

הצעה לרכישת זכויות בנכס במכר (חלק) או בעסקת קומבינציה
בנכס הידוע כגוש 30038 חלקה 78 (ספר ירושלים (ח.מ.) מס' 1015 דף 3319)
המהווה מלונית ברח' אבן עזרא 20 בירושלים

לכבוד
עו"ד יששכר בר הלל, כונס נכסים

אני הח"מ/חב' _____ נושא/ת ת.ז.ח.פ.: _____ שכתובתי הינה _____
טל' ליצירת קשר: _____ דואר אלקטרוני: _____.

הנני מגיש בזאת לכונס הנכסים, עו"ד יששכר בר הלל, את הצעתי לרכישת זכויות בנכס במכר ו/או בעסקת קומבינציה, הידוע כגוש 30038 חלקה 78 (ספר ירושלים (ח.מ.) מס' 1015 דף 3319) (להלן: "**הנכס**").

1. ידוע לי, כי 37/54 חלקים מהנכס הם בבעלות הקדש בירנבוים מס' הקדש 5900040168 (להלן: "**ההקדש**"). יתרת הזכויות בשיעור של 17/54 חלקים מהנכס הם בבעלות אנשים פרטיים כרשום בנסח רישום המקרקעין.

2. בדקתי את הנכס מבחינת מצבו התכנוני, המשפטי, הפיזי, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאמתו למצבו התכנוני ולהיתרי הבנייה, כאשר ידוע לי כי הנכס נמכר כפי מצבו הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני כפי שהוא (AS IS), כשהוא נקי מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' למעט זכות שכירות וחכירה כמפורט להלן, בהתאם להוראות סעי' 34 א' לחוק המכר, התשכ"ח – 1968, בכפוף לאמור בסעי' 3 להלן.

א. קיימת הערת חכירה הרשומה בפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בירושלים ביום 17.7.1963, לפי שטר מס' 882/1963 לטובת דויטש יהושוע דרכון מס' 160301 על זכויות הבעלים, שכונס הנכסים הגיש תביעה למתן סעד הצהרתי למחיקת ההערה לבית המשפט המחוזי בירושלים בת"א 79242-03-25. **כונס הנכסים לא יהיה אחראי למועד המחיקה הנ"ל.**

3. הנכס מושכר ע"פ חוזה שכירות חופשית מיום 15.10.2007. עותק מחוזה השכירות רצ"ב. עותק מהארכת חוזה שכירות מיום 17.12.2024 רצ"ב.

4. לאחר שבדקתי את הזכויות המוצעות למכירה במכר ו/או בקומבינציה כמפורט בחוזה המכר וכמפורט בעיקרי הסכם הקומבינציה, אני מציע לשלם בעבור הזכויות שבנדון בנכס במצבן ("**as-is where is**") כפי שהוא יהא ביום אישור ביהמ"ש לחוזה שנחתם ובהתאם למועדים הנקובים בחוזה המכר את הסכומים כדלקמן:

חלופה א' –

(1) עבור רכישת 17/54 חלקים בנכס (במושע) שהינן **בבעלות פרטית**, אני מציע סך _____ ₪ בתוספת מע"מ ככל שיחול (במילים: _____ ₪) בתוספת מע"מ ככל שיחול.

(2) עבור זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות שטרם נוצלו של 37/54 חלקים (במושע) שהינן **בבעלות ההקדש**, אני מציע שירותי בנייה (עסקת קומבינציה) שתחולק בשיעור של _____% -למציע ו- _____% להקדש, בתוספת מע"מ ככל שיחול על עסקת הקומבינציה.

השטח המינימלי שיוותר להקדש לא יפחת בכל מקרה מ- 582.25 מ"ר וכן חלקים בנויים נוספים.

חלופה ב' –

עבור כל זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות בנכס שטרם נוצלו של **כל הבעלים**, אני מציע שירותי בנייה (עסקת קומבינציה) שתחולק בשיעור של ____% -למציע ו-____% לבעלים בתוספת מע"מ ככל שיחול על עסקת הקומבינציה.

בשתי האפשרויות לגבי - 37/54 חלקים של ההקדש מבוקש לקבל הצעה לעסקת קומבינציה אשר תשאיר בידי ההקדש שטח בנוי חדש, באותו היקף הבנוי היום (582.25 מ"ר) וכן חלקים בנויים נוספים.

בנוסף אני מציע לשלם סך _____ ש"ח (במלים _____ ש"ח) בעבור השטחים הבנויים הנוספים, ובלבד שבידי ההקדש יישאר שטח בנוי חדש באותו היקף הבנוי היום (582.25 מ"ר).

במסגרת הצעת הקומבינציה, אציע גם אפשרות לשינוי תב"ע, או לקדם תכנית לרישוי מהיר במטרה למקסם זכויות הבנייה במתחם ויצרף לכך הסבר מתאים- מדוע ענין זה הינו ישים לביצוע.

