

## הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2026

בין:

**המוכרים כמפורט בנספח 1**

אצל: הורוביץ, אבן, אוזן ושות', עורכי דין  
דרך מנחם בגין 144 (מגדל מידטאון, קומה 36), תל אביב יפו  
(להלן: "המוכר")

### מצד אחד

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז./ח.פ. \_\_\_\_\_  
[באמצעות \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_]  
מרח' \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז./ח.פ. \_\_\_\_\_  
[באמצעות \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_]  
מרח' \_\_\_\_\_  
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

### מצד שני

הואיל:

והמוכר הוא בעל מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כגוש 10021 חלקות 10, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 23, 33, 34, 35, 36, 38, 50, 60 בגוש 10021 ובעל זכות חכירה בחלקה 19 בגוש 10021, המצויים בחדרה (להלן: "המקרקעין" ו/או "הממכר"), הכל כמפורט בנסח לשכת רישום המקרקעין המצ"ב כנספח 1 להסכם זה;

והואיל:

והמוכר פרסם הזמנה להציע הצעות לרכישת המקרקעין (להלן: "ההזמנה");

והואיל:

וברצון המוכר למכור לקונה וברצון הקונה לקנות מהמוכר את מלוא זכויות המוכר בממכר, הכל בכפוף ובהתאם לכל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן;

**לפיכך הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

### **1. מבוא, כותרות והגדרות**

- 1.1 המבוא להסכם זה וכל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם ויפורשו יחד עמו בכפיפה אחת.
- 1.2 הנספחים להסכם זה הם כדלקמן:

- 1.2.1 **נספח 1** – רשימת המוכרים.
- 1.2.2 **נספח 2** – נסחי לשכת רישום המקרקעין של הממכר.
- 1.2.3 **נספח 3** – הסכם שכירות מיום 28.10.2025.
- 1.2.4 **נספח 4** – העתק מחוזה החכירה.
- 1.2.5 **נספח 5** – נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר (המוכר).
- 1.2.6 **נספח 6** – נוסח ייפוי כוח למחיקה (הקונה).
- 1.2.7 **נספח 7** – נוסח ייפוי כוח לטובת ב"כ המוכר לקבלת שובר מקדמה.
- 1.2.8 **נספח 8** – פרוטוקול דירקטוריון המוכר [ככל שנדרש].
- 1.2.9 **נספח 9** – פרוטוקול דירקטוריון הקונה [ככל שנדרש].
- 1.3 הכותרות לסעיפי הסכם זה נועדו לצרכי נוחיות בלבד ולא תהיינה להן כל השפעה על פרשנות ההסכם.

## 2. הצהרות המוכר

המוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 2.1 כי הוא בעל מלוא זכויות הבעלות וזכות החכירה במקרקעין כמפורט בנסח לשכת רישום המקרקעין המצ"ב **כנספח 2**.
- 2.2 כי לא ידוע לו על כל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהי במקרקעין, למעט הערות בדבר הפקעה של רכבת ישראל על חלקה 50, הערות פקודת הדרכים על חלקות 38, 50 ו-60 והערות בדבר אתר עתיקות לטובת רשות העתיקות על חלקות 10, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 33, 34, 35, 36, 60 כמפורט **בנספח 2**, וכן זכויות שכירות בלתי מוגנת מכוח הסכם שכירות מיום 28.10.2025 לטובת אהרוני עבודות עפר ופתוח בע"מ ח.פ. 511320228 (להלן: "**הסכם השכירות**" ו-"**השוכר**" בהתאמה), המצ"ב **כנספח 3** להסכם זה.
- 2.3 כי לא ביצע כל עסקה נוגדת במקרקעין קודם לחתימת הסכם זה והוא מתחייב שלא לבצע כל עסקה נוגדת לאחר חתימת הסכם זה ובכלל זה מתחייב המוכר שלא לשעבד ו/או למשכן ו/או להקנות לכל צד שלישי כל זכות במקרקעין (למעט הסכם השכירות וכן למעט לטובת בנק הקונה), בכפוף להוראות הסכם זה להלן.
- 2.4 כי לא ידוע לו על כל מניעה חוקית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו.
- 2.5 כי הגופים המוסמכים אצל המוכר אישרו את התקשרות המוכר עם הקונה בהסכם זה וכי פרוטוקול דירקטוריון המוכר בדבר האישור ובדבר המוסמכים לחייב את המוכר בנדון לרבות אישור עו"ד לתקפותו, מצ"ב **כנספח 8** להסכם.

## 3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1 כי ראה ובדק היטב, לרבות באמצעות מומחים מטעמו ולשביעות רצונו המלא, את המקרקעין ואת סביבתם, לרבות מצבם הטופוגרפי, המשפטי, התכנוני, הרישוי, המיסוי והפיזי, לרבות התכניות המחייבות, בין אם הארציות ובין אם המפורטות ו/או האחרות החלות על המקרקעין ועל סביבתם ו/או המצויות בהכנה, וכן את אפשרויות ניצול המקרקעין, ככל שקיימות אפשרויות כאלו, את מצב רישום הזכויות, את ייעוד הממכר, את מדיניות כלל הרשויות הרלוונטיות בנוגע למקרקעין ולאפשרויות ניצולם, את זכויות הבנייה והשימושים המותרים בממכר, ואת כל יתר הנתונים הנוגעים לממכר, לרבות הוראות התב"ע/ות החלה/ות על המקרקעין, וכן כי

ערך בדיקות ברשויות התכנון ו/או ברשות המקומית ו/או בוועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ובניה ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל גוף ו/או רשות רלוונטיים אחרים, בין בעצמו ובין באמצעות מומחים מטעמו והוא מצהיר במפורש כי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו ודרישותיו, והוא רוכש את הממכר במצבו AS IS, והוא מוותר בזאת באופן מודע, סופי ומוחלט ויהיה מושתק מלטעון כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בגין כל פגם, אי-התאמה ו/או מום, בקשר עם המקרקעין.

3.2. כי הוא רוכש את הממכר במצבו "AS IS" כאמור, וכי ידוע לו ומוסכם עליו, כי מלוא האחריות לבדיקת טיבו של הממכר, מצבו הפיזי, המשפטי, הרישומי, הרישוי, המיסוי והתכנוני, מוטלת עליו בלבד, וכי לא חלה על המוכר אחריות כלשהי לגבי בדיקת הממכר ו/או מצבו כאמור.

3.3. לאחר שבחן ובדק היטב את העסקה נשוא הסכם זה, מצהיר ומתחייב הקונה כי יש בידו את כל האמצעים הממוניים והאחרים המספיקים לרכישת הממכר, לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ולתשלום התמורה כהגדרתה להלן במועדים הקבועים לכך בהסכם זה.

3.4. לשלם, בהתאם לקביעת החוק, את מס הרכישה בגין העסקה נשוא הסכם זה, אם וככל שיחול, בשומה עצמית ובמועד הקבוע על פי דין. למען הסר ספק, מובהר, כי האחריות לקבלת אישור מס רכישה ולהמצאתו מוטלת על הקונה בלבד.

3.5. לשלם את כל התשלומים החלים עליו כמפורט בהסכם זה.

3.6. כי אין כל מניעה חוקית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו.

3.7. כי ידוע לו שהמוכר מתקשר עמו בהסכם זה, בהסתמך על נכונות מצגי הקונה בהסכם זה, בהסתמך על שלמות ונכונות המידע שנמסר על ידי הקונה ובהסתמך על קיום התחייבויות הקונה כאמור בהסכם זה, על נספחיו.

3.8. כי הגופים המוסמכים אצל הקונה אישרו את התקשרות הקונה עם המוכר בהסכם זה וכי פרוטוקול דירקטוריון הקונה בדבר האישור ובדבר המוסמכים לחייב את הקונה בנדון לרבות אישור עו"ד לתקפותו, מצ"ב **כנספח 9** להסכם.

#### 4. המכר

הקונה רוכש מהמוכר והמוכר מוכר לקונה את הממכר, במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה ("AS IS") בכפוף לבלאי סביר, והכל בכפוף לכל התנאים וההתחייבויות המפורטים בהסכם זה לעיל ולהלן.

#### 5. התמורה

5.1. בתמורה לממכר ישלם הקונה למוכר סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (להלן: "התמורה"), בתנאים ובמועדים שלהלן:

5.1.1. סך בשיעור של 10% מן התמורה (להלן: "התשלום הראשון") שולם על ידי הקונה בהמחאה בנקאית אשר נמסרה במסגרת ההזמנה ומוחזק בנאמנות על ידי ב"כ המוכר, משרד הורוביץ, אבן, אוזן ושות' (להלן יחד: "ב"כ המוכר" ו/או "הנאמן"). ב"כ המוכר יחזיקו בהמחאה כאמור בנאמנות עד לאחר רישום ההערה.

לאחר חתימת הסכם זה, יהא זכאי הקונה לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין ההתחייבות לפי הסכם זה (להלן: "ההערה"). במעמד חתימת הסכם זה על ידי המוכר, יחתום המוכר על

בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה וימסור אותה לב"כ המוכר אשר יהיה רשאי למסור אותה לידי הקונה, לשם רישום ההערה.

במעמד חתימת הסכם זה על ידי המוכר, ימסור הקונה לידי ב"כ המוכר ייפוי כוח למחיקת ההערה המצ"ב **כנספח 6** וזאת כמפורט בסעיף 9.3 להלן. הקונה מתחייב להגיש את המסמכים הנדרשים לרישום ההערה מיד עם קבלתם בידי ולרשום את ההערה לא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה.

הצדדים מורים לנאמן, בהוראה בלתי חוזרת, להעביר לידי המוכר, את המחאת התשלום הראשון, מיד עם רישום ההערה לטובת הקונה או בתוך שני (2) ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה, לפי המועד המוקדם מביניהם.

5.1.2. לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה למוכר סך בשיעור השווה ל-20% מן התמורה.

5.1.3. לא יאוחר מ-30 יום ממועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה למוכר סך בשיעור השווה ל-50% מן התמורה (להלן: "**התשלום השלישי**"). על התשלום השלישי כאמור יחולו ההוראות שלהלן:

5.1.3.1. סך השווה ל-15% מהתמורה ישלם הקונה למוכר באמצעות המחאה בנקאית לטובת רשויות מיסוי מקרקעין, כתשלום מקדמה לצורך קבלת אישור מס שבח, עפ"י סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "**המקדמה**"), אלא אם עד למועד ביצוע התשלום השלישי ימציא המוכר לקונה אישור על הפחתת גובה המקדמה. המוכר יהא זכאי להגיש בקשה להקטנת המקדמה הנ"ל ותשלום המקדמה יפחת בהתאם ככל שנתקבל אישור מנהל מיסוי מקרקעין לכך עד למועד ביצוע התשלום השלישי.

5.1.3.2. למרות האמור, ככל והמוכר ימציא לקונה לפני מועד התשלום השלישי אישור מס שבח להעברת הזכויות בממכר על שם הקונה המופנה ללשכת רישום המקרקעין, לא תשולם המקדמה, וכל סכום המקדמה ישולם ישירות לידי המוכר.

5.1.3.3. יתרת סכום התשלום השלישי, בניכוי סכום המקדמה, ככל שנדרש, תשולם למוכר במועד הקבוע לכך בסעיף 5.1.3 זה לעיל.

5.1.4. יתרת התמורה בשיעור של 20% מן התמורה (להלן: "**היתרה**") תשולם על ידי הקונה למוכר לא יאוחר מ-90 יום ממועד חתימת הסכם זה.

כנגד תשלום היתרה, ימסור המוכר לקונה ו/או לב"כ הקונה את המסמכים שלהלן:

5.1.4.1. אישור עיריית חדרה וכן אישור מאת הוועדה לתכנון ובניה (לרבות בדבר היטל השבחה) המופנה ללשכת רישום המקרקעין (להלן יחד: "**אישור העירייה**"). מוסכם כי, ככל שהוצאת אישור העירייה מותנית בביצוע פעולה ו/או תשלום כלשהו מצד הקונה, והקונה לא ביצע את הפעולה ו/או התשלום כאמור בתוך 10 ימים ממועד הודעת המוכר, יהא המוכר פטור מהמצאת אישור העירייה וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכר לפי סעיף 7 להלן.

5.1.4.2. אישור מס שבח המופנה ללשכת רישום המקרקעין (להלן: "**אישור מס שבח**"). מובהר כי אישור המקדמה כמוהו כאישור מס שבח לכל דבר ועניין.

