, מצהיר בזה כי לפי מיטב ידיעתי הדו"ח שאני מגיש בזה לבית המשפט על כל עמודיו ונספחיו, הוא מדויק, מלא ומעודכן ליום 9.9.2019.

תאריך: 9.9.2019



מוחמד אבו-דחל

אימות

אני הח"מ הילה-גולפור, עו"ד, מאשרת בזה כי ביום 9.9.2019 הופיע בפני מר מוחמד אבו-דחל שזיהיתי אותו על פי מס' ת.ז. 200272508, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אם לא יעשה כן יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

תאריך: 9.9.2019

הילה גולפור, עו"ד
~~מ.ר. 76662~~
לינקוילה סגלסות, או"ד

בנק לאומי - אחזור דפי חשבון

דף לצפייה:
50/2019

חשבון:
* 922-605200/91

נכון לתאריך: 08/09/19

יתרה בפיגור:

נכון לתאריך: 08/09/19

נכון לתאריך: 08/09/19

יתרה כולל פיגורים:

יתרה	זכות	חובה	אסמכתא	תיאור	תאריך ערך	תאריך
-483,082.17		120,000.00	5005053	שיק מסלק*92200	25/08/19	25/08/19
-507,376.21		24,294.04	5005212	שיק מסלק*92200	25/08/19	25/08/19
-507,441.21		65.00	904863	ע.החזרת שיק	25/08/19	26/08/19
-507,506.21		65.00	905053	ע.החזרת שיק	25/08/19	26/08/19
-507,571.21		65.00	905212	ע.החזרת שיק	25/08/19	26/08/19
-404,056.21	103,515.00		904863	החזר שיק*	25/08/19	26/08/19
-284,056.21	120,000.00		905053	החזר שיק*	25/08/19	26/08/19
-259,762.17	24,294.04		905212	החזר שיק*	25/08/19	26/08/19
-269,897.36		10,135.19	6805002	פרעון הלוואה	26/08/19	26/08/19
-269,886.36	10.98		66804	ריבית לפקדון	27/08/19	27/08/19
597,428.18	867,314.56		66804	פרעון פקדון	27/08/19	27/08/19
-269,897.36		867,325.54	66838	פדיון מקודד	27/08/19	27/08/19
-277,195.36		7,298.00	5000042	שיק מסלק*92200	27/08/19	27/08/19
-277,260.36		65.00	900042	ע.החזרת שיק	27/08/19	28/08/19
-269,962.36	7,298.00		900042	החזר שיק*	27/08/19	28/08/19
-354,618.36		84,656.00	5005248	שיק מסלק*92200	29/08/19	29/08/19
-354,683.36		65.00	905248	ע.החזרת שיק	29/08/19	30/08/19
-270,027.36	84,656.00		905248	החזר שיק*	29/08/19	30/08/19
-306,201.36		36,174.00	5004259	שיק מסלק*92200	30/08/19	30/08/19
-321,201.36		15,000.00	5004740	שיק מסלק*92200	30/08/19	30/08/19
-343,681.36		22,480.00	5004789	שיק מסלק*92200	30/08/19	30/08/19
-373,681.36		30,000.00	5004983	שיק מסלק*92200	30/08/19	30/08/19
-413,310.36		39,629.00	5005011	שיק מסלק*92200	30/08/19	30/08/19
-486,940.36		73,630.00	5005106	שיק מסלק*92200	30/08/19	30/08/19
-601,146.96		114,206.60	5005123	שיק מסלק*92200	30/08/19	30/08/19
-604,896.96		3,750.00	5005135	שיק מסלק*92200	30/08/19	30/08/19
-624,896.96		20,000.00	5005156	שיק מסלק*92200	30/08/19	30/08/19
-644,896.96		20,000.00	5005193	שיק מסלק*92200	30/08/19	30/08/19
-645,138.69		241.73	92221	דנ"ח פעולות	30/08/19	30/08/19
-645,203.69		65.00	904259	ע.החזרת שיק	30/08/19	01/09/19
-645,268.69		65.00	904740	ע.החזרת שיק	30/08/19	01/09/19
-645,333.69		65.00	904789	ע.החזרת שיק	30/08/19	01/09/19
-645,398.69		65.00	904983	ע.החזרת שיק	30/08/19	01/09/19
-645,463.69		65.00	905011	ע.החזרת שיק	30/08/19	01/09/19
-645,528.69		65.00	905106	ע.החזרת שיק	30/08/19	01/09/19
-645,593.69		65.00	905123	ע.החזרת שיק	30/08/19	01/09/19
-645,658.69		65.00	905135	ע.החזרת שיק	30/08/19	01/09/19
-645,723.69		65.00	905156	ע.החזרת שיק	30/08/19	01/09/19
-645,788.69		65.00	905193	ע.החזרת שיק	30/08/19	01/09/19
-609,614.69	36,174.00		904259	החזר שיק*	30/08/19	01/09/19

בנק לאומי - אחזור דפי חשבון

דף לצפייה:
51/2019חשבון:
922-605200/91

נכון לתאריך: 08/09/19

יתרה בפיגור: 17,715.96 ₪

יתרה כולל פיגורים: 420,081.16 ₪

תאריך	תאריך ערך	תיאור	אסמכתא	חובה	זכות	יתרה
01/09/19	30/08/19	החזר שיק*	904740		15,000.00	-594,614.69
01/09/19	30/08/19	החזר שיק*	904789		22,480.00	-572,134.69
01/09/19	30/08/19	החזר שיק*	904983		30,000.00	-542,134.69
01/09/19	30/08/19	החזר שיק*	905011		39,629.00	-502,505.69
01/09/19	30/08/19	החזר שיק*	905106		73,630.00	-428,875.69
01/09/19	30/08/19	החזר שיק*	905123		114,206.60	-314,669.09
01/09/19	30/08/19	החזר שיק*	905135		3,750.00	-310,919.09
01/09/19	30/08/19	החזר שיק*	905156		20,000.00	-290,919.09
01/09/19	30/08/19	החזר שיק*	905193		20,000.00	-270,919.09
01/09/19	01/09/19	עמ. ערבות חספת	832026	6,329.61		-277,248.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5004916	63,380.00		-340,628.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5004923	18,715.00		-359,343.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5004990	85,912.00		-445,255.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005029	30,000.00		-475,255.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005051	120,000.00		-595,255.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005054	120,000.00		-715,255.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005087	120,000.00		-835,255.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005109	30,000.00		-865,255.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005113	77,077.00		-942,332.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005130	3,750.00		-946,082.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005172	13,850.00		-959,932.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005178	22,300.00		-982,232.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005185	28,000.00		-1,010,232.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005190	30,879.00		-1,041,111.70
01/09/19	01/09/19	שיק מסלק* 92200	5005214	31,112.00		-1,072,223.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	904916	65.00		-1,072,288.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	904923	65.00		-1,072,353.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	904990	65.00		-1,072,418.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905029	65.00		-1,072,483.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905051	65.00		-1,072,548.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905054	65.00		-1,072,613.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905087	65.00		-1,072,678.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905109	65.00		-1,072,743.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905113	65.00		-1,072,808.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905130	65.00		-1,072,873.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905172	65.00		-1,072,938.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905178	65.00		-1,073,003.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905185	65.00		-1,073,068.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905190	65.00		-1,073,133.70
02/09/19	01/09/19	ע. החזרת שיק	905214	65.00		-1,073,198.70

בנק לאומי - אחזור דפי חשבון

דף לצפייה:
גוכחי (52/2019)חשבון:
922-605200/91

נכון לתאריך: 17,715.96 ₪

יתרה בפיגור:

08/09/19

נכון לתאריך:

-420,081.16 ₪

יתרה כולל פיגורים:

תאריך	תאריך ערך	תיאור	אסמכתא	חובה	זכות	יתרה
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	904916		63,380.00	-1,009,818.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	904923		18,715.00	-991,103.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	904990		85,912.00	-905,191.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905029		30,000.00	-875,191.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905051		120,000.00	-755,191.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905054		120,000.00	-635,191.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905087		120,000.00	-515,191.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905109		30,000.00	-485,191.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905113		77,077.00	-408,114.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905130		3,750.00	-404,364.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905172		13,850.00	-390,514.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905178		22,300.00	-368,214.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905185		28,000.00	-340,214.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905190		30,879.00	-309,335.70
02/09/19	01/09/19	החזר שיק*	905214		31,112.00	-278,223.70
02/09/19	02/09/19	לאומי יזנה	340019	5,040.00		-283,263.70
02/09/19	02/09/19	שיק מסלק* 92200	5005216	11,122.00		-294,385.70
02/09/19	02/09/19	שיק מסלק* 92200	5005247	23,400.00		-317,785.70
03/09/19	02/09/19	ע. החזרת שיק	905216	65.00		-317,850.70
03/09/19	02/09/19	ע. החזרת שיק	905247	65.00		-317,915.70
03/09/19	02/09/19	החזר שיק*	905216	11,122.00		-306,793.70
03/09/19	02/09/19	החזר שיק*	905247	23,400.00		-283,393.70
03/09/19	03/09/19	שיק מסלק* 92200	5005015	70,000.00		-353,393.70
04/09/19	03/09/19	ע. החזרת שיק	905015	65.00		-353,458.70
04/09/19	03/09/19	החזר שיק*	905015	70,000.00		-283,458.70
04/09/19	04/09/19	שיק מסלק* 92200	5005143	1,900.00		-285,358.70
04/09/19	04/09/19	שיק מסלק* 92200	5005147	2,807.00		-288,165.70
05/09/19	04/09/19	ע. החזרת שיק	905143	65.00		-288,230.70
05/09/19	04/09/19	ע. החזרת שיק	905147	65.00		-288,295.70
05/09/19	04/09/19	החזר שיק*	905143	1,900.00		-286,395.70
05/09/19	04/09/19	החזר שיק*	905147	2,807.00		-283,588.70
05/09/19	05/09/19	אלטשולר השת'	705120	2,802.70		-286,391.40
08/09/19	08/09/19	שיק מסלק* 92200	5003542	115,973.80		-402,365.20

בנק לאומי - אחזור דפי חשבון

דף לצפייה:
48/2019חשבון:
922-605200/91

יתרה בפיגור: 17,715.96 ₪

08/09/19

זמן לתאריך:

-420,081.16 ₪

יתרה כולל פיגורים:

		פתיח הכל סגור הכל				
יתרה	זכות	חובה	אסמכתא	תיאור	תאריך ערך	תאריך
-435,984.99		5,557.50	5005115	שיק 12665	12/08/19	12/08/19
-441,731.99		5,747.00	5005118	שיק 12570	12/08/19	12/08/19
-462,523.99		20,792.00	5005195	שיק 9001	12/08/19	12/08/19
-562,523.99		100,000.00	5005001	שיק 11010	12/08/19	12/08/19
-562,588.99		65.00	904953	ע.החזרת שיק	12/08/19	13/08/19
-562,653.99		65.00	904976	ע.החזרת שיק	12/08/19	13/08/19
-562,718.99		65.00	905001	ע.החזרת שיק	12/08/19	13/08/19
-562,783.99		65.00	905115	ע.החזרת שיק	12/08/19	13/08/19
-562,848.99		65.00	905118	ע.החזרת שיק	12/08/19	13/08/19
-562,913.99		65.00	905195	ע.החזרת שיק	12/08/19	13/08/19
-482,913.99	80,000.00		904953	החזר שיק*	12/08/19	13/08/19
-382,913.99	100,000.00		904976	החזר שיק*	12/08/19	13/08/19
-282,913.99	100,000.00		905001	החזר שיק*	12/08/19	13/08/19
-277,358.49	5,557.50		905115	החזר שיק*	12/08/19	13/08/19
-271,609.49	5,747.00		905118	החזר שיק*	12/08/19	13/08/19
-250,817.49	20,792.00		905195	החזר שיק*	12/08/19	13/08/19
-390,817.49		140,000.00	5004956	שיק 12174	13/08/19	13/08/19
-390,882.49		65.00	904956	ע.החזרת שיק	13/08/19	14/08/19
-250,882.49	140,000.00		904956	החזר שיק*	13/08/19	14/08/19
-256,629.49		5,747.00	5005118	שיק 12570	14/08/19	14/08/19
-376,629.49		120,000.00	5005002	שיק 12600	14/08/19	14/08/19
-376,694.49		65.00	905002	ע.החזרת שיק	14/08/19	15/08/19
-376,759.49		65.00	905118	ע.החזרת שיק	14/08/19	15/08/19
-256,759.49	120,000.00		905002	החזר שיק*	14/08/19	15/08/19
-251,012.49	5,747.00		905118	החזר שיק*	14/08/19	15/08/19
-251,052.49		40.00	44596	לאומי קארד	15/08/19	15/08/19
-251,092.49		40.00	58996	לאומי קארד	15/08/19	15/08/19
-227,937.49	23,155.00		99014	מאוצר החייל	15/08/19	15/08/19
-237,498.35		9,560.86	4278011	פרעון הלוואה	15/08/19	15/08/19
-287,498.35		50,000.00	5004795	שיק 10921	15/08/19	15/08/19
-342,498.35		55,000.00	5005049	שיק 10817	15/08/19	15/08/19
-342,563.35		65.00	904795	ע.החזרת שיק	15/08/19	16/08/19
-342,628.35		65.00	905049	ע.החזרת שיק	15/08/19	16/08/19
-292,628.35	50,000.00		904795	החזר שיק*	15/08/19	16/08/19
-237,628.35	55,000.00		905049	החזר שיק*	15/08/19	16/08/19
-244,209.37		6,581.02	3986003	פרעון הלוואה	16/08/19	16/08/19
-250,790.39		6,581.02	3986004	פרעון הלוואה	16/08/19	16/08/19
-350,790.39		100,000.00	5004977	שיק 12174	16/08/19	16/08/19
-350,855.39		65.00	904977	ע.החזרת שיק	16/08/19	18/08/19
-250,855.39	100,000.00		904977	החזר שיק*	16/08/19	18/08/19



עובר ושב - יתרה ותנועות בחשבון

יתרה ותנועות בחשבון

תנועות בחשבון מתאריך 11/08/2019 עד 09/09/2019 - 30 ימים אחרונים

כל התנועות

תאריך תאריך ערך סוג תנועה זכות/חובה יתרה בש"ח אסמכתה

יתרה נוכחית נכון ל - 09/09/19 : 199,879.30 ₪

תנועות אחרונות

2970036		10,357.00	החזר שיק סכני <	06/09/19	08/09/19
2970036	-199,879.30	-66.00	עמלת החזר שיק-סעוקל	06/09/19	08/09/19
2970036	-210,164.30	-10,357.00	פירעון שיק <		06/09/19
52	-199,811.30	-77.49	דמי ניהול לפעולה		01/09/19
1192401	-199,733.82	-352,000.00	קרסבולה נדילצ ש		28/08/19
56192301	152,266.14	518,000.00	קרסבולה נדילצ ש	18/08/19	27/08/19
915501		-341,399.96	הלוואה- פרעון		25/08/19
915501	-365,733.82	-5.20	עמלת סלוקין הלוואות		25/08/19
2970027		29,000.00	החזר שיק סכני <	18/08/19	19/08/19
2970027		-19.00	עחיוב סושך-סיבה סכנית	18/08/19	19/08/19
779	-24,328.66	-4,000.00	כספומט לאומי 420		19/08/19
56192261		25,000.00	ריסונים קבוע 1 ש	14/08/19	18/08/19
56192271		433,000.00	ריסונים קבוע 1 ש	15/08/19	18/08/19
1192301		-518,000.00	קרסבולה נדילצ ש		18/08/19
2970027		-29,000.00	פירעון שיק <		18/08/19
16190		-19,000.00	העברה באינטרנט		18/08/19
16190	-49,309.66	-12.96	עמלת העברה לבנק אחר		18/08/19
1192271		-493,000.00	ריסונים קבוע 1 ש		15/08/19
15384		-1,573.00	העברה באינטרנט		15/08/19
15384		-12.90	עמלת העברה לבנק אחר		15/08/19
779		-15,042.34	יזח כא"ל		15/08/19

נספח 2.א.

