

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפירוק) הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין

1. החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפירוק) (להלן: "החברה") מזמינה בזה להציע הצעות לרכישת הנכסים המתוארים בטבלה שלהלן. סכום הפיקדון הנדרש כתנאי להשתתפות במכרז ויתר התנאים, מפורטים כדלהלן:

מס"ד	מיקום הנכס הנמכר	גוש	חלקה	מהות הזכות	שטח כלל החלקה במ"ר כמפורט בפנקס הזכויות	החלק הנמכר	מחיר מינימום לפני מע"מ (₪) (*)	גובה פיקדון בשקלים חדשים
פ - 2021 - 1	קריית אתא	10498	49	בעלות	731	1/1	₪ 1,080,000	10% מסכום ההצעה כשכסום ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 2	צפת	13714	27	בעלות	2,076.75	1/1	₪ 110,000	10% מסכום ההצעה כשכסום ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 3	עפולה	16687	11	בעלות	15,425	1/1	₪ 2,545,000	10% מסכום ההצעה כשכסום ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 4	עפולה	16687	12	בעלות	21,897	1/1	₪ 3,613,000	10% מסכום ההצעה כשכסום ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 5	מועצה אזורית זבולון, עיריית ק. ביאליק	12866	18	בעלות	4,772	831/4773	₪ 3,070,000	10% מסכום ההצעה כשכסום ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 6	מ.א. מטה אשר	10494	118	בעלות	1,000	1/1	-	10% מסכום ההצעה כשכסום ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 7	מ.א. מטה אשר	10494	120	בעלות	1,000	1/1	-	10% מסכום ההצעה כשכסום ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 8	הנכס ממוקם דרומית לעפולה	16676	30	בעלות	11,216	1/1	₪ 2,800,000	10% מסכום ההצעה כשכסום ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 9	עפולה	16697	16	בעלות	590	1/1	₪ 1,280,000	10% מסכום ההצעה כשכסום ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל

(*) אין בפרסום מחיר מינימום כדי לחייב את החברה, באופן כלשהו, למכור את הנכס למציע במחיר המינימום או בכלל, והדבר נתון לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

2. את ההצעות לרכישת הנכס/ים יש להגיש בכתב למשרדו של עו"ד גור אוזן - המנהל המיוחד של החברה, במסירה אישית, בכתובת מנחם בגין 144 (מגדל מידטאון), קומה 36, תל אביב, בשעות העבודה (09:00 – 16:00), **עד ולא יאוחר מיום 25.3.21 בשעה 16:00**, כשהיא כוללת את המסמכים הבאים:
- א. טופס הצעה מלא וחתום כדין ע"י המציע. **הצעת המציע תהיה בלתי חוזרת.**
 - ב. על מציע שהוא תאגיד לצרף החלטה עדכנית, מוסמכת ומאומתת כדין של התאגיד בדבר השתתפות במכרז (מסמך מקור).
 - ג. הסכם מכר בנוסח כמפורט להלן, כשהוא חתום ע"י המציע בכל עמוד מעמודיו לרבות נספחיו.
 - ד. המחאה בנקאית לפקודת "הורוביץ, אבן, אוזן - נאמנות גו"ח / ____ / ____", בסך הנקוב בעמודה השמאלית ("פיקדון") בטבלה שלעיל, כאשר הגוש והחלקה ימולאו בהתאם לפרטי הנכס נשוא ההצעה (כמפורט בהסכם המכר). המחאה הבנקאית תוחזר למציע שהצעתו לא נתקבלה בתוך 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות.
3. כל אחד מהנכסים נמכר במצבו כמו שהוא (AS IS). על המציע ובאחריותו הבלעדית לבדוק בעצמו את טיב הנכס, מצבו הפיסי, התכנוני, המשפטי, הרישומי, שטחו, ייעודו, מיקומו, מצב הזכויות בו, אפשרויות ניצולו, ההיתרים החלים לגביו וכל היבט אחר הנוגע לרכישה ולנכס הרלוונטי. אין בכל מידע אשר נמסר ו/או יימסר על ידי מפרק החברה (הכונס הרשמי) ו/או המנהל המיוחד ו/או מי מטעמם כדי להוות מצג כלפי המציעים ו/או מי מהם באשר לנכס/ים ו/או למצב הזכויות בו/בהם ו/או כדי להטיל על המפרק ו/או המנהל המיוחד ו/או מי מטעמם אחריות כלשהי כלפי המציעים ו/או כלפי צדדים שלישיים.
4. חזר בו המציע לאחר שהוגשה הצעתו מכל סיבה שהיא ו/או לא חתם על הסכם המכר בנוסח הנמצא באתר החברה כמפורט להלן, תחולט המחאה הבנקאית שצירף להצעתו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר. לחברה נשמרת הזכות להכריז על מציע אחר כזוכה תחת מציע שלא קיים התחייבויותיו.
5. את נוסח הסכם המכר וטופס ההצעה הבלתי חוזרת לרכישת הנכס ניתן לקבל דרך אתר האינטרנט של החברה (להלן: "אתר החברה") בכתובת <https://www.hashava.org.il/michrazim> או באמצעות פניה בדוא"ל למשרד המנהל המיוחד. לקבלת מידע שוטף על מכירת נכסים בידי החברה, ניתן להירשם לרשימת התפוצה באתר החברה.
6. המפרק ו/או המנהל המיוחד אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או איזה הצעה שהיא והוא שומר לעצמו את הזכות לנהל מו"מ עם המציעים כולם או מקצתם ו/או לערוך התמחרות בין המציעים או בין חלק מהמציעים, בכל דרך שבה יבחר, והכל בכפוף להוראות כב' בית המשפט בפניו מתנהל פירוק החברה וקבלת אישורו למכירת הנכס. לא ישולמו דמי תיווך. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים, והמנהל המיוחד יהיה רשאי לשקול כל שיקול בבחירת ההצעות הזוכות, לרבות שיקולים הנוגעים למכירת כמה נכסים יחד לאותו רוכש או לרוכשים נפרדים, ובכלל זה לשקול את התמורה הכוללת המתקבלת בגין מכירת הנכסים, והכל במטרה למקסם את התועלת עבור החברה.
7. על המציע להתעדכן מעת לעת באתר החברה לגבי שינויים ועדכונים בהזמנה. ככל ויפורסם ע"י המנהל המיוחד מסמך הבהרות להזמנה, יהפוך זה לחלק מחייב ממסמכי ההזמנה.
8. המציע רשאי להציע הצעה לרכישת הנכסים כולם או חלקם. בכל מקרה, בגין כל נכס תוגש הצעה במעטפה נפרדת אשר תכלול את כל מסמכי ההצעה המפורטים לעיל. הוראות ההזמנה להציע הצעות לעיל תחולנה עבור כל נכס בנפרד.