- 5.1.4.3. ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום הזכויות על שם הקונה (המצ"ב **כנספח 5** להסכם זה) והשבת ייפוי הכוח הבלתי חוזר למחיקת ההערה (המצ"ב **כנספח 6** להסכם זה) אשר ייחתם במעמד חתימת הסכם זה.
- 5.1.5. על אף האמור בסעיף 5.1.4 לעיל, היה ואישור העירייה לא יומצא לידי הקונה במועד מסירת החזקה, כהגדרתו בסעיף 6 להלן, יופקד הסך של \_\_\_\_\_ ₪ מתוך היתרה בנאמנות בידי הנאמן (להלן: "הפיקדון"), אשר ישקיע את הפיקדון בפיקדון סולידי לפי הוראות המוכר.
- 5.1.6. הצדדים נותנים בזה לנאמן הוראות בלתי חוזרות לנהוג בקשר עם הפיקדון כדלקמן:
- 5.1.6.1. במועד המצאת אישור העירייה לידי הקונה ו/או ב"כ הקונה, יעביר הנאמן למוכר את כל יתרת הסכומים המוחזקים על ידו בנאמנות (ככל שיוותרו בידו), לרבות כל הפירות שנצברו על הסכומים הנ"ל ואשר יהיו שייכים למוכר, בניכוי עמלות בנקאיות.
- 5.1.6.2. הנאמן יהיה רשאי לשלם מתוך הפיקדון כל סכום הנדרש, לצורך הוצאת אישור העירייה ומסירתו לקונה ו/או לב"כ הקונה.
- 5.1.6.3. הקונה יהיה רשאי להקדים כל תשלום מתשלומי התמורה ובתנאי שיודיע על כך למוכר בהודעה מוקדמת בכתב ומראש ומבלי שיהיה בכך להטיל על המוכר החובה להקדים איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות התחייבות להקדמת מועד מסירת החזקה.
- 5.1.6.4. במעמד כניסתו לתוקף של הסכם זה יחתום הקונה על ייפוי כוח לטובת ב"כ המוכר, לפיו מייפה הקונה את כוחו של ב"כ המוכר לקבל ממיסוי מקרקעין שובר לתשלום מקדמת מס השבת, בנוסח המצ"ב **כנספח 7** להסכם זה.
- 5.1.6.5. למען הסר ספק, הפקדת תשלומים בנאמנות על פי חוזה זה בידי ב"כ המוכר, כמוהם לכל דבר ועניין כביצוע תשלום לידי המוכר עצמו.
- 5.1.6.6. הצדדים מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה כנגד ב"כ המוכר בגין פעולותיו ו/או בשל הימנעותו מעשיית פעולה, ככל שהלה פעל בהתאם להוראות ההסכם, ומצהירים כי אינו מהווה חלק מהצדדים להסכם זה.
- 5.2. כל התשלומים המוטלים על הקונה לפי הסכם זה ישולמו בשקלים חדשים ומבנק/ים בישראל בלבד.
6. **מסירת החזקה**
- 6.1. החזקה המשפטית בממכר תימסר לקונה כנגד תשלום יתרת התמורה בגין הממכר כנזכר בסעיף 5 לעיל (להלן: "מועד מסירת החזקה"), כשהממכר במצבו כמות שהוא במועד מסירת החזקה ("AS IS") בהתאם להוראות הסכם זה.
- 6.2. מוסכם כי, הממכר יימסר לקונה כשהוא מוחזק על ידי השוכר על פי הסכם השכירות. עם ביצוע מסירת החזקה, יסב המוכר לטובת הקונה והקונה נוטל על עצמו מאת המוכר את כל התחייבויות וזכויות המוכר על פי הסכם השכירות.
7. **מיסים ותשלומים**

- 7.1. מס שבח מקרקעין בגין מכירת הממכר, אם יחול, יחול על המוכר וישולם על-ידו.
- 7.2. מס רכישה בגין רכישת הממכר יחול על הקונה וישולם על-ידו.
- 7.3. היטל השבחה בגין הממכר שעילתו נובעת מתוכניות שקיבלו תוקף קודם ליום חתימת הסכם זה יחול על המוכר. כל היטל השבחה אחר בגין הממכר, לרבות היטל השבחה שעילתו נובעת מתוכניות ו/או אישורים (לרבות בדרך של הקלה, התרת שימוש חורג, הרחבת זכויות הניצול של הממכר וכיו"ב) שיקבלו תוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה – יחול על הקונה.
- על אף האמור, יובהר כי בגין כל תכנית אשר אין מכוחה להוציא היתרים, לרבות "תכנית כוללנית", כהגדרתה בתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה, התשע"ח-2018 לא יישא המוכר בתשלום היטל השבחה וזאת גם אם קיבלה תוקף טרם חתימת הסכם זה והקונה יישא בכל היטל השבחה אשר יחול בגינן, ככל ויחול, לאחר מועד אישורה של תכנית מפורטת.
- 7.4. היטלי פיתוח לרבות תיעול ו/או ניקוז ו/או מים ו/או ביוב ו/או סלילת כבישים ו/או מדרכות, שיחולו בקשר עם הממכר ושעילתם עד למועד חתימת הסכם זה, יחולו על המוכר, וכאלו שעילתם לאחר מועד חתימת על הסכם זה יחולו על הקונה.
- 7.5. מס ערך מוסף, ככל שיחול בגין עסקת המכר, יחול, וידווח על ידי הקונה ויתווסף על התמורה הקבועה בהסכם זה, כנגד חשבונית מס כדין מאת המוכר.
- 7.6. בכפוף לאמור בסעיפים 7.1-7.5 לעיל, מיסים ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה, בגין הממכר מכל מין וסוג שהם, עד למועד מסירת החזקה יחולו על המוכר וממועד זה ואילך יחולו כל אלה על הקונה.
- 7.7. הוצאות רישום הממכר על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין והוצאות רישום הערות, לרבות הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה, יחולו על הקונה ועל חשבונו.
- 7.8. כל צד יישא בשכ"ט עורך דינו.
- 7.9. המוכר לא יישא או יחויב בהוצאות תיווך מכל מין וסוג שהוא.
- 7.10. נשא צד כלשהו בתשלום ו/או מס ו/או היטל ו/או הוצאה החלים על משנהו על-פי הסכם זה וזאת לאחר מתן הודעה בת 7 ימים בכתב ומראש לצד החייב בתשלום, על כוונתו לעשות כן, כי אז ישיב הצד שעליו חל התשלום לצד המשלם את הסכום ששולם, וזאת בצירוף ריבית שנתית בשיעור של 10%. אין באמור לעיל כדי לחייב צד כלשהו לשלם תשלום שחובת תשלומו חלה על משנהו.

#### **8. העברת הזכויות בממכר על שם הקונה ורישומן**

- 8.1. המוכר מתחייב, כי בכפוף לתשלום מלוא התמורה על-ידי הקונה, יסכים להעברת כל זכויותיו בממכר על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהממכר נקי מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהי הנובעים מהמוכר, למעט השוכר על פי הסכם השכירות.
- 8.2. הטיפול בהעברת הזכויות בממכר על-שם הקונה, יבוצע על-ידי הקונה, על חשבונו ועל אחריותו.
- 8.3. יראו את המוכר כמי שמילא את התחייבויותיו כלפי הקונה לפי הסכם זה לאחר שימציא לקונה את כל המסמכים והאישורים המפורטים בסעיפים 5.1.4.1-5.1.4.3 לעיל.
- 8.4. הצדדים מתחייבים להופיע, לפי דרישת ב"כ הצדדים, בכל מועד שיתואם בפני כל רשות או במשרד, וכן לחתום על כל מסמך, ולהמציא כל אישור והכל – כפי שיידרש לשם העברת הזכויות בממכר מהמוכר לקונה על-פי הסכם זה.

## 9. ייפוי כוח

- 9.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות המוכר כלפי הקונה על-פי הסכם זה, חותם המוכר במעמד החתימה על הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **כנספח 5** להסכם, המייפה את כוחם של ב"כ המוכר עוה"ד ממשד הורוביץ, אבן, אוזן ושות' וכן של ב"כ הקונה, לעשות בשם המוכר כל פעולה ו/או לחתום בשמו על כל מסמך כפי שיהא דרוש להוצאת התחייבויות המוכר כלפי הקונה על-פי הסכם זה מהכוח אל הפועל ו/או למימוש זכויות הקונה בממכר ולהעברת הזכויות בממכר על-שם הקונה.
- 9.2. ייפוי הכוח יופקד בידיהם הנאמנות של ב"כ המוכר ויועבר לידי ב"כ הקונה כנגד תשלום מלוא התמורה על-ידי הקונה כאמור בסעיף 5 לעיל.
- 9.3. אם יבוטל ההסכם על-ידי המוכר מכל סיבה שהיא, יהיה המוכר רשאי לגרום לביטולה ו/או מחיקתה של כל הערה ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או כל רישום אחר לטובת הקונה בגין הסכם זה.
- להבטחת זכותו של המוכר כאמור, מפקיד הקונה במעמד חתימת הסכם זה על ידי המוכר, בידיהם הנאמנות של ב"כ המוכר, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **כנספח 6** להסכם, המייפה את כוחם של ב"כ המוכר, לחתום בשמו ובמקומו של הקונה על כל מסמך הנחוץ לשם מחיקת רישומים כאמור בגין הסכם זה (לעיל ולהלן: "**ייפוי הכוח למחיקה**"). ב"כ המוכר לא ישתמשו בייפוי הכוח למחיקה אלא אם נתנו לקונה ולבא כוחו הודעה מוקדמת בכתב של 14 יום לפחות על כוונתם לעשות כן.
- נתן ב"כ המוכר הודעה לקונה ולבא כוחו כאמור ולא הומצא להם בתוך 14 יום ממתן ההודעה צו מבית משפט מוסמך המורה להם להימנע ממחיקת רישומים כאמור, רשאים ב"כ המוכר למחוק את הרישומים ולקונה ו/או למי מטעמו לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל סוג כלפי המוכר ו/או ב"כ המוכר והם יהיו מנועים מלהעלותן.

## 10. הפרות וסעדים

- 10.1. הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, יחולו על חוזה זה.
- 10.2. בנוסף מוסכם, כי ההוראות הקבועות בסעיפים 2,3,5,6,7,8 ו-9 להסכם הינן הוראות יסודיות, ולפיכך גם הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 10.3. מוסכם בין הצדדים כי כל צד אשר יפר תנאי יסודי מתנאי חוזה זה, ולא תיקן אותה בתוך 14 יום מהמועד בו קיבל התראה בכתב על ההפרה, שהעתקה ישלח גם לבא כוחו, ישלם לצד שכנגד סך בשיעור השווה ל-10% מגובה התמורה, בתוספת מע"מ (להלן: "**הפיצוי המוסכם**") כפיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא צורך בהוכחת כל נזק ומבלי לגרוע מכל תרופה אחרת ו/או נוספת על פי חוזה זה ו/או על פי דין.
- הצדדים מצהירים ומאשרים כי הפיצוי המוסכם נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים לצד המקיים עקב ההפרה ולא תשמע כל טענה מאת הצד המפר, כי הפיצוי המוסכם אינו סביר והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה כזו.
- 10.4. מוסכם כי בגין איחור של הקונה בתשלום התמורה, או חלק כלשהו ממנה, מעבר ל-14 יום, ישלם הקונה למוכר ריבית פיגורים בשיעור חודשי של 1.5%, החל מהיום המיועד לתשלום ועד ליום הפירעון בפועל, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המוכר לכל סעד או תרופה או פיצוי כספי אחר על פי כל דין.
- 10.5. על אף כל האמור בהסכם זה לעיל, איחור של עד 14 יום בביצוע התחייבות כלשהי מהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה, לא ייחשב כהפרה ולא יזכה את הצד האחר בתרופה כלשהי, אולם הצד האחר יהא רשאי לדחות את ביצוע חיוביו בתקופה דומה.

10.6. כן מוסכם, כי איחור בקיום איזו מהתחייבויות הצדדים בשל עיכוב שמקורו בשביתה ו/או השבתה ו/או בעיצומים במשרדי הממשלה הרלוונטיים או בבנקים, לא יחשב כהפרה של ההסכם, וזאת רק למשך הזמן שהגורם הנ"ל גרם לעיכוב בביצוע הסכם זה בפועל, ובלבד שהצד המאחר פעל במועד ובאורח סביר למילוי התחייבותו במועד.

## 11. מימון

11.1. היה והקונה ירצה לקבל הלוואה מבנק ו/או מחברת ביטוח בישראל (להלן: "**בנק הקונה**") לתשלום חלק ממחיר הממכר, וזאת בכפוף לכך שהקונה שילם עד למועד זה את מלוא ההון העצמי שלו בשיעור שלא יפחת מ-30% מן התמורה, תחולנה ההוראות הבאות:

11.1.1. ההלוואה תינתן לקונה על-ידי בנק הקונה ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה ו/או השעבודים שיירשמו, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכיו"ב.