העתק מנסחי רישום טאבו

22/08/2019
כ"א אב תשע"ט
שעה: 11:21

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



128257 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 38026 חלקה: 46 תת חלקה: 2

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

תיאור הנכס

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

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25146/2013/79	30/09/2013	מכר ללא תמורה	גרינברג 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'רולובניק 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'רולובניק 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'רולובניק 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 הנדסה ופרויקטים בע"מ	תברה	514610252

22/08/2019
כ"א אב תשע"ט
שעה: 11:21

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



128257 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 38026 חלקה: 46 תת חלקה: 2

החלק בנכס
בשלמות

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
33050/2019/1	14/08/2019	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל באר שבע
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5127130819, הליך מס' 0000000004, מיום 13/08/2019			
על ההערה של: דלגור הנדסה ופרויקטים בע"מ			

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	16470/2006	מיום: 07/11/2006	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
רשויות	שטח במ"ר			
עיריית באר שבע	812.00			
כתובת				
רח' אלחזרוב 48, באר שבע				
תקנון	תת חלקות	מבנים		
מוסכם	3	1		
שטר יוצר	16470/2006	תיק בית משותף		
		241/06		
המספרים הישנים של החלקה				
ספר באר שבע 12 דף 111				

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

22/08/2019
כ"א אב תשע"ט
שעה: 11:22

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



128258 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 38026 חלקה: 45 תת חלקה: 1

הנכס מצר ע"י שטר: 16418/2006 מיום: 07/11/2006 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	42.10	1/2

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	אדום	מבואה	6.70

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34338/2018/1	25/10/2018	מכר ללא תמורה	סלח תקוה	ת.ז.	072828932
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
34338/2018/2	25/10/2018	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34338/2018/3	25/10/2018	הערת אזהרה סעיף 126	עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	חברה	520017393
החלק בנכס בשלמות					
הערות: אין לבצע כל פעולה ללא הסכמה עד תאריך 20/12/2021					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4534/2019/1	03/02/2019	הערת אזהרה סעיף 126	דלנור הבדסה ופרויקטים בע"מ	חברה	514610252
החלק בנכס בשלמות					
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

22/08/2019
כ"א אב תשע"ט
שעה: 11:22

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



128258

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 38026 חלקה: 45 תת חלקה: 1

הכנס נוצר ע"י שטר:	16418/2006	מיום:	07/11/2006	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
רשויות	שטח במ"ר				
עיריית באר שבע	917.00				
כתובת	רח' ארלזורוב 46, באר שבע				
תקנון	תת חלקות				
מוסכם	3				
שטר יוצר	תיק בית משותף				
16418/2006	240/06				
המספרים הישנים של החלקה					
ספר באר שבע 12 דף 106					
סוף נתונים					

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

שולמה אגרה

22/08/2019
כ"א אב תשע"ט
שעה: 11:22

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



128262 נסח מס'

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	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	129.60	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.

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4428/2019/1	31/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ	חברה	514610252

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
33048/2019/1	14/08/2019	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל באר שבע

הערות: תיק בי"מ/ש/הוצל"פ מס' 5127130819, הליך מס' 0000000003, מיום 13/08/2019
על ההערה של: דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ

הרכוש המשותף

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

רשויות עיריית באר שבע
שטח במ"ר: 812.00

22/08/2019
כ"א אב תשע"ט
שעה: 11:22

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



128262

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 38026 חלקה: 46 תת חלקה: 1

כתובת

רח' ארלזורוב 48, באר שבע

תקנון

מבנים

תת חלקות

1

3

מוסכם

שטר יוצר

תיק בית משותף

241/06

16470/2006

המספרים הישנים של החלקה

ספר באר שבע 12 דף 111

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

22/08/2019
כ"א אב תשע"ט
שעה: 11:23

תאריך

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



128264

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 38026 חלקה: 45 תת חלקה: 2

הנכס נוצר ע"י שטר: 16418/2006 מיום: 07/11/2006 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור דירה: דירה
תיאור קומה: קרקע
שטח במ"ר: 162.60
החלק ברכוש המשותף: 1/2

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1638/2019/1	10/01/2019	מכר	אבו דחל אנואר	ת.ז.	028331932

החלק בנכס בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
25145/2013/64	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: 16418/2006 מיום: 07/11/2006 סוג שטר: צו רישום בית משותף

רשויות: עיריית באר שבע
שטח במ"ר: 917.00

כתובת:

רח' ארלחורוב 46, באר שבע

תקנון: תת חלקות 3
מוסכם

שטר יוצר: 16418/2006
תיק בית משותף: 240/06

המספרים הישנים של החלקה: ספר באר שבע 12 דף 106

סוף נתונים

22/08/2019
כ"א אב תשע"ט
שעה: 11:23

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



128264

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 38026 חלקה: 45 תת חלקה: 2

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

שולמה אגרה

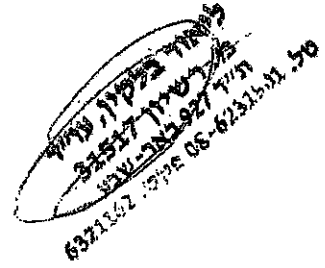
נספח 2.ב.

העתקים מהסכמי המכר



ח ר ז ה

שנערך ונחתם ביום () לחודש יוני שנת 2017
ב ין :



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

ו ב ין :

חב' דלגור 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 בנספח א'.

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

והואיל : והקונה מצהיר כי ראה ובדק את הדירה, אופן רישומה, אביזרים ומתקניה בעין של קונה ומצא אותם מתאימים למטרותיו ובכפוף להצהרות המוכר לעיל ולהלן, והוא מוותר בזאת על כל טענת פגם או אי התאמה אך זאת כפוף להצהרות המוכר על פי תווה 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 לכל הדירות כרכוש משותף.

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

(Handwritten signature)
cu

דלגור 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 מחוזה 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 התחייבויותיו 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 כמותו 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 שבת, אישור עירייה בדבר סילוק חובות ארנונה/והיטל השבחה, 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 יחווה 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.

דלגור הנדסה
ופרויקטינג בע"מ
ה.פ. 514610252

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 והחיטלים הנ"ל, לרבות חיטל 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
- חיטל השבחה - אם יחול - לגבי תוכניות ת.ב.ע. אשר אושרה עד יום חתימת החוזה, ישולמו על ידי המוכר. חיטל שיוטל על תוכניות ת.ב.ע. אשר יאושרו ממועד חתימת החוזה ואילך יחולו על הקונה.
- מסי עירייה (ארנונה/מים), חשמל וגז, וכל מס/חיטל 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, חיטל 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 שידרשו 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.

דלגור הנדסה
פרויקטים בנייה
ח.פ. 0252
5100

At
cu

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 חוראות 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 החוקק 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 שכ"ט 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.

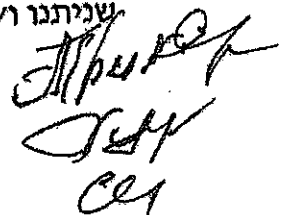
14. הדירה כוללת בתוכה את המיטלטלין/ רכוש כמפורט המהווה חלק מן התמורה: דוד שמש תקין, ארונות מטבח, מקרר, מזגנים, מיטות, ארונות, כל המתובר דרך קבע, מונה חשמל, מונה מים. לגבי בלון גז תיערך התחשבות נפרד. יתר המטלטלין יילקחו על ידי המוכר בתום תקופת השכירות המלאה.

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 כוונות הצדדים ורצונם והמוסכם ביניהם ויבטל כל הבטחה ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או זיכרון דברים אם ובכלל לגור הכרסה

ופרויקטיות בע"מ
ח.פ. 52 51462



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
על ידי יורשת צירולניק סופיה ת.ז. 308727098
3. צירולניק סופיה ת.ז. 308727098
שיקרא להלן ולשם הקיצור "המוכר" – מצד אחד;

ובין:

חב' דלגור 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' ארלחורוב 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 שקים אחרונים שמסרה למוכר על סך 102,000 ש"ח לא נפרעו בשל בעיות כספיות

לפיכך הוצעה, 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 ש"ח שיתווסף ליתרת התמורה.

ב. לכן מוסכם כי הקונה ישלם למוכר סך 432,000 ש"ח ($24,000 + 4 \cdot 102,000$) ששולמו בתשלומים תבאים:

1. ביום 15.9.2019 ישלם סך 102,000 ש"ח בהתאם לשק דחוי שיימסר לקונה במועד התימת נספח זה

2. ביום 30.9.2019 ישלם סך 110,000 ש"ח בהתאם לשק דחוי שיימסר לקונה במועד התימת 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:

דלנור הנדסון
פרויקט 51461
514610152

ה מוכר

הסכם

שנערך ונחתם בסביון ביום 15 לחודש אוקטובר בשנת 2018

בין : 1. סלח תקוה ת.ז. 072828932

מרחוב ארלוזורוב 46/1 ב"ש

להלן: "המוכר"

ואשר כתובתו לצורך הסכם זה אצל עו"ד יוסי ברקוביץ

מרח' השקמה 1 סביון

מצד אחד

לבין : 1. דלגור הנדסה ופרויקטים בע"מ ח.פ. 514610252

באמצעות מנהלה ומורשה חתימה אבו דחאל אנואר ת.ז. 028331932

מרחוב יד ושם 15/2 באר שבע

להלן: "הקונה"

מצד שני

הואיל: והמוכרים מצהירים כי הינם זכאים להרשם כבעלי זכויות החכירה והמחזיקים חבלעדיים של הדירה בת 72 מ"ר ברח' ארלוזורוב 46/1 בבאר שבע, הידועה כדת חלקה 1 חלקה 45, בגוש 38026 הרשומה ב"עמידר" כמפורט בהסכם הרכישה המצ"ב מתאריך 08/01/17 במסומן כנספח א' להסכם זה. (להלן: "הדירה").

והואיל: והקונה מצהיר כי ראה ובדק את הדירה וכי הוא קונה את דירה AS IS ואין ולא יהיו לו כל טענה ו/או דרישה בקשר למצבה של הדירה כיום ו/או כפי שיהיה במועד מסירת החזקה למעט מום או פגם נסתר;

והואיל: והנכס הנמכר נמצא בימים אלו בעיצומו של שלב העברה ורישום ממצב "זכויות" בעמידר לרישום מוסדר בלשכת רישום המקרקעין בב"ש.

והואיל: והמוכר הציע למכירה את מלוא זכויותיו כאמור בדירה, והוא מעוניין למכור אותן לקונה על ידי העברתן לקונה, כשהזכויות נקיות מכל ו/או שעבוד, עיקול, משכון ו/או זכות לטובת צד ג' כלשהו, וכי אין כל מניעה, ע"פ דין ו/או הסכם, להעברת זכות החכירה בדירה במלוא 100% זכויותיהם משם המוכרים לשם הקונה ולמסירת החזקה חבלעדית בדירת לקונה; למעט הדרישה להעברת / גרירת הגרת האזוחרה לטובת "עמידר" כמפורט כנספח לחוזה הרכש המצורף. המסומן כנספח א' והכול בתנאים המפורטים בחוזה זה;

והואיל: והקונה מעוניין לרכוש מן המוכר את מלוא זכויותיו של המוכר בדירה כאמור ולקבל

החזקה בדירה, בתנאים המפורטים להלן;

דלגור הנדסה
ופרויקטים בע"מ
ח.פ. 514610252

?

לפיכך הוצהר, תותנה והוסכם בין הצדדים בדלקמו:

1. המבוא

- 1.1 תוראות המבוא להסכם זה על הצהרות הצדדים הכלולות בהן מהוות חלק בלתי נפרד מההסכם ומעיקריו.
- 1.2 כל הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הצהרות המוכר

- 2.1 כי הינו רשאי להירשם כבעל זכות החזקה והשימוש הבלעדי בדירה.
- 2.2 כי אין מניעה חוזית ו/או משפטית ו/או אחרת להתקשרותו עם הקונה בחוזה זה ולקיום התחייבותיו ע"פ החוזה הזה.
- 2.3 כי הדירה וזכויותיה בה הינן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהי למעט הערת האזהרה לטובת עמידר, הדורשת את גרירתה כמפורט במבוא להסכם זה. ולמעט דיירים בשכירות
- 2.4 כי ע"פ הסכם הרכישה מעמידר חובה כי בדירה קימת בניה חורגת ו/או ללא היתר בניה כמפורט בנספח להסכם הרכישה מעמידר המצורף להסכם זה.

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר כי ניתנה לו הזדמנות לראות את הדירה, בדק את זכויות המוכר בדירה בהתאם לצרכיו, בדק את הדירה מבחינה פיזית, ומשפטית ומודע למהות זכויות המוכר בדירה ומצא אותה מתאימה למטרתו. ולכן מסכים הקונה לרכוש את הדירה במצבה הרישומי והפיזי והתכנוני ביום חתימת החוזה (AS IS) בהתאם לכך ובהסכמה לכלל נכונות הצהרות המוכר שפורטו בהסכם זה. וכי לא תהא לו שום תביעה או דרישה מהמוכר בנושא הנ"ל.

כמו כן מצהיר הקונה כי הוא מודע למצבה הפיזי הרעוע של הדירה ועל היותה ישנה ומוזנחת וכי אין ולא יהיו לו כל טענות בשל כך למוכר.