עו"ד גור אוזן, מנהל מיוחד
 החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפירוק)
 הורוביץ, אבן, אוזן ושות', עורכי דין
 מגדל מידטאון, קומה 36, דרך מנחם בגין 144, תל אביב
 טל: 03-7553855 פקס: 03-7553856
 Office3@heu-law.com

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ____ לחודש _____ 2021

בין : החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ, ח.פ. 513869834 (בפירוק) (להלן: "החברה")

ע"י המנהל המיוחד עו"ד גור אוזן מרח' מנחם בגין 144 תל אביב (מגדל מידטאון) בהתאם לצו בית המשפט המחוזי בירושלים מיום 28.12.2017 (להלן: "בית המשפט של הפירוק") בתיק מס' 50809-11-17 (להלן: "המנהל המיוחד"; "צו בית המשפט" בהתאמה)

מצד אחד;

לבין:

1.

2.

מרחוב _____,

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

הואיל:

והחברה ניהלה מכוח חוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה), תשס"ו – 2006 (להלן: "החוק") ובמסגרת כך ניהלה החברה את הנכס הידוע כחלקה 49 בגוש 10498 בקרית אתא (להלן: "הנכס" ו/או "המקרקעין") עבור הרטמן יהושע (להלן: "הבעלים הרשומים");

נסח רישום המקרקעין מצ"ב כנספת 1;

והואיל:

ובהתאם להוראות החוק, תקופת הפעילות של החברה תמה ביום 31.12.2017 והחברה מצויה כעת בהליכי פירוק;

והואיל:

ובמסגרת הליכי פירוק החברה, מונו ביום 28.12.2017 הכונס הרשמי כמפרק החברה (להלן: "המפרק"), והמנהל המיוחד בהתאם לצו בית המשפט, כהגדרתם לעיל;

והואיל:

ובהתאם להוראות החוק, המקרקעין הוקנו לחברה עם פירוקה ומשכך רשאי המנהל המיוחד לפעול בשם החברה למימוש נכסי החברה, כאשר מימוש כל נכס כפוף לאישור בית המשפט של הפירוק;

והואיל:

והמנהל המיוחד פרסם הזמנה להציע הצעות לרכישת הנכס נשוא הסכם זה והקונה הגיש הצעה על גבי טופס הצעה, ואלה מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומצורפים כנספת 2 להסכם;

והואיל:

וברצון הקונה לרכוש מהחברה, את מלוא זכויות החברה בנכס AS-IS כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או צו ו/או כל זכות צד ג' אחרת, למעט כמפורט במפורש בהסכם זה, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה כדלהלן;

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים והנספחים להסכם, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות ההסכם הנן לצרכי נוחיות ולא ישמשו לצורך פרשנות ההסכם.

2. העסקה

- 2.1. החברה מוכרת בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מהחברה, את מלוא הזכויות בנכס כשהוא במצבו AS-IS, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, כהגדרתו להלן.
- 2.2. תנאי לכניסתו לתוקף של הסכם זה הינו קבלת אישור בית המשפט של הפירוק להסכם ולהתקשרות על פיו, וזאת עד חלוף 10 חודשים ממועד הגשת הבקשה ע"י החברה לבית המשפט של הפירוק לאישור הסכם זה (להלן: "אישור בית המשפט של הפירוק" ו-"התנאי המתלה"). לא התקיים התנאי המתלה תוך תקופת הזמן לקיומו כאמור, כל צד יהיה משוחרר מהתחייבויותיו כלפי משנהו מבלי שלמי מהצדדים תהא טענה האחד כלפי משנהו. מבלי לגרוע מהאמור, במקרה זה החברה תהיה רשאית למכור את הנכס לכל צד שלישי ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בהקשר זה.
- 2.3. למען הסר ספק מובהר כי יום אישור בית המשפט של הפירוק ייחשב כיום כריתת הסכם זה ו/או יום המכירה לפי חוק מיסוי מקרקעין כהגדרתו בהסכם זה.

3. הצהרות והתחייבויות הצדדים

- 3.1. החברה מצהירה, מתחייבת ומאשרת בזה:

- 3.1.1. כי בכפוף לאישור בית המשפט של הפירוק, רשאית החברה למכור את הנכס לקונה.
- 3.1.2. כי נכון למועד חתימת הסכם זה, זכויותיה בנכס נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהי למעט הערה בדבר אתר עתיקות מיום 9.7.2006 על פי שטר 23732/2006/1 (להלן: "הערה בדבר עתיקות"), הערה לפי פקודת המיסים לטובת מס רכוש חיפה מיום 10.6.2007 על פי שטר 20699/2007/1 (להלן: "הערה לפי פקודת המיסים"), הערה על צו ניהול ע"י אפוטרופוס לטובת החברה מיום 17.5.2009 על פי שטר 22089/2009/4 (להלן: "ההערה לטובת החברה"), הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה מיום 27.8.2010 על פי שטר 43475/2010/2 והערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת ועדה מחוזית לתכנון ובניה חיפה מיום 24.4.2017 על פי שטר 20134/2017/1 (להלן יקראו שתיהן יחד: "הערות בגין תכנית"), הערה על מינוי מפרק הרשומה לטובת כונס הנכסים הרשמי מיום 18.6.2018 לפי שטר מס' 34423/2018/1 (להלן: "הערה לטובת המפרק") והכל כמפורט בנספח 1,

ולמייטב ידיעתה אין כל מניעה להעברת הזכויות בנכס לקונה כשהוא נקי מכל זכות צד ג', למעט ההערה בדבר עתיקות והערות בגין תכנית.

3.2. הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר בזה :

3.2.1. כי הוא ביקר, ראה ובדק בדיקה קפדנית בעצמו ו/או ע"י מומחים מטעמו, את הנכס וסביבתו מכל בחינה שהיא לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את מצבו המשפטי, התכנוני, הרישומי והפיזי, לרבות אך לא רק גבולות הנכס, מיקומו, דרכי הגישה, שטחים גובלים פרטיים וציבוריים, את תכניות המתאר ותכניות בניין העיר השונות החלות על הנכס ו/או המתייחסים אליו, וכל היבט אחר הקשור בנכס וברכישתו. כי ערך את כל בדיקותיו בסיוע מומחים מטעמו ו/או כי ניתנה לו אפשרות להסתייע במומחים מטעמו לבדיקת הנכס ללא כל הגבלה.

3.2.2. כי ידוע לו כי על הנכס חלה תכנית כ/248, וכי הוא בדק אותה היטב בעצמו ו/או ע"י מומחים מטעמו והוא הבין אותה על כל המשמעויות הנובעות ממנה.

3.2.3. כי מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 3.2.2 לעיל, ידוע לו שהחלקה (הנכס) מתוכננת לקבל מכח תכנית כ/248 חלק ממגרש תמורה 80. מובהר כי מלוא האחריות לבדיקת השלכות תכניות על הנכס, לרבות לעניין מגרש התמורה שיתקבל, ככל שיתקבל, בגינו, מוטלת על הקונה בלבד. למען הסר ספק, אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות הקונה לרכישת הנכס על פי הסכם זה.

