

טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

חוות דעת מומחה

מלי קדוש

מומחית לזיהוי כתב יד וזיופים

לקוח : אילן קירשנבאום

אוקטובר 2014

03-6359185
054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il

טלפון:

נייד:



מ/כמ הכתב
מכון לגרפולוגיה
משפטית ותעסוקתית
בהנהלת מלי קדוש



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners
22 אוקטובר, 2014

חוות דעת של מומחה

לפי פקודת ראיות (נוסח חדש) תשל"א-1971

שם המומחה: מלי קדוש – חוכמת הכתב

ת.ז. [REDACTED] מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל – תעודה מספר 124.

אני החתומה מטה, התבקשתי ע"י מר אילן קירשנבאום לחוות את דעתי המקצועית בעניין מסמך הנתון במחלוקת חוזה הלואה בין עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ לבין נציגות הבית המשותף של הבניין ע"י אילן קירשנבאום מתאריך 24.6.08.

אני נותנת חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בביהמ"ש.

פרטי השכלתי:

- BA בפסיכולוגיה, אוניברסיטת תל אביב – 1995
- לימודי גרפולוגיה, מכון נפתלי – מייסודו של ד"ר נפתלי – 1997-2001
- הסמכה בגרפולוגיה מטעם האגודה הישראלית לגרפולוגיה מדעית – 2002
- בוגרת קורס לזיהוי זיופי מסמכים במכון Forensic Document Examiners, Inc ארה"ב 2007-2008

פרטי ניסיוני

- מוסמכת וחברה באגודה לגרפולוגיה מדעית - ישראל משנת 2002 ועד היום.
- חברה באגודה האמריקאית לבודקי מסמכים NADE= National Association of Document Examiners
- בעלים ומנהלת מכון "חוכמת הכתב" לגרפולוגיה תעסוקתית ומשפטית - משנת 2002
- מופיעה ברשימת המומחים מטעם הנהלת ביהמ"ש – 2004
- חברה לשעבר בהנהלת האגודה לגרפולוגיה מדעית- 2006-2008
- ניהול תחום משאבי אנוש בחברות תקשורת והיי טק, 1991-2001
- מינוי כמומחית בגרפולוגיה משפטית ובזיהוי כתב יד מטעם בתי המשפט בישראל

ציוד מקצועי

- מיקרוסקופ משוכלל, מסוג MOTIC SMZ-168 המאפשר הגדלה פי 7.5 עד 50.
- מצלמה מיקרוסקופית מסוג MOTIC – 2000, 2.4 מגה פיקסל.
- זכוכית מגדלת עם שנתות EDMUND 6x Trans. Base - הגדלה פי 6.
- זכוכית מגדלת – EDMUND 6x Wide Field - הגדלה פי 6.
- Optivisor - הגדלה פי 5.

טלפון: 03-6359185
 נייד: 054-7874541
 הגליל 91, גני תקווה, 55900
 Mali@w-o-w.co.il
 www.w-o-w.co.il



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

1. מטרת הבדיקה – השאלות שהתבקשתי לבחון:

1א. האם חתימתו של אילן קירשנבאום המופיעה על כל הנוסחים של חוזה ההלוואה מתאריך 24.6.08 בין עזרה וביצרון חברה לשיכון בע"מ לבין נציגות הבית המשותף ברחוב בזל 43 תל אביב הינה אותה חתימה?
1ב' – מה ההבדלים בין הנוסחים השונים של החוזה?

2. מסקנה: מסקנתי הינה על סמך המסמכים שעמדו לרשותי בעת הבדיקה.

בחנתי 6 נוסחים של המסמך לבדיקה כאשר באחד הנוסחים היו חתימות מקוריות וכל השאר צילומים. הגעתי למסקנות הבאות:

לגבי שאלה 1א'

ברמת סבירות גבוהה שהחתימה המופיעה על כל נוסחי החוזה היא אותה חתימה במדויק, כלומר החתימה שוכפלה. אדם לא יכול לחתום במדויק את אותה חתימה במקומות שונים, לא באותו מסמך ולא במסמכים שונים. רמת סבירות גבוהה הינה הדרגה הגבוהה ביותר הניתנת בבדיקות מסוג זה.

לגבי שאלה 1ב'

ישנם שני נוסחים של החוזה שנמסרו במועדים שונים, נוסח אחד כולל את סעיף 6.3 וחתימה של אילן קירשנבאום בלבד. נוסח שהוצג הן ע"י אילן קירשנבאום הן ע"י ב"כ עזרה וביצרון במסמך שהוגש לביהמ"ש במסגרת גילוי מסמכים כללי וסומן 2.7.

נוסח שני של החוזה כולל הכפלה של סעיף 2.8 שמופיע הן בסוף עמוד 1 הן בתחילת עמוד 2, החסרה של סעיף 6.3 בעמ' 2 וחתימות הן של המלווה עזרה וביצרון הן של החייב אילן קירשנבאום. נוסח זה הוגש לביהמ"ש כנספח 4 לתצהיר עדות ראשית של הגב' עדי צברי.

וכן הוצג למומחית כמסמך ובו חתימות מקוריות מסמך שהיה ברשות חברת עזרה וביצרון.

נספח 4 הינו הנוסח היחידי שיש בו שינויים בסעיפים 6.3, 2.8 – שאר החוזים הוגשו לביהמ"ש טרם הגשת נספח 4

השימוש בטרמינולוגיה מבוסס על הטרמינולוגיה של הוועדה לאקדמיה האמריקאית למדעי הזיוף להלן הסקאלה:

ELIMINATION	- ביטול מוחלט- זיוף ודאי -
STRONG PROBABILITY NOT GENUINE	- סבירות גבוהה שמדובר בזיוף -
PROBABLY NOT GENUINE	- סבירות אפשרית שמדובר בזיוף -
INDICATION NOT GENUINE	- אינדיקציות שמדובר בזיוף -
NO CONCLUSION	- אין מסקנה לגבי זיוף -
INDICATIONS	- אינדיקציות שאין זיוף -
PROBABLE	- אפשרי שאין זיוף -
STRONG PROBABILITY	- סבירות גבוהה שאין זיוף -
IDENTIFICATION	- זהו מוחלט- לא זיוף (דרגה שניתנת רק אם המסמך נוצר ונחתם בנוכחות המומחה ונשמר אצל המומחה)

טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

3. המסמכים שעמדו לרשותי במהלך הבדיקה:

מסמכים בבדיקה שנמסרו לי ע"פ הנוסחים והמקור ממנו קיבלתי:

- מסמך בבדיקה 1 – חוזה הלוואה – צילום – התקבל מאילן קירשנבאום יופיע כנספח 1 לחו"ד זאת בעמ' 12-15.
- מסמך בבדיקה 2 – חוזה הלוואה – העתק מתאים למקור- מלשכת המפקחת על רישום המקרקעין בת"א – ניגשתי בתאריך 28.8.14 ללשכת המפקחת על רישום המקרקעין בתל אביב בקומה 7 בבניין ברחוב דרך מנחם בגין 125 בתל אביב וקיבלתי העתק של נספח מ'1-1 לכתב ההגנה שהוגש ע"י מר קירשנבאום ביום 24.10.11 בתיק מס' 370/11 במזכירות לשכת המפקחים וההעתק קיבל אישור נאמן למקור. יופיע כנספח 2 לחו"ד זאת בעמ' 17-20.
- מסמך בבדיקה 3 – אימייל שנשלח בתאריך 18.6.10 בשעה 23:34, חוזה הלוואה וכן מכתב תשובה מחברת עזרה וביצרון- ביום 28.9.14 בשעה 20:20 לערך, כשמר אילן קירשנבאום נכנס לחשבון בג'מייל הייתי לידו והוא ביצע את ה- login לחשבון מולי מתחילתו ועד סופו, ראיתי את כל שלבי הכניסה לחשבון מרגע ה- login ועד רגע היציאה בו מר קירשנבאום עשה logout. הוא ביצע את חיפוש האימייל המדובר מולי ווידאתי שמדובר בתאריך ובצורות לאימייל שהם החוזה והמכתב מעזרה וביצרון המובאים בחוות דעת זאת. מר אילן קירשנבאום ביצע forward של אימייל זה כולל צרופותיו לכתובת האימייל שלי כדי שאוכל לבחון בשלב יותר מאוחר ולהתייחס אליו בחוות דעתי. אימייל שנשלח בתאריך 18.6.10 בשעה 23:34 יופיע כנספח 3 לחו"ד זאת בעמ' 23-27.
- מסמך בבדיקה 4 – חוזה הלוואה – צילום מתיק ביהמ"ש מספר תא"מ 21421-11-12 מסומן כ- 2.7 קיבלתי מנציג ביהמ"ש בעמדת נט המשפט לאחר שהצגתי יפוי כח – הוגש ע"י ב"כ עזרה וביצרון בתאריך 2.4.13 יופיע כנספח 4 לחו"ד זאת בעמ' 29-32.
- מסמך בבדיקה 5 – חוזה הלוואה – צילום מתיק ביהמ"ש מספר תא"מ 21421-11-12 מסומן כנספח 4 קיבלתי מנציג ביהמ"ש בעמדת נט המשפט לאחר שהצגתי יפוי כח – הוגש ע"י ב"כ עזרה וביצרון בתאריך 28.4.13 יופיע כנספח 5 לחו"ד זאת בעמ' 35-38.
- מסמך בבדיקה 6 – חוזה הלוואה – חתימות מקוריות – קיבלתי לבדיקה מב"כ עזרה וביצרון בתאריך 23.9.14 יופיע כנספח 6 בעמ' 40-43.

טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



מ/כמ הכת
מכון לגרפולוגיה
משפטית ותעסוקתית
בהנהלת מלי קדוש



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

4. **מהלך הבדיקה :** לרשותי עמדו המסמכים המצוינים לעיל לצורך הבדיקה.
את בדיקת החתימות והמסמכים ביצעתי ע"י בדיקות מיקרוסקופיות (בהגדלה של פי 50) ציוד אופטי והגדלות ממוחשבות (ע"פ סריקות שנעשו ב-DPI 1200).

5. ממצאי הבדיקה :

להל"ן הממצאים שהובילו אותי למסקנה:

5.1 **חתימה זהה בכל המסמכים שנבדקו** - בהשוואה בין הנוסחים השונים של החוזה מצאתי שבכל הנוסחים החתימה של אילן קירשנבאום היא אותה חתימה בדיוק של 100%.
אדם לא יכול לחתום את אותה חתימה במדויק באותו מסמך, במסמכים שונים או בנסיבות שונות.
אם ישנה חתימה שהיא זהה בדיוק של 100%, בוודאות החתימה שוכפלה למסמך אציג להלן

מסמך בבדיקה 3

החייב

מסמך בבדיקה 2

החייב

מסמך בבדיקה 1

החייב

מסמך בבדיקה 6

החייב

מסמך בבדיקה 5

החייב

מסמך בבדיקה 4 150%

החייב

5.2 **עמוד 4 במסמך עם חתימות מקוריות שהוצג ע"י ב"כ עזרה וביצרון – ישנו קו לא ברור**

בבדיקת המסמך שנמסר לי לבדיקה ע"י משרד עו"ד נימצוביץ מצאתי שהחתימות על עמ' 4 הן חתימות מקוריות אך ישנו קו לא ברור שלא מוסבר ע"י מצב הנייר בשורה הצמודה לחתימות.

בשורה זו ישנו קו לא מוסבר, אולם בשלושת העמודים הקודמים לעמוד החתימה אין את אותו קו. עדויות לקו זה מופיעות גם בנספח 4 שהוגש ע"י עו"ד נימצוביץ לביהמ"ש

אציג את הקו שמיקומו מעל החץ בעמוד הבא ↔

03-6359185
054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il

טלפון:

נייד:



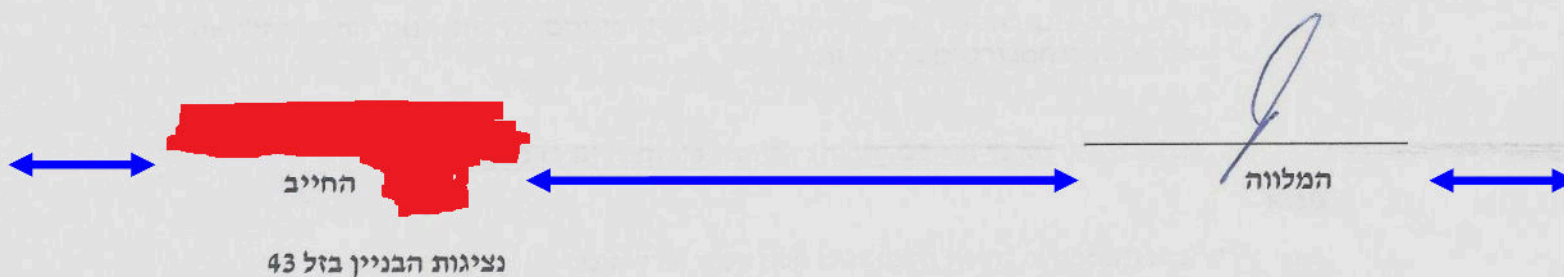
מ/כמ הכתב
מכון לגרפולוגיה
משפטית ותעסוקתית
בהנהלת מלי קדוש



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

עמ' 4 בהסכם המקורי – סריקה ב-DPI 1200 – מעל החץ הכחול יש עדויות לקו נוסף שלא ברור מדוע קיים במסמך שהוצג כמסמך מקורי לחוזה ההלוואה הקו בהיר יותר לא אחיד ולא ברור מדוע קיים בדף.