4. המכירה

המוכר מתחייב בזה להעביר לקונה את זכויותיו בדירה, להעביר לקונה את החזקה בדירה במועד כאמור בסעיף 6 להלן ולעשות את כל הדרוש מצדו כדי לאפשר ולגרום לרישום הקונה כבעלי זכויות החכירה ו/או הבעלות בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בעמידר. הקונה מתחייב בזה מצידו לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את זכויותיו בדירה, והכל, בתמורת, באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה.

5. התמורה

- 5.1 תמורת מכירת זכויות המוכרים בדירה לקונים ומילוי מלוא התחייבויות המוכרים כמפורט בהסכם זה, מתחייבת בזה הקונה לשלם

דלגור הנדסה
ופרויקטים בנייה
ח.פ. 522252

הבעלות ע"ש המוכרת בלשכת רישום המקרקעין.

5.2.8 **תשלום שמיני** : בסך של 120,000 ₪ ישלם הקונה למוכר תוך 120 יום מקבלת אישור הבעלות ע"ש המוכרת בלשכת רישום המקרקעין.

5.2.9 **תשלום תשיעי** : בסך של 120,000 ₪ ישלם הקונה למוכר תוך 150 יום מקבלת אישור הבעלות ע"ש המוכרת בלשכת רישום המקרקעין.

5.2.10 **תשלום עשירי** : בסך של 120,000 ₪ ישלם הקונה למוכר תוך 180 יום מקבלת אישור הבעלות ע"ש המוכרת בלשכת רישום המקרקעין.

5.2.11 **תשלום אחד עשר** : בסך של 120,000 ₪ ישלם הקונה למוכר תוך 210 יום מקבלת אישור הבעלות ע"ש המוכרת בלשכת רישום המקרקעין.

5.2.12 **תשלום שניים עשר** : בסך של 120,000 ₪ ישלם הקונה למוכר תוך 240 יום מקבלת אישור הבעלות ע"ש המוכרת בלשכת רישום המקרקעין.

5.2.13 **תשלום שלושה עשר** : בסך של 120,000 ₪ ישלם הקונה למוכר תוך 270 יום מקבלת אישור הבעלות ע"ש המוכרת בלשכת רישום המקרקעין.

5.2.14 **תשלום ארבעה עשר** : בסך של 120,000 ₪ ישלם הקונה למוכר תוך 300 יום מקבלת אישור הבעלות ע"ש המוכרת בלשכת רישום המקרקעין.

5.2.15 **תשלום חמישה עשר ואחרון** בסך 150,000 ₪ יועבר למוכרים במועד קבלת החזקה תוך 330 יום מקבלת אישור הבעלות ע"ש המוכרת בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף להמצאת כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

5.2.15.1 שטרלי העברת זכות שכירות או מכר התומים ומאומתים.

5.2.15.2 אישור פטור מס שבח להעברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה.

דלנור הנדסה
ופרויקטים בע"מ
ח.מ.ג. 524810332

5.2.15.3 אישור עיריית באר שבע
המופנה ללשכת רישום
המקרקעין להעברת הזכויות
בדירה ע"ש הקונה, לרבות
אישור בדבר פטור היטל
השכחה.

5.2.15.4 אישור העדר חובות לתאגיד
המים העירוני.

5.2.15.5 אישור על מתיקת הערת
האזהרה לטובת עמידר לאחר
גירדתה לנכס התלופי.

5.3. היה ולא יומצאו האישורים המפורטים בסעיפים 5.2.15- ותתי- סעיפיו
לעיל, יוותר סכום של 130,000 ₪ בנאמנות אצל עוה"ד יוסי ברקוביץ
(להלן: "הנאמן") עד לקבלת האישורים הנ"ל. המוכר נותן בזאת לנאמן
הוראה בלתי חוזרת לשלם מתוך הכספים המופקדים בידיו בנאמנות כל
תשלום שיידרש על ידי רשויות מס שבח מקרקעין ואו עיריית באר שבע
או תאגיד המים העירוני לצורך קבלת האישורים הנ"ל. אישורים אלו
יועברו לבי"כ הקונה תוך 3 חודשים מיום מסירת החזקה.

5.4. תשלום לנאמן כמווחו כתשלום למוכר.

5.5. מוסכם בין הצדדים כי הקונה יהא רשאי לתקדים תשלום כלשהו מבין
תשלומי התמורה או חלק ממנו בכפוף למתן הודעה מוקדמת על כך
למוכרים 72 שעות מראש.

5.6. יובהר כי באם הקונה יקדים את יתרת התשלומים מסירת החזקה
תוקדם בהתאם.

5.7. מובהר ומוסכם כי הקונה לוקח משכנתא או מימון בנקאי אחר
למימון חלקי של רכישת הנכס, מובהר ומוסכם בין הצדדים - כי היה
ובשל מגבלת שתיווצר שאיננה באחריותו של הקונה, אלא באחריות
המוכר - או מגבלה שתתקיים בשל אי רישום הנכס ואו יכולת לרשום
הערות, או בשל מגבלה מחותית שאינה כאמור באחריות הקונה
ושהבנק בגינה מעכב את מתן החלואה, אזי אין הדבר מחוזה הפרה
להסכם זה, והתשלום הנלקח בחלואה הנ"ל יעוכב בהתאם - עד
להסדרת המגבלה והסרתה.

6. מסירת החזקה בדירה

6.1. החזקה בדירה תימסר ע"י המוכרים לקונים, בכפוף ובמועד תשלום
מלוא סכום התמורה כאמור בסעיף 5 לעיל להלן- "מועד מסירת
החזקה".

6.2 הדירה תימסר לקונים כשהיא נקיה וחופשית מכל אדם וחפץ, נקיה מכל זכות צד שלישי (מכל חוב, משכנתא שיעבוד, עיקול הערת אזהרה) ובמצבה כפי שהוא במעמד חתימת הסכם זה, (AS IS), למעט בלאי סביר הנגרם עקב עשיית שימוש רגיל בדירה.

6.3 מסירת החזקה מותנית בתשלום מלוא התמורה. ע"י הקונה כאמור בהסכם זה. לא עמדו הקונה בכך, ידחה מועד מסירת החזקה עד למועד בו ישלמו הקונה את מלוא התמורה.

6.4 המוכרים מתחייבים לא לעשות כל שינוי מהותי בדירה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה.

7. מסמכים הדרושים לרישום

המוכרים מתחייבים לחתום על כל מסמך או שטר מכל סוג שהוא כדי לגרום לכך שזכויות הקשורות לדירה ורשומות על שמם ובכלל זה זכות הבעלות/חכירה וכן זכויות כגון : גז, חשמל ומים יועברו על שם הקונה.
מובהר ומוסכם כי רישום הזכויות בדירה ע"י הקונה יעשה ע"י הקונה ועל חשבונה.

8. מיסים, תשלומי חובה והוצאות

8.1 המוכר מתחייב בזה לשאת ולשלם את התשלומים המפורטים להלן :

8.1.1 כל המיסים, האגרות, ההיטלים מכל מין וסוג שהוא החלים על בעלים ו/או מחזיק בדירה המוטלים ע"י כל רשות ממלכתית ו/או עירונית ו/או אחרת כלשהי על הדירה ו/או הזכויות בה ו/או על בעלי נכסים עד למועד מסירת החזקה.

8.1.2 כל התשלומים וההוצאות בגין הצריכה, השימוש והאחזקה של מים, חשמל, גז, ועד בית וטלפון בדירה עד למועד מסירת החזקה.

8.1.3 מס שבח מקרקעין ומס מכירה במידה ויחולו בגין הסכם זה.

8.1.4 היטל השבחה אשר הוטל, במידה והוטל, בגין תוכנית אשר אושרה עד מועד חתימת הסכם זה וישולם על ידם במועד שנקבע לכך.

8.2 הקונה מתחייב בזה לשאת ולשלם את התשלומים המפורטים להלן :

8.2.1 כל המיסים, האגרות, ההיטלים מכל מין וסוג שהוא שיוטלו ע"י כל רשות ממלכתית ו/או עירונית ו/או אחרת כלשהי על הדירה ו/או על הזכויות בה ו/או על בעלי נכסים, החל ממועד מסירת החזקה והלאה.

דלנור הנדסה
ופרויקטים בע"מ

- 8.2.2 את ההוצאות והתשלומים בגין הצריכה, השימוש והאחזקה של מים, חשמל, גז, ועד בית וטלפון בדירה החל ממועד מסירת החזקה.
- 8.2.3 מס רכישה בגין רכישת זכויות המוכרים בדירה, וזאת במועד הקבוע לכך עפ"י תוראות כל דין.
- 8.2.4 היטל השבחה אשר יוטל, במידה ויוטל, בגין תוכנית אשר תאושר במועד שחל לאחר מועד חתימת הסכם זה וישולם על ידם במועד שנקבע לכך.

9. יפוי כח בלתי חוזר

במעמד החתימה על הסכם זה יחתמו המוכרים על יפוי כוח בלתי חוזר בו ימונו עורכי הדין יוסי ברקוביץ ו/או שרית ברקוביץ אחרון מי מטעמם להיות באי כותם של המוכר למען לפעול ולהעביר בשמו את הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

10. פיגור בתשלום

בגין פיגור בתשלום מתשלומי הקונה למוכרים תשלם הקונה למוכרים סך של 500 ₪ לכל יום איחור, למשך כל ימי האיחור החל מהיום האיחור ואילך ועד יום התשלום בפועל, איחור בביצוע תשלום העולה על 14 ימים יחשב להפרה יסודית של הסכם זה, איחור העולה על 14 ימים במסירת החזקה בדירה יחשב להפרה יסודית של הסכם זה.

11. הפרות ותרופות

11.1 תופר הסכם זה או תוראה מהוראותיו על ידי מי מהצדדים, יחולו תוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970, לרבות תוראותיו לאכיפת חוזה ו/או ביטול חוזה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, צד אשר יפר הסכם זה הפרה יסודית ישלם למשנתו פיצויים קבועים ומוסכמים מראש ללא צורך בהוכחת נזק בסך בשקלים חדשים השווה ל- 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים חדשים), אשר הצדדים מעריכים אותו כסביר בנסיבות העניין.

11.2 מבלי לפגוע בהוראות כל דין מוסכם בזה כי תוראות סעיפים 2,3,4,5,6,8, וההואילים מהוות תנאים יסודיים של ההסכם וכי הפרת אחת מהן או יותר תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.3 מוסכם כי איחור שלא יעלה על 14 ימים בכל פעולה שצד להסכם התחייב לעשותה לא יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה לעניין תשלום הפיצויים המוסכמים.

11.4 במקרה של חוסר יכולת מצד אחד מהצדדים לקיום התחייבות מחתתיביותיהם עקב מלחמת, שביתה או עיצומים של עובדי העירייה ו/או משרד השיכון, רשם המקרקעין, רשם המשכונות, הבנקים, מס תכנסה, מס רכוש וכל גורם רלוונטי, הרי שכל איחור בתשלום או בביצוע סעיף מסעיפי הסכם זה אשר ייגרמו בעטייה של התרחשות כמתואר לעיל, לא ייחשבו כהפרה של הסכם זה והמועד לביצוע התשלום או לביצוע פעולה אחרת עפ"י הסכם זה יוארך באופן יחסי לזמן שתימשך ההתרחשות.

11.5 איחור המוכרים במסירת החוקה מעבר ל - 7 ימים, ישלמו המוכרים לקונה סכום של 500 ₪ (חמש מאות ₪) לכל יום איחור כפיצוי מוסכם וקבוע מראש וזאת מבלי לפגוע בזכות הקונה לכל סעד אחר השמור להם על פי כל דין או על פי הסכם זה לרבות פיצוי המוסכם בסעיף 11.1 לעיל.

12. שילם צד כלשהו תשלום אשר לפי הסכם זה חל על הצד השני, יחזיר הצד אשר בעבורו שולם התשלום לצד המשלם מיד לפי דרישתו הראשונה של המשלם את הסכום ששולם כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. כל ויתור על חוראה מהוראות הסכם או שינוי של חוראה מהוראת הסכם זה לא יהיו תקף אלא אם ייעשה בכתב חתום ע"י כל הצדדים.

14. כל מכתב ו/או הודעה בין הצדדים יחשבו כאילו נתקבלו בתעודתם תוך 5 ימי עבודה מרגע שליחתם בדואר רשום ו/או באופן מידי אם נמסרו ביד. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה יהיו כמפורט בכותרת לחוזה זה, או כל בתובת אחרת אשר יודיע אחד הצדדים למשנהו, בדרך האמור בסעיף זה.

15. 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 ו/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 הנחיית עוה"ד המטפל לפיה כדי לקבל המסמכים האמורים, יש לפנות בנדון לגורמים המוסמכים ברשות המקומית לרבות אצל מדור המידע ואצל מדור היטל ההשבחה ברשות המקומית.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

דלנור הנדסה
ופרויקטים בע"מ
ח.פ. 514610252

הקונה

המוכרים

אימות חתימה מוכרת

הנני לאשר בזאת כי ביום 15.10.18 התייצבה בפני עו"ד יוסי ברקוביץ, במשרדי ברח' השקמה 1 סביון המוכרת, גבי סלח תקות, נושאת ת.ז. מס 072828932, כשהיא בריאה ברוחה והיא צלולה ומיושבת בדעתה וחתמה בפני על הסכם זה.

יוסי ברקוביץ - עורך דין
מ.ר. 48623
השקמה 1 "בית סביון" סביון
טלפון: 0772553905

תאריך 15/10/18

אימות חתימה קונה

הריני לאשר כי ביום _____ חתייצב בפני עו"ד שרית ברקוביץ אהרון במשרדי ברח' בן צבי 10 ב"ש הקונה, דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ ח.פ. 514610252 באמצעות מנהלה ומורשה חתימה אבו דחאל אנואר נושא ת.ז. 028331932 וחתם בפני על הסכם זה.