ההצעות בעסקת קומבינציה יתייחסו לשני מצבים : א. הריסת הבניין ובנייה חדשה. ב. תוספת בנייה.

5. ידוע לי כי :

- "דיני המכרזים" לא יחולו על הצעתי ו/או על הליכי המכירה.
- אין בהגשת הצעה זו על ידי משום התחייבות מצדכם לקבל את ההצעה או חלק ממנה.
- אינכם מתחייבים לקיים "התמחרות" בין המציעים השונים.
- הנכם רשאים לנהל מו"מ ו/או תחרות בין המציעים או חלקם ואף אם הסכום שהצעתי - בהצעתי זו או בתחרות פתוחה באם תתקיים - יהיה הגבוה מבין כל ההצעות, אינכם חייבים לקבל את הצעתי.
- תהיו רשאים לבחור בחלופה שתראה לכם מבין החלופות שפורטו לעיל, או כל חלוקה אחרת בין תשלום כספי לבין עסקת קומבינציה
- תהיו רשאים לקבל הצעות נוספות בכל שלב שהוא של הליכי המכירה.
- תהיו רשאים להפסיק את הליכי המכירה בכל שלב שהוא.
- והיה ויפסקו הליכי המכירה ו/או לא תתקיים "התמחרות" ו/או הצעתי לא תתקבל מכל סיבה שהיא כמפורט לעיל, לא אהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאותי הנובעות מהגשת הצעה זו ו/או מכל סיבה אחרת.
- לא אהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאותי ו/או נזקיי ואני מוותר מראש ויתור סופי ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה כלפי הבעלים וכונס הנכסים.
- כל התקשרות מחוייבת לקבל אישור בימ"ש השלום בירושלים, ויכול גם אישור ביה"ד הדתי בענין ההקדש.
- הצעה שלא תוגש בהתאם לטופס זה לא תתקבל.
- אין לבצע כל שינוי בתנאי ההצעה ועליה להיות מוגשת כמות שהיא.
- אתם רשאים לשקול במכירה, שיקולים שונים ובכלל זה מאפיינים מיוחדים של המציע, צרכים מיוחדים, היקף ההצעה הכוללת וכיוצ"ב.

6. הנני מאשר לאחר שבדקתי את נסח הרישום לגבי הנכס הנ"ל, כי ידוע לי שהזכויות בנכס רשומות בלשכת רישום המקרקעין, הכול כמפורט בנסח הרישום המצורף להסכם המכר המצ"ב.
7. א. ידוע לי, כי הזכויות בנכס נרכשות במצבן הפיזי והמשפטי ("as-is where is") כפי שיהיה ביום מסירת החזקה בנכס.
- ב. ידוע לי, כי עלי לבדוק בעצמי את המצב התכנוני בנכס- וכי לבעלי התפקיד אין אחריות למצב התכנוני, הפיזי, המשפטי, שטח הנכס ו/או אחריות מכל סוג ומין שהוא.
8. הנני מצהיר, כי כל האמור בהצעה זו ובנספחיה הינם בבחינת מידע כללי שאיננו מחייב אתכם והצעתי מוגשת אך ורק על יסוד בדיקת מצבו הפיזי של הנכס ומצבן המשפטי והתכנוני של הזכויות אותן אני מציע לרכוש. כמו כן, הנני מצהיר כי ערכתי את כל הבדיקות הנדרשות ואני מודע לייעודו התכנוני של הנכס והיתרי הבנייה אשר ניתנו ו/או לא ניתנו לנכס ואין לי ולא תהא לי כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי: בעלי התפקיד, כונס הנכסים, השמאי, בעלי הזכויות ו/או למי מטעמם.
9. הנני מצהיר, כי ידוע לי כי חוות-דעת השמאי המצורפות להצעה זו אינן מחייבות את כונס הנכסים ו/או השמאי ו/או המוכר והן נמסרות לידיעה בלבד, וכי לא אוכל להסתמך על האמור בחוות הדעת לצורך הגשת ההצעה. כן אני מצהיר, כי אין ולא יהיו לי טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא כלפי כונס הנכסים ו/או כנגד השמאי ו/או כנגד המוכר אם המידע בחוות הדעת אינו מדויק ו/או איננו נכון.
10. אני מצרף בזה "כפיקדון" שיק בנקאי או ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש אוקטובר 2025, הניתנת לפירעון תוך 3 ימים מיום דרישתכם הראשונה מהבנק ומבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם, ואשר תהיה בתוקף לתקופה של **ארבעה** חודשים מיום מתן ההצעה (להלן: "**הפיקדון**"). אני מתחייב להאריך את תקופת תוקפה של הערבות הבנקאית לפי דרישתכם לתקופה של 3 חודשים נוספים בהודעה של 5 ימים מראש, או לחילופין תהיו רשאים לדרוש את מימושה. להבטחת **הצעתי בחלופה א'1, א'2, ב'** (סמן בעיגול החלופה הנבחרת) הנני מפקיד כדלקמן (סמן את הבטוחה להלן):
- ☐ א. בגובה 10% מהסכום המוצע לרכישת 17/54 **שבבעלות פרטית** בתמורה כספית (חלופה א'1).
 - ☐ ב. סך 700,000 ₪ לרכישת זכויות הבנייה שטרם נוצלו **שבבעלות ההקדש** (חלופה א'2).
 - ☐ ג. סך 1,000,000 ₪ לרכישת **כל** זכויות הבנייה של כל הבעלים שטרם נוצלו (חלופה ב').
- הפיקדון יהיה לפקודת "**עו"ד יששכר בר הלל-כונס נכסים**".
11. במידה והפיקדון שיינתן על ידי יהיה בשיק בנקאי, הנני מצהיר כי הובהר לי שכונס הנכסים יהיה רשאי להציג את השיק לפירעון מיד לאחר קבלתו ולהפקיד אותו בחשבון הנאמנות. ככל שהצעתי לא תתקבל, על ידי ע"י בית משפט השלום בירושלים כונס הנכסים ישיב לי את סכום הפיקדון.