3.2.4. כי מצא את הנכס מתאים לו מכל הבחינות לרבות מצבו הפיזי, התכנוני, הרישומי והמשפטי והנכס הנו לשביעות רצונו המלאה והוא רוכש את הנכס, כמו שהוא, במצבו AS IS וכי לחברה ו/או למפרק ו/או למנהל המיוחד לא תהיה כל אחריות בקשר לנכס והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי הבעלים הרשומים של הנכס, החברה, כלפי המפרק וכלפי המנהל המיוחד ו/או מי מטעמם, בכל הקשור לנכס ו/או למצב הנכס ו/או בקשר לכל פגם ו/או ליקוי בו.

3.2.5. כי הוא לא הסתמך ולא מסתמך על הצהרה, או הבטחה, או מצג כלשהו מטעם החברה ו/או מטעם המפרק ו/או המנהל המיוחד ו/או מי מטעמם בקשר לנכס ו/או לזכויות הבעלים הרשומים ו/או לזכויות החברה בנכס ו/או למצבו ו/או לכל הקשור בחתימת הסכם זה.

הקונה שב ומצהיר, כי החלטתו להתקשר בהסכם זה היא על סמך בדיקותיו העצמאיות בלבד.

3.2.6. כי בכל מקרה לא יפעל להוצאת צו מניעה ו/או סעדים אחרים המונעים מהחברה את מכירת הנכס לאחר במקרה בו הקונה לא יעמוד בתנאי הסכם זה, וכי בכל מקרה של מחלוקת בינו לבין החברה, סעדיו היחידים כלפי החברה יהיו כספיים בלבד.

3.2.7. כי הוא מתחייב לחתום על כל מסמך נחוץ, שיידרש על ידי הרשויות או החברה, לשם השלמת המכר עפ"י הסכם זה.

3.2.8. כי ידוע לו שהסכם זה מותנה בתנאי המתלה, כהגדרתו בסעיף 2.2 לעיל וכי המפרק ו/או המנהל המיוחד כפוף בכל פעולה ו/או החלטה שיקבל במסגרת הסכם זה להוראות בית המשפט של הפירוק. הקונה מצהיר ומתחייב כי הוא פוטר את המפרק והמנהל המיוחד מאחריות בגין כל פעולה ו/או החלטה שתתקבל ו/או תאושר ע"י בית המשפט של הפירוק, לרבות החלטה שעלולה להזיק לקונה, ובלבד ולא הוסתר מהקונה במכוון מידע אשר היה בו כדי להשפיע על החלטתו של הקונה להתקשר בהסכם זה.

3.2.9. כי כל עיכוב בקבלת ההחלטה ע"י בית המשפט של הפירוק בבקשה לאישור ההסכם, לא יהווה עילה לחזרה בו מרצונו לרכישת הנכס על פי ההצעה שהוגשה על ידי הקונה.

על אף האמור, ככל שלא יתקיים התנאי המתלה יהיה רשאי הקונה לבטל הסכם זה ובמקרה כאמור המנהל המיוחד ישיב, בתוך 14 ימים ממועד מתן הודעת ביטול בכתב ע"י הקונה או בתוך 14 ימים מהמועד האחרון לקיום התנאי המתלה, לפי העניין, את התמורה ששולמה על ידי הקונה, בסכומה הנומינלי וללא הפרשי הצמדה ו/או ריבית ו/או פירות כלשהם והכל בכפוף לאישור בית המשפט של הפירוק.

3.2.10. **כי ככל שהמכירה של הנכס לא תאושר על ידי בית המשפט של הפירוק, הוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג, בגין אי אישור ההסכם ע"י בית המשפט של הפירוק ואי כניסתו לתוקף בהתאם.**

4. התמורה

תמורת כל הזכויות בנכס מתחייב הקונה לשלם למוכר, סך של _____ ₪
(_____ שקלים חדשים), לפני מע"מ (להלן: "התמורה").
התמורה תשולם על-ידי הקונה במועדים ובתשלומים כדלקמן:

4.1. **תשלום ראשון** בסך השווה לסכום ההמחאה הבנקאית (להלן: "ההמחאה הבנקאית") שמסר הקונה במצורף להצעתו במענה להזמנה להציע הצעות לרכישת הנכס מטעם החברה, ישולם באמצעות הפקדת ההמחאה הבנקאית במקביל להגשת הבקשה לאישור ההסכם לבית המשפט של הפירוק בחשבון נאמנות בשם "הורוביץ, אבן, אוזן - נאמנות גוח 10498/49" (להלן: "חשבון הנאמנות").

4.2. **תשלום שני** המהווה השלמה ל-40% מכלל התמורה בגין הנכס, ישולם באמצעות המחאה בנקאית לפקודת "הורוביץ, אבן, אוזן - נאמנות גוח 10498/49" ו/או העברה בנקאית לחשבון הנאמנות וזאת בתוך 21 ימים ממועד אישור בית המשפט. מובהר כי הקונה יהיה רשאי לשלם תשלום זה בחלקו מהון עצמי ובחלקו באמצעות מימון בנקאי, והכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 8 להסכם זה להלן.

- 4.3. **תשלום שלישי** אשר יהווה השלמה ל-100% אחוזים מהתמורה, ישולם בתוך 45 ימים ממועד אישור בית המשפט, בהמחאה בנקאית אחת לפקודת "הורוביץ, אבן, אוזן - נאמנות גוח 10498/49" ו/או בהעברה בנקאית לחשבון הנאמנות.
- 4.4. **לתמורה ובהתאם לכל אחד מהתשלומים המפורטים בסעיפים 4.1 - 4.3 לעיל, יוסף מע"מ כדין, ככל שחל, אשר ישולם ע"י הקונה.** ידוע לקונה כי החברה איננה עוסק מורשה. החברה תדווח על המכירה כעסקת אקראי ותעביר את המע"מ לרשויות בהתאם. החברה תהיה רשאית להורות לקונה לנקוט פעולות כאלה ואחרות בקשר עם הסדרת תשלום המע"מ, והכל בכפוף לדין ולעיקרון המוחלט לפיו המע"מ יחול על הקונה בלבד.
- 4.5. כל תשלום ותשלום על חשבון התמורה על פי הסכם זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון התמורה על פי הסכם זה יתברר כי "המדד החדש" גבוה מ"המדד הבסיסי", ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. מובהר כי התמורה בכל מקרה לא תפחת מהסך המפורט בסעיף 4 לעיל.
- המונח "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הכולל פירות וירקות או כל מדד דומה שיפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במקרה שיבוטל מדד המחירים לצרכן. "המדד הבסיסי" משמעו - המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות כפי שנקבע בהזמנה להציע הצעות המצורפת **כנספת 2** להסכם זה. "המדד החדש" משמעו המדד במועד פירעון כל תשלום בפועל.
- 4.6. רק פירעון בפועל של המחאה בנקאית ייחשב כביצוע התשלום. כמו כן, כל תשלום באמצעות העברה בנקאית יחשב כתשלום שבוצע רק כאשר תתקבל אסמכתא מהבנק המעביר בגין השלמת ביצוע פעולת העברה לחשבון הנאמנות.
- 4.7. הקונה יהא רשאי להקדים תשלום מן התשלומים הנקובים לעיל, אך ורק לאחר שקיבל הסכמת המנהל המיוחד לכך מראש ובכתב.
- 4.8. אם הקונה יפגר בתשלום כלשהו מן התשלומים הנקובים לעיל, פיגור העולה על 7 ימים, אזי הוא ישלם למוכר במועד ביצוע התשלום בפועל, ריבית שנתית צמודה בשיעור של הריבית הקבועה ע"י החשב הכללי בגין איחורים בתשלומים כאמור, אשר תחושב החל ממועד התשלום הנקוב בחוזה ועד ליום התשלום בפועל וזאת בנוסף לקרן הצמודה, כאמור לעיל.
- 4.9. הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין רכישת הנכס על פי הסכם זה אך ורק לאחר פירעון התשלום השני המפורט בסעיף 4.2 לעיל, ובכפוף למסירת ייפוי כוח לטובת החברה כמפורט בסעיף 10 להלן.