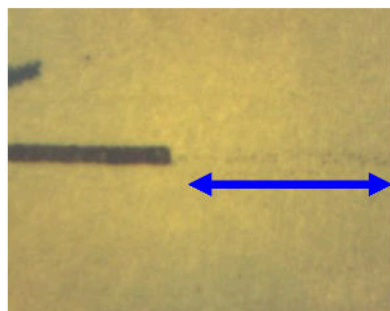
ולראייה באנו על החתום:



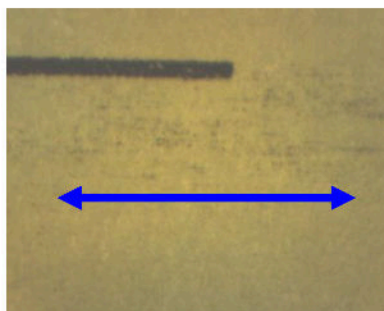
צילום מיקרוסקופי של הקו בעמ' 4 בהסכם המקורי –

אציג צילום מיקרוסקופי של הקו בעמוד 4 הגדלה פי 10 והקטנה התמונה ל- 30% כדי שניתן יהיה להציג בעמ' אחד

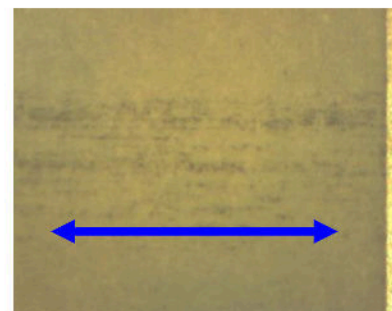
חלק צמוד לקו שמאלי - המלווה



חלק הצמוד לקו ימני - המלווה



חלק ימני במסמך



מסמך בבדיקה 5 - נספח 4 – הוגש לביהמ"ש



טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

5.3 אציג את הנוסחים השונים של המסמך –

מסמך בבדיקה 1 – קיבלתי צילום מסמך מאילן קירשנבאום

- עמ' 1 בחוזה מסתיים בסעיף 2.8
- עמ' 2 בחוזה מתחיל בסעיף 3.1, מסתיים בסעיף 6.3 – סכום ההלוואה הינו 297,000 ₪
- עמ' 3 בחוזה מתחיל בסעיף 6.4
- עמ' 4 בחוזה מתחיל בהמשך סעיף 10.3 – זהה לחלוטין בכל נוסחי החוזה
- חתימה של החייב בלבד.

מסמך בבדיקה 2 – העתק מתאים למקור מלשכת המפקחת על רישום המקרקעין בת"א

- עמ' 1 בחוזה מסתיים בסעיף 2.8
- עמ' 2 בחוזה מתחיל בסעיף 3.1, מסתיים בסעיף 6.3 – סכום ההלוואה הינו 297,000 ₪
- עמ' 3 בחוזה מתחיל בסעיף 6.4
- עמ' 4 בחוזה מתחיל בהמשך סעיף 10.3 – זהה לחלוטין בכל נוסחי החוזה
- חתימה של החייב בלבד.

מסמך בבדיקה 3 – נשלח למחשב שלי באימייל ע"י אילן לצורך בחינת המסמכים

----- Forwarded message -----
From: Ilan [REDACTED]
Date: Fri, 18 Jun 2010 23:34:07 +0300
Subject: אילן קירשנבאום - הבן של [REDACTED] - פרשנות חוזה
To: [REDACTED]

- עמ' 1 בחוזה מסתיים בסעיף 2.8
- עמ' 2 בחוזה מתחיל בסעיף 3.1, מסתיים בסעיף 6.3 – סכום ההלוואה הינו 297,000 ₪
- עמ' 3 בחוזה מתחיל בסעיף 6.4
- עמ' 4 בחוזה מתחיל בהמשך סעיף 10.3 – זהה לחלוטין בכל נוסחי החוזה
- חתימה של החייב בלבד.

טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

מסמך בבדיקה 4 – הוגש ע"י ב"כ עזרה וביצרון לתיק ביהמ"ש בתאריך 2.4.13 – סומן 2.7

מסמך זהה למסמכים שהציג אילן קירשנבאום בפני

- עמ' 1 בחוזה מסתיים בסעיף 2.8
- עמ' 2 בחוזה מתחיל בסעיף 3.1, מסתיים בסעיף 6.3 – סכום ההלוואה הינו 297,000 ₪
- עמ' 3 בחוזה מתחיל בסעיף 6.4
- עמ' 4 בחוזה מתחיל בהמשך סעיף 10.3 - זהה לחלוטין בכל נוסחי החוזה
- חתימה של החייב בלבד.

מסמך בבדיקה 5 – הוגש ע"י ב"כ עזרה וביצרון לתיק ביהמ"ש בתאריך 27.4.13 סומן נספח 4

מסמך שונה – אציג את ההבדלים בסעיפים הבולטים

- עמ' 1 בחוזה מסתיים בסעיף 2.8
- עמ' 2 נפתח שוב בסעיף 2.8, מסתיים בסעיף 6.2, סכום ההלוואה שונה והינו 324,000 ₪.
- נראה שסעיף 2.8 הוכפל בכדי לשמר את העימוד של החוזה.
- סעיף 6.3 לא קיים במסמך
- עמ' 3 בחוזה מתחיל בסעיף 6.4
- עמ' 4 בחוזה מתחיל בהמשך סעיף 10.3 - זהה לחלוטין בכל נוסחי החוזה
- חתימה הן של החייב והן של המלווה.

מסמך בבדיקה 6 – נמסר לבדיקתי ע"י ב"כ עזרה וביצרון – חתימות מקוריות בעמ' 4 במסמך

מסמך שונה – אציג את ההבדלים בסעיפים הבולטים

- עמ' 1 בחוזה מסתיים בסעיף 2.8
- עמ' 2 נפתח שוב בסעיף 2.8, מסתיים בסעיף 6.2, סכום ההלוואה שונה והינו 324,000 ₪.
- נראה שסעיף 2.8 הוכפל בכדי לשמר את העימוד של החוזה.
- סעיף 6.3 לא קיים במסמך
- עמ' 3 בחוזה מתחיל בסעיף 6.4
- עמ' 4 בחוזה מתחיל בהמשך סעיף 10.3 - זהה לחלוטין בכל נוסחי החוזה
- חתימה הן של החייב והן של המלווה.
- טיפוס מופיע בעמוד 1 – מתחת לטיפוס כתוב היה ויצ"ו – נציגות לצורך השיפוע

03-6359185

054-7874541

הגליל 91, גני תקווה, 55900

Mali@w-o-w.co.il

www.w-o-w.co.il

טלפון:

נייד:



חוכמת הכתב
מכון לגרפולוגיה
משפטית ותעסוקתית
בהנהלת מלי קדוש



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב = NADE National Association of Document Examiners

להלן רשימה ביבליוגרפית של הספרים עליהם הסתמכתי בעת מתן חוות דעת זו

1. Albert Osborn – Questioned documents- 1929
2. Katherine Mainolfi Koppenhaver – The Business Of Document Examiner- 1997
3. Katherine Mainolfi Koppenhaver – Attorney's guide to document examination-2002
4. Reed Hayes- Forensic handwriting examination- 2006
5. Ruth brayer – detecting forgery in fraud investigations – 2000
6. Wilson R. Harrison – Suspect Documents - 1958

הצהרה: הריני מצהירה, כי אין לי כל עניין אישי בנושא חוות הדעת וכי חוות הדעת נערכה לפי מיטב ידיעתי והכשרתי המקצועית, ומתוך אמונה כי העובדות שהובאו בחוות הדעת הן אמת והמסקנות שקבעתי הן נכונות בסבירות גבוהה ביותר, בהתאם למסמכים שעמדו לפני בעת הבדיקה. אני נותנת חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהירה בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בביהמ"ש.

בכבוד רב

מלי קדוש – חוכמת הכתב

חכמת הכתב-מ. לגרפולוגיה
בהנהלת מלי קדוש
טל. 03-6359185

חתימה + חותמת

03-6359185
054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il

טלפון:

נייד:



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

נספח 1

מצורפים צילום של המסמכים שעמדו לרשותי (בגודל של 90%)
להלן תוכן העניינים

עמ'	שם	תיאור
12-15	מסמך בבדיקה 1	חוזת הלואה – התקבל מאילן קירשנבאום
17-20	מסמך בבדיקה 2	חוזת הלואה – העתק מתאים למקור מלשכת המפקחת על המקרקעין בת"א
23-27	מסמך בבדיקה 3	הלואה – וכן מכתב תשובה מחברת עזרה וביצרון עותק שנשלח באימייל ע"י אילן ביום 18.6.10
29-32	מסמך בבדיקה 4	חוזת הלואה – צילום מתיק ביהמ"ש תא"מ 21421-11-12 נספח 2.7 לגילוי מסמכים כללי מטעם עזרה וביצרון
35-38	מסמך בבדיקה 5	חוזת הלואה – צילום מתיק ביהמ"ש תא"מ 21421-11-12 נספח 4 לתצהיר עדות ראשית של הגב' עדי צברי מחברת עזרה וביצרון
40-43	מסמך בבדיקה 6	חוזת הלואה – התקבל לבדיקה מב"כ עזרה וביצרון בתאריך 23.9.14

טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

מסמך בבדיקה 1

חוזר הלואה – התקבל מאילן קירשנבאום

חוזה הלוואה

שנערך ונחתם ביום 24 לחודש יוני שנת 2008

בין: עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ ח.פ. 6-52-001083
 רחוב המסגר 9, בית אמפא, תל-אביב 67776
 טל': 03-7910330; פקס: 03-7910340
 (להלן: "המלווה")

מצד אחד:

ובין: נציגות הבית המשותף של הבניין - (- ויצ"ו - נציגות לצורך השיפוט)
ברחוב בזל 43, בתל אביב - יפו
 ע"י המורשים לחתום בשם הנציגות:
 אילן קירשנבאום ת.ז. [REDACTED]

(להלן: "החייב")

מצד שני:

הואיל והחייב מעוניין לשפץ את הבניין;
הואיל והחייב פנה אל המלווה בבקשה כי יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון העבודות והמלווה הסכים להעמיד את ההלוואה לטובת החייב למטרת ביצוע העבודות ו/או כל חלק מהן;
והואיל והצדדים מבקשים להסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם, לרבות תנאי החזר ההלוואה והכל, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.1 המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 כותרות הסעיפים בחוזה זה הן לשם נוחות בלבד ואין להן ולא יינתן להן כל משקל לצורך פירושו.
2. **הגדרות**

למונחים המפורטים להלן, תינתן המשמעות המופיעה בצידי:

 - 2.1 "אישור המפקח" - אישור אשר יומצא על ידי המפקח למלווה, לפיו על החייב לשלם לקבלן תשלום בגין ביצוע העבודות;
 - 2.2 "הבניין" - הבניין המצוי ברחוב: בזל 43 תל אביב - יפו;
 - 2.3 "הדיירים" - כל בעלי הדירות בבניין;
 - 2.4 "המפקח" - מי שימונה בכתב, מעת לעת, על ידי המלווה, לפקח על ביצוע העבודות או על כל חלק מן העבודות;
 - 2.5 "העבודות" - כל העבודות אשר תבוצענה בקשר עם שיפוץ הבניין ו/או כל חלק ממנו, בהתאם להוראות חוזה הקבלן ו/או כל עבודה נוספת ו/או כל עבודה נלווית שיש לבצע לצורך עמידת הקבלן בהתחייבויותיו על פי חוזה הקבלן, לרבות הקמת כל מבנה ארעי לצורך כך, והכל בהתאם להוראות חוזה הקבלן ו/או בקשר אליו ו/או הכרוך בו;
 - 2.6 "הקבלן" - הקבלן ו/או הקבלנים אשר יבצע את העבודות, לרבות נציגיהם, שלוחיהם, מורשיהם המוסמכים, לרבות כל קבלן משנה הפועל בשם מי מהם ו/או מטעם מי מהם בביצוע העבודות ו/או בביצוע כל חלק מהן;
 - 2.7 "התשלומים" - סכומי כסף אשר יתקבלו אצל החייב, מאת המלווה, בכפוף לאישור המפקח ובהתאם לו, בגין ביצוע העבודות, לצורך המחאתם לקבלן;
 - 2.8 "חוזה הקבלן" - חוזה בין הקבלן לבין החייב בקשר עם ביצוע העבודות;