12. א.

□ רצ"ב עקרונות להסכם קומבינציה חתום. על ידינו;

□ רצ"ב חוזה מכר לרכישה בתמורה כספית חתום על ידינו;

(סמן את הסכם/מים הרצ"ב)

ב. לא ייעשה כל שינוי בחוזה המכר ובעקרונות להסכם הקומבינציה (למעט מילוי הפרטים החסרים והשלמת פרטים נדרשים) וכל שינוי שיעשה בו לא יהיה לו תוקף (אלא בהסכמת כונס הנכסים בכתב), מלבד שינוי כמפורט בס"ק ג' ו- ד' להלן.

ג. אם בשלב כלשהו לאחר חתימתי על חוזה המכר, אציע הצעה גבוהה יותר, תהיו רשאים לתקן את חוזה המכר באופן שבחוזה המכר ייכתב הסכום הגבוה יותר שאציע בכל תאריך מאוחר יותר. בנוסף תהיו רשאים לתקן את חוזה המכר עד לאישור ע"י בית משפט השלום בירושלים.

ד. הסכם הקומבינציה יערך לאחר סיום הליכי המכר ע"י כונס הנכסים, אשר יהיה רשאי לשנות ולהתאים את העקרונות לשינויים שידרשו לאור הליכי המכר.

13. הנני מצהיר כי הובהר לי, שקבלת הצעתי כפופה לאישורו של בית משפט השלום בירושלים וככל שיהיה צורך, גם של בית הדין הרבני, וכי חוזה המכר וחוזה הקומבינציה לא ייכנסו לתוקף אלא אך ורק לאחר שייחתם על ידך ורק לאחר שבית משפט השלום בירושלים, ולאחר שבית הדין הרבני בעניין ההקדש (ככל שיהיה צורך), יאשרו את המכירה.

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

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

16. אני מצהיר, כי הצעתי זו וכל הצעה גבוהה יותר שאציע בהתמחרות מוצעות ויוצעו לאחר שקראתי והבנתי היטב את כל מסמכי ההזמנה להציע הצעות ונספחיו, ולאחר שביקרתי בנכס ובדקתי את הנכס, ולאחר שבדקתי ברשויות את הזכויות בנכס, את מצבו התכנוני של הנכס ואת היתרי הבנייה שניתנו ו/או לא ניתנו לנכס ואני מוותר בזה על כל טענה בדבר מום או פגם בנכס ו/או בזכויות הבעלים בנכס ו/או בגין מצבו התכנוני של הנכס.

17. ידוע לי שלא תשלמו דמי תיווך בדרך כלשהי.

תאריך: _____ שם המציע: _____
 כתובת: _____ מס' ת.ז./חברה: _____
 טלפון: _____ פקס': _____ דוא"ל: _____

לוטה:

צו מינוי כונס נכסים.
 נסח רישום מיום 25.11.25 .
 חו"ד שמאי לנכס מיום 20.5.24
 חו"ד שמאי משלימה לנכס מיום 20.7.25 .
 חוזה שכירות בלתי מוגנת לפי חוק הגנת הדייר מיום 15.10.2007.
 הארכת חוזה שכירות מיום 17.12.24.
 הסכם מכר.
 עקרונות הסכם קומבינציה.
 כתב תביעה מתוקן למחיקת ההערה בת.א. 79242-03-25 בית המשפט המחוזי בירושלים
 צילום פרסום המודעה בעיתונים.