5. מסירת החזקה בנכס

5.1. החזקה המשפטית בנכס תימסר על ידי הודעת מסירה בכתב לידי הקונה כנגד פירעון התשלום השלישי (להלן: "מועד מסירת החזקה"), ותשלום מלוא התמורה, כשהנכס במצבו AS-IS ונקי מכל שעבוד, עיקול, צו הריסה וזכות צד ג' כלשהי, למעט כל הערה שתירשם לטובת הקונה, ככל שתירשם, למעט הערה בדבר עתיקות והערות בגין תכנית, למעט הערות שיימחקו במועדים ובתנאים כמפורט בסעיף 6.4 להלן, ולמעט מגבלות הרשומות במפורש בהסכם זה.

6. הרישום

6.1. הקונה יטפל ברישום זכויותיו בנכס בלשכת רישום המקרקעין על אחריותו ועל חשבוננו. החברה מתחייבת להעביר את המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 להלן על מנת לאפשר לקונה להעביר את כל הזכויות בנכס על שמו.

6.2. לשם ביצוע האמור בסעיף 6.1 לעיל, החברה מתחייבת להמציא לקונה את האישורים לרישום המפורטים בסעיף זה בתוך 12 חודשים ממועד אישור בית המשפט של הפירוק (וכניסת ההסכם לתוקף בהתאמה), אלא אם הייתה מניעה שאינה תלויה בחברה למסירת המסמכים שאזי המועד יוארך עד להסרת המניעה כאמור (להלן: "מועד מסירת האישורים לרישום"):

6.2.1. שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין.

6.2.2. אישור הרשות המקומית (לרבות בגין היטל השבחה) המופנה ללשכת רישום המקרקעין.

6.2.3. אישור מס שבח ומס רכוש, ככל שנדרש, המופנה ללשכת רישום המקרקעין.

6.2.4. אישור בית המשפט של הפירוק למכר, ככל שיידרש.

(לעיל ולהלן: "האישורים לרישום").

6.3. בכפוף לקבלת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, הקונה מתחייב להגיש את מסמכי העסקה לשם רישום זכויותיו בנכס בלשכת רישום המקרקעין או במקום בו מתנהל רישום הנכס, בתוך ולא יאוחר מ- 45 ימים ממועד מסירת האישורים לרישום, ולהעביר לחברה, ללא כל דרישה מוקדמת, נסח רישום מעודכן בו רשום הקונה כבעל מלוא הזכויות בנכס. כמו כן, יהיו רשאים החברה ו/או המפרק ו/או המנהל המיוחד, אך בשום אופן לא חייבים, לעשות שימוש בייפוי הכח שניתן להם ולהטיל את ביצוע הרישום על מי שימצאו לנכון, וההוצאות בגין כך יוטלו אך ורק על הקונה. ככל שהקונה לא ירשום את הזכויות במועד כאמור לעיל, הוא ישלם לחברה פיצוי מוסכם בשיעור של 3.5% מסך התמורה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לחברה.

6.4. בכפוף לתשלום מלוא התמורה ואישור בית המשפט הנכבד ותנאיו להסרת ההערות הקיימות על הנכס, תימחק כל הערה הרשומה לטובת החברה ו/או המפרק, ככל

שרשומה הערה כזו. כן תימחק עד למועד הקובע כאמור בסעיף 6.2 ההערה לפי פקודת המיסים.

6.5. המנהל המיוחד יפקיד את התשלומים בחשבון הנאמנות. המנהל המיוחד יהיה רשאי, להעביר לחברה ו/או למפרק, סך בשיעור של עד 70% מהתמורה, מיד לאחר ביצוע התשלום השלישי ע"י הקונה (יתרת התמורה בשיעור 30% מהתמורה אשר תיוותר בחשבון הנאמנות תיקרא להלן: "הפיקדון").

החברה מורה בזה באופן בלתי חוזר למנהל המיוחד לעשות שימוש בפיקדון לתשלומי חובה, ככל הנדרש ובמועדים הקבועים על פי דין או לפי הסכם זה, לצורך קבלת אישורי מיסים ו/או לצורך קבלת אישור העירייה ו/או להמצאת בטוחות לצורך קבלת האישורים הנ"ל ו/או איזה מהם ו/או לצורך קבלת כל אישור אחר ו/או נוסף אשר המצאתו חלה על החברה לפי חוזה זה, לשם רישום הבעלות בנכס על שם הקונה.

המנהל המיוחד יעביר את יתרת התמורה שהופקדה בחשבון הנאמנות, לחברה ו/או למפרק, לאחר שהתקבלו והועברו לידי ב"כ הקונה ו/או הקונה כל האישורים המקוריים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל.

7. מסים

7.1. כל התשלומים והחשבונות השוטפים לרבות עבור ארנונה, מים ו/או אחרים החלים על הנכס ועל המחזיק בו עבור התקופה שעד מועד מסירת החזקה, יחולו על החברה וישולמו על ידה. תשלומים אלו, וכל יתר התשלומים החלים על מחזיק נכס, יחולו על הקונה ממועד מסירת החזקה בנכס ואילך.

7.2. היטל השבחה בגין תכנית בניין עיר החלה על הנכס אשר אושרה עד ליום 11.12.2020, וכן כל מס ו/או היטל אחר ו/או אגרה לרבות בגין פיתוח, ביוב, כבישים, מדרכות, סלילה ותיעול הקיימים ככל שנעשו עבודות אלו בפועל וכן שהחייב בהם נדרש בכתב, עד למועד 11.12.2020, יחולו - ככל שיחולו בכפוף לכל דין - וישולמו על ידי החברה, ולאחר מועד זה, יחולו וישולמו על ידי הקונה בכל מקרה.