עורך הדין

תאריך

שרית ברקוביץ אהרון עו"ד
רשיון מס' 43059
האורגים 27 אשדוד

העתק מתאים למקור
בלקין לואר, שדרת ד"ר

הסכם מכר

שנערך ונחתם בבאר שבע 27 בינואר 2019

אברהם שולמית ת.ז. 057595972
מרח'י בזל 8/3, באר שבע
טל: 050-5384131
ש"יקרא להלן: "המוכר"

בין;

מצד אחד:

דלנור בניה ופרוייקטים בע"מ
ח.פ. 514610252

לבין;

ע"י מורשה החתימה אבו דחל אנואר ת.ז. 028331932
מרח'י יד ושם 15, באר שבע
טל: 050-8782933
ש"יקרא להלן: "הקונה"

מצד שני:

והמוכר מצהיר כי הוא בעל זכות כעלות וכמהזיק בלעדיו של דירת בקומה קרקע הרשומה כגוש 38026 חלקה 46 תת חלקה 1 בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע והידועה כרח' ארלהודוב 48/1 באר שבע (להלן: "הדירה"). הדירה כוללת: כל המחובר לדירה דרך של קבע. מצ"ב נסה רישום הדירה מלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע, (להלן: "הלשכה") ומסומן בנספח 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 מניעה חוקית ו/או אחרת להעברת הזכויות בדירה על שם הקונה;

והואיל;

והמוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו הדירה נבנתה ע"פ חוק ובהתאם לחיתרים ומכל מקום הוא לא ביצע בדירה עבודות הטעונות חיתוך 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;

והואיל;

אי לכך הודעה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא:

1.

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

המכר והצהרות הצדדים:

2.

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 במצבה AS-IS. הצדדים מאשרים כי הבית הינו בית ישן ומיועד על ידי הקונה להריסה והקונה רוכש אותו במצבו כאשר כל הוצאת 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.

דלנור הנדסה
ופרויקטים בע"מ
ח.פ. 514610252

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 הריסה 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. יצויין 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 נ"ב 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 חתומים 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 נ"ב 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

דלגור חתום
המוכר

המוכר

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

ב. תקונה מתחייב לקבל מידי המוכר את החזקה בדירה במועד הנ"ל ולמלא אתר 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. יפוי 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 נתמן זברת ו/או שרית תאומי מרח' הפלמ"ח 89 באר שבע ו/או עו"ד ליאור 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 ההסכם הפרה יסודית ובלבד שניתנה לו ולבא כוחו התראה בכתב 20 ימים מראש שלא תוקנה, ולאחר שהושב לו הסכום ששילם בניכוי הפיצוי המוסכם.

6. הרישום:

א. בכפוף לכך שהקונה מלא אתר 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 דיתוי.

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 שבה, וכן חתימת על שטרי מכר ע"י המוכר ובחתימתם וכל מסמך אחר המוזכר בסעי' 2.3.2. לחוזה יהא משום מילוי חובת המוכר האמורה בסעי' א' לעיל.

7. מיסים ותשלומים:

א. כל המיסים, האגרות, הארנונות ותשלומי החובה החלים או שיחולו על הדירה, לרבות בגין ארנונה, חשמל, מיס, 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 שבת מקרקעין, מס מכירה במידה ויחולו - ישולמו על ידי

דלור הריסה
מס שבת מקרקעין
מס מכירה במידה ויחולו - ישולמו על ידי
ח.פ.מ. הריסה
הקונה 5-7

המוכר

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"י 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 תוראות 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 ₪ ליום.

8. העברת רישום בעירייה, מים, חשמל וגז ע"י 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 בזת.

9. הפרות ותרופות:

א. על הפרת הסכם זה יחולו תוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.

ב. הצהרות המוכר המפורטות במבוא והוראות החסכם המתייחסות לתשלום מלוא התמורה, מועדי תשלום התמורה, מסירת חזקה ומועד המסירה, כל המסים והמצאת האישורים הנחוצים להעברת הזכויות בדירה ע"י הקונה וכן הסרה, תוך זמן סביר, של כל מכשול, קיים או שייווצר בעתיד, המונע את העברת הזכויות בדירה ע"י 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 ₪ 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' 1, 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 כת עליון כמשמעו בחוק לא יחשב כהפרה לתנאי הסכם זה ולא יזכה הצדדים בכל פיצוי הנקוב בחסכם 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 לדירת נשוא חוזה זה, אלא אך ורק בהתאם למסמכים אשר הובאו והוצגו ע"י הצדדים או מי מהם לעוה"ד המטפל, לרבות בעקבות הנחיית עוה"ד המטפל לפיה כדי לקבל המסמכים האמורים יש לפנות בדיון לגורמים המוסמכים ברשות המקומית לרבות אצל מדור מידע ואצל מדור היטל השבחה ברשות המקומית.

דלגור הדיסט
ופרויקט הקונה
המוכר

המוכר

ב. לצורך קיום וביצוע הסכם זה, מתחייבים הצדדים להופיע, להצהיר ולחתום על כל בקשה או הצהרה, ייפוי כת, שטר מכר או כל מסמך אחר שיידרש לשם ביצוע העסקה 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 החלואה. הקונה נותן בזה את הסכמתו לסילוק החלואתו 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 גמי. 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 בהינם את תוכנו.

ולאיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

דלגור הקונה
ופרויקט
הי.מ. 20242

המוכר

דלגור הקונה
ופרויקט
הי.מ. 20242

המוכר

ח ר ז ה

שנערך ונחתם ביום 05 לחודש יוני שנת 2017
ב י ן :

1. זון יצחק, ת.ז. 056749138
 2. סיתרוק רחל, ת.ז. 054352992
 3. שריקי גילה, ת.ז. 055116651
 4. וענונו שושנה, ת.ז. 055856744
 5. זון אליהו, ת.ז. 057372617
 6. זון יעקב, ת.ז. 058059890
 7. זון אריה יהודה, ת.ז. 058784307
 8. בוגנה בוגנים ענת חנה, ת.ז. 023791973
 9. זיו יובל משה, ת.ז. 024540973
 10. רויסמן לימור, ת.ז. 029451838
- כולם יחד וכל אחד לחוד
שיקראו לחלן ולשם הקיצור "המוכר" – מצד אחד;

ב י ן :

אבו דחל אנואר, ת.ז. 028331932
שיקרא לחלן ולשם הקיצור "הקונה" – מצד שני;

הואיל: והמוכר מצהיר כי הינו בעלים של מלוא זכויות בעלות לגבי בית מגורים, בקומה קרקע, ברח' ארלוזורוב 46/2 באר שבע והרשומה בלשכת רישום המקרקעין באר שבע בגוש 38026 חלקה 45/2 לרבות כלל החצמדות כולל חלק יחסי ברכוש המשותף.
(לחלן "הדירה")
מצ"ב העתק נסח טאבו ומסומן כנספח א'.

והואיל: והמוכר מצהיר כי הינו המחזיק הבלעדי בדירה ואין כל אדם אחר הזכאי לחזיק בה למעט שוכר בשכירות בלתי מוגנת המסתיים לא יאוחר מיום 30.9.2017 עם אופציה לשנה נוספת והדירה נקיה מכל חוב/שיעבוד/זכויות צד ג', וכי לאתר תשלום מלוא התמורה וסילוק המשכנתא אין מגיעה להעברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה.
הקונה מצהיר כי קיבל לידי העתק מהסכם השכירות ומסכים לתנאי הסכם זה.

הקונה מצהיר כי קיבל לידי העתק מהסכם השכירות ומסכים לתנאי הסכם השכירות.

והואיל: והקונה מצהיר כי ראה ובדק את הדירה, אופן רישומה, אביזורים ומתקניה בעין של קונה ומצא אותם מתאימים למטרתו ובכפוף להצהרות המוכר לעיל ולחלן, 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 כל הדירות כרוש משותף.

והואיל: המוכר מצהיר כי לא ידוע לו על פגמים נסתרים בדירה ומערכות הדירה
לרבות מים, חשמל, גז, ביוב תקינות וכך גם יימסרו לקונה. למוכר לא
ידוע על בניה ללא היתר וכי הקונה רוכש א הדירה כפי שהיא ביום
חתימת החסכם IS AS והכל על פי האמור בחסכם זה.

והואיל: וברצון המוכר למכור את מלוא זכויותיו בדירה כשהן נקיות מכל חוב,
עיקול, שיעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהו למעט שכירות 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 למעט שכירות
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- 1,800,000 ₪
(מיליון שמונה מאות אלף ₪) (להלן: "התמורה").
3. תמורת התחייבויותיו של המוכר לפי חוזה זה מתחייב הקונה לשלם
למוכר כדלקמן כאשר **כלל הכספים ישולמו לידי מוכרת מס' 10 - רויסמן
לימור** בשיק בנקאי ויתר המוכרים מצהירים כי תשלום לידי גב' רויסמן לימור
כמוהו כתשלום לידיהם:

 - א. סך 150,000 ₪ (מאה חמישים אלף ₪) ישולם במועד חתימת החסכם 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 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף ₪) ישולמו לא יאוחר מיום 4.8.2017.
 - ג. סך 300,000 ₪ (שלוש מאות ₪) ישולם לא יאוחר מיום 4.10.2017.
 - ד. סך 700,000 ₪ (שבע מאות ₪) ישולם לא יאוחר מיום 4.12.2017.
 - ה. סך 350,000 ₪ (שלוש מאות חמישים אלף ₪) ישולם לא יאוחר מיום
04.1.2018 בשיק בנקאי או העברה בנקאית כפוף למסירת החזקה בדירה
לידי הקונה.

כמו כן התשלום כפוף לקבלת אישורי מס שבת, אישור עירייה בדבר סילוק חובות ארנונה/ והיטל השבחה, ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד בלקין להעביר את זכויות הבעלות בדירה ע"ש הקונה, שטרי מכר בתמישה 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. 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.

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

א. למסור את החזקה בדירה לקונה לא יאוחר מיום 04.01.2018, 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. מוסכם כי עד למועד תשלום מלוא התמורה המוכרים יקבלו לידיהם את דמי השכירות בגין השכרת הדירה אך הם מתחייבים כי במועד תשלום מלוא התמורה הדירה תהיה נקייה מכל חוב. כמו כן מוסכם כי המוכרים יהיו זכאים לדמי השכירות אף מעבר למועד תשלום מלוא התמורה וזאת עד ליום 1.6.2018.

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. יחד עם זאת הקונה נותן בזה את הסכמתו להשכרת הדירה אך זאת בתנאי כי תקופת השכירות הכוללת לרבות האופציות השונות להארכה לא יהיו מעבר ל- 1.10.2018.

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.

3
155

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 יחתום 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 בקיוויו הפיצוי המוסכם.

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"ב 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 שידרשו 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.

9. א. הפר צד מן הצדדים חוזה זה או כל חלק מימנו, יהא הצד המקיים אותו זכאי לכל התרופות, הסעדים הקבועים בחוק.
ב. 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 : 180,000 ₪ 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 שכ"ט עורך-דין, ישולם על ידי כל צד לעורך דין בלקין.

12. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הם כדלקמן :
המוכר : אצל לימור - רח' אדמונית 9 עומר טל : 0527799619
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, כל המחובר דרך קבע, מונה חשמל, מונה מים. לגבי בלון גז תיערך התחשבות נפרד. יתר המיטלטלין יילקחו על ידי המוכר בתום תקופת השכירות המלאה.

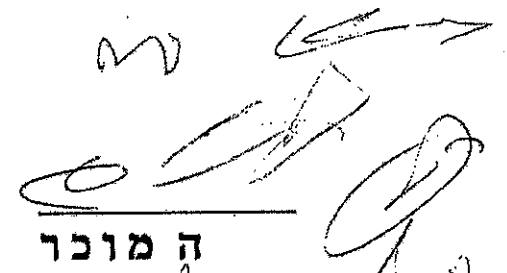
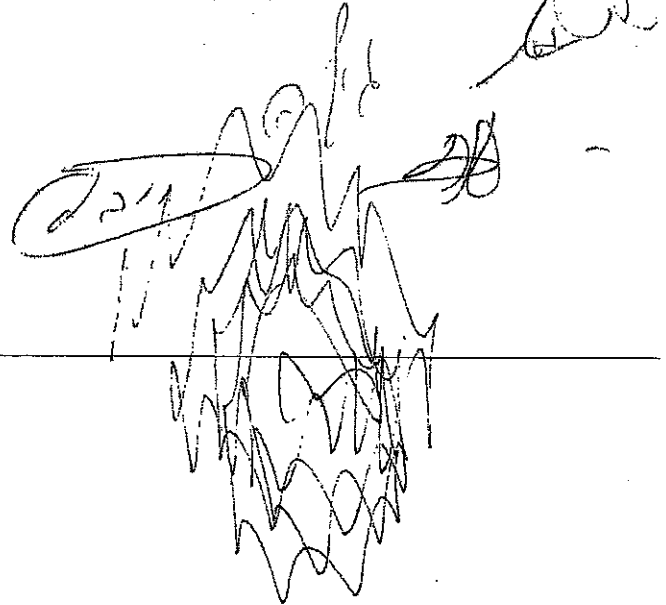
15. מוסכם כי איחור בביצוע החוזה הנובע משביתה/ השבתה בבנקים או מוסדות אחרים הרלוונטיים לביצועו של חוזה זה לא יהווה איחור/הפרת החוזה וכל המועדים ידחו בהתאם.

16. בללי :

- א. הסכם זה ממצא וכולל את כל כוונות 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 ייחתם 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:


ה קו נה

1155 2781

ה מוכר


ורד



כ"ז כסלו ה'תשע"ז
27 דצמבר 2016

עמ"ד, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

גוף	דירה	כ	בית	שכון	סנ	ח
013	001	1	0381	3100	63	7

דירה בהעברה
משכירות לרכישה
קרקע בחכירה

הסכם

במסגרת "חוק מכר 2013"

2017

שנת 1 לחודש 8 ביום 8 בארבע עשרה ביוני

בין

עמ"ד, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (שתקרא להלן: "עמ"ד")

מחד אחד

לבין

ת.ז.

ב/בת זוג מרות

ת.ז.

072828932

מרות

שלח תקווה

כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית ואשר יקראו להלן: "המשתכן"

מחד שני

הואיל והמשתכן אושר כמועמד לרכישת זכות שיכון בתכנית השיכון של מדינת ישראל

הואיל והמשתכן ביקש לרכוש מעמידר ועמידר הסכימו להקנות למשתכן זכויות כמפורט

להלן בדירה מספר 1

בבית מספר 00046 (להלן "הבית")

כניסה 1

קומה 1

בשוכב בארבע

רחוב ארלוזורוב

ובחלק יחסי בלתי מסוים בקרקע שעליה הוקם הבית בחלקה/ות 0045 תת-חלקה 001

בגוש 38026 (להלן: "הדירה")

הואיל והתמורה לרכישת הזכויות בדירה נקבעה בחתום במצב הדירה בעת חתימת הסכם זה;

הואיל והמשתכן מחזיק בדירה כשוכר

הואיל והוסכם בין הצדדים כי ייום תחילת ההסכם משמעותו התאריך 21/12/2016

אי לזאת באו הצדדים לידי הסכם בדלקמן

1. המבוא להסכם זה נספחו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

IR00006

2017

יוסי ברקוביץ - עורך דין
מ.ר. 48621
השקמה 1 "בית טביון" סביון
טלפון: 077-5563945

21 מהוד

1 דף

דלנוור הנדסה
ופרויקטים בע"מ
ת.ז. 072828932



המשתכן מצהיר ומאשר כי הוא מחזיק בדירה וכי ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק את הדירה על כל חלקיה ואביזריה, לרבות בדיקה הנדסית ואו כל בדיקה מקצועית נחוצה אחרת וכי פרט לליקויים, פגמים ואי התאמות (אם בכלל) המפורטים בהסכם זה או בנספחיו לא תהיה למשתכן כל טענת מום, פגם או אי התאמה בקשר לדירה וכל ההוצאות בגין ביצוע תיקונים או שיפוצים יחולו על המשתכן.