11.1.2. לקונה ידוע שההלוואה ניתנת על-ידי בנק הקונה על-פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי בנק הקונה בלבד, וכי על כן אין באמור בכל הוראות חוזה זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר, ובכלל זאת לא תהיה התחייבות של המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או לא יהיה בכך משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים החלים על הקונה והמפורטים בחוזה זה, לרבות תשלומי התמורה ו/או מיסים החלים על הקונה.

11.1.3. לצורך ביצוע האמור בסעיף 11.1.1 לעיל הרי שכפוף לבקשת הקונה בכתב, ככל שתהיה, המוכר יחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת בנק הקונה, בנוסח סביר ומקובל ובכפוף להערות ב"כ המוכר, בתוך 14 ימי עסקים מקבלת המסמכים הבנקאיים לצורך קבלת המשכנתה אצל המוכר.

11.1.4. הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק הקונה להעביר את מלוא כספי ההלוואה למוכר ו/או לחשבון הפיקדון, לפי העניין. הקונה מאשר כי הינו מודע לכך, כי אך ורק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל מבנק הקונה בחשבון המוכר ו/או חשבון הפיקדון, לפי העניין, ייחשב כיום פירעון החלק הרלוונטי בסכום התמורה. כמו כן, מצהיר הקונה, כי ידוע לו שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון המוכר ו/או לחשבון הפיקדון הוא באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על-פי המועדים הקבועים בהסכם זה.

11.1.5. אי קבלת הלוואה, מכל סיבה שהיא, לא תשמש צידוק לאיחור ביצוע איזה מהתשלומים במועדים הנקובים בחוזה זה ו/או לאי תשלומם, והמוכר לא יישא באחריות כלשהי לאישור ו/או לביצוע ההלוואה.

11.1.6. מבלי לגרוע מזכות המוכר להעיר הערות בכתב ההתחייבות לרישום משכנתה לטובת בנק הקונה כאמור, וכתנאי מקדמי לחתימתו על ידי המוכר, הקונה ידאג כי יוסדרו במפורש, בין היתר, בכתב ההתחייבות לרישום משכנתה, ההוראות הבאות:

11.1.6.1. ההלוואה מבנק הקונה תשמש רק לצורך תשלום יתרת התמורה או חלק ממנה, וזאת לאחר שהקונה עשה שימוש בכל כספי ההון העצמי שלו לצורך תשלום מלוא התמורה, למעט תשלום יתרת התמורה או חלקה, שאינו מהון עצמי.

11.1.6.2. הקונה מתחייב לשלם את כל העמלות, ההוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתה ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה,

וברישום המשכנתה והערות אזהרה לפי תנאי המוסד שהעניק לקונה הלוואה.

11.1.6.3. ההתחייבות לרישום משכנתה תהא רק לטובת בנק הקונה וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 11 זה.

11.1.6.4. על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה, יעביר בנק הקונה את מלוא סכום הלוואה שבגינה ייחתם כתב ההתחייבות לרישום משכנתה במישרין לחשבון המוכר ו/או חשבון הפיקדון, לפי הוראות המוכר ולפי העניין.

11.1.6.5. התשלום וכן ההתחייבות לרישום משכנתה לטובת בנק הקונה, יכנסו לתוקף רק עם פירעון הסכום הנקוב בהם בפועל בחשבון המוכר ו/או בחשבון הנאמנות, לפי העניין.

11.1.6.6. התחייבות המוכר תהיה לשעבוד מקרקעי הממכר בלבד ("ינון-ריקורס") ולא כל התחייבות אישית או אחרת של המוכר, ובנק הקונה לא יהיה רשאי לבוא אל המוכר בכל טענה ו/או דרישה אחרת, ובכלל זאת, המוכר לא יהיה ערב ולא יהיה אחראי להחזר הלוואה נשוא ההתחייבות לרישום משכנתה ולא אחראי לרישומה של הממכר בלשכת רישום המקרקעין.

11.1.6.7. לא יוטלו על המוכר כל חבויים מעבר לקבוע במפורש בחוזה זה, כגון חבות לבטח את הממכר.

11.1.6.8. זכויות הקונה בממכר מותנות בקיום התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה.

11.1.6.9. בסעיף הדין בביטול חוזה ובהשבת סכומים לבנק הקונה, יירשם במפורש כי ההחזר לבנק הקונה לא יהא גבוה מהסכומים שקיבל המוכר בפועל מבנק הקונה, ממועד פירעון התשלום בחשבון הנאמנות ועד למועד ההשבה בפועל, וכי כנגד השבת סכומים כאמור במקרה כאמור, יהיה המוכר משוחרר מכל התחייבויותיו לפי כתב ההתחייבות לרישום משכנתה, והכל בניכוי הפיצוי המוסכם (כאשר בכל מקרה המוכר יהיה זכאי ויותר אצלו את הפיצוי המוסכם אף אם לא ישולמו במקרה כזה לבנק הקונה מלוא הכספים שהעמיד), וכי עם קבלת בנק הקונה את הכספים כאמור, בנק הקונה יסיר מיידית את ההתחייבות לרישום המשכנתה, או כל שעבוד אחר לטובת בנק הקונה, מהמרשמים.

11.1.6.10. כל עוד לא נרשם הקונה כבעל זכויות הבעלות במקרקעין, לא תירשם משכנתה אלא התחייבות לרישום משכנתה לטובת בנק הקונה בלבד.

11.2. מוסכם כי, הקונה אינו זכאי לשעבוד ו/או למשכן ו/או להסב ו/או להעביר, את זכויותיו שלפי חוזה זה ו/או את הממכר, אלא רק לאחר רישומו כבעל זכויות הבעלות בממכר בלשכת רישום המקרקעין, למעט רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה לטובת בנק הקונה, כקבוע בסעיף זה לעיל בלבד.

## 12. ברירת הדין וסמכות שיפוט מקומית

12.1. על חוזה זה, ביצועו ופרשנותו, יחול הדין הישראלי בלבד, ללא כללי ברירת הדין שלו.

12.2. בתי המשפט המוסמכים בעיר תל אביב-יפו, והם בלבד, יזונו בכל מחלוקת, אשר תתגלע לגבי קיום תנאי מתנאי חוזה זה ו/או כל הנובע ממנו, ובכלל זה, ביצועו ופרשנותו.

### 13. שונות

13.1. הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים והצדדים אינם קשורים בכל הבטחות, הצהרות, מצגים ו/או התחייבויות בעל-פה ו/או בכתב, שאינם נכללים בהסכם זה.

13.2. שום ויתור, ארכה, שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו, לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים להסכם.

13.3. ברור לצדדים, לרבות בינם לבין באי כוחם, כי אין במומחיותו של מי מבאי כוח הצדדים לבדוק את הממכר, היתר/י בניה, המצב התכנוני של הממכר, לרבות זכויות בנייה קיימות ואפשרות ניצולן לבניה בעתיד, נכונות הצהרות הצדדים לגבי מוס ו/או פגם נסתר, וכל הכרוך באמור בקשר לממכר וכן הוסברה לצדדים במפורש חובתם לבצע את כל הבדיקות הנ"ל בעצמם ו/או באמצעות אדריכל ו/או מהנדס ו/או שמאי מקרקעין ו/או מומחה מטעמם קודם לחתימה על חוזה זה, והם מסירים במפורש מעורכי הדין את האחריות לבדיקות הנ"ל ובקשר לכך, וכן כי לא שולם כל שכר טרחת עורכי הדין בגין הנ"ל.

13.4. שום שינוי, ויתור, הנחה, מתן אורכה ו/או שיהוי של צד להסכם בהפעלת זכות מזכויותיו על-פיו, לא יחשבו בשום אופן כוויתור על זכויות כלשהן שיש לו לפי הסכם זה. כמו כן, הסכמה של צד לסטות מתנאי הסכם זה במקרה מסוים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

13.5. אין בחוזה זה, כדי ליצור יחסי שליחות ו/או שותפות בין הצדדים או בין מי מטעמם ואין בו כדי להקנות זכויות לצד ג' כלשהו שאינו צד לחוזה זה.

13.6. כתובות הצדדים להסכם זה הן כמפורט לעיל במבוא להסכם זה, וכל הודעה שתשלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל, או לפי כתובת אחרת שניתנה לגביה הודעה בכתב לצד ממשנהו, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות ממועד המשלוח האמור בדואר רשום, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה. הודעות שתועברנה באמצעות הפקסימיליה תיחשבנה כמי שנתקבלו אם יש בידי השולח אישור סביר לקבלתן על-ידי הנמען.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

**הקונה**

\_\_\_\_\_

**המוכר**

[במקרה שהקונה הינו תאגיד, יש למלא את האישור כדלקמן]

### **אישור עו"ד**

אני הח"מ מאשר בזאת כי הסכם זה נחתם על ידי מורשה/י החתימה של \_\_\_\_\_ מס' חברה/שותפות \_\_\_\_\_ (להלן: "התאגיד"), וכי חתימת מורשה/י החתימה דלעיל מחייבת את התאגיד לכל דבר ועניין.

---

חתימה

---

חותמת

## תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	רשימת המוכרים	14
2	נסחי לשכת רישום המקרקעין של הממכר	16
3	הסכם שכירות מיום 28.10.2025	34
4	העתק מחוזה החכירה	40
5	נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר (המוכר)	62
6	נוסח ייפוי כוח למחיקה (הקונה)	65
7	נוסח ייפוי כוח לטובת ב"כ המוכר לקבלת שובר מקדמה	67
8	פרוטוקול דירקטוריון המוכר [ככל שנדרש]	69
9	פרוטוקול דירקטוריון הקונה [ככל שנדרש]	71

# נספח 1

## רשימת המוכרים

עמ' 14

נספח 1 – רשימת המוכרים

## נספח 2

# נסחי לשכת רישום המקרקעין של הממכר

עמ' 16



155880

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 10021 חלקה: 13

**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	58,338	מירי

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31232/2026/1	10/05/2026	עדכון פרטי זיהוי	"דגון" חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בעמ	חברה	510655731
				החלק בנכס	
				בשלמות	

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

**סוף נתונים**

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

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 38

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	59,990	מירי

#### המספרים הישנים של החלקה

10021/9

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31232/2026/1	10/05/2026	עדכון פרטי זיהוי	"דגון" חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בעמ	חברה	510655731
החלק בנכס					
בשלמות					

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
200093/1991/1	01/01/1991	הערה לפי פקודת הדרכים
הערות: ראה ק.ת. 223 ו.פ. 202		

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח



155884

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 50

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	35,662	מירי

#### המספרים הישנים של החלקה

10021/42,44,47

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31232/2026/1	10/05/2026	עדכון פרטי זיהוי	"דגון" חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בעמ	חברה	510655731
החלק בנסח בשלמות					

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
200100/1991	01/09/1991	הערה לפי פקודת הדרכים
הערות: על חלק מחלקה זו		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16943/2024/1	11/03/2024	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	רכבת ישראל בע"מ	תשתיות לאומיות	520043613
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 12148 מיום 4.3.2024 עמוד 4296 - 4346					

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח



183673

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 19

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	25,493	מירי

#### הערות רשם המקרקעין

אנגלית עד 17.8.32

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
97/1932	17/08/1932	מכר	אהרונוסון אלכסנדר
		החלק בנכס	
		בשלמות	

#### חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39042/2026/1	07/06/2026	תיקון טעות סופר	"דגון" חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בעמ	חברה	510655731
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	החלק בזכות	
		ראשית	400/1940/0	בשלמות	
		שטרי תיקון:	39042/2026	תאריך סיום	
		על כל הבעלים		25/03/2239	
				החלק בנכס	
				בשלמות	
				אין הגבלה בהעברה	
				אין הגבלה בירושה	

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
		הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766

#### סוף נתונים

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

07/06/2026  
כ"ב סיון תשפ"ו  
שעה: 12:15

תאריך

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

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



183673

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 19

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 60

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	9,766	מירי

#### המספרים הישנים של החלקה

10021/27

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
2649/1977	09/03/1977	מכר	"דגון" חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ
			החלק בנכס בשלמות

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
14797/2007/1	29/04/2007	הערה לפי פקודת הדרכים
הערות: ר' קובץ התקנות 6576 מיום 29/3/07 עמ' 687, ח"ח		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 36

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	21,673	מירי

#### המספרים הישנים של החלקה

10021/22

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3686/1974	20/03/1974	מכר	דגון חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ
החלק בנסח			
בשלמות			