7.3. במידה ותחול חובת תשלום מס שבח ומס רכוש על החברה חרף האמור בהוראת סעיף 74 לחוק, הם יחולו על החברה וישולמו על ידה על פי כל דין, ובהתאם להוראות כדלקמן:

7.3.1. בהתאם למועדים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (לעיל ולהלן: "חוק מיסוי מקרקעין") ובהתאם להוראות והנחיות רשות המיסים, תהיה רשאית - אך לא חייבת - החברה להגיש בקשה לפטור ממס שבח ו/או להפחתת שיעור המקדמה ל- 0% בגין מכירת הנכס.

7.3.2. ככל שתתקבל מרשות המיסים הודעה על דחיית הבקשה להפחתת המקדמה ו/או לפטור ממס שבח כמפורט לעיל, במועדים הנקובים בחוק מיסוי מקרקעין, תעביר החברה ישירות לרשות המיסים סך השווה לשיעור הנדרש עפ"י דין מהתמורה בגין הנכס כמקדמה לתשלום מס השבח והכל לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין ובהתאם להוראות והנחיות רשות המיסים.

המצאת אישורי מס שבח ומס רכוש לרישום לקונה, משמעה קיום תנאי זה על ידי החברה.

7.4. מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על-ידו על פי כל דין. הקונה מתחייב להעביר למוכר עותק של אישור מס רכישה לרישום בלשכת רישום הנכס, מיד לאחר תשלום מס הרכישה שישולם במועד המתחייב על פי דין.

7.5. הטיפול בהעברת רישום חשבונות לרבות ארנונה, מים, ו/או אחרים, על שם הקונה, בגין הנכס, יעשה על ידי הקונה באחריותו ועל חשבונו לא יאוחר מחלוף 7 ימי עסקים לאחר יום מסירת החזקה.

7.6. תשלום בגין אגרות לשכת רישום המקרקעין ו/או כל גורם אחר בו רשומות זכויות החברה בנכס, לרבות אגרות בגין רישום הערת אזהרה, רישום משכנתא ורישום זכויות הקונה בנכס, יחולו על הקונה.

7.7. תשלום החל על הקונה, ואשר לא ישולם על ידו - רשאית החברה (אך אין היא חייבת) לשלמו במקומו, ובלבד שנתנה לקונה הודעה של 5 ימים מראש על כוונתה לשלם את התשלום; שילמה החברה תשלום כאמור מכל סיבה שהיא, היא חייב הקונה, להשיב לחברה כל תשלום כאמור מיד עם דרישה ראשונה, ותשלום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי הדין מיום ההוצאה ועד ליום התשלום בפועל.

8. משכנתא

8.1. במידה ולצורך רכישת הנכס יבקש הקונה ליטול משכנתא, יהא רשאי הוא לעשות כן רק מבנק ו/או מוסד פיננסי בעל מוניטין בישראל (להלן: "המשכנתא"), ותיחתם ההתחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל על החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

8.1.1. החתימה על כתב ההתחייבות לרישום משכנתא מותנית בתשלום של הקונה ממקורותיו העצמיים (הון עצמי) בסך מינימאלי בשיעור של 30% מהתמורה וזאת עד וכולל התשלום השני עפ"י הסכם זה.

8.1.2. הקונה עמד בכל ההתחייבויות שהיה עליו למלא ע"פ הסכם זה עד למועד החתימה על מסמכי ההתחייבות כאמור.

8.1.3. חתימת החברה על מסמכי ההתחייבות לא תטיל על החברה ו/או על המנהל המיוחד ו/או על המפרק כל אחריות נוספת מעבר לקבוע בהסכם זה, ולרבות כל אחריות לביצוע רישום הזכויות בנכס ע"ש הקונה או התחייבות לרישום המשכנתא של הקונה, שיעשו ויטופלו ע"י הקונה וכן החברה לא תידרש להשבת כספים בכל מקרה של ביטול ההסכם, מעבר לסכום הנומינלי שהתקבל אצל החברה בפועל.

8.1.4. מלוא סכום המשכנתא ישולם בתשלום אחד לחברה, בהתאם להוראות הסכם זה.

- 8.1.5. במקרה של הפרת ההסכם, תשיב החברה את הסכום שקיבלה מהבנק ו/או המוסד הפיננסי המלווה, ללא ריבית (לרבות ריבית פיגורים) ו/או עמלת פירעון מוקדם ו/או קנסות ו/או הצמדה.
- 8.2. מובהר כי מניעה ו/או איחור בקבלת המשכנתא לא יהוו עילה לדחיית תשלומים עפ"י הסכם זה או לאי ביצועם.
- 8.3. מוסכם ומוצהר בזה כי אין בסירובו של הבנק להעמיד משכנתא לקונה בכדי לפטור את הקונה מחיוביו על פי הסכם זה.

9. הפרות וסעדים

- 9.1. מוסכם בזאת כי המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים, וכן הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7 ו-8, לרבות סעיפיהם הקטנים, מהווים תנאים יסודיים בהסכם זה, אשר הפרת אחד מהם (או יותר) תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 9.2. מוסכם כי איחור במסירת החזקה של עד 30 ימי עסקים לא יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

10. יפוי כח בלתי חוזר לטובת החברה

- 10.1. עד מועד חתימת הסכם זה כולל, יחתום הקונה על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת החברה, בנוסח המצ"ב **3 כנספח** וימציאו לחברה. יובהר ויודגש כי לא יתקבל יפוי כח בלתי חוזר אשר אינו חתום בפני נטריון בלבד. למען הסר ספק מובהר כי הוצאות שכר טרחתו של הנוטריון יחולו על הקונה בלבד.
- 10.2. מוסכם בזאת כי בכל מקרה לא ייעשה שימוש בייפוי הכוח הנ"ל למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אלא אם הופר ההסכם הפרה יסודית ע"י הקונה ורק לאחר שהמנהל המיוחד נתן הודעה בכתב לקונה או לבא כוחו על כוונתו לפעול למחיקת רישום הערת אזהרה 7 ימים קלנדריים מראש ובכתב.

11. כללי

- 11.1. כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.
- 11.2. הצדדים להסכם זה לא יהיו קשורים בכל הצהרה, מצג והתחייבות בכתב ובעל פה שאינם כלולים בהסכם ו/או שנעשו קודם לחתימתו.
- 11.3. הסכם זה אינו מטיל והוא לא יפורש כאילו הוא מטיל התחייבות אישית מכל מין וסוג שהוא על המפרק ו/או המנהל המיוחד ו/או מי מטעמם.

11.4. במקרה של שביתה ו/או השבתה ו/או עיצומים ו/או הפסקת פעילות מכל סיבה אחרת שאינה תלויה במי מהצדדים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות המקומיות, שבעטיים יימנע ביצוע התחייבויות מי מהצדדים בהסכם זה (להלן: "השביתה"), יידחו מועדי ביצוע התחייבויות אותו צד, מבלי שהדבר ייחשב כהפרת ההסכם ע"י מי מהצדדים, ומבלי שיזכה מי מן הצדדים בסעד כלשהו. ההתחייבות הנדחית תתבצע תוך לא יאוחר משבעה ימים ממועד סיום ההשביתה. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4.5 להסכם זה, וכי ההתחייבויות הנדחות בהתאם לסעיף זה לעיל יישאו הפרשי הצמדה למדד.