3. **מהות החוזה**
- 3.1 ההלוואה תינתן לחייב מאת המלווה אד ורק למטרת תשלום עבור ביצוע העבודות.
- 3.2 ההלוואה תהא בסך של : 297,000 ₪ (מאתיים תשעים ושבע אלף ₪) (להלן ולעיל: "**ההלוואה**").
- 3.3 יובהר בזאת, כי ככל ועלות ההלוואה אינה מכסה את מלוא עלות העבודות המתוכננות, יהיה על החייב להפקיד בידי המלווה את מלוא ההפרש שבין ההלוואה לבין עלותן המתוכננת של העבודות באמצעות שיקים לפקודת הקבלן (להלן: "**ההון העצמי**"). המלווה יעביר ישירות לקבלן את ההון העצמי על פי מנגנון התשלומים לקבלן הקבוע בהסכם.
- 3.4 פירעון ההלוואה ייעשה בהתאם לסעיף 6 להלן.
- 3.5 למען הסר ספק, מובהר ומודגש, כי ליחיד נציגות הבניין לא תהא אחריות אישית לקיום התחייבויות החייב בחוזה זה, אלא כפי חלקם היחסי כדיירים.
4. **תנאי העמדת ההלוואה לחייב**
- 4.1 ההלוואה תועמד לחייב בהתאם למפורט להלן:
- 4.1.1 ההלוואה תועמד רק לאחר התקיימות 2 התנאים המפורטים להלן:
- 4.1.1.1 חתימת חוזה בין הנציגות והקבלן והעברת עותק מקורי חתום של חוזה הקבלן לידי המלווה.
- 4.1.1.2 חתימת פרוטוקול של ועד הבית בנוסח המצ"ב כנספת א' והעברת העתק מקורי ממנו לידי המלווה.
- 4.1.2 לאחר קבלת אישור המפקח, מעת לעת, יעביר המלווה לחייב המחאה משוכה על שם החייב, בסכום זהה לתשלום אשר נקבע באישור המפקח.
- 4.1.3 מובהר ומוסכם כי המלווה לא יעביר לחייב, והחייב לא ידרוש מהמלווה כל תשלום בטרם התקבל אצל המלווה אישור המפקח לביצוע אותו תשלום.
- 4.1.4 החייב יסב על שם הקבלן כל המחאה שתתקבל אצלו מאת המלווה על חשבון ההלוואה וימסור לקבלן כל המחאה כאמור במסירה אישית לא יאוחר מתום שלושה (3) ימים ממועד קבלת המחאה מהמלווה.
- 4.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המלווה לא יעביר כל המחאה לחייב, גם אם התקבל אצלו אישור המפקח, בטרם הועברה המחאה הקודמת שמסר לחייב לידי קבלן.
- 4.3 במקרה בו הבניין נמצא בבעלותו של גורם אחד, החייב, כתנאי לקבלת ההלוואה, ירשום הערת אזהרה לטובת המלווה בגין ההלוואה.
- 4.4 כתנאי להלוואה, יומצא למלווה אישור על הערת האזהרה, כאמור בסעיף 4.3 לעיל, מלשכת רישום המקרקעין.
5. **תקופת ההלוואה**
- 5.1 ההלוואה תינתן לתקופה המתחילה בתאריך 15.07.08 ומסתיימת בתאריך 15.07.09.
6. **פירעון ההלוואה**
- 6.1 ההלוואה תפרע על ידי הדיירים ו/או מי מהם ב- 45 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, ללא ריבית והצמדה, באמצעות 45 המחאות ו/או הוראות קבע ו/או התחייבות באמצעות כרטיס אשראי שתארכי פירעון לכל חודש ואשר יופקדו ו/או יחתמו, בהתאמה, במועד חתימת חוזה זה אצל המלווה.
- 6.2 איחור בתשלום כלשהו, של החייב ו/או הדיירים ו/או אחד מהם, על חשבון ההלוואה העולה על שבעה (7) ימים, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה והמלווה יהא זכאי לנקוט בכל סעד חוקי העומד לזכותו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות מימוש הבטוחות כהגדרתן להלן.
- 6.3 החייב לא יהא זכאי להקדים את פירעון ההלוואה, או חלק ממנה, אלא בכפוף להסכמת המלווה מראש ובכתב. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המלווה יהיה רשאי לסרב להקדים את פירעון ההלוואה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לא כל צורך בנימוק לכך.

- 6.4 ספרי המלווה יהוו ראיה לכאורה לאמיתות האמור בהם בכל הקשור להלוואה ולפירעונה.
- 6.5 יובהר ויודגש כי ככל ועלות העבודות תהא נמוכה מסך ההלוואה, הרי שיחול בקשר עם היתרה (להלן: "הסכום העודף"), המפורט להלן:
- 6.5.1 במקרה בו הפקיד החייב בידי המלווה סכומים נוספים על סך ההלוואה לשם תשלום על עבודות נוספות אשר צפויות להתבצע בבניין (להלן: "הפיקדון"), הרי שהסכום העודף יצורף לסכום הפיקדון ויעשה שימוש בסכום זה לשם תשלום בעבור העבודות אשר בגינן הופקדו כספי הפיקדון.
- 6.5.2 באם לא מצויים כספי פיקדון בידי המלווה, הרי שההלוואה תוקטן בסך השווה לסכום העודף ויבוצע עדכון באמצעי הגבייה של החזר ההלוואה, באופן בו יבוטלו התשלומים הדחויים ביותר של החזר ההלוואה בסך השווה לסכום העודף.
- 7. בטוחות**
- 7.1 כל אחד מהדיירים יחתום על שטר חוב לחלקו בחזר הלוואה, כאשר ההמחאות המעותדות יצורפו לנוסח שטר החוב וישמשו לצורך הבטחת פירעון ההלוואה במועדה כאמור.
- נוסח שטר החוב מצורף **בנספח ב'.**
- 7.2 בנוסף לאמור לעיל, דיירים אשר הנם חברות בע"מ, יחתמו גם על שטר ערבות אישי של בעל המניות.
- נוסח שטר הערבות האישית מצורף **בנספח ג'.**
- 8. מימוש הבטוחות**
- המלווה יהא זכאי לממש מיד את הבטוחות וההתחייבויות שניתנו, או יינתנו, מכוחו של חוזה זה, או כל חלק מהם, בכל האמצעים הניתנים על פי הדין, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 8.1 אם הדיירים ו/או אחד מהם יפר חוזה זה הפרה יסודית.
- 8.2 אם הדיירים ו/או אחד מהם לא יפרע את מלוא ההלוואה ו/או כל חלק ממנה במועדים הקבועים בחוזה זה.
- בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן יתא המלווה רשאי לנקוט בכל הצעדים המשפטיים שימצא לנכון לשם מימוש הבטוחות, או כל חלק מהם להבטחת כל סכום המגיע לו מאת הדיירים ו/או אחד מהם, לרבות פרעון מיידי של ההלוואה ע"פ חוזה זה.
- יובהר ויודגש כי למלווה יהא שיקול דעת מלא בכל הקשור להפעלת הבטוחות, לרבות מועד ההפעלה והבטחה אשר יבחר לממש.
- 9. המחאת זכויות**
- 9.1 המלווה יהיה רשאי בכל עת להסב ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי החוזה, כולן או חלקן, על פי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיהיה עליו לקבל את הסכמת החייב לכך והכל בכפוף לכך שלא ייפגעו זכויות החייב.
- 9.2 החייב אינו רשאי למסור, להסב, להעביר, להמחות לאחרים כל זכויות ו/או התחייבויות לפי חוזה זה ו/או חלקן, ו/או כל חלק מהן, אלא בהסכמת המלווה בכתב ומראש ובתנאים שנקבעו על ידו.
- 10. שונות**
- 10.1 בוטל חוזה הקבלן, כדין, על ידי החייב, יהיה החייב זכאי לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב למלווה (להלן: "ההודעה"). תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד קבלת ההודעה, כאמור, ישיב המלווה לחייב ו/או לדיירים לפי העניין, את יתרת ההון העצמי והבטוחות אשר הופקדו בידי המלווה (להלן: "מועד ההשבה").
- 10.2 כל הוצאות הכרוכות במימוש הבטוחות ובגביית הסכומים שיגיעו למלווה לפי חוזה זה, וכן כל הוצאות שהמלווה יוציא אגב גביית הסכומים המגיעים לו על פי חוזה זה ובקשר עם פעולות אחרות שהמלווה רשאי לבצע לפי חוזה זה וכל הוצאות הקשורות בחוזה זה או הנובעות הימנו יחולו על החייב.
- 10.3 שום ויתור, הנחה, דחייה, אורכה או הימנעות מפעולה במועד של מי מהצדדים לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של תחייבות כלשהי מהתחייבויות הצד השני על פי חוזה זה או על

- פי דין, לא יחשבו ולא יפורשו כויתור כלשהו מצידו על זכויותיו, או בהסכמה להפרה או לדחייה או לשינוי החוזה.
- 10.4 כל שינוי, תיקון ו/או תוספת לחוזה, לא יהיה להם תוקף, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים.
- 10.5 סמכות השיפוט הייחודית בכל הקשור ו/או הנובע מחוזה זה, מוקנית בזה לבתי המשפט המוסמכים שבמחוז תל-אביב בלבד.
- 10.6 כתובות הצדדים לחוזה זה הם כקבוע במבוא לו.
- 10.7 כל הודעה שתימסר בדואר רשום תחשב כאילו נמסרה לצד השני בתוך שבעים ושתיים (72) שעות מתאריך אישור בית דואר בישראל על קבלת ההודעה למשלוח. אם נמסרו הודעות כאמור באמצעות שליח ייחשבו ההודעות כאילו הגיעו ליעדן מיד עם מסירתן. הודעות שנשלחו בפקסימיליה תחשבנה כנמסרות ליעדן בחלוף יום עסקים מעת שיגורן בפקסימיליה כאמור ובכפוף לקבלת אישור קבלה טלפוני.
- 10.8 כל צד מחייב להודיע לצד השני בכתב על כל שינוי שיחול, אם יחול בכתובתו ו/או בפרטים אחרים המופיעים בחוזה ללא דיחוי.
- 10.9 חוזה זה גובר ומבטל על כל חוזה קודם בין הצדדים, בין אם בכתב ובין אם בעל פה.

ולראייה באנו על החתום:



החייב

נציגות הבניין בזל 43

המלווה

טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

מסמך בבדיקה 2

חוזה הלוואה – העתק מתאים למקור
מלשכת המפקחת על המקרקעין בת"א

חוזה הלוואה

העתק מתאים למקור

שנערך ונחתם ביום 24 לחודש יוני שנת 2008

הנמצא בתיק 370 / 11
הן מזה

עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ ח.פ. 52-001083-6
רחוב המסגר 9, בית אמפא, תל-אביב 67776
טל': 03-7910330; פקס: 03-7910340
(להלן: "המלווה")

בין:

מצד אחד;

נציגות הבית המשותף של הבניין - (- ויצ"ו - נציגות לצורך השיפוט)
ברחוב בזל 43, בתל אביב - יפו
ע"י המורשים לחתום בשם הנציגות:

ובין:

אילן קירשנבאום ת.ז. [REDACTED]

(להלן: "החייב")

מצד שני;

והחייב מעוניין לשפץ את הבניין;
והחייב פנה אל המלווה בבקשה כי יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון העבודות והמלווה הסכים להעמיד את ההלוואה לטובת החייב למטרת ביצוע העבודות ואו כל חלק מהן;
והצדדים מבקשים להסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם, לרבות תנאי החזר ההלוואה והכל, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.

לפיכך הוסכם, הוצהר וחותנה בין הצדדים בדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.1 המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 כותרות הסעיפים בחוזה זה הן לשם נוחות בלבד ואין להן ולא יינתן להן כל משקל לצורך פירושו.
2. **הגדרות**

למונחים המפורטים להלן, תינתן המשמעות המופיעה בצידיים:

 - 2.1 "אישור המפקח" - אישור אשר יומצא על ידי המפקח למלווה, לפיו על החייב לשלם לקבלן תשלום בגין ביצוע העבודות;
 - 2.2 "הבניין" - המצוי ברחוב: בזל 43 תל אביב - יפו;
 - 2.3 "הדיריג" - כל בעלי הדירות בבניין;
 - 2.4 "המפקח" - מי שימונה בכתב, מעת לעת, על ידי המלווה, לפקח על ביצוע העבודות או על כל חלק מן העבודות;
 - 2.5 "העבודות" - כל העבודות אשר תבוצענה בקשר עם שיפוץ הבניין ואו כל חלק ממנו, בהתאם להוראות חוזה הקבלן ואו כל עבודה נוספת ואו כל עבודה נלווית שיש לבצע לצורך עמידת הקבלן בהתחייבויותיו על פי חוזה הקבלן, לרבות הקמת כל מבנה ארעי לצורך כך, והכל בהתאם להוראות חוזה הקבלן ואו בקשר אליו ואו הכרוך בו;
 - 2.6 "הקבלן" - הקבלן ואו הקבלנים אשר יבצע את העבודות, לרבות נציגיהם, שלוחיהם, מורשיהם המוסמכים, לרבות כל קבלן משנה הפועל בשם מי מהם ואו מטעם מי מהם בביצוע העבודות ואו בביצוע כל חלק מהן;
 - 2.7 "התשלומים" - סכומי כסף אשר יתקבלו אצל החייב, מאת המלווה, בכפוף לאישור המפקח ובהתאם לו, בגין ביצוע העבודות, לצורך המחאתם לקבלן;
 - 2.8 "חוזה הקבלן" - חוזה בין הקבלן לבין החייב בקשר עם ביצוע העבודות;

מהות החוזה

- 3.1 ההלוואה תינתן לחייב מאת המלווה אד ורק למטרת תשלום עבור ביצוע העבודות.
- 3.2 ההלוואה תהא בסך של : 297,000 ₪ (מאתיים תשעים ושבע אלף ₪) (להלן ולעיל: "**ההלוואה**").
- 3.3 יובהר בזאת, כי ככל ועלות ההלוואה אינה מכסה את מלוא עלות העבודות המתוכננות, יהיה על החייב להפקיד בידי המלווה את מלוא ההפרש שבין ההלוואה לבין עלותן המתוכננת של העבודות באמצעות שיקים לפקודת הקבלן (להלן: "**ההון העצמי**"). המלווה יעביר ישירות לקבלן את ההון העצמי על פי מנגנון התשלומים לקבלן הקבוע בהסכם.
- 3.4 פירעון ההלוואה ייעשה בהתאם לסעיף 6 להלן.
- 3.5 למען הסר ספק, מובהר ומודגש, כי ליחיד נציגות הבניין לא תהא אחריות אישית לקיום התחייבויות החייב בחוזה זה, אלא כפי חלקם היחסי כדיירים.