2. א.

המשתכן מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהוא רוכש את הזכויות בדירה במצבה כמו שהיא, מבלי שתהיה לעמידר, או לכל גוף, או אדם אחרים כל אחריות מכל סוג ומין שהיא, לכל פגם בדירה או במבנה, מכל סוג שהוא, לרבות פגמים נסתרים וגלויים וכן פגמים הנובעים מניצבות המבנה של הבית או יסודותיו, או יציבות הדירה וסודותיה בין בעבר ובין בעתיד, בין אם ידוע עליהם לעמידר ובין אם לאו.

ב.

המשתכן מצהיר בזאת כי בדק את הדירה ואת הזכויות בה ואת התוכנית והתקנות החוקים החלים עליה לפי דיני התכנון והבניה וכל דין מחייב מתן רשיון מסוג כלשהו הנוגע לדירה וכי לא תהא לו כל טענה מכל סוג שהוא בנוגע לכך.

ג.

המשתכן מצהיר כי במידה ובדירה קיימת תוספת בנייה בלתי חוקית אין לו כל טענה ואו דרישה תביעה כלפי עמידר בנוגע לכך. בנוסף ידוע כי תוספת זו הינה באחריות המלאה, אינה נכללת במחיר הדירה וכי עליו להסדיר מעמדה ואו לבקש הריסתה מתועדה לתכנון ובניה.

ד.

"עמידר" מתחייבת לגרום לרישום זכויותיו של המשתכן בדירה בפנקסי מקרקעין וכי זכויות אלו יהיו זכויות תכירה לדורות, בתנאים הנהוגים ע"י מינהל מקרקעי ישראל בעת חתימת הסכם זה.

3. א.

המשתכן מצהיר בזה כי ידוע לו שרישום זכויותיו והתחייבותיו על פי הסכם זה בפנקסי המקרקעין ייעשה לאחר שתאושר סופית ותירשם בפנקסי המקרקעין תכנית החלוקה של השטחים עליהם הוקם השיכון ולאחר רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לפי חוק מקרקעין, תשכ"ט 1969, לפי הענין וזאת לפי קצב ביצוע הרישום הנהוג ב"עמידר".

ב.

על אף האמור בסעיפים דלעיל ומבלי לגרוע בזכויות האחרות של עמידר לפי הסכם, לא יהיה המשתכן זכאי ועמידר לא תהיה חייבת, לגרום לרישום זכויותיו והתחייבותיו בפנקסי המקרקעין, בתנאים המפורטים בהסכם זה, אלא אם כן ימלא המשתכן במועדן ובמלואן את כל ההתחייבויות הכספיות ואו אחרות החלות על פי ההסכם ואו הסכם החלואה ואו על פי כל הסכם או התחייבות אחרים הקיימים או שהיו קיימים בינו לבין עמידר ואו עפ"י כל דין.

ג.

המשתכן מתחייב בזה:

לחתום תוך 30 יום מיום חתימת הסכם זה על חוזה תכירה עם בעל הקרקע, בנוסח המקובל במינהל מקרקעי ישראל ולמלא אחר כל ההתחייבויות החלות עליו על פי חוזה התכירה.

4. א.

לחופיע בפני נוטריון תוך 15 יום מיום חתימת הסכם זה ולחתום על יפוי כח והרשאה בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה לפיו הוא מייפה את כוחו(ם) של כל אותם אנשים שיתמנו לכך על ידי עמידר לפעול בשמו ובמקומו בכל המעשים והפעולות הנזכרים בייפוי הכח וההרשאה הנ"ל.

ב.

להשיג ולמסור לעמידר, עם דרישתה הראשונה, על חשבונו והוצאותיו, את כל המסמכים האישורים והתעודות שידרשו לשם רישום זכויותיו והתחייבותיו בדירה, לפי כתב הסכם זה, בפנקסי המקרקעין, במידה ואותם אישורים ותעודות מתייחסים לתשלומים או התחייבויות המוטלים על המשתכן לפי כל דין או לפי הסכם זה.

ג.

0870004

דלנו הנדסה
פרויקטים בע"מ
52500000

יוסי ברקוביץ - עורך דין
מ"ר 48621
השקמה 1 "בית סביון" סביון
טלפון: 077-5563945



ד. לחתום, עם דרישתה הראשונה של עמידר, על הבקשות, התעודות, התכניות והתשריטים ויתר המסמכים שיודרשו לרישום זכויותיו והתחייבויותיו בדירה לפי הסכם זה בפנקסי רשם המקרקעין.

5. המשתכן מתחייב לשלם:

- א. את מס הרכישה בשעור כפי שנקבע בחוק.
- ב. לבנק הנקוב בסעיף 6(5), את הסכומים הדרושים לכיסוי אגרת הבקשה ואגרת רישום המשכנתא לשם רישום משכנתא לזכותו של הבנק בדירה, בפנקס המקרקעין.
- ג. עם ביצוע התשלומים הנזכרים מתחייב המשתכן להמציא לעמידר את האישורים המתאימים המעידים על התשלומים.
- ד. דמי טיפול לעמידר בסך של 1,800 ש"ח.

6. א. תמורת התחייבויותיה של עמידר כלפי המשתכן על פי הסכם זה, מתחייב המשתכן לשלם לעמידר או לפקודתה, נוסף לשאר התשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה, סך כולל של:

532,350 ש"ח] חמש מאות שלושים ושניים אלף שלוש מאות וחמישים ש"ח

(להלן: "התמורה").

התמורה כוללת דמי חכירה מהווים בתמאם למפורט בחוזה החכירה ולא נכללת בה תמורה בגן תוספת הבנייה הבלתי חוקית הקיימת בנכס (אם ובמידה קיימת).

התמורה שולמה בשיעורים ובמונים הבאים:

מקדמת שניה ע"מ מחיר דירה	סך: 26,618	שי"ח	התקבל בתאריך: 22/09/2016
תשלום ע"מ מחיר דירה	סך: 505,732	שי"ח	התקבל בתאריך: 16/12/2016

ב. המשתכן מאשר בזה שבעת רכישת הדירה ניתנה לו הנחה ממחיר הדירה בסך 264,550 ש"ח (מאתיים שישים וארבעה אלף חמש מאות וחמישים ש"ח). סכום התמורה דלגיל נקבע לאחר ניכוי הנחה (להלן "ההנחה").

16700006

Handwritten scribbles

מחוד 11

דף 3

יוסי ברקוביץ - עורך דין
מ.ה. 48621
השקמה 1 "בית סביון" סביון
טלפון: 077-5563945

דלגור המדסה
טרוקטום בע"מ
51440000000000000000



ההנחה והפוך למענק כעבור חמש שנים ממועד חתימת הסכם זה ובלבד שבתקופה האמורה תהיה הדירה, או הדירה החלופית, בשימוש של המשתכן או של הירוש, אם נפטר המשתכן.

7. א. (1)

לא יקיים המשתכן או יורשיו את התנאי המפורט בסעיף 7(א)(1) לעיל, יחייב המשתכן או יורשיו להחזיר לעמידר את ההנחה במלואה בתוספת ריבית החשב הכללי מיום חתימת הסכם זה.

(2)

בסעיף זה: שימוש - מגורים של המשתכן או של יורשו בדירה, מגורים של המשתכן או יורשו בדירה אחרת שרכש המשתכן או יורשו במקום הדירה.

(3)

דירה חלופית - דירה חלופית שנרכשה ואשר שוויה אינו פחות משווי ההנחה כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן.

המשתכן זכאי להשכיר הדירה שנרכשה ולשכור דירה אחרת למגוריו או לירשו כאמור בסעיף 7 א (1).

ב. להבטחת התור התלוואה וקיום התחייבויות המשתכן עפ"י סעיף זה, ישעבד המשתכן את זכויותיו בדירה עפ"י הסכם זה בשעבוד ראשון לטובת עמידר.

ג. במקרה של אי מילוי תנאי זה, היינו החזר סכום ההנחה לעמידר בתוספת ריבית החשב הכללי, ותחא עמידר רשאית לבטל מיד הסכם זה ובמקרה כזה, המשתכן יהיה חייב לפנות מיד את הדירה ולסלק את ידו ממנה ולהחזיר את הדירה לעמידר כשחיא ריקת מכל חפץ ואדם. בנוסף לכך תחא זכאית עמידר לתבוע את החזר ההנחה בתוספת ריבית החשב הכללי.

ד. בנוסף לכל סעד העומד לעמידר לפי הסכם זה ולפי כל דין, תחא עמידר זכאית לממש את השיעבוד ולדרוש את פינויו של המשתכן מן הדירה ומסירת הדירה, כשחיא חופשית ופנויה מכל אדם וחפץ לעמידר. במקרה זה המשתכן מסכים ומאשר כי הוא מותר על ההגנות המיוקנות לו עפ"י סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז 1967 ואו סעיף 33 לחוק הגנת הדייר התשל"ב 1972.

8. במעמד רישום זכויותיו של המשתכן בדירה בפנקסי המקרקעין, תרשם משכונת ראשונה בדרגה מסכום הנקוב בסעיף 6 של הסכם זה לטובת הבנק באם נלקחה וכן הערת אחרת לטובת עמידר לשם הבטחת התחייבויות המשתכן בסעיף 7 להסכם זה.

9. א. המשתכן מתחייב לשלם במועדו כל סכום שהיה מגיע ממנו על פי הסכם זה ולמלא אחר כל התנאים החלים עליו על פי הסכם זה.

ב. בכל מקרה שהמשתכן יפגר בסילוק כל תשלום המגיע ממנו לעמידר או לפקודתה על פי הסכם זה, או מכוחו, יהיה המשתכן חייב לשלם לעמידר או לפקודתה עבור כל תשלום בפיגור ריבית פיגורים בשיעור הנהוג בבנקים למשכנתאות בתקופת הפיגור, מיום שבו החל הפיגור ועד יום סילוקו המלא בפועל, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של עמידר על פי הסכם זה או מכוחו.

10. המשתכן מתחייב להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד ואסור למשתכן להשתמש בדירה או בחלק ממנה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, למטרה אחרת או לשם צרכים אחרים.

18-00006

מט"ד 11

ד"ר 4

Handwritten signature

יוסי ברוזביץ - עורך דין
48621
השקמה "בית סביון" סביון
טלפון: 077-5563945

דלגור הנדסה
צוויקטיס בע"מ
52-0000000



11. המשתכן מתחייב בזה להחזיק את הדירה במצב טוב ותקין על חשבונו והוצאותיו ואין בעל הקרקע ו/או עמידר אחראים עבור איזה תיקון שהוא, או הוצאות אחרות בקשר עם הדירה.

12. המשתכן מקבל על עצמו לקיים החל מיום תחולת הסכם זה את כל הוראות החוק בקשר עם החזקת הדירה ותיקונה וכל הכרוך בכך והוא מסכים בזה כי עמידר לא תהיה אחראית לכל מעשה או מחדל הנובעים מחשימוש בדירה והחזקתה על ידו או על ידי בני ביתו.

13. הותנה במפורש בין הצדדים כי הסכם זה נחתם על יסוד הצהרתו של המשתכן, כי אין לו דירת מגורים אחרת. במידה והועמדה לרשות המשתכן בעבר דירת מגורים אחרת על ידי גוף ציבורי כלשהו, הרי מתחייב המשתכן בזה להחזיר את הדירה האחרת לגוף הציבורי אשר ממנו קיבל אותה ולהמציא לעמידר אישור בכתב על כך.

14. הותנה במפורש בין הצדדים כי התמורה הנוכרת בסעיף 6 לעיל אינה כוללת כל עבודות פיתוח גוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ו/או אשר יבוצעו על ידי הרשות המקומית או ידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת לרבות כנישים (כולל הרחבתם) מדרכות, נטיעות, ביום, אבני שפה, ישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינות, תיעול, ניקיון נחלים ומתקני מים וכיוצא באלה (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות").

ב. המשתכן מסכים בזה כי עמידר ו/או בעלי הקרקע יהיו זכאים, באם יתבקשו לעשות כן על ידי רשות מקומית, רשות ממשלתית או רשות מוסמכת, לבצע בעתיד את העבודות הנוספות כולן או חלקן בין בעצמם ובין על ידי אחרים והמשתכן מתחייב בזה לשלם את חלקו היחסי בהוצאות החילוקי במקרה שעבודות כאמור יבוצעו על ידי רשות מוסמכת כלשהי לשלם לאותה רשות את חלקו היחסי בהוצאות אותן עבודות. תעודה מאת עמידר ו/או מאת בעלי הקרקע ו/או מאת כל רשות מוסמכת הקובעת את סכום הוצאות עבודות הנוספות כאמור תחייב לכאורה את המשתכן, והשגה של המשתכן על סכום זה לא תשמש עילה לעיכוב התשלום האמור על המשתכן.

15. א. לענין סעיף זה:

(1) המונח "הרכוש המשותף" כולל את כל חלקי הבית, חוץ מדירות (לרבות חנויות, מחסנים דירותיים והצמדות שהוצאו מהרכוש המשותף) שבו וזכויות תבנית הנוספות ולרבות הקרקע, החצר, הגינה, פינת המשחקים, הגג, הקירות והחלונות החיצוניים, המחיצות שבין דירה לדירה, המסד, חדרי או משטחי האשפה, ודרי המדרגות, גדרות, שבילים, מתקני הסקה, המים, החשמל, הגז, מתקנים או משטחים לתליית כביסה וכיוצא באלה, המקלטים וכל חלק מהבית המיועד לשרת את כל הדוירים או מרביתם, אפילו היה נמצא בתחומי דירה מסויימת.

(2) המונח "רשות מוסמכת" כולל כל רשות ממשלתית עירונית או אחרת המוסמכת על פי כל דין לדרוש מבעל הדירה או מהמחזיק בה או מהדייר שלה לנקוט בכל פעולה, מעשה או מחדל בקשר לרכוש המשותף או חלק ממנו.