11.5. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כאמור בכותרת להסכם, אלא אם הודיע אחד הצדדים באופן המפורט להלן על שינוי כתובתו. כל הודעה אשר תשלח מצד אחד למשנהו יראוה כידועה ומסורה לו, כעבור 72 שעות מעת משלוחה בדואר רשום בישראל, ואם נמסרה ביד, במועד שבו התקבלה בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

החברה באמצעות המנהל המיוחד

הקונה

אישור עו"ד - :

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____, מאשר כי הסכם זה נחתם על ידי ה"ה _____ ו- _____ ת.ז. _____, שהינם מורשי החתימה מטעם חברת _____ ח.פ. _____ ("הקונה"), לצורך ההתקשרות בהסכם זה, וזאת בהתאם למסמכי ההתאגדות של הקונה המצורפים להסכם זה.

חתימה וחתימת

אישור עו"ד - :

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____, מאשר כי הסכם זה נחתם על ידי ה"ה _____ ו- _____ ת.ז. _____, שהינם מורשי החתימה מטעם חברת _____ ח.פ. _____ ("הקונה"), לצורך ההתקשרות בהסכם זה, וזאת בהתאם למסמכי ההתאגדות של הקונה המצורפים להסכם זה.

חתימה וחתימת

נספח 1

נסח טאבו



56636

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10498 חלקה: 49

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית קריית אתא	731.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3817/1967	05/04/1967	מכר	הרטמן יהושע
			החלק בנכס
			בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
23732/2006/1	09/07/2006	הערה בדבר אתר עתיקות
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5529 מיום 22/5/06 עמ' 3244		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
20699/2007/1	10/06/2007	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	מס רכוש חיפה
		סכום	14,978 ₪
		הערות:	תיק 742301328
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
22089/2009/4	17/05/2009	צו ניהול ע"י אפוסטרופוס	החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ
		הערות:	תיק מיום
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
43475/2010/2	27/08/2010	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
		הערות:	בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
20134/2017/1	24/04/2017	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - חיפה



56636

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10498 חלקה: 49

הערות:	תכנית מפורטת מס' כ/284	מיום 21.09.16
--------	------------------------	---------------

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
34423/2018/1	18/06/2018	הערה על מינוי מפרק	כונס הנכסים הרשמי
		הערות:	תיק בימ"ש מחוזי ירושלים פר"ק 50809-11-17, מיום 28.12.2017
		על ההערה של:	החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

נספח 2

הזמנה להציע הצעות וטופס הצעה

בלתי חוזרת

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפירוק) הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין

1. החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפירוק) (להלן: "החברה") מזמינה בזה להציע הצעות לרכישת הנכסים המתוארים בטבלה שלהלן. סכום הפיקדון הנדרש כתנאי להשתתפות במכרז ויתר התנאים, מפורטים כדלהלן:

מס"ד	מיקום הנכס הנמכר	גוש	חלקה	מהות הזכות	שטח כלל החלקה במ"ר כמפורט בפנקס הזכויות	החלק הנמכר	מחיר מינימום לפני מע"מ (₪) (*)	גובה פיקדון בשקלים חדשים
פ - 2021 - 1	קריית אתא	10498	49	בעלות	731	1/1	₪ 1,080,000	10% מסכום ההצעה כשכוסם ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 2	צפת	13714	27	בעלות	2,076.75	1/1	₪ 110,000	10% מסכום ההצעה כשכוסם ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 3	עפולה	16687	11	בעלות	15,425	1/1	₪ 2,545,000	10% מסכום ההצעה כשכוסם ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 4	עפולה	16687	12	בעלות	21,897	1/1	₪ 3,613,000	10% מסכום ההצעה כשכוסם ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 5	מועצה אזורית זבולון, עיריית ק. ביאליק	12866	18	בעלות	4,772	831/4773	₪ 3,070,000	10% מסכום ההצעה כשכוסם ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 6	מ.א. מטה אשר	10494	118	בעלות	1,000	1/1	-	10% מסכום ההצעה כשכוסם ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 7	מ.א. מטה אשר	10494	120	בעלות	1,000	1/1	-	10% מסכום ההצעה כשכוסם ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 8	הנכס ממוקם דרומית לעפולה	16676	30	בעלות	11,216	1/1	₪ 2,800,000	10% מסכום ההצעה כשכוסם ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל
פ - 2021 - 9	עפולה	16697	16	בעלות	590	1/1	₪ 1,280,000	10% מסכום ההצעה כשכוסם ההצעה כולל מע"מ, ככל שחל

(*) אין בפרסום מחיר מינימום כדי לחייב את החברה, באופן כלשהו, למכור את הנכס למציע במחיר המינימום או בכלל, והדבר נתון לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