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



1256166

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 34

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	21,671	מירי

#### המספרים הישנים של החלקה

10021/22

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3686/1974	20/03/1974	מכר	דגון חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ
החלק בנסח			
בשלמות			

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 35

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	21,673	מירי

#### המספרים הישנים של החלקה

10021/22

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3684/1974	20/03/1974	מכר	דגון חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ
החלק בנסח			
בשלמות			

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 33

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	29,066	מירי

#### המספרים הישנים של החלקה

10021/22

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3686/1974	20/03/1974	מכר	דגון חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ
החלק בנסח			
בשלמות			

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 23

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	14,849	מירי

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3686/1974	20/03/1974	מכר	דגון חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ
			החלק בנכס
			בשלמות

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 21

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	10,030	מירי

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3686/1974	20/03/1974	מכר	דגון חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ
			החלק בנכס
			בשלמות

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 17

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	7,383	מירי

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3686/1974	20/03/1974	מכר	"דגון" חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ
			החלק בנכס
			בשלמות

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 16

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	13,701	מירי

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3686/1974	20/03/1974	מכר	"דגון" חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ
			החלק בנכס
			בשלמות

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 15

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	6,581	מירי

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
2865/1974	05/03/1974	מכר	"דגון" חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ
			החלק בנכס
			בשלמות

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 14

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	6,584	מירי

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
2865/1974	05/03/1974	מכר	"דגון" חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ
			החלק בנכס
			בשלמות

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10021 חלקה: 10

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חדרה	14,481	מירי

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3686/1974	20/03/1974	מכר	דגון חברה חקלאית לגדול דגים בחדרה בע"מ
			החלק בנכס
			בשלמות

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
37802/2017/1	26/07/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7041 מיום 18.05.15 עמוד 5766			

#### סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

## נספח 3

**הסכם שכירות מיום 28.10.2025**

**עמ' 34**

**הסכם שכירות בלתי מוגנת**

שנערך ונחתם בחדרה ביום 28 לחודש אוקטובר שנה 2025

בין : חברת דגון חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ ח.פ. 51-065573-1

Email: [oribranski@gmail.com](mailto:oribranski@gmail.com) and [sharonpazsela@gmail.com](mailto:sharonpazsela@gmail.com)

(להלן ביחד ולחוד : "דגון" ו/או "המשכיר")

לבין : אהרונסי עבודות עפר ופתוח בע"מ ח.פ. 51-132022-8

מרחוב הרצל 18 חדרה (ולמשלוח דואר: ת.ד. 388 מיקוד 3810301 חדרה)

Email: [office@aharonesi.co.il](mailto:office@aharonesi.co.il)

(להלן : "השוכר")

הואיל ודגון הינה הבעלים של מתחם בן 357 דונם הכולל בן היתר בריכות דגים, שטחים חקלאיים, מבנה בלוקים בשטח של כ- 50 מ"ר, מחסנים וסככות בגוש 10021 חלקות 10/13/14/15/16/17/19/21/23/33/34/35/36/38/50/46

והואיל ודגון מעוניינת להשכיר לשוכר את כל המתחם המצוין לעיל על תכולתו (להלן : "המושכר") והשוכר מעוניין להשכירם בהתאם לתנאים הנקובים בהסכם זה.

והואיל ובמתחם המצוין לעיל קיים מבנה בלוקים בשטח של כ- 50 מ"ר, מחסנים וסככות (להלן : "מבנה המושכר")

והואיל וידוע לשוכר כי השכירות ע"פ הסכם זה הינה בלתי מוגנת וכי לפיכך השוכר לא יהיה דייר מוגן במושכר ולא יהא מוגן לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או כל חוק אחר, נוסף או שיבוא במקומו, המקנה זכויות דיירות מוגנת כלשהן לדייר.

והואיל כי הצדדים מצהירים כי השוכר לא שילם לדגון דמי מפתח או כל סכום אחר עבור הסכמתה להשכיר לו את המושכר וכי על כן הוסכם כי הגנות הדייר לסוגיהן לא תחולנה על השכירות לפי הסכם זה .

**לפיכך הוסכם הוצרה והותנה בין הצדדים כדלקמו :**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויפורש יחד עימו בכפיפה.
2. בכל מקום שנאמר בהסכם זה ה"מושכר" הכוונה היא למושכר כולו ולכל חלק ממנו ובכלל זה המחוברים והמטלטלין הנמצאים בתוכו.
3. בכל מקום שנאמר "השוכר" הכוונה היא לכל יחידי השוכר ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
4. תקופת ההסכם

4.1. תקופת השכירות החל מיום ה- 14/10/2025 ועד ליום ה- 13/10/2026

4.2. כל צד רשאי להודיע לצד השני על קיצור תקופת השכירות ע"פ הסכם זה. במקרה של קיצור תקופת השכירות ישלם הצד המודיע על קיצור התקופה לצד השני פיצוי בסך 10,000 ש"ח עבור כל חודש קיצור בתק' חוזה השכירות.

דגון חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ

1

אהרונסי הנדסה והייעוץ בע"מ ח.פ. 511320228

34

5. דמי השכירות יעמדו על 120,000 ₪ לשנה, שישולמו ב- 12 תשלומים שווים, חודש בחודשו בכל 14 לחודש החל מה- 14/10/25  
דמי השכירות וכל סכום אחר שמוזכר בחוזה, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, מדד בסיס = מדד ידוע ביום 28/10/15 (מדד אוג' 2015 = 99.9).

6. כל תשלום שלא ישולם במועדו ישא הפרשי הצמדה וריבית של 2% לחודש עד לתשלום המלא בפועל.

7. ~~דגון מעמידה לרשות השוכר כחלק מהמושכר, פרטי ציוד שונים בהתאם למפורט בנספח א' המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו.  
השוכר מתחייב להחזיר למשכירה, בתום תקופת השכירות, את הציוד המפורט בנספח א' כשהוא מלא ותקין כביום קבלתו.~~

8. השוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

8.1. כי בדק את המושכר ואת כל המצוי בו ו/או המחובר אליו ומצאם מתאימים למטרת השכירות וכי הינו מוותר מראש על כל טענה לפגם ו/אי התאמה בנדון והוא מנוע מהעלותן.

8.2. לשמור על המושכר בתקופת השכירות במשנה זהירות ולמנוע או לתקן כל קילקול שיגרם למושכר, והנובע משימוש השוכר במושכר ובכל מקרה להשיב המושכר לדגון עם פינויו במועד הנקוב בהסכם דנא כפי שקיבל במועד קבלת החזקה

9. השוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

9.1. לשלם את דמי השכירות בהתאם לאמור בהסכם שכירות זה

9.2. השוכר מתחייב להשיג את כל האישורים וההיתרים אשר ידרשו ע"פ החוק, אם ידרשו כאלה, לעיסוקיו בשטח המושכר באחריותו ועל חשבונו.

9.3. לא לשנות את מבנה המושכר וכן לא להוסיף לו כל מבנה בלי קבלת רשות בכתב מאת דגון. מבלי לפגוע בזכויות דגון לפי סעיף זה הרי כל הוספה או שינוי שיעשו במושכר יחשבו כרכושה של דגון, אלא אם תדרוש דגון מאת השוכר לסלקם ובמקרה זה על השוכר לעשות זאת על חשבונו הוא ולדגון הרשות לעשות זאת על חשבון השוכר.

9.4. עם תום תק' השכירות ע"פ הסכם זה, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהעמידו לרשות דגון כאשר הוא פנוי מכל אדם או חפץ השייך לשוכר במצב טוב ותקין.

9.5. לא למסור או להעביר או להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו או את זכויותיו על פי הסכם זה. וכן לא יעניק בצורה כל שהיא למי שהוא זכות במושכר כבר רשות, דייר משנה או מחזיק, בין בתמורה או בלי תמורה, בלי לקבל רשות בכתב ומראש מאת דגון.

9.6. לשלם ולשאת על חשבונו הוא את ההוצאות הבאות הקשורות בהחזקת הנכס המושכר במשך כל תקופת השכירות: ארנונה ומיסים עירוניים, מים, חשמל, טלפון וכיו"ב במועד החוקי ולהמציא קבלות על כך לדגון מיד עם דרישתה.

9.7. השוכר מתחייב לאפשר לדגון ו/או מי מטעמה להכנס למושכר.

9.8. שלא יגרם ולא ירשה לאחרים לגרום כל הפרעה או מטרד במושכר ובשטח הסמוך אליו וימלא ויבצע אחר כל הוראות החוק, תקנה, צו או חוק עזר הקשורים במושכר והשוכר יהיה אחראי לכל נזק או הוצאה.

9.9. השוכר מתחייב שלא להתקין שלטים חיצוניים כלשהם במושכר, ללא הסכמתה המפורשת של דגון בכתב ומראש. אין בהסכמת דגון להתקנת שלט של השוכר כאמור לעיל בכדי לשלול את זכות דגון לתלות שלטים אחרים ו/או נוספים מטעמה, ע"פ בחירתה ובכפוף לכל דין.

9.10. השוכר מתחייב שלא לייבש בוצה בשטח המושכר, למעט בשטח חלקה 10, ללא הסכמתה המפורשת של דגון בכתב ומראש.

10. ביטוח

10.1. בכפוף להוראות הסכם זה בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר כאמור ע"י השוכר ו/או מי מטעמו במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ב (בהתאמה- להלן: "אישור ביטוח עבודות השוכר" ו-"ביטוח עבודות השוכר") כשהוא חתום בידי מבטחו. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, והמשכיר יהיה זכאי (אך לא חייב) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה והאישור כאמור לא הומצא לידו לפני תחילת ביצוע העבודות.

10.2. בכל משך תקופת השכירות מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ג (בהתאמה- להלן: "אישור ביטוחי קבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר").

10.3. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 10.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור ביטוחי הקבע של השוכר, כשהוא חתום בידי מבטחו. השוכר מצהירה כי ידוע לו שהמצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 10.1 לעיל), והמשכיר יהיה זכאי (אך לא חייב) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

10.4. מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח תכולת המושכר (למעט ביטוח מבנה המושכר), כמפורט בסעיף (1) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, במלואו או בחלקו, ואולם האמור בסעיף 8 להלן יחול לגבי כל אבדן או נזק כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

10.5. מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, כמפורט בסעיף (4) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, ואולם הפטור המפורט בסעיף 10.8 להלן יחול לגבי כל אבדן או נזק כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

10.6. אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוח עבודות השוכר ו/או לביטוחי הקבע של השוכר, מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר ו/או כלפי מי מהבאים מטעמו, וכן כלפי שוכרים אחרים ובעלי זכויות אחרים במבנה ו/או במושכר ו/או במקרקעין (להלן יקראו יחדיו השוכר ובעלי הזכויות האחרים כאמור: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים כאמור ו/או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שלא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

10.7. השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, מעת לעת כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

דודו' הנרח  
חשאית לנידול  
דגים נחרה בעיפ

- 10.8. השוכר פוטר את המשכיר ו/או את מי מהבאים מטעמו וכן את בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות של בעלי הזכויות האחרים או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה ו/או במושכר ו/או במקרקעין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיף (1) לאישור ביטוח עבודות השוכר, סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר וכן ביטוחי רכוש נוספים שהוא עורך כאמור בסעיף 10.6 לעיל (או שהייה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בודון.
- 10.9. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר ו 14 יום לפני תום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תקופו לשנה נוספת. השוכר מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי שנת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 10.10. בכל פעם שמבטחו של השוכר יודיע למשכיר כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבטול או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסעיף ל"אישור ביטוח עבודות השוכר" וב- "אישור ביטוחי הקבע של השוכר" כאמור, מתחייב השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 10.11. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועד, כאמור בסעיפי חוזה זה, לתפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על-פי ההסכם גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים למושכר ו/או פתיחת עסקה במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 10.12. המשכיר רשאי לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר כאמור בסעיפי חוזה זה, והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. השוכר מצהיר כי זכות הביקורת של המשכיר ביחס לאישורי הביטוח וזכותו להורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר ו/או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.
- 10.13. השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיה בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 10.14. השוכר מתחייב לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי המשכיר.
- 10.15. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות המתחייבים מן האמור ב"אישור ביטוח עבודות השוכר" וב- "אישור ביטוחי הקבע של השוכר" הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר. השוכר מצהיר ומאשרת כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
11. מוסכם על ידי הצדדים כי בכל מקרה של איחור בפינוי המושכר או חלק ממנו יהא השוכר מחויב לשלם לדגון דמי שימוש ראויים בסך 2,000 ש"ח לכל יום של איחור בפינוי, וזאת בש"ח בערכם לפי השער היציג של הדולר ביום התשלום בפועל, והכל בלי שיהא על דגון להוכיח נזק ממשי ובלא שיהא בכך למנוע מדגון כל סעד או תרופה נוספים ו/או אחרים המוקנים לה בהסכם זה ו/או ע"פ דין.
12. השוכר מצהיר ומסכים בזה כי לאחר תקופת השכירות הנ"ל הוא יהיה בגדר מסיג גבול המחזיק במושכר ללא כל זכות חוקית או אחרת, דגון תהיה זכאית למנוע מהשוכר להיכנס למושכר לכל מטרה שהיא בתום תקופת

השכירות . השוכר הסכים לכך ומוותר מראש על כל טענה שהיא נגד צעדים כל שהם של דגון למנוע כניסתו למושכר. כל טענה כאילו תקופת השכירות הוארכה בע"פ ו/או כי נעשה הסכם חדש לתקופת שכירות נוספת, לא תשמע ולא תהיה מחייבת את דגון.