08700006

Handwritten signature

דלנור הנדסה
ופרויקטים בע"מ

יוסי ברקוביץ - עורך דין
מ.ר. 48671
השקמה 1 "בית סביון" סביון
טלפון : 077-5563045



(3) המונה "נציגות הבית" פירושו נציגים שנבחרו על ידי בעלי הדירות לטיפול ברכוש המשותף של הבית ובהתאם להוראות חוק המקרקעין התשכ"ח (1968).

(1) א. אם עמידר תסדר גינה על יד הבית שבו נמצאת הדירה, מסכים המשתכן שעמידר תטפל באחזקת הגינה, בטיפוחה, לפי ראות עיניה באמצעות קבלן איתו היא תתקשר בחוזה אחזקה לתקופה כפי שייחתם בין עמידר לבין הקבלן. ובמדרת הטיפול באחזקת הגינה, מתחייב המשתכן לשלם לעמידר את חלקו היחסי בגין הסכום שעמידר תשלם לקבלן בתוספת של 10% מהסכום עבור הוצאות שונות הכרוכות בטיפול.

(2) המשתכן מאשר שידוע לו שהתשלומים ע"ח הגינה, אינם כוללים הוצאות עבור השימוש במים לחשיקית הגינה.

(3) המשתכן מאשר שידוע לו שעמידר אינה מתחייבת לסדר גינה ו/או לטפל באחזקתה וכי ענין זה הוא לשיקול דעתה הבלעדי של עמידר.

(4) המשתכן מאשר שידוע לו שעמידר רשאית ויכולה להפסיק את הטיפול בגינה תוך כדי הודעה מוקדמת בכתב, של 30 יום מראש ויוחזרו למשתכן הכספים שנגבו עבור התקופה שבמיום הפסקת הטיפול בגינה ועד לתום התקופה, כאמור לעיל, או על ידי הפסקת התשלומים החדשיים עבור טיפול בגינה מיום הפסקת הטיפול הנ"ל.

ג. המשתכן מתחייב לאחוז ולנקוט בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות שידרשו לשם החזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, נאה וראוי לשימוש, מבלי לגרוע מהאמור, המשתכן מתחייב לאחוז בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות כאמור ולשם המטרות הנ"ל, מדי פעם בפעם ומידי עם דרישתה הראשונה של עמידר ו/או תרשות המוסמכת.

ד. המשתכן מתחייב לשאת בחלק היחסי בכל הוצאות שתחייבה נחוצות או דרושות לשם החזקה מתמדת של הרכוש המשותף במצב תקין וראוי לשימוש. החלק היחסי הנ"ל יחושב לפי היחס שבין שטח הדירה לבין סך כל שטחי הדירות בבית.

ה. במקרה ומשתכני הבית, כולם או מקצתם, לא ימלאו אחר הוראות סעיף זה, תהיה עמידר רשאית לבצע בעצמה או באמצעות אחרים את כל הפעולות שתדרשנה להחזקת הרכוש המשותף בצורה תקינה, נאה וראויה לשימוש ולהחייב את המשתכן בחלקו היחסי בהוצאות הנ"ל ובמקרה זה תנדיע עמידר למשתכנים ו/או לנציגות הבית בהודעה מוקדמת של חודש ימים על העבודות שיש בדעתה לבצע, ההודעה תכלול פירוט העבודות שתבוצענה והתשלום החל על כל משתכן בגין ביצוע העבודות הנ"ל.

לא הודיעה נציגות הבית לעמידר תוך חודש ימים מתאריך ההודעה על התנגדותה לביצוע העבודות המפורטות בהודעה הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הסכימו כל המשתכנים בבית ובכללם המשתכן לביצוע העבודות הנ"ל על ידי עמידר בעצמה או באמצעות אחרים ולתשלום ההוצאות הכרוכות בביצוע העבודות הנ"ל ו/או לפקודתה לדרישתה הראשונה.

1. המשתכן מתחייב לאחוז בכל האמצעים הדרושים כדי לגרום לכך כי משתכני הבית בו נמצאת הדירה יבחרו בנציגות הבית ויודיעו על כך לעמידר.

08708006

ו ש ו

דלנור הנדסה
פרויקטים במ"מ
ת.פ. 52472282

יוסי ברקוביץ - עורך דין
מ.ת. 48621
השקמה 1 "גית סביון" סביון
טלפון : 077-5563945



המשתכן מסכים בזה כי לנציגות הבית תהיינה כל הזכויות והסמכויות המוענקות לנציגות בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

לדירה הנמכרת זכויות בניה בשיעור 30% ועד 40 מ"ר ברוטו והזכויות הנ"ל נמכרות למשתכן.



ת. מוסכם בין הצדדים כי תמורת בגין מכירת הדירה כוללת זכויות בניה שלא נוצלו בשיעור של 30% משטח הדירה ועד 40 מ"ר ברוטו (להלן "זכויות הבניה"). מוסכם בין הצדדים כי התמורה בגין זכויות הבניה כוללה תמורת האמורה בסעיף 6 להסכם זה

לדירה הנמכרת זכויות הבניה בשיעור העולה על 30% משטח הדירה ברוטו או מעל 40 מ"ר ברוטו והזכויות הנ"ל נמכרות למשתכן.



1) מוסכם בין הצדדים כי התמורה בגין מכירת הדירה כוללת זכויות בניה שלא נוצלו בשיעור העולה על 30% משטח הדירה או מעל 40 מ"ר ברוטו (להלן "זכויות הבניה"). מוסכם בין הצדדים כי התמורה בגין מכירת זכויות הבניה כוללה בתמורה האמורה בסעיף 6 להסכם זה.

2) במידה והמשתכן יממש את זכויות הבניה מתחייב המשתכן, בתוך תקופה של 30 יום מגמר ביצוע עבודות הבניה, לתקן, על חשבונו, את צו רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

לדירה הנמכרת זכויות הבניה בשיעור העולה על 30% משטח הדירה ברוטו או מעל 40 מ"ר ברוטו והזכויות הנ"ל אינן נמכרות למשתכן.



ת. מוסכם בין הצדדים כי התמורה בגין מכירת הדירה, אינה כוללת זכויות בניה שלא נוצלו (להלן "זכויות הבניה הנוספות"). מוסכם בין הצדדים כי זכויות הבניה אינן נמכרות למשתכן בהסכם זה.

2) מוסכם בין הצדדים כי זכויות הבניה הנוספות הן של עמידר בלבד (וכל זכות אחרת הנובעת מזכויות אלו) לרבות הזכות לממש ו/או לעשות שימוש בזכויות הבניה הנוספות עפ"י כל דין נוגע וכל זכות מבלי שיהא על עמידר חובה או צורך לקבל את הסכמת המשתכן ו/או אישורו לניצול ו/או שימוש בזכויות הבניה, כולן או חלקן.

3) מבלי לפגוע באמור לעיל, קומת העמודים המכולשת ו/או חג ו/או החצר בבניין ו/או במקרקעין, בהם מצויה הדירה, אינם חלק מהרכוש המשותף והזכויות בדירה הנמכרות עפ"י הסכם זה אינן כוללות זכות לחלק בלתי מסוים או חלק כלשהו בחלקי הבניין/המקרקעין. המשתכן מאשר במפורש כי הוא מסכים כי עמידר זכאית, בכל עת וכפי שיומצא לנכון, לנצל ו/או לממש את זכויות הבניה הנוספות בחלקי הבניין. המקרקעין הנ"ל לרבות בנייה בחלקים אלו. כל זאת ללא צורך בקבלת הסכמת או אישור המשתכן.

4) מוסכם בין הצדדים כי במידה והמשתכן ירצה לבצע מכר או העברה של זכויות בדירה עם צד שלישי כלשהו, הוא יהיה חייב לקבל את הסכמת עמידר מראש ובכתב לביצוע מכר או העברה כאמור וכי לא יהיה זנוקן לעסקה כלשהי בזכויות בדירה ללא קבלת הסכמת עמידר הנ"ל. מוסכם בין הצדדים כי הסכמת עמידר תינתן רק לאחר שהצד השלישי הכייל אשר

00000000

דלנוור הנדסה
ופרויקטים בע"מ
ח.ב.מ. 5144

יוסי ברקוביץ - עורך דין
כ.ר. 4862
השקמה 1 "בית ספר" סביון
טלפון : 077-5563945



בכתב לעמידר כי הוא מסכים ללא כל תנאי או הסתייגות לזכויות הבעלות של עמידר בזכויות הבניה וניצולן ע"י עמידר כאמור בסעיף זה לעיל.

(5) להבטחת ביצוע התנאים/התחייבות הנ"ל מסכים המשתכן כי עמידר תרשום הערת אזהרה בפנקסי רשם המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 128 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969. עוד מסכים ומאשר המשתכן כי עמידר תהיה זכאית לרשום את כל ההוראות/התחייבויות/הסכמות בקשר לזכויות הבנייה בתקנון הבית המשותף הנוגע, במועד הראשון האפשרי עפ"י הוראות חוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.

16. א. המשתכן מתחייב שלא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לביצוע כל שינויים בגג הבית, במרפסות ובכל צד היצוגי של הקירות החיצוניים של הדירה או הבית בלי הסכמת עמידר בכתב. עמידר נתן הסכמתה בכתב לשינוי כזה אם אינו עלול לגרום לכיעור הבית או פגיעה במבנהו, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. התחייבות המשתכן תעמוד בתוקפה המלא עד לרישום זכויות בדירה על שם המשתכן בפנקסי המקרקעין. המשתכן מאשר כי ידוע לו שחאוסור הנ"ל על שינויים יכלול בהסכם שבין בעלי הדירות בבית המשותף וכי עמידר תהיה זכאית למנוע בכל האמצעים החוקיים ביצוע שינויים כאמור, וכן לקבל כל סוג משפטי אחר, לרבות על ידי צו שעה להתזרת המצב לקדמתו. המושג "שינויים" בהסכם זה פירושו: התקנת בניה כגון: חדר, מטבח, מוסון, סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בקיר החיצוני, החלפה או שינוי הותריסים הנעים במרפסת, לרבות שינוי צבע הותריס הנע, התקנת מתקנים לתליית כביסה במרפסות, פרט למתקנים המיוחזים המותקנים בדירה, התקנת צינורות, חוטי חשמל, או כל תומר אחר על הקירות החיצוניים. התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש, חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים למנוע באחידות המראה החיצוני של הבית. אין במתן הסכמת עמידר לשינוי לפי סעיף זה כדי לפטור את המשתכן מלהשיג כל אישור הנרוץ על פי חוק.

ב. כל התוספות ו/או השינויים בדירה ייחשבו כחלק בלתי נפרד של הדירה וכל הוראות הסכם זה תחולנה לגביהן. אולם, התוספות ו/או השינויים בדירה לא ישנו את החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה.

ג. הותנה במפורש בין הצדדים כי עמידר ו/או יתר המשתכנים בבית שבו נמצאת הדירה יהיו רשאים לבצע ביתר היחידות בבית, והן בקרקע את כל השינויים והתוספות שאושרו ע"י עמידר, מבלי להזדקק להסכמתו של המשתכן.

ד. עמידר רשאית להעביר דרך הדירה בעצמה או באמצעות איזה מוסד אחר או חברה אחרת צנורות למים, תיעול, גז, חשמל ולמטרות אחרות וכן להעמיד עמודים ולמתוח חוטי משמל וכדומה. במקרים כאלו על המשתכן לאפשר לעמידר ו/או למוסדות ו/או לחברות הנ"ל לפקידים ולפועליהם להיכנס לדירה, להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תדרשנה לצרכיהם הנ"ל בכל זמן סביר לאחר הודעה מוקדמת של עשרה ימים מראש, למעט מקרה דחוף. אם ביצוע הפעולות הנ"ל ייעשה דרך דירת המשתכן, תשיב עמידר את המצב בדירה לקדמותו, בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות.

17. החל מגיום התחולה של הסכם זה תחול על המשתכן חובת תשלום לממשלה ולרשות המקומית של כל המיסים, החיטלים, הארנוגות, דמי השירותים ותשלומי חובה מכל סוג שהוא, החלים על דירות והמוטלים על פי חוק על בעלי הדירה ו/או על המחזיק בהם.

088598432

Handwritten signature/initials

דלגור הנדסה
ופרויקטים בע"מ
ת.ד. 5222
088598432

יוסי ברקוביץ - עורך דין
מ.ר. 48621
השקמה 1 "בית סביון" סביון
טלפון: 077-5562945



18. המשתכן יהיה רשאי בהסכמת עמידר וכפוף להוראות הסכם החכירה, להעביד את כל הזכויות שיש לו בדידה. עמידר תיתן את הסכמתה כאמור:

- א. לאחר שזכה כי המשתכן קיים את התחייבויותיו כלפי עמידר מכח הסכם זה ומכח כל התחייבות בגין דירת אחרת.
- ב. לאחר שהמשתכן יסלק את כל הסכומים המגיעים ממנו לפי הסכם זה או מכוחו בין שהגיע זמן פרעונם ובין שטרם הגיע, ישלם את ההוצאות ואת דמי הטיפול הכרוכים בהעברה וימציא אישור לביצוע ההעברה מבעל הקרקע, מנהל מס שבח ומשרות המקומית.
- ג. לאחר שהמשתכן יסלק כל חוב וימלא אחר כל התחייבויות שיש לו, או שהיו לו כלפי עמידר, מכח דין או הסכם ואו התחייבויות כלשהן.
- ד. לאחר שהמשתכן יחתום על כל המסמכים הנוגעים להעברת זכויותיו והתחייבויותיו בדידה.
- ה. לאחר שמקבל ההעברה יחתום על כל המסמכים הנוגעים לקבלת הזכויות וההתחייבויות בדידה, ימציא לעמידר יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, כאמור בסעיף 4ב לעיל וישלם את כל הוצאות, התשלומים והמיסים הכרוכים ברישום זכויותיו והתחייבויותיו בדידה, בפנקס מקרקעין.
- ו. לאחר שמקבל ההעברה יאשר בכתב לעמידר כי הוא מסכים ללא כל תנאי, או הסתייגות לזכויות הבעלות של עמידר בזכויות הבנייה וניצולן ע"י עמידר, כאמור לעיל, להבטחת ביצוע התאמה/התחייבות הנייל מסכימים הצדדים כי עמידר תרשום הערת אזהרה בפנקסי רשם המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 128 לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969.
- ז. לאחר שהמשתכן יחזיר לעמידר את סכום ההנחה בתוספת ריבית החשב הכללי, במידה והעברת הזכויות נעשית תוך תקופה של 5 שנים מיום תחילת הסכם זה, וזאת בהתאם לסעיף 6ב לעיל.