4. תנאי העמדת ההלוואה לחייב

- 4.1 ההלוואה תועמד לחייב בהתאם למפורט להלן:
 - 4.1.1 ההלוואה תועמד רק לאחר התקיימות 2 התנאים המפורטים להלן:
 - 4.1.1.1 חתימת חוזה בין הנציגות והקבלן והעברת עותק מקורי חתום של חוזה הקבלן לידי המלווה.
 - 4.1.1.2 חתימת פרוטוקול של ועד הבית בנוסח המצ"ב כנספת א' והעברת העתק מקורי ממנו לידי המלווה.
 - 4.1.2 לאחר קבלת אישור המפקח, מעת לעת, יעביר המלווה לחייב המחאה משוכה על שם החייב, בסכום זהה לתשלום אשר נקבע באישור המפקח.
 - 4.1.3 מובהר ומוסכם כי המלווה לא יעביר לחייב, והחייב לא ידרוש מהמלווה כל תשלום בטרם התקבל אצל המלווה אישור המפקח לביצוע אותו תשלום.
 - 4.1.4 החייב יסב על שם הקבלן כל המחאה שתתקבל אצלו מאת המלווה על חשבון ההלוואה וימסור לקבלן כל המחאה כאמור במסירה אישית לא יאוחר מתום שלושה (3) ימים ממועד קבלת המחאה מהמלווה.
- 4.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המלווה לא יעביר כל המחאה לחייב, גם אם התקבל אצלו אישור המפקח, בטרם הועברה ההמחאה הקודמת שמסר לחייב לידי קבלן.
- 4.3 במקרה בו הבניין נמצא בבעלותו של גורם אחד, החייב, כתנאי לקבלת ההלוואה, ירשום הערת אזהרה לטובת המלווה בגין ההלוואה.
- 4.4 כתנאי להלוואה, יומצא למלווה אישור על הערת האזהרה, כאמור בסעיף 4.3 לעיל, מלשכת רישום המקרקעין.

5. תקופת ההלוואה

- 5.1 ההלוואה תינתן לתקופה המתחילה בתאריך 15.07.08 ומסתיימת בתאריך 15.07.09.

6. פירעון ההלוואה

- 6.1 ההלוואה תפרע על ידי הדיירים ו/או מי מהם ב- 45 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, ללא ריבית והצמדה, באמצעות 45 המחאות ו/או הוראות קבע ו/או התחייבות באמצעות כרטיס אשראי שתארכי פירעון לכל חודש ואשר יופקדו ו/או יחתמו, בהתאמה, במועד חתימת חוזה זה אצל המלווה.
- 6.2 איחור בתשלום כלשהו, של החייב ו/או הדיירים ו/או אחד מהם, על חשבון ההלוואה העולה על שבעה (7) ימים, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה והמלווה יהא זכאי לנקוט בכל סעד חוקי העומד לזכותו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות מימוש הבטוחות כהגדרתן להלן.
- 6.3 החייב לא יהא זכאי להקדים את פירעון ההלוואה, או חלק ממנה, אלא בכפוף להסכמת המלווה מראש ובכתב. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המלווה יהיה רשאי לסרב להקדים את פירעון ההלוואה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לא כל צורך בנימוק לכך.

- 6.4 ספרי המלווה יהוו ראיה לכאורה לאמיתות האמור בהם בכל הקשור להלוואה ולפירעונה.
- 6.5 יובהר ויודגש כי ככל ועלות העבודות תהא נמוכה מסך ההלוואה, הרי שיחול בקשר עם היתרה (להלן: "הסכום העודף"), המפורט להלן:
- 6.5.1 במקרה בו הפקיד החייב בידי המלווה סכומים נוספים על סך ההלוואה לשם תשלום על עבודות נוספות אשר צפויות להתבצע בבניין (להלן: "הפיקדון"); הרי שהסכום העודף יצורף לסכום הפיקדון ויעשה שימוש בסכום זה לשם תשלום בעבור העבודות אשר בגינן הופקדו כספי הפיקדון.
- 6.5.2 : באם לא מצויים כספי פיקדון בידי המלווה, הרי שההלוואה תוקטן בסך השווה לסכום העודף ויבוצע עדכון באמצעי הגבייה של החזר ההלוואה, באופן בו יבוטלו התשלומים הדחויים ביותר של החזר ההלוואה בסך השווה לסכום העודף.
7. **בטוחות**
- 7.1 כל אחד מהדיירים יחתום על שטר חוב לחלקו בחזר הלוואה, כאשר ההמחאות המעותדות יצורפו לנוסח שטר החוב וישמשו לצורך הבטחת פירעון ההלוואה במועדה כאמור.
- נוסח שטר החוב מצורף **כנספח ב'.**
- 7.2 בנוסף לאמור לעיל, דיירים אשר הנם חברות בע"מ, יחתמו גם על שטר ערבות אישי של בעל המניות.
- נוסח שטר הערבות האישית מצורף **כנספח ג'.**
8. **מימוש הבטוחות**
- המלווה יהא זכאי לממש מיד את הבטוחות וההתחייבויות שניתנו, או יינתנו, מכוחו של חוזה זה, או כל חלק מהם, בכל האמצעים הניתנים על פי הדין, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 8.1 אם הדיירים ו/או אחד מהם יפר חוזה זה הפרה יסודית.
- 8.2 אם הדיירים ו/או אחד מהם לא יפרע את מלוא ההלוואה ו/או כל חלק ממנה במועדים הקבועים בחוזה זה.
- בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן יהא המלווה רשאי לנקוט בכל הצעדים המשפטיים שימצא לנכון לשם מימוש הבטוחות, או כל חלק מהם להבטחת כל סכום המגיע לו מאת הדיירים ו/או אחד מהם, לרבות פרעון מיידי של ההלוואה ע"פ חוזה זה.
- יובהר ויודגש כי למלווה יהא שיקול דעת מלא בכל הקשור להפעלת הבטוחות, לרבות מועד ההפעלה והבטוחה אשר יבחר לממש.
9. **המחאת זכויות**
- 9.1 המלווה יהיה רשאי בכל עת להסב ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי החוזה, כולן או חלקן, על פי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיהיה עליו לקבל את הסכמת החייב לכך והכל בכפוף לכך שלא ייפגעו זכויות החייב.
- 9.2 החייב אינו רשאי למסור, להסב, להעביר, להמחות לאחרים כל זכויות ו/או התחייבויות לפי חוזה זה ו/או חלקן, ו/או כל חלק מהן, אלא בהסכמת המלווה בכתב ומראש ובתנאים שנקבעו על ידו.
10. **שונות**
- 10.1 בוטל חוזה הקבלן, כדון, על ידי החייב, יהיה החייב זכאי לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב למלווה (להלן: "ההודעה"). תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד קבלת ההודעה, כאמור, ישיב המלווה לחייב ו/או לדיירים לפי העניין, את יתרת ההון העצמי והבטוחות אשר הופקדו בידי המלווה (להלן: "מועד ההשבה").
- 10.2 כל ההוצאות הכרוכות במימוש הבטוחות ובגביית הסכומים שיגיעו למלווה לפי חוזה זה, וכן כל ההוצאות שהמלווה יוציא אגב גביית הסכומים המגיעים לו על פי חוזה זה ובקשר עם פעולות אחרות שהמלווה רשאי לבצע לפי חוזה זה וכל הוצאות הקשורות בחוזה זה או הנובעות הימנו יחולו על החייב.
- 10.3 שום ויתור, הנחה, דחייה, אורכה או הימנעות מפעולה במועד של מי מהצדדים לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבויות הצד השני על פי חוזה זה או על

- פי דין, לא יחשבו ולא יפורשו כויתור כלשהו מצידו על זכויותיו, או בהסכמה להפרה או לדחייה או לשינוי החוזה.
- 10.4 כל שינוי, תיקון ו/או תוספת לחוזה, לא יהיה להם תוקף, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים.
- 10.5 סמכות השיפוט הייחודית בכל הקשור ו/או הנובע מחוזה זה, מוקנית בזה לבתי המשפט המוסמכים שבמחוז תל-אביב בלבד.
- 10.6 כתובות הצדדים לחוזה זה הם כקבוע במבוא לו.
- 10.7 כל הודעה שתימסר בדואר רשום תחשב כאילו נמסרה לצד השני בתוך שבעים ושתיים (72) שעות מתאריך אישור בית דואר בישראל על קבלת ההודעה למשלוח. אם נמסרו הודעות כאמור באמצעות שליח ייחשבו ההודעות כאילו הגיעו ליעדן מיד עם מסירתן. הודעות שנשלחו בפקסימיליה תחשבנה כנמסרות ליעדן בחלוף יום עסקים מעת שיגורן בפקסימיליה כאמור ובכפוף לקבלת אישור קבלה טלפוני.
- 10.8 כל צד מחייב להודיע לצד השני בכתב על כל שינוי שיחול, אם יחול בכתובתו ו/או בפרטים אחרים המופיעים בחוזה ללא דיחוי.
- 10.9 חוזה זה גובר ומבטל על כל חוזה קודם בין הצדדים, בין אם בכתב ובין אם בעל פה.

ולראייה באנו על החתום:

החייב

נציגות הבניין בזל 43

המלווה



טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

מסמך בבדיקה 3

חוזה הלוואה – וכן מכתב תשובה מחברת עזרה וביצרון

עותק שנשלח באימייל ע"י אילן ביום 18.6.10

טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



חוכמת הכתב
מכון לגרפולוגיה
משפטית ותעסוקתית
בהנהלת מלי קדוש



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

חוכמת הכתב

From:

<Ilan

Sent:

יום ראשון 28 ספטמבר 2014 20:26

To:

mali@w-o-w.co.il

Subject:

Fwd: אילן קירשנבאום - הבן של - פרשנות חוזה

Attachments:

חוזה_עזרה_ובצרון.jpg.4; חוזה_עזרה_ובצרון.jpg.1; חוזה_עזרה_ובצרון.jpg.2;
חוזה_עזרה_ובצרון.jpg.3; מכתב_עזרה_וביצרון.jpg.180110

----- Forwarded message -----

From: Ilan

Date: Fri, 18 Jun 2010 23:34:07 +0300

Subject: אילן קירשנבאום - הבן של - פרשנות חוזה

To:

לכבוד:

מר קירשנבאום אילן

מרח' בול 43

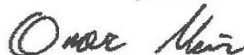
תל אביב 62744

א.נ.,

הנדון: תשובה למכתבך מיום 11.1.10

1. הריני לאשר קבלת מכתבך שבנדון.
2. , כפי שציינתי במכתבי אליך מיום ת-21.12.09, הסכם ההלוואה נחתם בין עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ לבין נציגות הבית בבניין. לפיכך, הנציגות היא הגוף המוסמך להליך ולהעלות בפנינו טענות כאלו ואחרות, בדבר הפרת תחובה לכאורה.
3. למען הסדר הטוב אדגיש בשנית, כי בעלי הדירות בבניין, כיתידים, אינם צד להסכם ההלוואה ולפיכך, אין באפשרותם להעלות טענות ו/או להתנהל אל מול חב' עזרה ובצרון, מכוחו, אלא באמצעות הנציגות בלבד (אשר הוסמכה על-ידי בעלי הדירות, לייצגם לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם ההלוואה).
4. כידוע, לנציגות הבניין אין טענות בדבר הפרת ההסכם, אלא היא זאת שביקשה לשנות את תוכן ההסכם בכך שביקשה העברת חספסים הנוגעים אליה לצורך המשך השיפוט בבניין.
5. ברור, שאין כל מניעה לשנות את תנאי ההסכם כאמור, כל עוד נציגות הבניין וחב' עזרה ובצרון, החתומות עליו, נתנו הסכמתן המלאה לביצוע השינוי.
6. פירוט התשלומים, כפי שבוצעו, נמצא ברשות נציגות הבניין והנך מוזמן לפנות אליהם לצורך קבלתו.
7. לאור האמור הריני להבהיר, כי חב' עזרה ובצרון לא תידרש לפניות נוספות מטעמך בעניין זה וכל טענה נוספת כאמור, ככל וקיימת, עליך להפנותה אל נציגות הבניין בלבד.