2. את ההצעות לרכישת הנכס/ים יש להגיש בכתב למשרדו של עו"ד גור אוזן - המנהל המיוחד של החברה, במסירה אישית, בכתובת מנחם בגין 144 (מגדל מידטאון), קומה 36, תל אביב, בשעות העבודה (09:00 – 16:00), **עד ולא יאוחר מיום 25.3.21 בשעה 16:00**, כשהיא כוללת את המסמכים הבאים:
- א. טופס הצעה מלא וחתום כדין ע"י המציע. **הצעת המציע תהיה בלתי חוזרת.**
 - ב. על מציע שהוא תאגיד לצרף החלטה עדכנית, מוסמכת ומאומתת כדין של התאגיד בדבר השתתפות במכרז (מסמך מקור).
 - ג. הסכם מכר בנוסח כמפורט להלן, כשהוא חתום ע"י המציע בכל עמוד מעמודיו לרבות נספחיו.
 - ד. המחאה בנקאית לפקודת "הורוביץ, אבן, אוזן - נאמנות גו"ח / ____ / ____", בסך הנקוב בעמודה השמאלית ("פיקדון") בטבלה שלעיל, כאשר הגוש והחלקה ימולאו בהתאם לפרטי הנכס נשוא ההצעה (כמפורט בהסכם המכר). המחאה הבנקאית תוחזר למציע שהצעתו לא נתקבלה בתוך 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות.
3. כל אחד מהנכסים נמכר במצבו כמו שהוא (AS IS). על המציע ובאחריותו הבלעדית לבדוק בעצמו את טיב הנכס, מצבו הפיסי, התכנוני, המשפטי, הרישומי, שטחו, ייעודו, מיקומו, מצב הזכויות בו, אפשרויות ניצולו, ההיתרים החלים לגביו וכל היבט אחר הנוגע לרכישה ולנכס הרלוונטי. אין בכל מידע אשר נמסר ו/או יימסר על ידי מפרק החברה (הכונס הרשמי) ו/או המנהל המיוחד ו/או מי מטעמם כדי להוות מצג כלפי המציעים ו/או מי מהם באשר לנכס/ים ו/או למצב הזכויות בו/בהם ו/או כדי להטיל על המפרק ו/או המנהל המיוחד ו/או מי מטעמם אחריות כלשהי כלפי המציעים ו/או כלפי צדדים שלישיים.
4. חזר בו המציע לאחר שהוגשה הצעתו מכל סיבה שהיא ו/או לא חתם על הסכם המכר בנוסח הנמצא באתר החברה כמפורט להלן, תחולט המחאה הבנקאית שצירף להצעתו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר. לחברה נשמרת הזכות להכריז על מציע אחר כזוכה תחת מציע שלא קיים התחייבויותיו.
5. את נוסח הסכם המכר וטופס ההצעה הבלתי חוזרת לרכישת הנכס ניתן לקבל דרך אתר האינטרנט של החברה (להלן: "אתר החברה") בכתובת <https://www.hashava.org.il/michrazim> או באמצעות פניה בדוא"ל למשרד המנהל המיוחד. לקבלת מידע שוטף על מכירת נכסים בידי החברה, ניתן להירשם לרשימת התפוצה באתר החברה.
6. המפרק ו/או המנהל המיוחד אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או איזה הצעה שהיא והוא שומר לעצמו את הזכות לנהל מו"מ עם המציעים כולם או מקצתם ו/או לערוך התמחרות בין המציעים או בין חלק מהמציעים, בכל דרך שבה יבחר, והכל בכפוף להוראות כב' בית המשפט בפניו מתנהל פירוק החברה וקבלת אישורו למכירת הנכס. לא ישולמו דמי תיווך. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים, והמנהל המיוחד יהיה רשאי לשקול כל שיקול בבחירת ההצעות הזוכות, לרבות שיקולים הנוגעים למכירת כמה נכסים יחד לאותו רוכש או לרוכשים נפרדים, ובכלל זה לשקול את התמורה הכוללת המתקבלת בגין מכירת הנכסים, והכל במטרה למקסם את התועלת עבור החברה.
7. על המציע להתעדכן מעת לעת באתר החברה לגבי שינויים ועדכונים בהזמנה. ככל ויפורסם ע"י המנהל המיוחד מסמך הבהרות להזמנה, יהפוך זה לחלק מחייב ממסמכי ההזמנה.
8. המציע רשאי להציע הצעה לרכישת הנכסים כולם או חלקם. בכל מקרה, בגין כל נכס תוגש הצעה במעטפה נפרדת אשר תכלול את כל מסמכי ההצעה המפורטים לעיל. הוראות ההזמנה להציע הצעות לעיל תחולנה עבור כל נכס בנפרד.

עו"ד גור אוזן, מנהל מיוחד
 החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפירוק)
 הורוביץ, אבן, אוזן ושות', עורכי דין
 מגדל מידטאון, קומה 36, דרך מנחם בגין 144, תל אביב
 טל: 03-7553855 פקס: 03-7553856
 Office3@heu-law.com

הצעה בלתי חוזרת לרכישת נכס

הממוקם דרום מערבית למחלף גילעם בקריית אתא

חלקה 49 בגוש 10498

לכבוד

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפירוק) (להלן: "החברה")
ע"י המנהל המיוחד, עו"ד גור און
(להלן: "המנהל המיוחד")

אנו הח"מ:

1.

שם מלא	ת.ז. / מס' חברה	כתובת	עיר
--------	-----------------	-------	-----

2.

שם מלא	ת.ז. / מס' חברה	כתובת	עיר
--------	-----------------	-------	-----

(להלן: "המציע")

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו ביחד ולחוד ובערבות הדדית,

בהתייחס להזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות הבעלות בנכס הידוע כחלקה 49 בגוש 10498
(להלן: "הנכס").

הריני מציע לרכוש את הנכס תמורת סך של: _____ ₪ (במילים: _____
_____ ₪).

על הסכום הנ"ל, אוסיף ואשלם מע"מ כחוק, במקרה שחל מע"מ על עסקה זו על פי החוק (להלן: "הסכום המוצע").

אני מצרף בזה:

1. הסכם מכר החתום ע"י המציע.

כאשר המציע הינו תאגיד ייחתם הסכם המכר על ידי מי שהינו מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת התאגיד. החתימות יאומתו על ידי עו"ד, אשר יאשר כי החותמים הינם מורשי החתימה של התאגיד לצורך ההתקשרות וכי חתימתם מחייבת את התאגיד. על המציע להשלים את פרטי המציע במבוא להסכם המכר, את סכום התמורה בסעיף 4 להסכם המכר (יש לחתום גם לצד השלמה זו) ולחתום על ההסכם - בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד כולל על נספחי ההסכם (לרבות ההזמנה להציע הצעות ונוסח הצעה זו. ניתן לצרף את ייפוי הכוח הנוטריוני חתום כנספח בלבד, והמזמינה תהא רשאית לדרוש לקבלו מאומת על

ידי נוטריון בכל שלב בהליך), ובחתימתו המלאה בעמוד האחרון של ההסכם. למעט השלמת הפרטים כאמור ופירוט התמורה המוצעת, המציע לא יבצע כל שינוי בהסכם המכר.

2. תעודות זיהוי

העתק נאמן למקור של תעודת זהות במקרה של מציע שאינו תאגיד, והעתק נאמן למקור של תעודת התאגדות במקרה שהמציע הינו תאגיד. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יצורפו תעודות זהות ו/או תעודות התאגדות, לפי העניין, של כל אחד מהמציעים. במקרה שהמציע אינו אזרח ישראלי, יצורף העתק נוטריוני של הדרכון.

3. **פרוטוקול עדכני מהחלטת התאגיד** [במקרה שההצעה מוגשת ע"י תאגיד] חתום כדין ומאושר על ידי עורך דין, המעיד כי אותו תאגיד החליט לרכוש את הנכס בהחלטה שהתקבלה כדין ועל פי מסמכי היסוד של התאגיד, וכי ההצעה והסכם המכר נחתמו כדין ע"י מורשי החתימה של התאגיד.

4. **הצעה עבור אחר תוגש בצירוף יפוי כח ערוך כדין**. יפוי הכח יוגש במקור. אם מיופה הכח אינו עו"ד, יוגש יפוי הכח כשהוא מאושר כדין ע"י נוטריון. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש יפוי כח אחד חתום ע"י כל המציעים.

5. **המחאה בנקאית** ממוסד בנקאי מוכר בישראל, שתשמש כערבות להצעה זו, משוכה לטובת "הורוביץ, אבן, אוזן - נאמנות גוח 10498/49", בסך הפיקדון הנקוב בהזמנה להציע הצעות לרכישת הנכס, קרי בסך בשיעור של 10% מסכום ההצעה כשהשיעור כאמור (10%) ייגזר מסכום ההצעה **כולל מע"מ**, ככל שחל. ההמחאה תהא לפירעון מידי נכון למועד הגשת הצעה זו, ותפרע בכל מקרה בו המציע ימשוך את הצעתו (למעט במקרים בהם אושר למשוך את ההצעה כאמור בהתאם להוראות ההזמנה להציע הצעות) או במקרה בו המציע יפר את תנאי ההצעה או כתשלום ראשון בהתאם להוראות הסכם המכר.