19. במקרה והמשתכן לא ישלם במועדו אוה תשלום שהוא המוטל עליו לפי הסכם זה, או כמותו, לרבות החזר ההנחה המותנית הנזכרת בסעיף 6 ב ולרבות תשלום של "החלואה" לפי הסכם זה הנזכרת בסעיף 6 א, או לא יקיים אחת או יותר מההוראות הכלולות בסעיפים 4, 9, 12, 15, 17 תהיה עמידר רשאית לבטל מיד הסכם זה, ובמקרה כזה המשתכן יחיה חייב לפנות מיד את הדירה ולסלק את ידו ממנה ולהחזיר את הדירה לעמידר כשהיא ריקה מכל חפץ ואדם.

נוסף לכך תהיה זכאית עמידר לתבוע מהמשתכן תשלום כל נזק והוצאות שייגרמו לה ע"י החברה כאמור לעיל.
במקרה של ביטול הסכם זה, תעמיד עמידר לרשות המשתכן, לאחר פינוי הדירה והחזרתה לעמידר, את סכומי הקרן שקיבלה ממנו על פי סעיף 6 של הסכם זה, בניכוי כל הסכומים שעמידר ואו הבנק נוטן החלואה זכאית להם אם היהתה מעמידר לפרוען מידי את יתרת

0770006

מחק 11

דף 9

יוסי ברקוביץ - עודד דין
מ"ר 48621
השקמה 1 בית סביון" סביון
טלפון: 077-556394

דלנור תזכרה
פרויקט ב"מ
51



החלואה שטרם נפרעה במועד ביטול הסכם זה, בניכוי דמי שימוש ראויים בעד התקופה מיום תחילת הסכם זה עד יום הפינוי ובניכוי ההוצאות, הפיצויים, ההפסדים, והנזקים שנגרמו לעמידר ואו הבנק עקב ביטול הסכם זה.

20. א. הוסכם בין הצדדים כי עם חתימת הסכם זה ומילוי תנאי סעיף 6 הימנו תפוג תוקפה של השכירות.
ב. בלו לפגוע באמור בס"ק (א) לעיל, הוסכם בין הצדדים כי, כל חוב של המשתכן לעמידר על חשבון דמי השכירות בעבר יתוסף על התמורה הנקובה בסעיף 6 לעיל ושולם יחד עמו.
21. המשתכן מצהיר ומאשר בזה כי אינו בא ליצור יחסי שכירות בין הצדדים שיהיו מוגנים על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק אחר שיבוא במקומו, או יחסי שכירות אחרים כלשהם.
22. עמידר זכאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה התחייבויותיה לפי הסכם זה כולן או מקצתן, מבלי להזדקק להסכמתו של המשתכן, בתנאי שמקבל ההעברה יקבל על עצמו את התחייבויות עמידר כלפי המשתכן לפי הסכם זה.
23. שום דחיה, הנחה או מתן ארכה מצד עמידר, לא ייחשב כוותר על זכויות של עמידר לפי הסכם זה כולן או מקצתן.
24. האחריות של האנשים המהווים את המשתכן היא הודית, כלומר כל אחד מהאנשים האלה לחוד וכולם יחד והיו אחראים למילוי התחייבויות המשתכן לפי הסכם זה.
25. הצדדים מוותרים על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות בכל מקרה של הפרת הסכם זה ומסכימים שעצם ההפרה תבוא במקום התראה זו.
26. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט להלן, אם יודיע אחד הצדדים למשנהו בכתב על שינוי כתובתו, כל הודעה או מכתב שישלח על פי הכתובת הרי"מ ייחשבו כאילו נמסרו לתעודתם המישה ימים לאחר השלחם בדואר, אם יוכח כי ההודעה או המכתב האמורים נשאו את הכתובת ונמסרו לדואר.
27. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן:
"עמידר" - מרכז עזריאלי תולון, בנין D, הרוקמים 26, תולון
המשתכן -

00046

ארלוזורוב
באר שבע

סלח תקוה

9800020

~ ~ ~ 9

מקח 11

יוסי ברקוביץ - עורך דין
כ.ר. 48621
השקמה 1 "בית סביון" סבון 10
טלפון: 077-5563945

דלגור חקירה
פרויקט טייס ג"מ
5244



28. הסכם זה נערך ב- 2 חתומים שדינם כאחד. כל התוספות המצורפות להסכם זה מהוות חלק בלתי נפרד מהסכם זה וזינן כדין ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

www

המשתכן

מסדה קסנוביי-שורשי
מנהלת מחוז הדרום

עמיר
החברה הלאומית
לשיכון בישראל בע"מ
עמיר

אישור

עדות בריבון
רכות וכספים
חסימת הדרום

8/1/17

מאשר בזה כי ביום

עמיר

החברה הלאומית

לשיכון בישראל בע"מ

סמך תקנה

ערכתי הסכם זה עם הי"ח

וחם חתמו עליו בנוכחותי.

עמיר
החברה הלאומית
לשיכון בישראל בע"מ
חתימת עורך ההסכם

הערה: אם חרוכש יחתום בטביעת אצבע יש לפעול לפי נוהל 22006 (הטבעת חותמת).

יוסי ברקוביץ - עורך דין
מ"ר 48621
השקמה 1 "בית ספר" סביון
טלפון: 077-5563945

08000000

www

מחנך 11

דף 11

דלנור הנדסה
ופרויקטים בע"מ
52422000

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



27/12/2016

תאריך:

נספח לחוזה רכישה

הננו מצהירים כי אם נמכור את הדירה ונרכוש דירה חליפית בהתאם לחוזאות החוזה ובתקופת ההנחה המותנית יהיה עלינו לפעול כדלקמן:

- א. להמציא לעמידד הסכם רכישה לדירה החליפית ואישור על תשלום מס רכישה בגין רכישת הדירה החליפית.
- ב. אישור על רישום הערת אזהרה בגין ההנחה המותנית לטובת חברת עמידד בפנקסי המקרקעין, או בחברת טשכגז/ קבלן/ בעל קרקע, ע"פ נוסח המצוי בחברת עמידד.
- ג. תצהיר על מגורים בדירה החליפית (ע"פ נוסח המצוי בחברת עמידד).
- ד. תשלום דמי טיפול לחברה בסך 1527 ש"ח + מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן ל- 11/2008 אשר פורסם ביום 15/12/2008.
- ה. לאחד מילוי כל האמור, תמציא עמידד לדייר אישור למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובתה על הדירה בגין ההנחה המותנית.
- ו. מישכון לדירה חלופית.

אנו החתומים מטה:

8/1/17

269

ת.ד. 072828932

טלח תקווה

IR700016

דלגור הקדסח
ופרויקטנים בע"מ
ת.ד. 52441352

יוסי ברקוביץ - עורך דין
מ.ג. 48621
השקמה 1 "גית טציון" סביון
טלפון: 077-5563905

כ"ז כסלו ה'תשע"ז
27 דצמבר 2016

7-83-3100-0381-1-001	013
ר"י כ בית שכונ סג ח	גוף

**נספח לחוזה רכישה - לדירות הנבחרות
עם תוספות בניה**

בין "עמידר" - החברה הלאומית לשכון בישראל בע"מ (להלן "עמידר")

לבין

ת.ז.

בן/בת זוג/מרת

ת.ז.
072828932

מרת
סלח תקוה

כולם ביהד וכל אחד אחד לחוד (שיקראו להלן "הקונה")

הואיל וביום 8/1/17 נחתם בין הצדדים הסכם לרכישת הדירה הנמצאת
ב ארלוזורוב 00046 באר שבע לפי רכש הקונה את הדירה.
גוש 038026 חלקה 0045 תת חלקה 001

הואיל והדירה כוללת תוספות בניה אשר הוספו בעבר לדירה, לאחר רישומו של
צו בית משותף בפנקסי המקרקעין (להלן: "תוספות הבניה")

הואיל ולאחר בניית תוספות הבניה לא תוקן צו רישום הבית המשותף באופן
שישקף את תוספות הבניה.

לפיכך הוסכם בין הצדדים בדלקמן:

1. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהדירה מורכבת מהדירה המקורית ומתוספות בניה שניבנו לאחר רישום צו הבית המשותף (להלן: "תוספות הבניה"). כמו כן, מצהיר הקונה ומאשר כידוע לו שצו רישום הבית המשותף לא תוקן לאחר בניית תוספות הבניה.
2. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שתיקון הצו הינה פעולה מורכבת אשר עלותה אינה מבוטלת, וכי תיקון צו הבית המשותף ככל שידרש יבוצע על יד הקונה ועל חשבונו.
3. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהדירה נמכרת לו על בסיס הסכמתו בנספח זה לעיל וכי ככל ששילם עבור תוספות הבניה לעמידר, התשלום אינו כולל תשלום עבור תיקון צו הבית המשותף, אלא עבור בנית התוספות.

לראייה באו הצדדים על החתום

~ ~ ~ ~ ~

~~עמידר
החברה הלאומית
לשיכון בישראל~~

הקונה

הקונה

הקונה

10700010

מחוד 1 97

דלנוור הנדסה
ופרויקטים בע"מ
052-525-1111

יוסי ברקוביץ - עורך דין
מ.ג. 48621
השקמה 1 "בית סביון" סביון
טלפון: 077-5562945

הסכם

שנערך ונחתם בב"ש ביום 18/7/19

בין: לירז אוקנין ת.ז. 031435191
מרחוב: 18 ש.ר.ל טל: 0502060622
(שייקראו להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין: אנואר אבו דחל ת.ז. 028331932
מרחוב: ש.ר.ל טל: 0502060622
(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל: 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").

והואיל: והמוכר מצהיר כי בהתאם להוראות הסכם העמית הסמיך את ועד העמותה לפעול עבורו כנאמן לצורך הקמת 20 יח"ד במתחם 35351 על המרקעין 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 הפתוח הכללי במתחם, התקשרות עם קבלנים ובכל דבר ועניין אחר הקשור בהוצאתו אל הפועל של פרויקט הבניה במתחם.

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

והואיל: והמוכר מצהיר כי בהתאם לאישור העמותה המצ"ב, נספח ג', יוחדלו מגרש המסומן על התשריט כמס' 6 ויוחזרו לו דירה הכוללת 4 צדדים ברח' אולגה שמיר 20 מדגם מס' 1 במגרש 601 בשטח של 393 מ"ר בגוש 100622 חלקה 233 נספח ג' 1 (להלן: "הדירה").

והואיל : ובהתאם לחוראות 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 הדירה 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 ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ויקרא בכפיפה אחת על תנאיו .

1.2 כותרות ההסכם הנן לנוחיות הקריאה בלבד ולא תשמשנה לפרשנות 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 ר"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 .

HL

SL

2.2 הקונה מצהיר כי בדק את המתחם, ואת תוכניות הדירה הנבנית התביע וכי מצא אותם מתאימים לצרכיו ומטרותיו, וכי בכפוף להצהרות המוכר הדירה מוציאה 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 כנספח 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. התמורה

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:

סך של 100,000 ₪ -עד ולא יאוחר מיום 25/7/19 ובכפוף לקבלת האשראים המתלים ולרבות הסרתני השעבודים של בנק ירושלים על זכויות המוכר. הקונים מתחייבים עד ולא יאוחר מיום 21/7/19 לפנות לבנק ירושלים לצורך הסרת השעבוד של המוכר ולהכנס בנעלולחתום 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 ואשור 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 בנאמנות (להלן "הנאמף") והמוכר נותן בואת 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 30 יום מיום קבלת הדרישה מרשויות המס.

4.2 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 לחבריה בגין הדירה.

4.3 החל מיום החתימה על ההסכם יהיה הקונה מוסמך לפעול מול העמותה בכל הנוגע להשלמת בניית הדירה, ולחופיע ולהצביע באסיפות העמותה בכל עניין הנוגע לממכר, לשם כך יפקיד המוכר בידי הקונה ייפוי כוח בלתי חוזר המייפת 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

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 שיישא בהוצאות רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין, המפורטות בהסכם העמית.

7. הפרות ותנופות

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

7.2 על כל איחור בתשלום ישא הקונה בפיצוי בסך של 250 גליון החל מהיום השביעי. איחור העולה על 20 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 לצדדים עקב הפרה שכזו.

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 יהא 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 ההסכם מול העמותה ובכלל זאת מייד עם דרישתן לעשות כן.

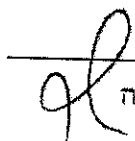
8.4 הקונה מאשר כי קרא את כל הנספחים להסכם לרבות הסכם ההצטרפות לעמותה התקנון התביע והתוכניות הרלוונטיות ולאחר שהוסברו לו כל המשמעויות המשפטיות של

התחייבויותיו לא תיחיה לו כל טענה כלפי באי כוחו בקשר עם התחייבויות העמותה או מי מטעמה כלפיו בהתאם להסכם 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 מזמן מסירתה בדואר.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום


 הקונה


 המוכר

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

תאריך אסיפה:

שם האסיפה: אסיפת ועד העמותה.

יום האסיפה: יו"ר העמותה.

נוכחים: חברי הועד.

יו"ר האסיפה: מר דוד לוי.

על סדר היום:

אישור העברת מלוא זכויותיה ותחייבויותיה של גבי לירז' אוקנין ת.ג. 031435191 (להלן: "המעבירה") מכוח מכרז מס' 77/2015, בקשר עם פרויקט לבניית 20 יחידים במקרקעין היועיים כגוש 100614 חלקה 116 וגוש 100622 חלקות 233 ו-234, מגרשים 601-603 בשכונת כלניות (נווה מנחם ב') בבאר שבע (להלן בהתאמה: "הפרויקט") ו-"המקרקעין"), ובחתימה להסכם החצטרפות לעמותה מיום 20.10.2015, למר אנואר אבו דחל ת.ג. 028331932 (להלן: "מקבל העבודה").

הוחלט:

לאשר את העברת מלוא זכויותיה ותחייבויותיה של המעבירה בפרויקט ובמקרקעין למקבל החברה, גלדווח על כך לכלל הגורמים הרלוונטיים.

נסתיימה הישיבה.

14/319
בונים עתיד
בבאר שבע
(ע"ר מס' 7-58925-580)

אישור

אני הח"מ, עו"ד רו"תם פייסט, מאשרת כי מר דוד לוי, ת"ז 040136368, מורשה חתימה מטעם עמותת בונים עתיד בבאר שבע, המוסמך לתת את שם העמותה, חתם על הפרוטוקול הנ"ל. אני מאשרת כי עמותת בונים עתיד בבאר שבע ע"ר מס' 7-58925-580, עדיין קיימת, פועלת ורשומה כדין וכי בחתימה למסמכי החתאגדות של העמותה רשאית העמותה לבצע את כל האמור לעיל וכי החלטות הנ"ל מחייבות את העמותה לכל דבר ועניין.