בכבוד רב,



עומר מאירי, עו"ד

מנהל המדור לפניות הציבור

עזרה ובצרון



בית אמפא, רח' המסגר 9 תל-אביב 67776
טלפון רב קווי: 03-7910330, פקס: 03-7910340 e-mail: info@e-b.co.il www.e-b.co.il

חוזה הלוואה

שנערך ונחתם ביום 24 לחודש יוני שנת 2008

בין:

עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ ח.פ. 6-001083-52
רחוב המסגר 9, בית אמפא, תל-אביב 67776
טל': 03-7910330; פקס: 03-7910340
(להלן: "המלווה")

מצד אחד:

ובין:

נציגות הבית המשותף של הבניין - (ויצ"ו - נציגות לצורך השיפוף)
ברחוב בזל 43, בתל אביב - יפו
ע"י המורשים לחתום בשם הנציגות:

אילן קירשנבאום ת.ז. [REDACTED]

(להלן: "החייב")

מצד שני:

הואיל

והחייב מעוניין לשפץ את הבניין;

הואיל

והחייב פנה אל המלווה בבקשה כי יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון העבודות והמלווה הסכים להעמיד את ההלוואה לטובת החייב למטרת ביצוע העבודות ואו כל חלק מהן;

והואיל

והצדדים מבקשים להסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם, לרבות תנאי חזר ההלוואה והכל, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים בדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.1 המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 כותרות הסעיפים בחוזה זה הן לשם נוחות בלבד ואין להן ולא יינתן להן כל משקל לצורך פירושן.
2. **הגדרות**

למונחים המפורטים להלן, תינתן המשמעות המופיעה בצידי:

 - 2.1 "אישור המפקח" - אישור אשר יומצא על ידי המפקח למלווה, לפיו על החייב לשלם לקבלן תשלום בגין ביצוע העבודות;
 - 2.2 "הבניין" - הבניין המצוי ברחוב: בזל 43 תל אביב - יפו;
 - 2.3 "הדיירים" - כל בעלי הדירות בבניין;
 - 2.4 "המפקח" - מי שימונה בכתב, מעת לעת, על ידי המלווה, לפקח על ביצוע העבודות או על כל חלק מן העבודות;
 - 2.5 "העבודות" - כל העבודות אשר תבוצענה בקשר עם שיפוץ הבניין ואו כל חלק ממנו, בהתאם להוראות חוזה הקבלן ואו כל עבודה נוספת ואו כל עבודה נלווית שיש לבצע לצורך עמידת הקבלן בהתחייבויותיו על פי חוזה הקבלן, לרבות הקמת כל מבנה ארעי לצורך כך, והכל בהתאם להוראות חוזה הקבלן ואו בקשר אליו ואו הכרוך בו;
 - 2.6 "הקבלן" - הקבלן ואו הקבלנים אשר יבצע את העבודות, לרבות נציגיהם, שלוחיהם, מורשיהם המוסמכים, לרבות כל קבלן משנה הפועל בשם מי מהם ואו מטעם מי מהם בביצוע העבודות ואו בביצוע כל חלק מהן;
 - 2.7 "התשלומים" - סכומי כסף אשר יתקבלו אצל החייב, מאת המלווה, בכפוף לאישור המפקח ובהתאם לו, בגין ביצוע העבודות, לצורך המתאם לקבלן;
 - 2.8 "חוזה הקבלן" - חוזה בין הקבלן לבין החייב בקשר עם ביצוע העבודות;

3. מהות החוזה

- 3.1 ההלוואה תינתן לחייב מאת המלווה אד ורק למטרת תשלום עבור ביצוע העבודות.
- 3.2 ההלוואה תהא בסך של : 297,000 ₪ (מאתיים תשעים ושבע אלף ₪) (להלן ולעיל: "ההלוואה").
- 3.3 יובהר בזאת, כי ככל ועלוות ההלוואה אינה מכסה את מלוא עלות העבודות המתוכננות, יהיה על החייב להפקיד בידי המלווה את מלוא ההפרש שבין ההלוואה לבין עלותן המתוכננת של העבודות באמצעות שיקים לפקודת הקבלן (להלן: "ההון העצמי"). המלווה יעביר ישירות לקבלן את החון העצמי על פי מנגנון התשלומים לקבלן הקבוע בהסכם.
- 3.4 פירעון ההלוואה ייעשה בהתאם לסעיף 6 להלן.
- 3.5 למען הסר ספק, מובהר ומודגש, כי ליחיד נציגות הבניין לא תהא אחריות אישית לקיום התחייבויות החייב בחוזה זה, אלא כפי חלקם היחסי כדיירים.

4. תנאי העמדת ההלוואה לחייב

- 4.1 החלוואה תועמד לחייב בהתאם למפורט להלן:
 - 4.1.1 החלוואה תועמד רק לאחר התקיימות 2 התנאים המפורטים להלן:
 - 4.1.1.1 חתימת חוזה בין הנציגות והקבלן והעברת עותק מקורי חתום של חוזה הקבלן לידי המלווה.
 - 4.1.1.2 חתימת פרוטוקול של ועד הבית בנוסח המצ"ב כנספת א' והעברת העתק מקורי ממנו לידי המלווה.
 - 4.1.2 לאחר קבלת אישור המפקח, מעת לעת, יעביר המלווה לחייב המחאה משוכה על שם החייב, בסכום זהה לתשלום אשר נקבע באישור המפקח.
 - 4.1.3 מובהר ומוסכם כי המלווה לא יעביר לחייב, והחייב לא ידרוש מהמלווה כל תשלום בטרם התקבל אצל המלווה אישור המפקח לביצוע אותו תשלום.
 - 4.1.4 החייב יסב על שם הקבלן כל המחאה שתתקבל אצלו מאת המלווה על חשבון ההלוואה וימסור לקבלן כל המחאה כאמור במסירה אישית לא יאוחר מתום שלושה (3) ימים ממועד קבלת המחאה מהמלווה.
- 4.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המלווה לא יעביר כל המחאה לחייב, גם אם התקבל אצלו אישור המפקח, בטרם הועברה המחאה הקודמת שמסר לחייב לידי קבלן.
- 4.3 במקרה בו הבניין נמצא בבעלותו של גורם אחד, החייב, כתנאי לקבלת ההלוואה, ירשום הערת אזהרה לטובת המלווה בגין ההלוואה.
- 4.4 כתנאי להלוואה, יומצא למלווה אישור על הערת האזהרה, כאמור בסעיף 4.3 לעיל, מלשכת רישום המקרקעין.

5. תקופת ההלוואה

- 5.1 החלוואה תינתן לתקופה המתחילה בתאריך 15.07.08 ומסתיימת בתאריך 15.07.09.

6. פירעון ההלוואה

- 6.1 ההלוואה תפרע על ידי הדיירים ו/או מי מהם ב- 45 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, ללא ריבית והצמדה, באמצעות 45 המחאות ו/או הוראות קבע ו/או התחייבות באמצעות כרטיס אשראי שתאריך פירעון כל חודש ואשר יופקדו ו/או יחתמו, בהתאמה, במועד חתימת חוזה זה אצל המלווה.
- 6.2 איחור בתשלום כלשהו, של החייב ו/או הדיירים ו/או אחד מהם, על חשבון ההלוואה העולה על שבעה (7) ימים, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה והמלווה יהא זכאי לנקוט בכל סעד חוקי העומד לזכותו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות מימוש הבטוחות כהגדרתן להלן.
- 6.3 החייב לא יהא זכאי להקדים את פירעון ההלוואה, או חלק ממנה, אלא בכפוף להסכמת המלווה מראש ובכתב. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המלווה יהיה רשאי לסרב להקדים את פירעון ההלוואה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לא כל צורך בנימוק לכך.

- 6.4 ספרי המלווה יהיו ראיה לכאורה לאמיתות האמור בהם בכל הקשור להלוואה ולפירעונה.
- 6.5 יובהר ויודגש כי ככל ועלות העבודות תהא נמוכה מסך הלוואה, הרי שיחול בקשר עם היתרה (להלן: "הסכום העודף"), המפורט להלן:
- 6.5.1 במקרה בו הפקיד החייב בידי המלווה סכומים נוספים על סך הלוואה לשם תשלום על עבודות נוספות אשר צפויות להתבצע בבניין (להלן: "הפיקדון"), הרי שהסכום העודף יצורף לסכום הפיקדון ויעשה שימוש בסכום זה לשם תשלום בעבור העבודות אשר בגינן הופקדו כספי הפיקדון.
- 6.5.2 באם לא מצויים כספי פיקדון בידי המלווה, הרי שההלוואה תוקטן בסך השווה לסכום העודף ויבוצע עדכון באמצעי הגבייה של החזר הלוואה, באופן בו יבטלו התשלומים הדחויים ביותר של החזר הלוואה בסך השווה לסכום העודף.

7. בטוחות

- 7.1 כל אחד מהדיירים יחתום על שטר חוב לחלקו בהחזר הלוואה, כאשר ההמחאות המעותדות יצורפו לנוסח שטר החוב וישמשו לצורך הבטחת פירעון הלוואה במועדה כאמור.
- נוסח שטר החוב מצורף כנספת ב'.
- 7.2 בנוסף לאמור לעיל, דיירים אשר הנם חברות בע"מ, יחתמו גם על שטר ערבות אישי של בעל המניות.
- נוסח שטר הערבות האישית מצורף כנספת ג'.

8. מימוש הבטוחות

- המלווה יהא זכאי לממש מיד את הבטוחות וההתחייבויות שניתנו, או יינתנו, מכוחו של חוזה זה, או כל חלק מתו, בכל האמצעים הניתנים על פי הדין, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 8.1 אם הדיירים ו/או אחד מהם יפר חוזה זה הפרה יסודית.
- 8.2 אם הדיירים ו/או אחד מהם לא יפרע את מלוא הלוואה ו/או כל חלק ממנה במועדים הקבועים בחוזה זה.
- בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן יהא המלווה רשאי לנקוט בכל הצעדים המשפטיים שימצא לנכון לשם מימוש הבטוחות, או כל חלק מהם להבטחת כל סכום המגיע לו מאת הדיירים ו/או אחד מהם, לרבות פרעון מיידי של הלוואה ע"פ חוזה זה.
- יובהר ויודגש כי למלווה יהא שיקול דעת מלא בכל הקשור להפעלת הבטוחות, לרבות מועד ההפעלה והבטחה אשר יבחר לממש.

9. המחאות זכויות

- 9.1 המלווה יהיה רשאי בכל עת להסב ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי החוזה, כולן או חלקן, על פי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיהיה עליו לקבל את הסכמת החייב לכך והכל בכפוף לכך שלא ייפגעו זכויות החייב.
- 9.2 החייב אינו רשאי למסור, להסב, להעביר, להמחות לאחרים כל זכויות ו/או התחייבויות לפי חוזה זה ו/או חלקו, ו/או כל חלק מהן, אלא בהסכמת המלווה בכתב ומראש ובתנאים שנקבעו על ידו.

10. שונות

- 10.1 בוטל חוזה הקבלן, כדין, על ידי החייב, יהיה החייב זכאי לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב למלווה (להלן: "ההודעה"). תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד קבלת ההודעה, כאמור, ישיב המלווה לחייב ו/או לדיירים לפי העניין, את יתרת ההון העצמי והבטחות אשר הופקדו בידי המלווה (להלן: "מועד ההשבה").
- 10.2 כל הוצאות הכרוכות במימוש הבטוחות ובגביית הסכומים שגיעו למלווה לפי חוזה זה, וכן כל הוצאות שהמלווה יוציא אגב גביית הסכומים המגיעים לו על פי חוזה זה ובקשר עם פעולות אחרות שהמלווה רשאי לבצע לפי חוזה זה וכל הוצאות הקשורות בחוזה זה או הנובעות הימנו יחולו על החייב.
- 10.3 שום ויתור, הנחה, דחייה, אורכה או הימנעות מפעולה במועד של מי מהצדדים לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של תנחייבות כלשהי מהתחייבויות הצד השני על פי חוזה זה או על

- פי דין, לא יחשבו ולא יפורשו כויתור כלשהו מצידו על זכויותיו, או בהסכמה להפרה או לדחייה או לשינוי החוזה.
- 10.4 כל שינוי, תיקון ו/או תוספת לחוזה, לא יהיה להם תוקף, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים.
- 10.5 סמכות השיפוט הייחודית בכל הקשור ו/או הנובע מחוזה זה, מוקנית בזה לבתי המשפט המוסמכים שבמחוז תל-אביב בלבד.
- 10.6 כתובות הצדדים לחוזה זה הם כקבוע במבוא לו.
- 10.7 כל הודעה שתמסר בדואר רשום תחשב כאילו נמסרה לצד השני בתוך שבעים ושתיים (72) שעות מתאריך אישור בית דואר בישראל על קבלת ההודעה למשלוח. אם נמסרו הודעות כאמור באמצעות שליח ייחשבו ההודעות כאילו הגיעו ליעדן מיד עם מסירתן. הודעות שנשלחו בפקסימיליה תחשבנה כנמסרות ליעדן בחלוף יום עסקים מעת שיגורן בפקסימיליה כאמור ובכפוף לקבלת אישור קבלה טלפוני.
- 10.8 כל צד מחייב להודיע לצד השני בכתב על כל שינוי שיתחול, אם יחול בכותבתו ו/או בפרטים אחרים המופיעים בחוזה ללא דיחוי.
- 10.9 חוזה זה גובר ומבטל על כל חוזה קודם בין הצדדים, בין אם בכתב ובין אם בעל פה.