בנוסף, מבלי לגרוע מהצהרותיי בהסכם המכר, הריני להצהיר, לאשר ולהתחייב כי:

1. קראתי בעיון את המודעה בדבר הזמנה להציע הצעות ואת הטופס הנ"ל וידוע לי כי התנאים המפורטים בהם הינם חלק בלתי נפרד מהתנאים בהסכם המכר.

2. כי עקבתי באתר החברה (כהגדרתו בהזמנה להציע הצעות), אחר עדכונים למסמכי המכר (לרבות להסכם המכר, על נספחיו) ו/או תוספות ו/או הבהרות אחרות (להלן: "**העדכונים**").

3. הצעתי הנה בלתי חוזרת והיא תהיה בתוקף עד להחלטת בית המשפט המחוזי בירושלים בפניו מתנהל הליך הפירוק של החברה (להלן: "**בית המשפט של הפירוק**"), בכל הנוגע למכירת הנכס, הכל כמפורט בהסכם המכר. על אף האמור - הצעתי תפקע ככל ולא נתקבל אישור בית המשפט למכר תוך 10 חודשים ממועד הגשת בקשה ע"י החברה לבית המשפט של הפירוק לאישור הסכם המכר. במקרה של פקיעת ההצעה כאמור, תוחזר לי ההמחאה הבנקאית שניתנה כערבות להצעתי זו.

4. כי ידוע לי כי החברה אינה חייבת לקבל את הצעתי ו/או הצעה כלשהיא מההצעות שיוגשו לרכישת הנכס, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי וללא כל נימוק, ואני מוותר על כל טענה ו/או תביעה בעניין זה. כי ידוע לי כי החברה או המנהל המיוחד שומרים לעצמם את הזכות לנהל מו"מ עם המציעים כולם או מקצתם ו/או לערוך התמחרות ביניהם.

_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך
_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך

דרכי התקשרות לקבלת הודעות: נייד: _____ פקס': _____
דוא"ל: _____

נספח 3

יפוי כוח בלתי חוזר

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ, ה"ה _____ ת.ז.ח.פ. _____ ו- _____ ת.ז.ח.פ. _____, חתמנו על הסכם לרכישת הזכויות בנכס הידוע כחלקה 49 בגוש 10498 (להלן: "הנכס") מאת החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ ח.פ. 513869834 (בפירוק) (להלן: "החברה" ו/או "המוכר"; "ההסכם" בהתאמה) ממנים ומייפיים בזה את כוחם של כל אחד מעוה"ד רוני הורוביץ ו/או עופר אבן ו/או גור אוזן ו/או ירון אלון ו/או שמר סנדק ו/או רפי בראון ו/או יוסף סיסו ו/או אחיסף פוזס ו/או ליאור אליהו ו/או הילה בונפיל ו/או שירן אליה ו/או צאלה צוברי ו/או עדי בר אדון ו/או אוריה אלחדד ו/או כל אחד מעוה"ד ממשד הורוביץ, אבן, אוזן ושות' (להלן: "מיופיי הכח"), את כולם יחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, בעבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, כולן ומקצתן וכל אחת מהן בנפרד, כדלקמן:

- לבצע כל פעולה הדרושה להשלמת העסקה נשוא ההסכם לרבות לרשום את זכויות המוכר על שמנו בלשכת רישום המקרקעין, לרשום ירושה ביחס לנכס או חלק ממנו, לרשום הערת אזהרה על הנכס, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד וכל טרנזקציה ורישום בפנקסי המקרקעין בנוגע לנכס או חלק ממנו, והכל באופן ובתנאים הרשומים בהסכם.
- לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה, הערת אזהרה, זיקת הנאה - הרובצת על הנכס או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני, עיכוב פעולות על הנכס.
- לבטל את הערת האזהרה או הערות האזהרה ו/או רישום משכון ו/או כל בקשה להעברת זכויות מכל סוג שהוא, ו/או מישכון ו/או דיווח לכל רשות שהיא, הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו ו/או לטובת כל גוף אחר, על הזכויות בנכס.
- לרשום שעבוד על הנכס ו/או על זכויותי בנכס בכל רשות מוסמכת ו/או לרשום הערת אזהרה על רישום משכנתא בלשכת רישום הנכס לטובת כל בנק או מוסד פיננסי שיתן הלוואות בקשר לרכישת הנכס (להלן: "הבנק") וכן לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך שידרש ע"י הבנק ו/או לשכת רישום המקרקעין כדי לרשום הערת אזהרה כאמור, להסיר כל שעבוד הקיים, אם קיים, לטובת בעל השעבוד לגבי הנכס, לרבות כל משכנתא או אגרת חוב, ולחתום על כל מסמך שהוא בקשר לכך, ולייצגני, בפני כל גוף לטובתו קיים, אם קיים, שעבוד כאמור.
- לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע לנכס, לרשום ירושה ביחס לנכס או חלק ממנו, לרשום את הנכס או חלק ממנו בשמנו, לרשום הערת אזהרה על הנכס, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכס, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד וכל טרנזקציה ורישום בפנקסי המקרקעין בנוגע לנכס או חלק ממנו.
- לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות לנכס, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות לנכס, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים לנכס.
- לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמי ולטעון בהעדרי בפני אגף רישום והסדר מקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות רשם השותפויות, רשם אגודות שיתופיות, לשכת רישום המקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות רישום, תקנונים, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, שטרי בוררות, פשרות וכל מסמך ונייר אחר לעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל, ולעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה בנכס או איזו שהיא פעולה הקשורה בנכס, וכל דבר ופעולה שהמוכר רשאי לעשותה.
- לייצגני בפני הרשות המקומית ובפני רשויות מיסוי נכס ו/או מס רכוש בכל דבר וענין הנוגע לנכס, וכן לשלם בשמי ובמקומי לכל רשות ואדם שהוא את כל המיסים האגרות ההיטלים והארנונות וכל תשלום אחר בכל סכום שיידרש לשם ביצוע של הפעולות המפורטות בייפוי כח זה ו/או בקשר לנכס וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאנו רשאים לקבלו על פי דין.
- ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.
- יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ולא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתך, והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופסי, ומנהלי עזבוני.
- לייצג הן אותי והן את המוכרים של הנכס לענין רישום הזכויות.

ולראיה באתי/באנו על החתום ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

אימות יפוי כח זה יעשה בפני ועל ידי נוטריון בלבד.
ככל והחותמים הינם מורשי חתימה בשם תאגיד, פרטי מורשי החתימה יופיעו באימות הנוטריון.