רו"תם פייסט, עו"ד
רח' ברקוביץ 4, תל-אביב 6423806
Rotem Peist, Adv.
4 Berkowitz st., Tel-Aviv 6423806, Israel
מס' 72764

30.5.2019

תאריך

29/05/19

לכבוד,
 עמותת בונים עתיד בבאר שבע

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

כרואה החשבון של העמותה שבגדון, 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 / מוחות 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		579,630	84,370

בתאריך 21/2/16 קיבלה העמותה הלוואה כוללת בסך 3,093,944 ₪ / ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 7.5% - לוודא. מתוך הלוואה זו הועמד לחובתו סכום של 410,000 ₪ בוצעו מספר החזרים כמפורט להלן וסך הריבית המחויבת 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 שנקלטה ע"י העמותה.

בברכה,
 איתי מנור, רו"ח (משפטן)

נספח 2.ג.

העתק מדו"ח רשם החברות לחברת דלנור
הנדסה ופרויקטים בע"מ

מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

פרטי חברה

תאריך רישום: 02/05/2011

מספר חברה: 514610252 סטאטוס משפטי: פעילה

שם חברה: דלנור הנדסה ופרויקטים בע"מ

אחריות בעלי מניות: מוגבלת

סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית

כתובת התאגיד: 190 לקיה מיקוד: 8499100

עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בכל עיסוק חוקי

נרשם בתאריך: 31/12/2016

דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2016

הרכב הון

מטבע: שקל חדש

ערך נקוב: 1

סוג מניה: רגילות

הון מוקצה: 100

הון רשום: 5,000

כמות מניות: 5,000

בעלי מניות

מס' זיהוי: 28331932

שם: אבו דחל אנואר

תאריך מינוי: 03/06/2013

סוג זיהוי: אזרח ישראלי

כתובת: 190 לקיה מיקוד: 8499100

מחזיק ב: 100 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

דירקטורים

מס' זיהוי: 28331932

שם: אבו דחל אנואר

תאריך מינוי: 28/05/2013

סוג זיהוי: אזרח ישראלי

כתובת: 190 לקיה מיקוד: 8499100

אגרות שנתיות

אגרה לשנה הנוכחית: יתרת חוב: 1506.00 ש"ח

שנת חיוב: 2018 יתרת חוב: 1506.00 ש"ח

סה"כ חוב: 3012.00 ש"ח

שיעבודים פעילים

בשיעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשיעבוד. בשיעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשיעבוד מציינת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

תאריך יצירה: 28/06/2013

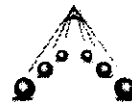
תאריך רישום: 21/07/2013

מס' שיעבוד: 1

פרטים כלליים לשיעבוד

מהות השיעבוד: אגרת חוב

תאריך רישום: 21/07/2013



דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 21/07/2013 סוג הנכס: כלי רכב

תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה על מיטלטלין רכב מס' 3004973 ש.י. 2011 קריזלר ועל כל דבר המורכב/מחובר ושיורכב/יחובר למטלטלין הנ"ל ועל כל הזכויות שיש לממשכנים ושתהיינה להם בעתיד הנובעות מביטוח הרכש הממושכן- בין אם נעשה או שיעשה על ידי הממשכנים ובין אם על ידי הבנק וכמו כן על כל זכות לפיצוי או לשיפוי שתהייה לממשכנים כלפי צד שלישי

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 21/07/2013 מס' בנק/תאגיד: 520018078

שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 2 תאריך רישום: 21/07/2013 תאריך יצירה: 05/07/2013

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 21/07/2013 מהות השעבוד: אגרת חוב

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 21/07/2013 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס:

את כל הזכויות והכספים העומדים ושיעמדו לזכות פיקדונות וחשבונות המצוינים בתוספת "א" ואו לזכות חשבונות שיבואו במקומם וכן את כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים או שינבעו מחשבון ואו הפיקדון ואו מהכספים הנ"ל.

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 21/07/2013 מס' בנק/תאגיד: 520018078

שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 3 תאריך רישום: 28/10/2013 תאריך יצירה: 03/10/2013

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 28/10/2013 מהות השעבוד: אגרת חוב

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 28/10/2013 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס:

שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הון מניות הבלתי נפרע של החב' ועל המוניטין שלה ושעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על מפעלה ועל כל יתר הנכסים והזכויות מכל מין או סוג שהם שיש לחב' כעת ושיהיו לה בעתיד.

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 28/10/2013 מס' בנק/תאגיד: 520018078

שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

תאריך יצירה: 29/04/2014

תאריך רישום: 07/05/2014

מס' שעבוד: 4

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: אגרת חוב

תאריך רישום: 07/05/2014

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 07/05/2014 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: שעבוד ראשון בדרגה על כל נ"ע מכל מין וסוג שהוא העומדים ושיעמדו לזכות הממשכנים בפקדון מס' 111000/09 המתנהל בסניף היעלים 775 של הבנק ו/או בכל פקדון שיבוא במקומו ו/או פקדון אליו יועברו הנכסים והזכויות המפורטים להלן נכסים וזכויות שהרשומים לגביהם מתנהלים או יתנהלו במסגרת פקדון הנ"ל כספים וזכויות לכספים פירות תמורות הכנסות וזכויות לרבות דיבידנדים הנובעים או שינבעו מהפקדון הנ"ל וכל יתר הזכויות שיש ושיהיו לממשכנים בגין ובקשר עם הפקדון הנ"ל.

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 07/05/2014 מס' בנק/תאגיד: 520018078

שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

תאריך יצירה: 02/11/2014

תאריך רישום: 06/11/2014

מס' שעבוד: 5

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: הסכמ

תאריך רישום: 06/11/2014

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד



הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 06/11/2014 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס:

שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים או שיופקדו בח-ן/ות פקדון מס' 61601065 -בסניף ב"ש 645 של הבנק וכל הזכויות הנובעות או הקשורות אליו/הם כמפורט בתוספת א' לאג"ח.

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 06/11/2014 מס' בנק/תאגיד: 520029281

שם המלווה/נאמן: בנק מרכזי דיסקונט בעמ

תאריך יצירה: 10/08/2015

תאריך רישום: 19/08/2015

מס' שעבוד: 6

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 19/08/2015 מהות השעבוד: אגרת חוב

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 19/08/2015 סוג הנכס: כלי רכב

תיאור הנכס: יעה אופני זעיר תוצרת ליונג מ.ר. 9-126300

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 19/08/2015 מס' בנק/תאגיד: 513619601

שם המלווה/נאמן: מכשירי תנועה ומכוניות (2004) בע"מ

רשימת שינויים לשעבוד

תאריך עדכון: 01/05/2018 סוג השינוי: החלפת מלווה בשעבוד

תאריך יצירה: 26/07/2016

תאריך רישום: 15/08/2016

מס' שעבוד: 7

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 15/08/2016 מהות השעבוד: אגרת חוב

דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: 497000.00 שקל חדש

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 15/08/2016 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: את כל הזכויות והכספים העומדים ושיעמדו לזכות פיקדונות וחשבונות המצוינים בתוספת "א" ואו לזכות חשבונות שיבואו במקומם וכן את כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים או שינבעו מחשבון ואו הפיקדון ואו מהכספים הנ"ל.

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד



מלווה/נאמן

תאריך רישום: 15/08/2016 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 8 תאריך רישום: 15/08/2016 תאריך יצירה: 26/07/2016

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 15/08/2016 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: -- הסכום המובטח: 303000.00 שקל חדש

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 15/08/2016 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: את כל הזכויות והכספים העומדים ושיעמדו לזכות פיקדונות וחשבונות המצוינים בתוספת "א" ואו לזכות חשבונות שיבואו במקומם וכן את כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים או שינבעו מחשבון ואו הפיקדון ואו מהכספים הנ"ל.
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 15/08/2016 מס' בנק/תאגיד: 520018078
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 9 תאריך רישום: 10/10/2016 תאריך יצירה: 28/09/2016

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 10/10/2016 מהות השעבוד: אגרת חוב
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 10/10/2016 סוג הנכס: כלי רכב

תיאור הנכס: יעה אופני זעיר מ.ר. 1291136 ליוגונג ש.י. 2016
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 10/10/2016 מס' בנק/תאגיד: 513619601

שם המלווה/נאמן: מכשירי תנועה ומכוניות (2004) בע"מ

רשימת שינויים לשעבוד

תאריך עדכון: 01/05/2018 סוג השינוי: החלפת מלווה בשעבוד

מס' שעבוד: 10 תאריך רישום: 04/12/2017 תאריך יצירה: 31/08/2017

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 04/12/2017 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה הסכום המובטח: 945000.00 שקל חדש



איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 04/12/2017 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: כל הזכויות והכספים העומדים ושיעמדו לזכות פיקדונות וחשבונות מס', 605/6 3/4 בחן-מס' 605200/91 סניף 922 המצוינים בתוספת "א" ואו לזכות חשבונות שיבואו במקומם וכן את כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים או שינבעו מחשבון ואו הפיקדון ואו מהכספים הנ"ל.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 04/12/2017 מס' בנק/תאגיד: 10-922

שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, מרכז הנגב

תאריך יצירה: 21/11/2017

תאריך רישום: 06/12/2017

מס' שעבוד: 11

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי

תאריך רישום: 06/12/2017

דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 06/12/2017 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי דיור מוזל בנגב, עמותה רשומה על פי או בקשר עם חוזה שנחתם ביום 12.08.2015 עם עמותת דיור מוזל בנגב מס' - 055552-2-58 לביצוע כקבלן ראשי "עד מפתח" את בנית הפרויקט לרבות כל העבודות, המערכות והמלאכות הכרוכות בבנייתו, עבודות הפתוח והשלמת הפתוח הכללי בקשר עם זכייה במכרז רמ"י מס' בש/2015/153 ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 06/12/2017 מס' בנק/תאגיד: 10-922

שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, מרכז הנגב

תאריך יצירה: 08/01/2018

תאריך רישום: 21/01/2018

מס' שעבוד: 12

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי

תאריך רישום: 21/01/2018

דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 21/01/2018 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: כל זכויות הממשכן בכל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או הנכסים שמופקדים או שיופקדו או ירשמו בחשבון מס' 353883 בסניף 544 המתנהל בבנק מזרחי טפחות בע"מ על שם הממשכן- הכל כמפורט בשטר המשכון



מלווה/נאמן

תאריך רישום: 21/01/2018 מס' בנק/תאגיד: 20-544
שם המלווה/נאמן: בנק מזרחי טפחות בעמ, קק"ל

מס' שעבוד: 13 תאריך רישום: 21/02/2018 תאריך יצירה: 12/02/2018

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 21/02/2018 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 21/02/2018 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: משכון בתורת משכון מדרגה ראשונה, לזכות בנק מזרחי טפחות בע"מ, לזכויות החברה לקבלת כספים מאת הרצל 124 שותפות מוגבלת שמספרה 550243760 בקשר עם חוזה שנחתם 24.01.2018 וזאת להבטחת חובות קיימים ו/או עתידיים של החברה לבנק מזרחי טפחות בע"מ

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 21/02/2018 מס' בנק/תאגיד: 20-544
שם המלווה/נאמן: בנק מזרחי טפחות בעמ, קק"ל

מס' שעבוד: 14 תאריך רישום: 22/10/2018 תאריך יצירה: 25/04/2018

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 22/10/2018 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

אין לשעבד או להשכיר או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 22/10/2018 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות לפי הסכם מיום 07.11.07 לגבי נכס הידוע כחלקת משנה 2/48 בגוש 38030 המהווה דירה המצויה בקומת הקרקע של בניין הבנוי ברח' יד השם 15/2 בבאר שבע, על כל הצמוד ושיוצמד אליו (להלן - "הנכס ממשכן") ועל כל זכויות הממשכנים כמפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לממשכנים כלפי צד שלישי וכל זכויות הממשכנים לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עסקה בו ולקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 22/10/2018 מס' בנק/תאגיד: 10-922
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, מרכז הנגב

מס' שעבוד: 15 תאריך רישום: 26/02/2019 תאריך יצירה: 21/02/2019

פרטים כלליים לשעבוד



תאריך רישום: 26/02/2019 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 26/02/2019 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: למשכן בתורת משכון מדרגה ראשונה, לזכות בנק מזרחי טפחות בע"מ, את זכויות החברה לקבלת כספים מאת בונים עתיד בבאר שבע (ע"ר) 580589257 המגיעים ו/או שיגיעו לחברה עפ"י הסכם לביצוע עבודות בניה יוני 2018 בקשר לקבלת כספים וזאת להבטחת חובות קיימים ו/או עתידיים של החברה לבנק מזרחי טפחות בע"מ

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 26/02/2019 מס' בנק/תאגיד: 20-544
שם המלווה/נאמן: בנק מזרחי טפחות בעמ, קק"ל

מס' שעבוד: 16 תאריך רישום: 11/04/2019 תאריך יצירה: 18/03/2019

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 11/04/2019 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 11/04/2019 סוג הנכס: אחר
תיאור הנכס: למשכן בתורת משכון מדרגה ראשונה, וכן להמחות באופן בלתי חוזר לזכות מר איפרח אמיר ת.ז. 300257037 את כל זכויות החברה לקבלת כספים מאת החברה הכלכלית שדרות ו/או מאת עיריית שדרות, המגיעים ו/או שיגיעו לחברה עפ"י הסכם קבלנות מיום 18.03.19 בגין בניית שני מועדוני נוער בעיר שדרות וזאת להבטחת חיובי החברה כלפי מר איפרח אמיר

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 11/04/2019 מס' זיהוי: 300257037
שם המלווה/נאמן: איפרח אמיר

שמות קודמים

תאריך השינוי: 24/09/2012 תאריך החלטה: 06/08/2012
שם קודם בעברית: א.א. דחל בע"מ

שינויים בחברה

שינוי שם

תאריך רישום: 24/09/2012 תאריך החלטה: 06/08/2012

אין שינויי סטאטוס



תמצית זו הוכנה מתוך המידע האגור במחשב רישום החברות ביום 20/08/2019 בשעה 14:44

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן. אין להסתמך על הנתונים בנסח, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמונהלת רשות התאגידים על פי דין.

לבירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד. יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמונהלת החברה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה, כדוגמת רשות האכיפה והגבייה, הכונס הרשמי ומערכת בתי המשפט, הניתן אף הוא כשירות לציבור. המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל רשות המדינה המוסמכת.

נספח 2.ד.

העתק ממסמכי הבעלות ומסמכי השעבוד