ולראייה באנו על החתום:


החייב

נציגות הבניין בזל 43

המלווה

טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

מסמך בבדיקה 4

חוזה הלוואה – צילום מתיק ביהמ"ש תא"מ 21421-11-12
נספח 2.7 לגילוי מסמכים כללי מטעם עזרה וביצרון

2.7

חוקה הלוואה	
שנערך ונחתם ביום 24 לחודש יוני שנת 2008	
מ"נ	עזרת ובצרון חברה לשכון בע"מ ח.מ. 6-001033-52 רחוב המסגר 9, בית אבנא, תל-אביב 67776 טל: 03-7910330; פקס: 03-7910340 (להלן: "המלווה")
מ"ד אחד:	נציגות הבית המשותף של הבניין (נ"י ונ"י) - נציגות לצורך השומן; ברחוב 43, בתל-אביב - נ"י ע"י המורשים לחתום בשם הנציגות: אולף קירשנבאום ת.ד. [REDACTED] (להלן: "החייב")
מ"ד שני:	החייב קעסמן לשכ"א חב"ד; החייב פנה אל המלווה בבקשה כי יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון העבודות והמלווה הסכים להעמיד את ההלוואה לטובת החייב למסרת ביצוע העבודות וזאת כל חלק מהן; החייב מבקש להסגיר את היתאים המשפטיים בנקודת, לרבות תנאי החזר וההלוואה והכל, בהתאם לתנאים המפורטים בחוקה זו.
לפיכך הוסכם, הוצג והתנת בין הצדדים בדלמון:	
מבנה	1. מבנה המספרים לחוקה זה מתווסף חלק בלתי נפרד הימנע.
1.1	1.2. כותרות הסעיפים בחוקה זו יהיו לשם נוחות בלבד ואין להן ולא ינתן להן כל משקל לצורך פירושן.
2. חלוקות	למנותים המפורטים להלן, וינתן המשמעות המופיעה בביטויים:
2.1	"אישור המפקח" - אישור אשר יוצא על ידי המפקח למעלה, לפני על החייב לשלם לקבלן תשלום בגין ביצוע העבודות;
2.2	"הבניין" - הבניין המצוי ברחוב 43, בתל-אביב - נ"י;
2.3	"הדירות" - כל בלוי הדירות בבניין;
2.4	"המפקח" - מי שימנה בסתם, מלכת עת, על ידי המלווה, לפקח על ביצוע העבודות או על כל חלק מהן העבודות;
2.5	"העבודות" - כל העבודות אשר תבוצענה בקשר עם שיפוץ הבניין וזאת כל חלק ממנו, בהתאם לתוראות חוקה הקבלן וזאת כל עבודה נוספת וזאת כל עבודה נלוות שיש לבצע לצורך עמידת הקבלן בהתחייבותו על פי חוקה הקבלן, לרבות הקמת כל מבנה ארעני לצורך כך, והכל בהתאם לתוראות חוקה הקבלן וזאת בקשר אליו וזאת הכרוך בו;
2.6	"הקבלן" - הקבלן וזאת הקבלנים אשר יבצע את העבודות, לרבות נציגיהם, שלוחיהם, מורשיהם המוסמכים, לרבות כל קבלן משנה תפועל בשם מי מהם וזאת מטעם מי מהם בביצוע העבודות וזאת בביצוע כל חלק מהן;
2.7	"התשלומים" - סכומי כסף אשר יתקבלו אצל החייב, מאת המלווה, בכפוף לאישור המפקח ובהתאם לו, בגין ביצוע העבודות, לצורך המתאמת לקבלן;
2.8	"חוקה הקבלן" - חוקה בין הקבלן לבין החייב בקשר עם ביצוע העבודות;

דף: 1008 Documents and Settings\mitchal

דף חזית הלואה נוטח 26 לחודש מרץ שנת 2008	
3.	מהות החוזה
3.1	החלואה ניתנת לחייב מאת המלווה אד ורש למטרת תשלום עבור ביצוע העבודות.
3.2	החלואה תהא בסך של 297,000 ₪ (מאתיים תשעים ושבע אלף ₪) (להלן "החלואה").
3.3	יובהר בואת, כי ככל ועלות החלואה אינה מכסה את מלוא עלות העבודות המתוכננות, יהיה על החייב להפקיד בידי המלווה את מלוא ההפרש שבין החלואה לבין עלותן המוטכנת של העבודות באמצעות שקים. לפקודת הקבלן (להלן "ההון העצמי"). המלווה יעביר ישירות לקבלן את ההון העצמי על פי מנגנון התשלומים לקבלן הקבוע בהסכם.
3.4	פירעון החלואה ייעשה בהתאם לסעיף 6 להלן.
3.5	למען הסר ספק, מובתר ומדגש, כי ליחיד נציגות חבנין לא תהא אחריות אישית לקיום התחייבויות החייב בחוזה זה, אלא כפי חלקם היחסי כדיירים.
4.	תנאי העמדת החלואה לחייב
4.1	החלואה תועמד לחייב בהתאם למפורט להלן:
4.1.1	החלואה תועמד רק לאחר התקיימות 2 התנאים המפורטים להלן:
4.1.1.1	חתימת חוזה בין הנציגות והקבלן והעברת עותק מקורי מתום של חוזה הקבלן לידי המלווה.
4.1.1.2	חתימת פרוטוקול של ועד הבית בנוסח המצוי בנספח א' והעברת חשנק מקורי ממנהל ליד המלווה.
4.1.2	לאחר קבלת אישור המפקח, מעת לעת, עביר המלווה לחייב המחאה משוכה על שם החייב, בסכום זהה לתשלום אשר לקטע באישור המפקח.
4.1.3	מובהר ומוסכם כי המלווה לא יעביר לחייב, וחתיב לא ידרוש מהמלווה כל תשלום בטרם התקבל אצל המלווה אישור המפקח לביצוע אותו תשלום.
4.1.4	החייב יסב על שם הקבלן כל המחאה שתתקבל אצלו מאת המלווה על חשבון החלואה ומסור לקבלן כל המחאה כאמור במסירה אישית לא יאוחר מיום שלוש (3) מיום ממועד קבלת המחאה מהמלווה.
4.2	למען הסר ספק, מובהר בואת, כי המלווה לא יעביר כל המחאה לחייב, גם אם התקבל אצלו אישור המפקח, בטרם תועבר המחאה הקודמת שמסר לחייב ליד קבלן.
4.3	במקרה בו חבנין נמצא בבעלותו של גורם אחר, החייב, כתנאי לקבלת החלואה, ירשום הערת אזהרה לסוכת המלווה בגין החלואה.
4.4	כתנאי לחלואה, יומצא למלווה אישור על הערת האזהרה, כאמור בסעיף 4.3 לעיל, מלשכת רישום המקרקעין.
5.	תסופת החלואה
5.1	החלואה תיטון לתקופת המועדולה בתאריך 15.07.08 (מסתיימת בתאריך 15.07.09).
6.	פירעון החלואה
6.1	החלואה תפרע על ידי הדיירים ואו מו מהם ב- 45 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, ללא ריבית וחצמדה, באמצעות 45 המחאות ואו הנראות קבע ואו התחייבות באמצעות כרטיס אשראי שוטריכי פירעון - לכל חדש ואשר יפקדו ואו יתקמו, בהתאמה, בסופת חתימת חוזה זה אצל המלווה.
6.2	אחור בתשלום כלשהו, של החייב ואו הדיירים ואו אחד מהם, על חשבון החלואה העלת על שבעה (7) ימים, תחול הפרת יסודית של חוזה זה והמלווה יהא זכאי לנקוט בכל סעד חוקי העומד לזכותו על חוזה זה ואו על פי הדין, לרבות מימוש הבטוחות כהגדרתן לחלן.
6.3	החייב לא יהא זכאי להקדים את פירעון החלואה, או חלק ממנה, אלא בכפוף להסכמת המלווה מראש ובכתב. למען הסר ספק, מובהר בואת, כי המלווה יהא רשאי לסרב להקדים את פירעון החלואה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ללא כל צורך בגימוק לכך.

Documents and Settings\michal\Documents\2008-2009

החלטה על חלואה נוסף 26 לחודש מרץ שנת 2008	
6.4	ספרי המלווה יהיו ראייה לכאורה לאמיתות האמנר בהם בכל הקשור לחלואה ולפירעונה.
6.5	יובהר ויודגש כי בכל ועלות העבודות תהא נמוכה מסך החלואה, הרי שיחול בקשר עם היקף (לחלן) "הסכום העודף", המפורט להלן:
6.5.1	במקרה בו הפקד החייב בידי המלווה סכומים נוספים על סך החלואה לשם תשלום על עבודות נוספות אשר צפויות להתבצע בבניין, ולחלן: "הפיקדון", הרי שהסכום העודף יצורף לסכום הפיקדון ויילשע שימוש בסכום זה לשם תשלום בעבור העבודות אשר בנין הופקדו כספי הפיקדון.
6.5.2	באם לא מצויים כספי פיקדון בידי המלווה, הרי שהחלואה תוקטן בסך השוה לסכום העודף ויבוצע עדכון באמצעי הגביית של תחור החלואה, באופן בו יבוטלו התשלומים מדחויים ביותר של תחור החלואה בסך השוה לסכום העודף.
7	בטוחות
7.1	כל אחד מהדיירים יתחום על שטר תוב לחלקן בתחור חלואה, כאשר התחמאות המעטות יצורפו לטוח שטר תחור וישמשו לצורך הבטוחות פירעון החלואה במועדה האמנר.
	נוסח שטר תחור מצורף כנספח ב'.
7.2	בנוסף לאמנר לעיל, דיירים אשר חנקו בתחור בעיית, יחתמו גם על שטר ערבות אישי של בעל חמנית.
	נוסח שטר ערבות האישי מצורף כנספח ג'.
8	מימוש הבטוחות
	המלווה הא זכאי לממש מיד את הבטוחות וההתחייבויות שניתנו, או יינתנו, מכוחו של חוזה זה, או כל חלק מהם, בכל האמצעים הניתנים על פי הדין, בכל אחד מהמקרים הבאים:
8.1	אם הדיירים לא נא אחד מהם יתר חוזה זה הפרה יסחיות.
8.2	אם הדיירים לא נא אחד מהם לא יפרע את מלוא החלואה ולא כל חלק מהם במינדים הקבועים בחוזה זה.
	בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן יהא המלווה רשאי לנקוט בכל הצעדים המשפטיים שימצא לנכון לשם מימוש הבטוחות, או כל חלק מהם להבטחת כל סכום המגיע לו מאת הדיירים ולא אחד מהם, לרבות פירעון מיידי של החלואה עיף חוזה זה.
	יובהר ויודגש כי למלווה יהא שיקול דעת מלא בכל הקשור להפעלת הבטוחות, לרבות מועד הפעלה ובטוחה אשר יחור לממש.
9	המחאות זכויות
9.1	המלווה יחיה רשאי בכל עת להסב לאו להעביר לאו להמרות את זכויותיו לאו התחייבויותיו על פי החוזה, כולן או חלקן, על פי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיהיה עליו לקבל את הסכמת החייב לכך וחכל בכפוף לכך שלא ייפגעו זכויות החייב.
9.2	החייב אינו רשאי למסור, להסב, להעביר, להמרות, להמרות לאחרים כל זכויות לאו התחייבויות לפי חוזה זה לאו חלקן, לאו כל חלק מהן, אלא בהסכמת המלווה בסתר ומראש ובתנאים שנקבעו על דה.
10	שונות
10.1	בוטל חוזה הקבלן, כדון, על ידי החייב, יהיה החייב זכאי לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב למלווה (לחלן) "ההודעה". תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד קבלת ההודעה, כאמור, ישיב המלווה לחייב לאו לו יורשים לפי הענין, את יתר תחור החוזה והצמאי והבטוחות אשר הופקדו בידי המלווה (לחלן) "מועד תחובה".
10.2	כל התוצאות הכרוכות במימוש הבטוחות ובגביית הסכומים שיינו למלווה לפי חוזה זה, וכן כל התוצאות שהמלווה יוצג אגב גביית הסכומים המגיעים לו, על פי חוזה זה ובקשר עם פעולות אחרות שהמלווה רשאי לבצע לפי חוזה זה וכל התוצאות הקשורות בחוזה זה או חובות החייב יחולו על החייב.
10.3	עום חוזה, חוזה, חוזה, או חוזה או חוזה מופיעה מופיעה של מי מהצדדים לגבי איקיומה או קיומה החלקי או חלקי נכון של חוזה יבית כלשהי מהתחייבויות הצד השני על פי חוזה זה או על
doc 2008	
- 3 -	

החלטה על חלוקת הרכוש 26 לחודש מרץ שנת 2008

פי דין, לא יחשבו ולא ימשיכו להיות בלשון כלשהי על זכויותיו, או בהסכמה להפרה או להחזרה או לשוניות הרכוש.

10.4 כל שינוי, תיקון וראו תוספת לחלוקה לא יחיד להם תוקף, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים.

10.5 סמכות השיפוט הייחודית בכל חקשור וראו תובע מוהנה זה, מוקנית בזה לסוג המסמט המוסמכים שבמחוז תל-אביב בלבד.

10.6 כתובות הצדדים לחלוקה זה הם כקבוע במבוא לה.

10.7 כל הודעה שתימסר בדואר רשום תחשב כאילו נמסרה לצד השני בתוך שבועים ושתים (72) שעות מתאריך אישור בית דואר בישראל על קבלת ההודעה למשלוח. אם נמסרו הודעות כאמור באמצעות שליח יחשבו ההודעות כאילו הגיעו למען מיד עם מסיחתן. הודעות שנשלחו בפקסימיליה תחשבו כנמסרות למען בחלוף יום עסקים מעת שיעורן בפקסימיליה כאמור ובכפוף לקבלת אישור קבלת טלפוני.

10.8 כל צד מחויב להודיע לצד השני בכתב על כל שינוי שיוחל, אם יחול במהותו וראו במרעם אחרים המופיעים בחלוקה ללא דיווח.

10.9 חלוקה זה תהיה תכנית על כל חלוקה קודם בין הצדדים, בין אם בכתב ובין אם בעל פה.