13. הצדדים מסכימים כי דגון תוכל לקזז מול השוכר את זכויותיה ע"פ הסכם זה.

14. הסכם זה ממצה את כל המוסכם בן הצדדים ולא יהא תוקף לכל שינוי או תוספת להסכם זה אלא אם נערכו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים.

15. כתובת הצדדים לצורך משלוח הודעות ע"פ הסכם זה הינן כמצוין במבוא וכל הודעה או דבר דואר שישלחו למי מהצדדים על ידי משנהו חזקה שהגיע לנמען בתוך 72 שעות ממועד המסירה בדואר רשום בישראל ע"פ הכתובת הנ"ל

16. כתובות הדואר האלקטרוני לצורך משלוח הודעות ע"פ הסכם זה הינן כמצוין במבוא וכל הודעה שתשלח למי מהצדדים על ידי משנהו לכתובות הדואר הנ"ל ובמקרה של דגון יש לשלוח כל הודעה לשתי הכתובות המצויינות במבוא, חזקה שהגיע לנמען בתוך 72 שעות ממועד משלוח הדואר האלקטרוני.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

  
**דגון' חברה  
חקלאית לגידול  
דגים בחדרה בע"מ**

המשכיר:

חברת דגון חברה חקלאית לגידול דגים בחדרה בע"מ

  
**אהרוני  
הנדסה ופיתוח עפר בע"מ**  
ח.פ. 511320228

השוכר:

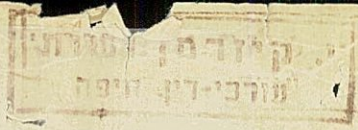
אהרוני עבודות עפר ופתוח בע"מ

## נספח 4

# העתק מחוזה החכירה

עמ' 40

8208  
250  
5/374/40



שפרי האחוזה ב ת ל פ ה

שטר שכירות



מספר הספר

ת ל פ ה

מספר השטר

כפר או עיר חדרה ופרדס-חנה

השטר הזה מעיד שבתמורת סכום השכירות הנזכר לקמן מר אלכסנדר אהרנסון מוכרנו-יעקב ע"י בא-כחו עו"ד ש"ג, ש"ג, מחיפה לפי יפוי-כח מיום 15.3.40 שנחתם בפני הנוטריון של מחיפה השמור בתיק מס' HLR/14/183, (הנקרא להלן "המכיר") - S-374/40

משכיר בזה ל "אפרים" בערבון-מוגבל ע"י בא-כחה מר ניסן רוטמן לפי יפוי-כח כללי מיום 15.3.40 מס' 399 שנחתם בפני הנוטריון של חיפה והשמור בתיק מספר HLR/14/183, (הנקראת להלן "החוכר") -

המקבל עליו בשכירות למשך של מאה עשרים ותשע שנים את הנכסים שפרטיהם מתוארים ברשימה דלקמן

בשכירות שנתית של 0.500 לאי לשלם יום ארבעים וארבעה חודשים אצל אהרנסון ע"פ התנאים האלה: בהתאם לתנאים שמיוחדים המצורפים לשטר זה. (או התנאים המיוחדים הרצופים בזה.)

והא "המכיר" ע"י בא-כחו הנ"ל הנ"ל

מודיע בזה שהוא הנהו בעל הנכסים המשכרים כפי שהם מתוארים ברשימה דלקמן.

הרשימה

מין הנכסים: ראה רשימה מיוחדת רצופה.

זאור ושטח: ראה רשימה מיוחדת רצופה.

הגבולות: ראה רשימה מיוחדת רצופה בזה.

26.3.40

יום לחדש

בשם מר אלכסנדר אהרנסון לפי יפוי-כח מ-15.3.40

השמור בתיק הפעולה הזו. נחתם בחתימת ידו או חותמו של

חתימת יד או חותם

Handwritten signature of the lessor.

Handwritten signature of the lessee.

בנוכחותו של

בשם "אפרים" בערבון-מוגבל לפי יפוי-כח מ-15.3.40

השמור בתיק HLR/14/183. נחתם בחתימת ידו או חותמו של

חתימת יד או חותם

Handwritten signature of the lessor.

Handwritten signature of the lessee.

בנוכחותו של

26  
אני מעיד בזה שביום..... לחדש..... מ. ג. ז. 1940

הופיעו לפני עו"ד צ'י. ג' פ. י. בא-כח מר אהרנסון מזכרון-יעקב

ו. מר. ג'יסן רוטמן בא-כח "אפרים" בע"מ הנ"ל ואחרי אשר הא"א שמעון כרסנתי

ו-3/4 א. י. ס. העידו על אישיותם הודו שהחתימות או החותמות בשטר זה הונס

שלהם וכי ערכו את השטר היה ברצונם הטוב ובהכרה גמורה בהבינם את תכנו.

פקיד משרד ספרי האחוזה.  
ח. י. פ. ה.

במחוז.....

שטר זה נרשם בפקידות ספרי האחוזה אשר במחוז.....

במספר..... בספר של כפר או עיר.....

מסי הרשום העולים בסך..... שולמו ע"פ קבלה מספר.....

מיום.....

הרשום של שטר זה אינו נותן ערובה לזכות בעלים על הנכסים הנזכרים בו

פקיד משרד ספרי האחוזה.

חותם משרד ספרי האחוזה.

של המחוז.....

שנערך ב... מר. אלכסנדר. אהרנסון. מזכרון-יעקב...

מצד אחד שיקרא להלן "המחכיר",

ובין חברת "אפרים" בע"מ זכרון-יעקב מהצד השני שתקרא

להלן "החוכר".

ב ה י ר ת והמחכיר הנהו בעל נכסים דלא נידי בארץ-

ישראל הרשומים במשרדי ספרי האחוזה בהתאם לפרטי הרשימה הרצופה

לחווה זה והמהוה חלק. בלתי נפרד ממנו ושיקראו להלן "הרכוש",

ר ה י ר ת והחוכר מבקש לקבל את הרכוש בחכירה מאת

המחכיר,

ר ה י ר ת והמחכיר מצדו מסכים למסור את רכושו בחכירה

לחוכר,

לכן מעיד חוזה זה, כי שני הצדדים באו לידי הסכמה

על התנאים כדלקמן:

(א) המחכיר מוסר את הרכוש לחוכר בחכירה לתקופה של 299

שנה (מאתים תשעים ותשע שנה) תמורת דמי חכירה בסך 50,500 ל"א י

(חמש מאות מיל א"י) לשנה והמחכיר מאשר בזה שקבל בזמן חתימת החוזה

הנוכחי את הסך מאה אלפים ותשע מאות ו-500. מיל א"י. לירות א"י

המהוה תמורת דמי החכירה עבור כל משך תקופת החכירה.

הרכוש הזה נחכר לחוכר עם כל הזכויות הקשורות בו ובכל

חלק ממנו והמחכיר משאיר לעצמו רק את זכות הבעלות, ובמקרה שבזמן

מן הזמנים במשך תקופת החכירה יתברר או יתגלה כתוצאה ממדידות

חדשות או מדויקות יותר, מתקון קושנים, מסדור קרקעות או מאיזו

שהיא סבה אחרת שהשטח של הרכוש השתנה, שזכויות המחכיר פרט לזכות

הבעלות נתרבו ובכלל שנתוסף איזה דבר שהוא לרכוש הנ"ל או לכל

מה ששייך לרכוש פרט לזכות הבעלות אזי יחשבו כל ההוספות והתוספות

והרבוים האלה כחלק בלתי נפרד מהרכוש שנחכר על ידי המחכיר לחוכר

לפי החוזה הנוכחי כאילו כל זה היה ידוע וקיים כבר בזמן חתימת

החוזה הנוכחי ונמסר לחוכר לתקופת החוזה הנוכחי.

(ב) חוזה חכירה זה ירשם במשרד ספרי האחוזה ותקופת החכירה

התחיל מיום רישום החכירה במשרד ספרי האחוזה, ובמקרה שהחכירה של

כל הרכוש לא תרשום בפעם אחת אזי התחיל תקופת החכירה של כל חלק

וחלק מהרכוש מתאריך רישום החכירה הנוגע לחלק זה במשרד ספרי האחוזה.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top right and several smaller ones below.

Handwritten signature at the bottom center of the page.

המחכיר יעשה את כל הקדורים הנחוצים בכדי לרשום את החכירה במשרד ספרי האחוזה ולצורך זה מתחייב החוכר לחתום על כל מיני נירות, בקשות, ותעודות, ולהופיע במשרד ספרי אחוזה, בין בעצמו בין על ידי ב"כ חוקי, ולמסור את כל ההצהרות, ההודעות וההוצאות הנחוצות בכדי לסדר את רישום החכירה; המחכיר יודיע לחוכר בכל פעם חמשה ימים קודם לכן על התאריך שבו קבעו לסדר רישום במשרד ספרי האחוזה.

(ד) במשך לא יותר מחודש ימים מתאריך הוזה זה ימסור המחכיר לחוכר חזקה מלאה על כל הרכוש, בין אם במשך אותה התקופה תרש"א החכירה במשרד ספרי האחוזה ביחס לכל הרכוש או כל חלק ממנו בין לאו.

(ה) עד לזמן רישום החכירה במשרד ספרי האחוזה ישלם המחכיר את כל המסים וגם/או הארנוניות הממשלתיים, עירוניים, מקומיים, או תשלומים אחרים איזה שהם, ומתאריך הרישום ישא החוכר בכל ההוצאות האלה ביחס לכל חלק מהרכוש שבנוגע אליו תרש"א החכירה במשרד ספרי האחוזה.

אחרי רישום החכירה ישא החוכר גם בכל ההוצאות מאיזה מין שהן אשר יחולו על הרכוש או כל חלק ממנו או אשר החוכר ימצא לנכון או לנחוץ להוציא על הרכוש או כל חלק ממנו, וכמו כן יהיה החוכר אחראי בעד כל נזק שייגרם למישהו על ידי השמוש וגם/או החזקה ברכוש או בכל חלק ממנו על ידי החוכר או בעד כל תביעה מאיזה סוג שהוא שתהיה למישהו בקשר לשמוש וגם/או החזקה של הרכוש וכל חלק ממנו על ידי החוכר.

(ו) במשך תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי לסדר חלוקה של הרכוש או כל חלק ממנו כפי שימצא לנכון ולמתאים לפי שקול דעתו ההחלטי בין חלוקה עם בעלים אחרים ובין חלוקה פנימית ורשום מחדש, והוא יהיה גם רשאי לבטל, לתקן או לשנות כל חלוקה כזאת מזמן לזמן. לכל הפעולות האלה החוכר לא זקוק להסכמה מיוחדת מאת המחכיר מפני שהמחכיר נותן בזה את הסכמתו לכל הנ"ל.

(ז) במשך תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי להחכיר וגם/או להשכיר מצדו את הרכוש או כל חלק ממנו, למנצחם ובתנאים שימצא לנכון ולכל מטרה שירצה, לפי שיקול דעתו ההחלטי, ובפרט (מבלי לפגוע בכלליות הנ"ל) הוא יוכל לתת לחוכר או לשוכר ממנו זכות להשכיר

ולהחכיר למי שהוא אדם עם זכויות השכרה והחכרה לבאים אחריהם וכו',  
 הוא יוכל למסור לחו"א או שוכר ממנו את כל הזכויות שיש לו בהתאם  
 לחוזה הנוכחי או רק חלק מהן ולשמור לעצמו כל הזכויות הנוותרות,  
 הוא יהיה גם רשאי לתקן, לשנות או לבטל הסכמי שכירות וגם/או חכירה  
 כאלה כפי שימצא לנכון מזמן לזמן. לכל הפעולות האלה החוכר לא זקוק  
 להסכמה מיוחדת מאת המחכיר מפני שהמחכיר נותן בזה את הסכמתו לכל  
 הנ"ל.