ולראייה באנו על החלוקה:

החלוקה

החלוקה

נציגות המניין בול 43

C:\Documents and Settings\amichai\... 26/03/2008

- 4 -

טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

מסמך בבדיקה 5

חוזה הלואה – צילום מתיק ביהמ"ש תא"מ 21421-11-12
נספח 4 לתצהיר עדות ראשית של הגב' עדי צברי מחברת עזרה וביצרון

נספח 4



באדיבות ההוצאה לאור של לשכת עורכי הדין, טל. 03-6368222, www.pador.co.il

חוזה הלוואה

שנערך ונחתם ביום 24 לחודש יוני שנת 2008

בין:
עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ ח.פ. 52-001083-6
רחוב המסגר 9, בית אמפא, תל-אביב 67776
טל': 03-7910330; פקס: 03-7910340
(להלן: "המלווה")

מצד אחד:

ובין:
נציגות הבית המשותף של הבניין -
ברחוב בזל 43, בתל אביב - יפו
ע"י המורשים לחתום בשם הנציגות:
אילן קירשנבאום ת.ז. [REDACTED]
(להלן: "החייב")

מצד שני:

הואיל והחייב מעוניין לשפץ את הבניין;
הואיל והחייב פנה אל המלווה בבקשה כי יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון העבודות והמלווה הסכים להעמיד את ההלוואה לטובת החייב למטרת ביצוע העבודות ואו כל חלק מהן;
והואיל והצדדים מבקשים להסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם, לרבות תנאי החזר ההלוואה והכל, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.1 המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 כותרות הסעיפים בחוזה זה הן לשם נוחות בלבד ואין להן ולא ייונתן להן כל משקל לצורך פירושן.
2. **הגדרות**

למונחים המפורטים להלן, תינתן המשמעות המופיעה בצידם:

 - 2.1 "אישור המפקח" - אישור אשר יומצא על ידי המפקח למלווה, לפיו על החייב לשלם לקבלן תשלום בגין ביצוע העבודות;
 - 2.2 "הבניין" - המצוי ברחוב: בזל 43 תל אביב - יפו;
 - 2.3 "הדיירים" - כל בעלי הדירות בבניין;
 - 2.4 "המפקח" - מי שימונה בכתב, מעת לעת, על ידי המלווה, לפקח על ביצוע העבודות או על כל חלק מן העבודות;
 - 2.5 "העבודות" - כל העבודות אשר תבוצענה בקשר עם שיפוץ הבניין ואו כל חלק ממנו, בהתאם להוראות חוזה הקבלן ואו כל עבודה נוספת ואו כל עבודה נלווית שיש לבצע לצורך עמידת הקבלן בהתחייבויותיו על פי חוזה הקבלן, לרבות הקמת כל מבנה ארעי לצורך כך, והכל בהתאם להוראות חוזה הקבלן ואו בקשר אליו ואו הכרוך בו;
 - 2.6 "הקבלן" - הקבלן ואו הקבלנים אשר יבצע את העבודות, לרבות נציגיהם, שלוחיהם, מורשיהם המוסמכים, לרבות כל קבלן משנה הפועל בשם מי מהם ואו מטעם מי מהם בביצוע העבודות ואו בביצוע כל חלק מהן;
 - 2.7 "התשלומים" - סכומי כסף אשר יתקבלו אצל החייב, מאת המלווה, בכפוף לאישור המפקח ובהתאם לו, בגין ביצוע העבודות, לצורך המחאתם לקבלן;
 - 2.8 "חוזה הקבלן" - חוזה בין הקבלן לבין החייב בקשר עם ביצוע העבודות;

- 2.8 "חוזה הקבלן" - חוזה בין הקבלן לבין החייב בקשר עם ביצוע העבודות;
3. **מהות החוזה**
- 3.1 החלואה תינתן לחייב מאת המלווה אד ורק למטרת תשלום עבור ביצוע העבודות.
- 3.2 החלואה תהא בסך של 324,000 ₪ (שלוש מאות עשרים וארבע אלף ₪) (להלן ולעיל: "**החלואה**").
- 3.3 יובהר בזאת, כי ככל ועלות החלואה אינה מכסה את מלוא עלות העבודות המתוכננות, יהיה על החייב להפקיד ביד המלווה את מלוא ההפרש שבין החלואה לבין עלותן המתוכננת של העבודות באמצעות שיקים לפקודת הקבלן (להלן: "**ההון העצמי**"). המלווה יעביר ישירות לקבלן את ההון העצמי על פי מנגנון התשלומים לקבלן הקבוע בהסכם.
- 3.4 פירעון החלואה ייעשה בהתאם לסעיף 6 להלן.
- 3.5 למען הסר ספק, מובהר ומודגש, כי ליחיד נציגות הבניין לא תהא אחריות אישית לקיום התחייבויות החייב בחוזה זה, אלא כפי חלקם היחסי כדיירים.
4. **תנאי העמדת החלואה לחייב**
- 4.1 החלואה תועמד לחייב בהתאם למפורט להלן:
- 4.1.1 החלואה תועמד רק לאחר התקיימות 2 התנאים המפורטים להלן:
- 4.1.1.1 חתימת חוזה בין הנציגות והקבלן והעברת עותק מקורי חתום של חוזה הקבלן לידי המלווה.
- 4.1.1.2 חתימת פרוטוקול של ועד הבית בנוסח המצ"ב כנספח א' והעברת העתק מקורי ממנו לידי המלווה.
- 4.1.2 לאחר קבלת אישור המפקח, מעת לעת, יעביר המלווה לחייב המחאה משוכה על שם החייב, בסכום זהה לתשלום אשר נקבע באישור המפקח.
- 4.1.3 מובהר ומוסכם כי המלווה לא יעביר לחייב, והחייב לא ידרוש מהמלווה כל תשלום בטרם התקבל אצל המלווה אישור המפקח לביצוע אותו תשלום.
- 4.1.4 החייב יסב על שם הקבלן כל המחאה שתתקבל אצלו מאת המלווה על חשבון החלואה וימסור לקבלן כל המחאה כאמור במסירה אישית לא יאוחר מתום שלושה (3) ימים ממועד קבלת המחאה מהמלווה.
- 4.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המלווה לא יעביר כל המחאה לחייב, גם אם התקבל אצלו אישור המפקח, בטרם הועברה המחאה הקודמת שמסר לחייב לידי קבלן.
- 4.3 במקרה בו הבניין נמצא בבעלותו של גורם אחד, החייב, כתנאי לקבלת החלואה, ירשום הערת אזהרה לטובת המלווה בגין החלואה.
- 4.4 כתנאי להלוואה, יומצא למלווה אישור על הערת האזהרה, כאמור בסעיף 4.3 לעיל, מלשכת רישום המקרקעין.
5. **תקופת החלואה**
- 5.1 החלואה תינתן לתקופה המתחילה בתאריך 15.07.08 ומסתיימת בתאריך 15.07.09.
6. **פירעון החלואה**
- 6.1 החלואה תפרע על ידי הדיירים ו/או מי מהם ב- 45 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, ללא ריבית והצמדה, באמצעות 45 המחאות ו/או הוראות קבע ו/או התחייבות באמצעות כרטיס אשראי שתאריכי פירעון כל חודש ואשר יופקדו ו/או יחתמו, בהתאמה, במועד תתימות חוזה זה אצל המלווה.
- 6.2 איחור בתשלום כלשהו, של החייב ו/או הדיירים ו/או אחד מהם, על חשבון החלואה העולה על שבעה (7) ימים, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה והמלווה יהא זכאי לנקוט בכל סעד חוקי העומד לזכותו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות מימוש הבטחות כהגדרתן להלן.

- 6.4 ספרי המלווה יהיו ראייה לכאורה לאמיתות האמור בהם בכל הקשור לחלואה ולפירעונה.
- 6.5 יובהר ויודגש כי ככל ועלות העבודות תהא נמוכה מסך החלואה, הרי שיתחיל בקשר עם היתרה (להלן: "הסכום העודף"), המפורט להלן:
- 6.5.1 במקרה בו הפקיד החייב בידי המלווה סכומים נוספים על סך החלואה לשם תשלום על עבודות נוספות אשר צפויות להתבצע בבניין (להלן: "הפיקדון"), הרי שהסכום העודף יצורף לסכום הפיקדון ויעשה שימוש בסכום זה לשם תשלום בעבור העבודות אשר בגינן הופקדו כספי הפיקדון.
- 6.5.2 באם לא מצויים כספי פיקדון בידי המלווה, הרי שהחלואה תוקטן בסך השווה לסכום העודף ויבוצע עדכון באמצעי הגבייה של החזר החלואה, באופן בו יבוטלו התשלומים החדווים ביותר של החזר החלואה בסך השווה לסכום העודף.

7. בטוחות

- 7.1 כל אחד מהדיירים יחתום על שטר חוב לחלקו בהחזר החלואה, כאשר ההמחאות המעותדות יצורפו לנוסח שטר החוב וישמשו לצורך הבטחת פירעון החלואה במועד כאמור.
- נוסח שטר החוב מצורף בנספח ב'.
- 7.2 בנוסף לאמור לעיל, דיירים אשר הנם חברות בע"מ, יחתמו גם על שטר ערבות אישי של בעל המניות.
- נוסח שטר הערבות האישית מצורף בנספח ג'.

8. מימוש הבטוחות

- המלווה יהא זכאי לממש מיד את הבטוחות וההתחייבויות שניתנו, או יינתנו, מכוחו של חוזה זה, או כל חלק מהם, בכל האמצעים הניתנים על פי הדין, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 8.1 אם הדיירים ו/או אחד מהם יפר חוזה זה הפרה יסודית.
- 8.2 אם הדיירים ו/או אחד מהם לא יפרע את מלוא החלואה ו/או כל חלק ממנה במועדים הקבועים בחוזה זה.
- בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן יהא המלווה רשאי לנקוט בכל הצעדים המשפטיים שימצא לנכון לשם מימוש הבטוחות, או כל חלק מהם להבטחת כל סכום המגיע לו מאת הדיירים ו/או אחד מהם, לרבות פרעון מיידי של החלואה ע"פ חוזה זה.
- יובהר ויודגש כי למלווה יהא שיקול דעת מלא בכל הקשור להפעלת הבטוחות, לרבות מועד ההפעלה והבטחה אשר יבחר לממש.

9. המחאת זכויות

- 9.1 המלווה יהיה רשאי בכל עת להסב ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי החוזה, כולן או חלקן, על פי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיהיה עליו לקבל את הסכמת החייב לכך והכל בכפוף לכך שלא ייפגעו זכויות החייב.
- 9.2 החייב אינו רשאי למסור, להסב, להעביר, להמחות לאחרים כל זכויות ו/או התחייבויות לפי חוזה זה ו/או חלקו, ו/או כל חלק מהן, אלא בהסכמת המלווה בכתב ומראש ובתנאים שנקבעו על ידו.

10. שונות

- 10.1 בוטל חוזה הקבלן, כדין, על ידי החייב, יהיה החייב זכאי לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב למלווה (להלן: "ההודעה"). תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד קבלת ההודעה, כאמור, ישיב המלווה לחייב ו/או לדיירים לפי העניין, את יתרת ההון העצמי והבטוחות אשר הופקדו בידי המלווה (להלן: "מועד ההשבה").
- 10.2 כל ההוצאות הכרוכות במימוש הבטוחות ובגביית הסכומים שיגיעו למלווה לפי חוזה זה, וכן כל ההוצאות שהמלווה יוציא אגב גביית הסכומים המגיעים לו על פי חוזה זה ובקשר עם פעולות אחרות שהמלווה רשאי לבצע לפי חוזה זה וכל הוצאות הקשורות בחוזה זה או הנובעות הימנו יחולו על החייב.
- 10.3 שום ויתור, הנחה, דחייה, אורכה או הימנעות מפעולה במועד של מי מהצדדים לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבויות הצד השני על פי חוזה זה או על

פי דין, לא יחשבו ולא יפורשו כויתור כלשהו מצידו על זכויותיו, או בהסכמה להפרה או לדחייה או לשינוי החוזה.

10.4 כל שינוי, תיקון ו/או תוספת לחוזה, לא יהיה להם תוקף, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים.

10.5 סמכות השיפוט הייחודית בכל הקשור ו/או הנובע מחוזה זה, מוקנית בזה לבתי המשפט המוסמכים שבמחוז תל-אביב בלבד.

10.6 כתובות הצדדים לחוזה זה הם כקבוע במבוא לו.

10.7 כל הודעה שתימסר בדואר רשום תחשב כאילו נמסרה לצד השני בתוך שבעים ושתיים (72) שעות מתאריך אישור בית דואר בישראל על קבלת ההודעה למשלוח. אם נמסרו הודעות כאמור באמצעות שליח ייחשבו ההודעות כאילו הגיעו ליעדן מיד עם מסירתן. הודעות שנשלחו בפקסימיליה תחשבה כנמסרות ליעדן בחלוף יום עסקים מעת שיגורן בפקסימיליה כאמור ובכפוף לקבלת אישור קבלה טלפוני.

10.8 כל צד מחייב להודיע לצד השני בכתב על כל שינוי שיחול, אם יחול בכתובתו ו/או בפרטים אחרים המופיעים בחוזה ללא דיתוי.

10.9 חוזה זה גובר ומבטל על כל חוזה קודם בין הצדדים, בין אם בכתב ובין אם בעל פה.