(ח) במשך תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי למשכן או לשעבד או  
 זכויותיו לפי החוזה הנוכחי או כל חלק מהן, או באיזה שהוא אופן אחר  
 להבטיח את זכויות מי שהוא על ידי העברת או שעבוד זכויותיו לפי החוזה  
 הזה או כל חלק מהן, או להשתמש בזכויותיו לפי החוזה הנוכחי או כל  
 חלק מהן באיזה שהוא אופן אחר לתועלתו, כפי שימצא לנכון מזמן לזמן,  
 וכמו כן לשחרר ולפדות כל משכנתא או שעבוד או העברת זכויות, או  
 לבטל שמוש בזכויותיו, מאיזה סוג שהוא; ולכל הפעולות האלה לא יהיה  
 החוכר זקוק להסכמה מיוחדת מאת המחכיר, מפני שהמחכיר נותן בזה את  
 הסכמתו לכל הנ"ל.

(ט) במשך תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי:

1. לנסוע על הרכוש או כל חלק הימנו כל סוגי נסיעות למיניהם  
 כמו פרדסים, כרמים, גנים, יערות, לזרע עליה כל מיני  
 זרעים, לעבד את הרכוש עבוד חקלאי אכססנסיבי או אינסנססיבי,  
 או לעזוב אותו בלי כל עבוד לגמרי, בין אם הוא כעת מעובד  
 או בלתי מעובד להשתמש ברכוש בתור מרעה או לנצל אותו  
 וגם/או להשתמש בו באיזה שהוא אופן אחר, כפי שימצא לנכון  
 ולמתאים מזמן לזמן.
2. להפיק מהרכוש או כל חלק הימנו כל מיני מעדנים וגם/או  
 שמנים וכל מיני אוצרות טבע אחרים שימצאו באיזה שהוא  
 זמן מן הזמנים ברכוש מתחת לו או למעלה ממנו מתהום ארעא  
 עד רום רקיע וכמו כן לחפור בארות ולנצל מעינות ולסדר  
 הספקות מים וגם/או השקאות מכל המינים ובקשר עם זה לעשות  
 כל מיני פעולות ולקבל כל מיני רשיונות או זכיונות או הנחות  
 או כל מיני זכיון שיאפשרו לחוכר לעשות כרצונו כפי שימצא  
 לנכון.
3. להקים על הרכוש או על כל חלק הימנו כל מיני בנינים ארעיים  
 או תמידיים מאיזה חמרים שירצה, לסדר כל מיני תעלות, סדור

Handwritten signature and initials.

תמול, זיבוש וכו', לסדר כל מיני מכונות או מכשירים עליו, לאיזה מ/רות שהחזיק. ימצא לנכון מזמן לזמן ולהסיר לשנות, או לתקן כל מה שירצה ובכל עת וזמן, ולצורך זה ובקשר עם זה לעשות כל מיני פעולות ולקבל כל מיני רשיונות או זכיונות או הנחות או כל מיני זכויות שיאפשרו לחוכר לעשות כרצונו כפי שימצא לנכון.

4. ליסד על הרכוש או כל חלק הימנו שכונות, מושבים, קבוצים, קבוצות, כפרים, ערים, מקומות מרגוע וגם/או מרפא או איזה שהם מוסדות אחרים, לנקוט לשם זה בכל הצעדים הנחוצים ולעשות את כל הפעולות הקשורות בזה ולקבל כל מיני רשיונות, זכיונות, הנחות, וכל מיני זכויות אחרות כפי שהחוכר ימצא לנהוץ או למועיל או למתאים, לחסל, לשנות או לתקן כל מה שעשה ולעשות כך בכל עת וזמן.

לכל הפעולות הנ"ל לא יצטרך החוכר לקבל איזה שהיא זכות או רשות מהמחכיר, כפני שבפרוש הוסכם מעתה ומעכשיו שהחוכר יוכל לעשות את כל הנ"ל מבלי צורך בנטילת רשות מיוחדת ושהמחכיר מוסר בזה לחוכר את הרשות להשתמש בכל הרכוש ובכל חלק הימנו כמו שבעל יוכל להשתמש ברכושו ולנצל את הרכוש כטוב בעיני החוכר בלי כל הגבלה שהיא, ובפרוש הותנה שגם אם החוכר לא ישתמש ברכוש או בכל חלק ממנו או לא ינצל את הרכוש או כל חלק ממנו לא תפגמנה ע"י כך זכויות החוכר לפי החוזה הנוכחי, והחוכר יהיה חפסי לפעל באיזה דרך, אופן וצורה שימצא לנכון ומתאים, או לא לפעול כאילו היה בעל הרכוש ולמחכיר אין ולא תהיננה שום דעות, דרישות, או תביעות להכנסות, יבול, רווחים, טובות הנאה או תביעות לנזקים בעד חוסר עבוד, קלקול של טיב הקרקע, חוסר טפול בנטיעות וכדומה או כל תוצאות אחרות מניצול הרכוש או מחמת אי-שמוש או אי-נצול או אי-פעולה באופן ישר או בלתי ישר, אחרי שדמי החכירה נתקבלו על ידו כנ"ל, אלא שהמחכיר ישאר לתמיד אך ורק הבעל של הרכוש שיחזור לבאים במקומו כתוסף תקופת החכירה הנ"ל בהתאם לפרטים שיובאו להלן.

9.5

(י) המחכיר מצהיר בזה כי כל הפרוש הנזכר בחוזה הנוכחי במה שנוגע לזכויות החוכר לא בא כדי להצר את רשויותיו של החוכר או להגביל את זכויותו הנזכרות בחוזה הזה במה שהוא, אלא להיפך יש לפרש את הזכויות הנתנות לפי החוזה הנוכחי בכל מקרה של ספק איזה שהוא באופן הרחב ביותר לטובת החוכר, מפני שהמחכיר מוסר את כל זכויותיו על הרכוש לחוכר,

ש  
ד.ו

פרט לבעלותו, והחונך חפשי להשתמש בהכוש ובכל חלק ממנו ולנצלו  
 אך לא להשתמש בו או בכל חלק ממנו ולא לנצלו ולהנות או לא להנות  
 מהרכוש ומכל חלק ממנו כפי שימצא לנכון ולמתאים מזמן לזמן, ואפילו  
 אם איזה שהוא שמוש או ניצול או הנאה לא נזכרו בחוזה הנוכחי הרי  
 יהיה החונך בכל זאת רשאי לעשות ברכוש כטוב בעיניו מבלי שהמחכיר  
 יהיה רשאי להביע בקשר עם זה איזו שהיא דעה, או להעמיד איזו שהיא  
 דרישה או תביעה, בין באופן ישר ובין באופן בלתי ישר, וכל זה יחול  
 גם לגבי כל מי שיקבל את הרכוש או כל חלק ממנו מאת חונך-משנה או  
 שוכר-משנה מהחונך לפי החוזה הנוכחי וכך הלאה, בתנאי שלחונך לפי  
 החוזה הנוכחי תהיה הזכות לשמור לעצמו כל מיני זכויות שהוא קבל מאת  
 המחכיר לפי החוזה הנוכחי ולא להעבירן לאלה שלהם הוא ישכיר או יחכיר  
 את הרכוש או כל חלק הימנו וזכות זו תהיה גם לאלה שישכירו או יחכירו  
 את הרכוש שוב לאנשים אחרים וכך הלאה.

(יא) במשך תקופת החכירה לפי החוזה הנוכחי יהיה החונך רשאי  
 לשחרר מהחכירה הנוכחית איזה חלק שהוא מהרכוש או את הרכוש כולו על  
 ידי תקון החוזה הנוכחי והתוספת או על ידי ביטולו ולהחזיר את הרכוש  
 או כל חלק כזה לחזקתו והנאתו של המחכיר או למי שיצוה, וכל זה  
 ייעשה בהתאם להסכמת הצדדים. אולם סעיף זה לא יתפרש אף פעם כנותן או  
 משאיר למחכיר איזו זכות לתבוע הקטנת הרכוש המחכיר לפי החוזה הנוכחי  
 או להפחית או לגרוע באיזה צורה שהיא בתוקף החוזה הנוכחי או איזה  
 שהוא מתנאיו או בזכויות איזה שהן שנמסרו על ידו לחונך.

(יב) במקרה שבמשך תקופת החכירה לפי החוזה הנוכחי יופקע איזה  
 חלק מהרכוש או כל הרכוש על ידי הממשלה או כל גוף אחר שלמי החק רשאי  
 להפקיע, בין שההפקעה תחול על הבעלות על הרכוש בין שהיא תחול רק  
 בנוגע לרכישת זכויות מסוימות ברכוש, אזי תהיה כל תמורה שתתקבל  
 על ידי המחכיר או שהוא יהיה רשאי לקבל או לתבוע שייכת לחונך בתור  
 תמורה בעד אי-האפשרות להשתמש ברכוש או בכל חלק ממנו שיופקע בהתאם  
 להוראות החוזה הנוכחי, ולמחכיר לא תהיה בקשר לזה כל דרישה או תביעה  
 נגד החונך.

(יג) המחכיר מצהיר בזה שהוא הבעל של הרכוש והחזקה עליו נמצאת  
 בידו בלי שום הגבלות זכויות למי שהוא זולתו, והוא מתחייב בזה להגן  
 על כל תביעה שתבוא באיזה אופן שהוא בקשר עם בעלות המחכיר ברכוש  
 או חזקתו בו או בקשר לאיזה שהן זכויות שמי שהוא יתבע לעצמו בקשר

לרכוש.

ובכדי למלא אחרי החליבותו זו, ובכדי לשמור על כל הזכויות הקשורות עם הרכוש בין אלה שידועות כבר עכשיו בין אלה שיתגלו רק בעתיד (ראה סעיף א' כנ"ל) ובכדי להביע את הסכמתו בצורה פורמלית לפעולות שיעשו על ידי החוכר לפי סעיפים ו', ז', ח' ו-ט' כנ"ל אם הבעה פורמלית של הסכמה כזאת תהיה נחוצה או מועילה, ובכדי לאחוז באיזה שהן פעולות או צעדים בשם המחכיר במקרה שזה יהיה מן הצורך או התועלת לשם מימוש הזכויות הניתנות לחוכר לפי הסעיפים האלה או לפי סעיף י', ובכדי להגן על המחכיר והחוכר גם יחד וליצג את המחכיר בהתאם לסעיף ה' ובכדי ליצג את המחכיר במקרים המתוארים בסעיף י"ב ולאפשר לחוכר להשתמש בזכויות הנתנות לו על ידי המחכיר לפי הסעיף הזה נותן בזה המחכיר יפוי-כח כללי מלא למי שיהיו מזמן לזמן מנהלי החוכר (היינו למנהל אחד או יותר שיוכלו מזמן לזמן להתחייב בשם החוכר וליצג את החוכר או לקשור אותו בהתאם לתקנות של החוכר) לעשות בכל זמן שימצאו לנכון בשם המחכיר את כל הפעולות הפמצאו למתאים ולנכון ולמועיל לשם הגנת זכויות החוכר לפי החוזה הזה וגם/או זכויות המחכיר באופן ישר או בלתי ישר, ובפרט ומבלי לפגוע בכלליות הכח הזה הם יוכלו לפעול כדלקמן: להופיע בכל בתי המשפט לכל מיניהם וסוגיהם ודרגותיהם ובכללם בתי משפט דתיים, קונסולריים, עירוניים, ובפני מועצת המלך הפרטית באיזו סמכות שהיא, במשרדי הוצאה לפועל, במשרדי ספרי האחוזה, פקידי סדור קרקעות, בכל מחלקה ממשלתית אדמיניסטרטיבית או מוציאה לפועל, בכל מוסד ממשלתי, עירוני, כפרי, דתי, עדתי או גוף אחר איזה שהוא, בכל מיני תהליכי פשיטת-רגל או פרוק של חברות, אגודות, שותפויות, הפקעה או תהליכים דומים בתור תובע, נתבע, צד שלישי, מערער, משיב, מתנגד, מבקש מאיזה מין שהוא אחר, בכל ענין אזרחי או פלילי, להגיש, לקבל ולחתום תביעות, הגנות, הודעות לצד שלישי, תביעות נגדיות, חשבונות נגדיים (set-off) התנגדויות, ערעורים, בקשות ערעור וכל מיני בקשות אחרות, לעשות ולחתום על כל מיני הסכמים, שטרות, מסמכים, בקשות, נירות, הודעות, הודאות, הצהרות, שטרי בוררות, לדרוש, לסדר, לאשר חשבונות, להתרות על ידי נוטריון או באיזו שהיא דרך אחרת, להשביע, למנות בוררים, מומחים, וכמו כן בא-כח (באי-כח) אחר(ים) במקומם ובכלל עורכי-דין לשנות ולבטל מנויים כאלה, ובכלל לעשות את כל הפעולות בקשר עם המטרות הנזכרות לעיל בלי יוצא מהכלל וכל אחת מהן בין שהן

ע  
8

ע  
מ

ליות למטרות הנ"ל או משיגות אותן או כל אחת מהן בין שהן פעולות מוקדמות או חלקיות שיביאו באופן ישר או בלתי ישר ל או לכל אחת מהן או יקלו על מימושן או יאפשרו אותן, את היפוי-כח הנוכחי כלו או מקצתו בפעם אחת או בכמה פעמים קופה מסוימת או למשך תקופת החוזה הנוכחי למי שירצו עם או בלי זכות העברה הלאה, לבטל העברות יפוי-כח כאלה, ובכלל לעשות לשם מימוש המטרות הנ"ל והיפוי-כח הנוכחי את כל מה שהמחכיר בעצמו היה יכול לעשות בלי שום הגבלה ובלי יוצא מהכלל; והיות שיפוי-כח זה נתן להבטחת זכויות החוכר בהתאם לחוזה הנוכחי הרי הוא נתן לבאי-כח הנ"ל לטובת צד שלישי ואיננו חוזר ומקשר גם את היורשים והאפוטרופסים ומנהלי העזבון של המחכיר לדורות הבאים.