ולראייה באנו על החתום:


החייב

נציגות הבניין בזל 43


המלווה

טלפון: 03-6359185
נייד: 054-7874541
הגליל 91, גני תקווה, 55900
Mali@w-o-w.co.il
www.w-o-w.co.il



מוסמכת האגודה לגרפולוגיה מדעית ישראל וחברה בארגון בודקי זיופים בארה"ב NADE = National Association of Document Examiners

מסמך בבדיקה 6

חוזה הלוואה – התקבל לבדיקה מב"כ עזרה וביצרון בתאריך 23.9.14

חוזה הלוואה

שנערך ונחתם ביום 24 לחודש יוני שנת 2008

בין: עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ ח.פ. 52-001083-6
 רחוב המסגר 9, בית אמפא, תל-אביב 67776
 טל': 03-7910330; פקס: 03-7910340
 (להלן: "המלווה")

מצד אחד:

ובין: נציגות הבית המשותף של הבניין-
ברחוב בזל 43, בתל אביב - יפו
 ע"י המורשים לחתום בשם הנציגות:
 אילן קירשנבאום ת.ז. [REDACTED]

מצד שני:

(להלן: "החייב")

הואיל והחייב מעוניין לשפץ את הבניין;
הואיל והחייב פנה אל המלווה בבקשה כי יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון העבודות והמלווה הסכים להעמיד את ההלוואה לטובת החייב למטרת ביצוע העבודות ו/או כל חלק מהן;
והואיל והצדדים מבקשים להסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם, לרבות תנאי החזר ההלוואה והכל, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.1 המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 כותרות הסעיפים בחוזה זה הן לשם נוחות בלבד ואין להן ולא יינתן להן כל משקל לצורך פירושו.
2. **הגדרות**

למונחים המפורטים להלן, תינתן המשמעות המופיעה בצידי:

 - 2.1 "אישור המפקח" - אישור אשר יומצא על ידי המפקח למלווה, לפיו על החייב לשלם לקבלן תשלום בגין ביצוע העבודות;
 - 2.2 "הבניין" - הבניין המצוי ברחוב: בזל 43 תל אביב - יפו;
 - 2.3 "הדיירים" - כל בעלי הדירות בבניין;
 - 2.4 "המפקח" - מי שימונה בכתב, מעת לעת, על ידי המלווה, לפקח על ביצוע העבודות או על כל חלק מן העבודות;
 - 2.5 "העבודות" - כל העבודות אשר תבוצענה בקשר עם שיפוץ הבניין ו/או כל חלק ממנו, בהתאם להוראות חוזה הקבלן ו/או כל עבודה נוספת ו/או כל עבודה נלווית שיש לבצע לצורך עמידת הקבלן בהתחייבויותיו על פי חוזה הקבלן, לרבות הקמת כל מבנה ארעי לצורך כך, והכל בהתאם להוראות חוזה הקבלן ו/או בקשר אליו ו/או הכרוך בו;
 - 2.6 "הקבלן" - הקבלן ו/או הקבלנים אשר יבצע את העבודות, לרבות נציגיהם, שלוחיהם, מורשיהם המוסמכים, לרבות כל קבלן משנה הפועל בשם מי מהם ו/או מטעם מי מהם בביצוע העבודות ו/או בביצוע כל חלק מהן;
 - 2.7 "התשלומים" - סכומי כסף אשר יתקבלו אצל החייב, מאת המלווה, בכפוף לאישור המפקח ובהתאם לו, בגין ביצוע העבודות, לצורך המחאתם לקבלן;
 - 2.8 "חוזה הקבלן" - חוזה בין הקבלן לבין החייב בקשר עם ביצוע העבודות;

- 2.8 "חוזה הקבלן" - חוזה בין הקבלן לבין החייב בקשר עם ביצוע העבודות;
3. **מהות החוזה**
- 3.1 ההלוואה תינתן לחייב מאת המלווה אד ורק למטרת תשלום עבור ביצוע העבודות.
- 3.2 ההלוואה תהא בסך של 324,000 ₪ (שלוש מאות עשרים וארבע אלף ₪) (להלן ולעיל: "**ההלוואה**").
- 3.3 יובהר בזאת, כי ככל ועלות ההלוואה אינה מכסה את מלוא עלות העבודות המתוכננות, יהיה על החייב להפקיד ביד המלווה את מלוא ההפרש שבין ההלוואה לבין עלותן המתוכננת של העבודות באמצעות שיקים לפקודת הקבלן (להלן: "**ההון העצמי**"). המלווה יעביר ישירות לקבלן את ההון העצמי על פי מנגנון התשלומים לקבלן הקבוע בהסכם.
- 3.4 פירעון ההלוואה ייעשה בהתאם לסעיף 6 להלן.
- 3.5 למען הסר ספק, מובהר ומודגש, כי ליחיד נציגות הבניין לא תהא אחריות אישית לקיום התחייבויות החייב בחוזה זה, אלא כפי חלקם היחסי כדיירים.
4. **תנאי העמדת ההלוואה לחייב**
- 4.1 ההלוואה תועמד לחייב בהתאם למפורט להלן:
- 4.1.1 ההלוואה תועמד רק לאחר התקיימות 2 התנאים המפורטים להלן:
- 4.1.1.1 חתימת חוזה בין הנציגות והקבלן והעברת עותק מקורי חתום של חוזה הקבלן לידי המלווה.
- 4.1.1.2 חתימת פרוטוקול של ועד הבית בנוסח המצ"ב כנספח א' והעברת העתק מקורי ממנו לידי המלווה.
- 4.1.2 לאחר קבלת אישור המפקח, מעת לעת, יעביר המלווה לחייב המחאה משוכה על שם החייב, בסכום זהה לתשלום אשר נקבע באישור המפקח.
- 4.1.3 מובהר ומוסכם כי המלווה לא יעביר לחייב, והחייב לא ידרוש מהמלווה כל תשלום בטרם התקבל אצל המלווה אישור המפקח לביצוע אותו תשלום.
- 4.1.4 החייב יסב על שם הקבלן כל המחאה שתתקבל אצלו מאת המלווה על חשבון ההלוואה וימסור לקבלן כל המחאה כאמור במסירה אישית לא יאוחר מתום שלושה (3) ימים ממועד קבלת המחאה מהמלווה.
- 4.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המלווה לא יעביר כל המחאה לחייב, גם אם התקבל אצלו אישור המפקח, בטרם הועברה המחאה הקודמת שמסר לחייב לידי קבלן.
- 4.3 במקרה בו הבניין נמצא בבעלותו של גורם אחד, החייב, כתנאי לקבלת ההלוואה, ירשום הערת אזהרה לטובת המלווה בגין ההלוואה.
- 4.4 כתנאי להלוואה, יומצא למלווה אישור על הערת האזהרה, כאמור בסעיף 4.3 לעיל, מלשכת רישום המקרקעין.
5. **תקופת ההלוואה**
- 5.1 ההלוואה תינתן לתקופה המתחילה בתאריך 15.07.08 ומסתיימת בתאריך 15.07.09.
6. **פירעון ההלוואה**
- 6.1 ההלוואה תפרע על ידי הדיירים ו/או מי מהם ב- 45 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, ללא ריבית והצמדה, באמצעות 45 המחאות ו/או הוראות קבע ו/או התחייבות באמצעות כרטיס אשראי שתאריכי פירעון לכל חודש ואשר יופקדו ו/או יחתמו, בהתאמה, במועד חתימת חוזה זה אצל המלווה.
- 6.2 איחור בתשלום כלשהו, של החייב ו/או הדיירים ו/או אחד מהם, על חשבון ההלוואה העולה על שבעה (7) ימים, יהווה הפרה יסודית של חוזה זה והמלווה יהא זכאי לנקוט בכל סעד חוקי העומד לזכותו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות מימוש הבטוחות כהגדרתן להלן.

- 6.4 ספרי המלווה יהיו ראייה לכאורה לאמיתות האמור בהם בכל הקשור להלוואה ולפירעונה.
- 6.5 יובהר ויודגש כי ככל ועלות העבודות תהא נמוכה מסך ההלוואה, הרי שיחול בקשר עם היתרה (להלן: "הסכום העודף"), המפורט להלן:

6.5.1 במקרה בו הפקיד החייב בידי המלווה סכומים נוספים על סך ההלוואה לשם תשלום על עבודות נוספות אשר צפויות להתבצע בבניין (להלן: "הפיקדון"), הרי שהסכום העודף יצורף לסכום הפיקדון ויעשה שימוש בסכום זה לשם תשלום בעבור העבודות אשר בגינן הופקדו כספי הפיקדון.

6.5.2 באם לא מצויים כספי פיקדון בידי המלווה, הרי שההלוואה תוקטן בסך השווה לסכום העודף ויבוצע עדכון באמצעי הגבייה של החזר ההלוואה, באופן בו יבוטלו התשלומים הדחויים ביותר של החזר ההלוואה בסך השווה לסכום העודף.

7. בטוחות

7.1 כל אחד מהדיירים יחתום על שטר חוב לחלקו בהחזר הלוואה, כאשר ההמחאות המעותדות יצורפו לנוסח שטר החוב וישמשו לצורך הבטחת פירעון ההלוואה במועדה כאמור.

נוסח שטר החוב מצורף כנספח ב'.

7.2 בנוסף לאמור לעיל, דיירים אשר הנם חברות בע"מ, יחתמו גם על שטר ערבות אישי של בעל המניות.

נוסח שטר הערבות האישית מצורף כנספח ג'.

8. מימוש הבטוחות

המלווה יהא זכאי לממש מיד את הבטוחות וההתחייבויות שניתנו, או יינתנו, מכוחו של חוזה זה, או כל חלק מהם, בכל האמצעים הניתנים על פי הדין, בכל אחד מהמקרים הבאים:

8.1 אם הדיירים ו/או אחד מהם יפר חוזה זה הפרה יסודית.

8.2 אם הדיירים ו/או אחד מהם לא יפרע את מלוא ההלוואה ו/או כל חלק ממנה במועדים הקבועים בחוזה זה.

בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן יהא המלווה רשאי לנקוט בכל הצעדים המשפטיים שימצא לנכון לשם מימוש הבטוחות, או כל חלק מהם להבטחת כל סכום המגיע לו מאת הדיירים ו/או אחד מהם, לרבות פרעון מיידי של ההלוואה ע"פ חוזה זה.

יובהר ויודגש כי למלווה יהא שיקול דעת מלא בכל הקשור להפעלת הבטוחות, לרבות מועד ההפעלה והבטחה אשר יבחר לממש.

9. המחאת זכויות

9.1 המלווה יהיה רשאי בכל עת להסב ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי החוזה, כולן או חלקן, על פי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיהיה עליו לקבל את הסכמת החייב לכך והכל בכפוף לכך שלא ייפגעו זכויות החייב.

9.2 החייב אינו רשאי למסור, להסב, להעביר, להמחות לאחרים כל זכויות ו/או התחייבויות לפי חוזה זה ו/או חלקן, ו/או כל חלק מהן, אלא בהסכמת המלווה בכתב ומראש ובתנאים שנקבעו על ידו.

10. שונות

10.1 בוטל חוזה הקבלן, כדין, על ידי החייב, יהיה החייב זכאי לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב למלווה (להלן: "ההודעה"). תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד קבלת ההודעה, כאמור, ישיב המלווה לחייב ו/או לדיירים לפי העניין, את יתרת ההון העצמי והבטוחות אשר הופקדו בידי המלווה (להלן: "מועד ההשבה").

10.2 כל ההוצאות הכרוכות במימוש הבטוחות ובגביית הסכומים שיגיעו למלווה לפי חוזה זה, וכן כל ההוצאות שהמלווה יוציא אגב גביית הסכומים המגיעים לו על פי חוזה זה ובקשר עם פעולות אחרות שהמלווה רשאי לבצע לפי חוזה זה וכל הוצאות הקשורות בחוזה זה או הנובעות הימנו יחולו על החייב.

10.3 שום ויתור, הנחה, דחייה, אורכה או הימנעות מפעולה במועד של מי מהצדדים לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבויות הצד השני על פי חוזה זה או על

- פי דין, לא יחשבו ולא יפורשו כויתור כלשהו מצידו על זכויותיו, או בהסכמה להפרה או לדחייה או לשינוי החוזה.
- 10.4 כל שינוי, תיקון ו/או תוספת לחוזה, לא יהיה להם תוקף, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים.
- 10.5 סמכות השיפוט הייחודית בכל הקשור ו/או הנובע מחוזה זה, מוקנית בזה לבתי המשפט המוסמכים שבמחוז תל-אביב בלבד.
- 10.6 כתובות הצדדים לחוזה זה הם כקבוע במבוא לו.
- 10.7 כל הודעה שתימסר בדואר רשום תחשב כאילו נמסרה לצד השני בתוך שבעים ושתיים (72) שעות מתאריך אישור בית דואר בישראל על קבלת ההודעה למשלוח. אם נמסרו הודעות כאמור באמצעות שליח ייחשבו ההודעות כאילו הגיעו ליעדן מיד עם מסירתן. הודעות שנשלחו בפקסימיליה תחשבנה כנמסרות ליעדן בחלוף יום עסקים מעת שיגורן בפקסימיליה כאמור ובכפוף לקבלת אישור קבלה טלפוני.
- 10.8 כל צד מחייב להודיע לצד השני בכתב על כל שינוי שיחול, אם יחול בכתובתו ו/או בפרטים אחרים המופיעים בחוזה ללא דיחוי.
- 10.9 חוזה זה גובר ומבטל על כל חוזה קודם בין הצדדים, בין אם בכתב ובין אם בעל פה.

ולראייה באנו על החתום:


החייב

נציגות הבניין בזל 43


המלווה