(יד) אחרי תום תקופת החכירה כנ"ל יחזור כל הרכוש על כל מה שנתוסף עליו במשך תקופת החכירה, למחכיר. אולם המחכיר ישלם לחוכר פצויים עבור כל מה שנתוסף על הרכוש במשך תקופת החכירה לפי פסק-דין של בוררים לפי חוקי הבוררות בהתאם לחוק באותו הזמן או לפי פסק-דין של בית משפט מוסמך, ובידי החוכר תהיה הברירה לברר את סכום הפצויים האלה לפני בוררים או לפני בית משפט, וכל זמן שהחוכר לא יקבל את הפצויים האלה הוא ימשיך להבות מזכויותיו בהתאם לחוזה הנוכחי. החוכר יוכל אם ירצה בכך לותר על תשלום פצויים ואז יצטרך להחזיר את הרכוש תיכף ומיד.

(טו) במקרה של פרוק החוכר מפני איזו כבה שהיא, תחשב החכירה לפי החוזה הנוכחי כנכס של החוכר.

(טז) הצדדים מותרים בזה על צורך במשלוח התראות נוטריוניות בכל מה שנוגע לחוזה הנוכחי.

(יז) החוזה הנוכחי יקשר את היורשים של המחכיר לדורות הבאים, את מנהלי העזבון שלו, את האפוטרופסים שלו ואת הבאים במקומו.

ועל זה באנו על החתום.

חתימת יד "החוכר"

בשם "אפרים" בערבון-מוגבל לפי יפוי-כח מיום 15.3.40 שנחתם בפני הנוטריון של חיפה והסמור בתיק מס' HLR/14/183.

*י. יעקוב*

חתימת יד "המחכיר"

בשם מר אלכסנדר אהרנסון לפי יפוי-כח מיום 15.3.40 שנחתם בפני הנוטריון של חיפה והרצוף לתיק הפעולה הזו.

*ס' יעקוב*

כת והרשאה כללי

אני הח"מ, אלכסנדר אהרנסון מזכרון-יעקב אשר בא"י, ממנה בזה את הא"א מ. עליאש, מ. קהתי, י. אולשן ומ. שרף, עורכי-דין מירושלים והא"א י. קיזרמן וד"ר ב. כהן, עורכי-דין מחיפה, להיות כלם ביחד וכל אחד מהם לחוד באי-כחי ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות כדלקמן:

להחכיר כל או חלק מן הנכסים דלא ניידים הרשומים בשמי באיזה שהוא משרד ספרי אחוזה בארץ-ישראל לחברת "אפרים בערבון מוגבל" בתמורה או בלי תמורה לאיזה זמן שימצאו לנכון, ולעשות כל מיני פעולות בקשר עם זה, ולשם זה לעשות, לחתום, לקבל כל מיני בקשות, תעודות, מסמכים, נירות, שטרות, שאלונים, הודעות, הודאות (בכתב או בעל פה, בשבועה או בלי זה) ובכללן הודאות על קבלת תמורה, לקבל כל מיני רשיות, רשיונות, הסכמות, ולשם כל הנ"ל להופיע לפני כל מיני שלטונות אדמיניסטרטיביים, מוציאים לפועל או משפטיים ובכללם משרדי ספרי אחוזה ומנהליהם, פקידי סדור קרקעות, נוטריונים, ולבא במו"מ אתם ולהתחייב בכל מיני התחייבויות כלפיהם ולפניהם, לשלם כל מיני הוצאות בקשר עם כל הנ"ל ובכלל לעשות כל מיני פעולות ולאחוז בכל מיני צעדים בכדי לרשום כל חכירה על רכוש נכסי דלא ניידים שלי בארץ-ישראל, ולהעביר יפוי-כח זה כלו או מקצתו למי שהם או כל אחד מהם ימצאו לנכון ולבטל העברות ומנויים כאלה. והנני מאשר מעתה ומעכשיו כל פעולה מהפעולות הנ"ל שתעשה על ידי כל אחד מבאי-כחי הנ"ל.

ולראיה באתי על החתום בלכנון-י"ט 27 לפני הנוטריון הצבורי ביום 15 לחודש אלול שנת 1940.

15 3 40  
*Alexander Ahrens*  
הכנסות  
הכנסות

*de.*  
*על שם אלכסנדר אהרנסון*

130

*ד. א. ש. גרשון*



משרד  
הרשמי  
403/40

התעודה נוסטריונית מספר  
לגבי אגף מס' 15/3/40  
אני אבנאנוב (טנא) נוסטריון צבאי בחיפה  
מאשר בזה כי ביום 15/3/40 הרפיע לפני במשרד  
כריה המשפט המחוזי בחיפה  
א אבנאנוב אבנאנוב/15/3/40 לגבי אגף מס' 15/3/40

אשר זה (ה) ע"י העדים הח"מ ואחרי שאשר לי לשביעת  
לפני כי הבין היטב את תוכן הדוקמנט ו/או  
עליו ברצון הטוב בנוכחותי ובנוכחות העדים  
היום ולרציה לזה באתי על החתום  
היום 15 לחודש מרץ 1940

נוטריון  
חיים  
S. [Signature]



N.P. 403/40

1.250

M. 16/3/40



See 400/50/1A  
Pet 374/40

Land Registry Office of.....

DEED OF LEASE.

*Deed 4009  
Pet 374/150*

District .....

Register No. ....

Village or Town.....

Deed No. ....

This Deed witnesses that in consideration of the rent hereinafter mentioned  
.....  
of.....  
.....hereby leases to.....  
..... of.....  
who accepts to take on lease, for the term of .....  
.....years the property described in the Schedule hereto at the  
annual rent of L.P. .... payable on the .....  
day of.....and the day of.....in every year on the  
following conditions (or on the special conditions which are attached).

And the said .....  
hereby declares that he is the owner of the property to be leased according to the tenure  
described in the Schedule hereto.

SCHEDULE.

Nature of Tenure.

Description and Area

Boundaries.

Dated this.....day of.....

Sealed or signed by.....  
in the presence of ..... } Seal or Signature

Sealed or signed by.....  
in the presence of ..... } Seal or Signature

I hereby certify that on the.....day of.....there appeared  
before me the above named.....and.....  
and being identified by.....acknowledged  
the seals or signatures on this deed to be theirs and that they freely and voluntarily executed  
this deed and understood its contents.

Registrar of Lands,

Sub-District of.....

This deed was registered under deed No.....on the.....day of.....  
in the Land Registry of.....and the register of.....  
Town or Village No. ....

Registration fees.....paid, vide receipt No.....of.....  
Registration of this deed does not guarantee the title to the land therein referred to.

Registrar of Lands.

Sub-District of.....

Seal of Registry Office.

מדינת ישראל

אל רשם קרקעות, חיפה.

מאת ראש אגף רשום והסדר הקרקעות,

ט"ו תשרי תשי"ט  
23 ספטמבר 1958

לדעת רשום הקרקעות  
חיק מס' 374/40  
מארץ 25.9.58

מס' ריש/8(17)297

הנדון: לין וטוסנר -  
חיק חיפה 304/56 ש"ח.

בסמוכין למכתבי ריש/8(17)-91  
מיום ה' תשרי תשי"ט.

רצוף בזה פרשאה כללית מיום

15/3/1940 ושטר חכירה מס' 374/40

אשר לא צורפו למכתבי הנ"ל.

*[Handwritten signature]*  
ראש אגף  
רשום והסדר הקרקעות

אל/טב  
54  
11  
25/9

1	: 1331 א.ה.	: עציים לפני שנת	: אדמת מירי בטועה	: " : "	:
7	: 1331 א.ה.	: עציים אחרי שנת	: אדמת מירי בטועה	: " : "	: 952: 19 ✓: 10040
98	: 1331 א.ה.	: עציים לפני שנת	: אדמת מירי בטועה	: " : "	: 291: 2 ✓:
89	: 888	: אדמת מירי - פלחה	: פרדס-חנה	: 16/26	: 3 ✓: 10119
16/26	: 399	: "	: " " "	: 16/26	: 20 ✓: "
16/26	: 22	: "	: " " "	: 16/26	: 21 ✓: "

כפלה פנה מ  
מס' 64E

חתימת יד "החוכר"

בשם "אפריים" בערבון-מוגבל לפי  
יפוי-כח מיום 15.3.40 שנחתם  
בפני הנוטריון של היפה והשמור  
בתיק מס' 14/183 - H.R.

*א. י. ש. א.*

חתימת יד "המחכיר"

בשם מר אלכסנדר אהרנסון לפי  
יפוי-כח מיום 15.3.40 שנחתם  
בפני הנוטריון של היפה הר"פ.

*א. י. ש. א.*

מס' : מ: דונם : תאריך הנכסים : חלוקה : כפר אר : ה

מס' 5W	פכיל	גרדס-חנה	1/2	אדמת מירי - פלחה	167:160:	10110
---	"	"	בשלמות	"	33:737:	10112
---	"	"	1/2	"	7:684:	10114
---	"	"	בשלמות	"	147:913:	9
---	"	"	"	"	58:759:	16
---	"	"	"	"	89:895:	13
---	"	"	"	אדמת מירי	14:002:	28
---	"	"	1/2	אדמת מירי - פלחה	302:454:	9
---	"	"	1/2	"	5:660:	11
מס' 66E ו-64E	מכילה נקודה מס	"	5/26	"	89:888:	3
---	"	"	5/26	"	399:258:	20
---	"	"	5/26	"	22:652:	21

חתימת יד "החוקר"

בשם "אפרים" בערבון-מוגבל לפי יפוי-כח מיום 15.3.40 שנחתם בפני הנוטריון של חיפה והסמור בת"ק מס' HLR/14/183.

*Handwritten signature*

חתימת יד "המחכיר"

בשם הגב' רבקה אהרנסון לפי יפוי-כח מיום 15.3.40 שנחתם בפני הנוטריון של חיפה והסמור בת"ק מס' HLR/14/183.

*Handwritten signature*

רשימת הנכסים הרשומים בשם מר אלכסנדר אהרנסון  
 הנמצאים בחזרה ובפרדס-חנה.

גוש מכפר: חלקה: השטח: תאור הנכסים: החלק: כפר או: הערת  
 מספר: מ"מ: דונם: : : עיר: :

---	:	חזרה	:	בשלמות	:	אדמת מירי - זריעה.	25 : 493 :	19 ✓ :	10021
---	:	"	:	"	:	אדמת מירי - מגרש לבנין.	3 : 182 :	1 ✓ :	10032
---	:	"	:	"	:	"	3 : 181 :	2 ✓ :	"
---	:	"	:	"	:	"	5 : 010 :	7 ✓ :	"
---	:	"	:	"	:	"	3 : 287 :	91 ✓ :	10034
---	:	"	:	"	:	"	3 : 191 :	92 ✓ :	"
---	:	"	:	"	:	"	3 : 216 :	93 ✓ :	"
---	:	"	:	"	:	"			
---	:	"	:	"	:	"			

הערות : המיקום : החלק : האור : ח : המס' : מ : דונם : הנכסים : עיר : צפון : דרום : מזרח : מערב : הערות :

1195:0	8	מירי	בשלמות	כור אל-	הדרה	רבקה אהרנסון	עתיל	אדמת זיתא	אדמות חדרה
2280:89		מירי	בשלמות	"	"	טובה רוטמן	עבדולפתאח, סליים	אדמות גואזה	אדמות חדרה
						והחלק שנמכר	מוסה, עבדולטיף	בירקת נורייה	והחלק שנמכר
						לעמנואל מול	מרעי סמארה	וזיתא	לעמנואל מול
							והחלק שנמכר		ואדמות חדרה
							לעמנואל מול		בספר 2 דף 16
1/2		מגורש	חיפה	דרך ומגורש 310	מגורש 177	מגורש 308	דרך		
1:189:60									
1:082:61:83									
1:137:62:83:7									
1:050:63:83:8									
-:999:65:83:9									
1:03:66:83:10									
-:890:67:83:11									
1:680:81:83:12									

חתימת יד "החוכר"  
 בשם "אפרים" בערבון-מוגבל לפי  
 יפוי-כח מיום 15.3.40 שנחתם  
 בפני הנוטריון ח' ח' ח' ח' ח'  
 בתיק מס' 33 HLR

*מא*

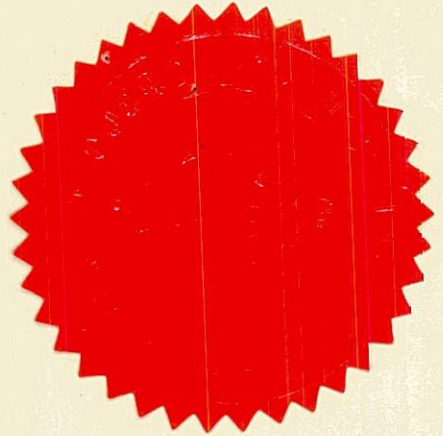
חתימת יד "המחכיר"  
 בשם הונ' רבקה אהרנסון לפי  
 יפוי-כח מיום 15.3.40 שנחתם  
 בפני הנוטריון של חיפה והשמור  
 בתיק מס' 14/183 HLR

*רבקה*

400/40

TRUSTEES OF THE  
SOUTH AFRICAN

19  
374/40



N.P. 403/40

" General Power of Attorney "



משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,  
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,  
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.  
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).

## נספח 5

נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר (המוכר)

עמ' 62

## ייפוי כוח בלתי חוזר (נוטריוני)

אני/אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ממנה/ים ומיפה/ים בזה את כוחם של כל אחד מעורכי הדין \_\_\_\_\_ ו/או רוני הורוביץ ו/או עופר אבן ו/או גור אוזון ו/או ירון אלון ו/או אחיסף פוזס ו/או יוסף סיסו ו/או ליאור אליהו ו/או שירן אליה ו/או אוריה אלחוד ו/או שני טודרס ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עוה"ד הורוביץ, אבן, אוזון ושות', את כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים שלי לשם עשייה בשמי ובמקומי, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן בקשר עם זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כגוש 10021 חלקות 10, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 23, 33, 34, 35, 36, 38, 50, 60 בגוש 10021 וכן זכות חכירה בגוש 10021 חלקה 19, המצויים בחדרה (להלן: "הרכוש הנ"ל"):

1. למכור, להעביר, להתחייב למכור, להתחייב להעביר, למשכן ולרשום משכנתא, להתחייב לרשום משכנתא, לשעבד, להשכיר, להחכיר, להתחייב להשכיר, להתחייב להחכיר ולרשום, בתנאים שימצאו לנכון, את הרכוש הנ"ל לה"ה **ח.פ.** (להלן: "הרוכשים" או "צד ג'" בהתאמה).

2. להעביר על שמם של הרוכשים, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים, ולרשום את זכויות הבעלות והחכירה הרשומות כיום על שמנו ברכוש הנ"ל על שמם של הרוכשים, ולחתום לשם כך, בשמי ובמקומי, על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.

לשם ביצוע האמור לעיל, יהיו ב"כ הנ"ל מוסמכים לבצע את כל הפעולות הבאות או כל אחת מהן:

3. למשכן את הרכוש הנ"ל ואת כל זכויותיי בו ולשעבדו לטובת בנק ו/או לטובת צד ג' ו/או לטובת מי שצד ג' ימצא לנכון, בשעבודים ללא הגבלה בסכום, בדרגות ובתנאים שיקבעו ע"י צד ג', לפי שיקול דעתם.

4. מדי פעם בפעם לרשום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברה ו/או תיקון ו/או פדיון של כל שעבוד, משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה, עיקול או זכות כלשהי החלים ו/או שיוטלו על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותו או באופן חלקי, ולעכב פעולות על הרכוש הנ"ל.

5. לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו על שמם של הרוכשים ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט-1969), לתקן כל מיני רישום בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש לבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזאקציה ורישום בפנקסי המקרקעין בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

6. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, הסרת עיקול, דמי חכירה וכל מיני זכויות בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות לרכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות לרכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים לרכוש הנ"ל.

7. לרשום ו/או למחוק הערות אזהרה לטובתי ו/או לטובת צד ג' ו/או לטובת רוכשים שירכשו זכויות ברכוש הנ"ל על הרכוש הנ"ל ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום ו/או ביטול הערת אזהרה על הרכוש הנ"ל לטובתי ו/או לטובת צד ג' ו/או לטובת רוכש זכויות מצד ג' ו/או לטובת בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים (לרבות חברות ביטוח) בגין הלוואות שיקבל צד ג' או מי מטעמו לפי חוק המקרקעין, להסכים לרישום עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא לגבי הרכוש הנ"ל, לשנות את הערת האזהרה, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחד כל הערות שתירשמה כאמור לכל חלק מהרכוש הנ"ל ולעשות כל פעולה בקשר אליה.

8. לבצע כל פעולה בקשר עם תכנון הרכוש הנ"ל, לרבות הגשת תכניות בנין עיר ו/או בקשות להיתרי בניה ו/או כל פעולה על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

9. לבצע ו/או לגרום לביצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין ו/או הקשורות למקרקעין או כל חלק מהם ו/או הנובעים מהם, ולקבל תעודות, רישיונות, היתרים ו/או אשורים בקשר לכל עבודות כאמור.

10. לשלם במקומי כל תשלומי מיסים, היטלים, אגרות, ארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה או לרשות המקומית או לכל רשות אחרת שיידרשו לשם ביצוע הוראות ייפוי כוח זה, הכל כפי שבאי כוחי ימצאו לנכון.

11. לגרום לרישום המבנים שייבנו על הרכוש הנ"ל (ככל שייבנו) בלשכת רישום המקרקעין כבתים משותפים, בין לבדם ובין ביחד עם בניינים נוספים שנבנו ו/או שיבנו על הרכוש הנ"ל ועל מקרקעין סמוכים, ולהצמיד במסגרתם חלקים

מהרכוש הנ"ל שייבנו עליו ליחידות מסוימות וליחד שטחים לצדדים שלישיים, לרשום תקנונים לבתים המשותפים ולשנותם ו/או כל צו ו/או לתקנם מעת לעת.

12. לרשום שעבודים ו/או זיקות הנאה לזכות יחידות בבתים המשותפים או לזכות מבנה מהמבנים או לחובתם ובין אלה זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות חניה או לגישות למבנים או למבנים אחרים ולרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש במתקנים משותפים.

13. להגיש, להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, הגנות, התנגדויות, עררים, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, בקשות לדיון נוסף, דיון נוסף, הודעות וכל כתב או תובענה או הליך, בפני כל בית-משפט ו/או כל טריבונל משפטי אחר, לרבות בוררות ו/או גישור, וכן לחתום בשמי ובמקומי, להצטרף בתור צד, למנות לפני בית-המשפט או אחרת, בורר או מומחה ולקבל הזמנות, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש עקול זמני או סופי או את הסרתו, לקבל את סכום התביעה, הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד או כל סכום אחר, כולם או חלקם, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו שיוצאו לפועל על-ידי או בעזרת משרד ההוצל"פ או בכל דרך נאותה אחרת, לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי-כוחי הנ"ל, או איזה מהן, בקשר לכל עניין מהעניינים לעיל, והכל בקשר עם הרכוש הנ"ל.

14. אני מסכים בזה במפורש כי באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו.

15. באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לאחרים, עם זכות העברה לאחרים, לפטר ולמנות אחרים במקומם.

16. אני נותן בזה הוראה לבאי הכח הנ"ל לפעול על פי ייפוי כח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדי.

17. יפוי כח זה והוראותי הנ"ל הם החלטיים ובלתי חוזרים, והיות זכויות צד שלישי עומדות ותלויות בייפוי כח זה לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו והוא יחייב גם את כל הבא מכוחי או במקומי גם, אך לא רק, לאחר כל הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או חדלות פירעון ו/או פטירתתי ולרבות את אפוטרופסי ו/או בעל/י תפקיד ו/או מנהל עיזבוני.

ולראיה באתי על החתום היום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2026 :

---

---

## נספח 6

נוסח ייפוי כוח למחיקה (הקונה)

עמ' 65

**ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ ממנה בזה את ה"ה רונן הורוביץ ו/או עופר אבן ו/או גור אוזן ו/או ירון אלון ו/או אחיסף פוזס ו/או יוסף סיסו ו/או ליאור אליהו ו/או שירן אליה ו/או אוריה אלחדד ו/או שני טודרס ו/או כל עוה"ד ממשרד הורוביץ אבן אוזן ושות', כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות ב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל, למחוק ולהסיר מפנקסי המקרקעין כל הערה ו/או רישום אחר שיירשמו/ לטובתנו ו/או לטובת חליפנו ו/או מי מטעמנו ו/או לפקודתנו בלשכת רישום המקרקעין על זכויותיהן של \_\_\_\_\_ ו/או על זכויותיהן של \_\_\_\_\_ במקרקעין הידועים כגוש 10021 חלקות 10, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 23, 33, 34, 35, 36, 38, 50, 60 בגוש 10021 וכן זכות חכירה בגוש 10021 חלקה 19 בחדרה (להלן: "המקרקעין הנ"ל") באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון.
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, יהיו באי כוחנו הנ"ל רשאים להופיע בשמנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל גוף ו/או מוסד אחר ולחתום על בקשה/ות למחיקת ההערה ו/או כל רישום אחר ו/או כל מסמך אחר הדרוש לצורך מחיקת ההערה ו/או כל רישום אחר שנרשמו/ לטובתנו.
3. אנו מסכימים בזה במפורש כי, לצורך ביצוע הפעולות לפי ייפוי כוח זה, יהיו ב"כ הנ"ל רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו.
4. היות וייפוי כוח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל, ושזכויותיו עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, ייפוי הכוח הוא בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו, כוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו ו/או פירוקנו והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, מנהלי עזבונינו וכן כל כונסי/ נכסים ו/או מפרקי/ים ו/או נאמני/ים ו/או מנהלים מיוחדים.

ולראיה באנו על החתום היום, \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## נספח 7

נוסח ייפוי כוח לטובת ב"כ המוכר  
לקבלת שובר מקדמה

עמ' 67

## יפוי כח בלתי חוזר

### לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ממנה ומייפה בזה את כוחם של כל אחד מעוה"ד רוני הורוביץ ו/או עופר אבן ו/או גור אוזן ו/או ירון אלון ו/או אחיסף פוזס ו/או יוסף סיסו ו/או ליאור אליהו ו/או שירן אליה ו/או אוריה אלחדד ו/או שני טודרס ו/או כל עו"ד אחר ממשדד הורוביץ אבן אוזן ושות', את כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לשם עשייה בשמנו ובמקומנו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן כמפורט להלן:

1. לקבל מאת רשויות מיסוי מקרקעין שובר לתשלום מקדמת מס שבח ו/או אישור על תשלום מקדמת מס שבח מופנה אל רשם המקרקעין בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש 10021 חלקות 10, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 23, 33, 34, 35, 36, 38, 50, 60 בגוש 10021 וכן זכות חכירה בגוש 10021 חלקה 19 בחדרה ו/או כל גוש ו/או חלקה ו/או תת חלקה שיבואו במקום (להלן: "המקרקעין").
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני רשויות מיסוי מקרקעין ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
3. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו והוא יחייב גם לאחר מתן צו פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי נכסים ו/או מינוי מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או נקיטת הליכי הקפאת הליכים ו/או הסדר נושים ו/או הטלת עיקול על נכסינו.

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

\_\_\_\_\_

## אישור עו"ד

הריני לאשר חתימת מרשתי הנ"ל:

\_\_\_\_\_  
חותמת וחתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך

## נספח 8

# פרוטוקול דירקטוריון המוכר [ככל שנדרש]

עמ' 69

נספח 8 – פרוטוקול דירקטוריון המוכר [ככל שנדרש]

## נספח 9

# פרוטוקול דירקטוריון הקונה [ככל שנדרש]

עמ' 71

נספח 9 – פרוטוקול דירקטוריון הקונה [ככל שנדרש]