

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____ לחודש _____ שנת 2022

ב י ן

1) רצאבי משה ת.ז. 054708003
2) הלפרין מיכאל ת.ז. 00146267
ע"י עו"ד רוני אקלר-כונס נכסים
מרחי דרך מנחם בגין 154 ת"א
(להלן: "כונס הנכסים")

מצד אחד

ו ב י ן

מרחי
כולם ביחד וכ"א מהם לחוד
(להלן: "הקונה")

מצד שני

והמוכר מונה לכונס נכסים על זכויות רצאבי משה ת.ז. 054708003 ו-הלפרין מיכאל ת.ז. 00146267 ו- (להלן: "בעלי הזכויות"), בנכס הנמצא ברחי מעלה הצופים 9 רמת גן, הידוע כגוש 6127 חלקה 759 תת חלקה 2, הרשום בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב-יפו (להלן: "הממכר"), עפ"י החלטת בימ"ש השלום בתל אביב מיום 20/7/22 ת.א 20048-11-21 (להלן: "תיק ביהמ"ש").

ה ו א י ל

והמוכר פירסם הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות בעלי הזכויות בממכר והקונה הציע הצעה, אשר תחשב כי קובלה ע"י המוכר, רק לאחר אישור רשם ההוצאה לפועל;

ו ה ו א י ל

וברצון הקונה לרכוש את זכויות של בעלי הזכויות בממכר והמוכר מסכים לכך;

ו ה ו א י ל

והקונה מצהיר בזאת, כי כל מו"מ בע"פ ו/או בכתב שנערך בינו לבין בעלי הזכויות או כונס הנכסים ו/או שומת מקרקעין של הדירה שנערכה לבקשת גורם כלשהו ו/או ההזמנה להציע הצעות ו/או כל מסמך אחר בנוגע לדירה אינם מחייבים את כונס הנכסים למעט הוראות ותנאי הסכם זה, ולא יהיו לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי כונס הנכסים זולת התחייבויותיו על פי הסכם זה;

ו ה ו א י ל

והסכם המכר כפוף לאישור בית המשפט וכונס הנכסים יחתום על הסכם זה רק לאחר אישור בית המשפט;

ו ה ו א י ל

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כונס הנכסים מוכר בזה לקונה את זכויות בעלי הזכויות בממכר, והקונה קונה את זכויות של בעלי הזכויות בממכר, והכל בתנאי הסכם זה.

3. א. הקונה מצהיר, כי ראה ובדק את הממכר ואת מצבו, מיקומו וטיבו, עובר לחתימת ההסכם, והוא מצא את הממכר טוב ומתאים למטרתו והוא מוותר על כל טענה של פגם או מום או ברירה בדבר מצב הממכר והתאמתו לו והוא מציע לרכוש את הממכר כמו שהוא (AS IS) ביום חתימת ההסכם.
- ב. הקונה מצהיר כי בדק את הזכויות בממכר ואת מצבו המשפטי והתכנוני של הממכר ברשויות השונות, הכל לפי העניין, והוא קונה את הממכר במצבו המשפטי והתכנוני, כמו שהוא קיים למעשה ועל כן הוא מוותר על כל טענה הנוגעת לעניינים אלה, ומסיר בזאת מעל המוכר כל אחריות באשר למצב הממכר ומכלול הזכויות המשפטיות והתכנוניות של הממכר.
4. א. כונס הנכסים מצהיר כי יגיש את הצעת הקונה לאישור בית המשפט השלום, בו מתנהל ת.א. 20028-11-21, אשר מכירת הממכר כפופה לאישורו, וכן המכר כפוף לאישורו של ביהמ"ש המחוזי בתיק ניהול הנכס.
- ב. עם תשלום מלוא התמורה, יימסר לקונה צו, אשר אמור להינתן ע"י בית המשפט, לפיו הזכויות בממכר תועברנה ע"ש הקונה כשהן נקיות וחופשיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד או זכות צד ג' כלשהי וזאת עפ"י סעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968, (להלן: "הצו ו/או אישור המכירה").
- ג. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי בהמצאת הצו כאמור לעיל, בצירוף אישורי מיסים החלים על כונס הנכסים כאמור בהסכם זה, מילא כונס הנכסים אחר התחייבותו להעביר את הזכויות בממכר ע"ש הקונה.
5. הקונה מתחייב לשלם לכונס הנכסים תמורת הממכר סך - _____ ש"ח (במילים: _____ (ש) (להלן: "התמורה").
- א. התמורה תשולם ע"י הקונה במועדים ובתנאים הבאים:
1. 5% מהתמורה ישולם במעמד חתימת הסכם זה, ויופקד כפקדון בידי כונס הנכסים. מוסכם כי הסך הנ"ל יופקד לחשבון כונס הנכסים ויחשב כתשלום, רק לאחר קבלת אישור המכר ע"י בית המשפט.
 2. מוסכם כי הערבות/פקדון אשר הפקיד הקונה במעמד הגשת ההצעה, יזקף ע"ח תשלום זה.
 3. 40% מהתמורה תשולם לא יאוחר מ- 30 ימים מיום אישור המכר ע"י ביהמ"ש.
 3. 55% מהתמורה תשולם לא יאוחר מ- 90 ימים מיום אישור המכר ע"י ביהמ"ש.
- ב. ירצה הקונה להקדים פרעון של תשלום מאלו הקבועים בסעיף זה, יוכל הוא לעשות כן בהסכמתו של כונס הנכסים בלבד, בכתב ומראש.
- ג. היה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק, לצורך מימון התמורה עבור הממכר, אשר להבטחתה ידרוש הבנק מכונס הנכסים לחתום על התחייבות בנוסח המקובל בבנק (להלן: "טופס ההתחייבות"), כונס הנכסים יחתום על טופס ההתחייבות בנוסח שייראה למוכר, ובלבד, שכל סכום שיתקבל מהבנק מכח התחייבותו הנ"ל של כונס הנכסים, יוצא לפקודתו של כונס הנכסים בלבד. כונס הנכסים יהיה רשאי לסרב לחתום על טופס ההתחייבות אם הקונה טרם שילם לפחות 60% מהתמורה, וכן אם אין המדובר בתשלום האחרון עפ"י הסכם זה. האמור בסעיף זה יחול בשינויים המחוייבים גם לגבי גרירת משכנתא שלחובת הקונה, אל הממכר.
- ד. א) מאחר ויתכן וחלק ממקורות המימון של הקונה לרכישת הממכר הינו בנטילת הלוואה, בגינה יש לרשום התחייבות לרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי על זכויות כונס הנכסים, מתחייב כונס הנכסים לחתום על טפסי התחייבות לרישום משכנתא שימציא הקונה, לטובת המוסד הפיננסי בגין הלוואה שיתן לקונה, ולהסכים לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות זו לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי, ובתנאי שכל כספי הלוואה ימסרו לכונס הנכסים ובתנאי שעד למועד חתימת כונס הנכסים שילם הקונה לכונס הנכסים סכום שלא יפחת מסך 60% מהתמורה, ובתנאי שכספי הלוואה יהיו התשלום האחרון עפ"י הסכם זה.

ב) כונס הנכסים יהיה רשאי לתקן/לסייג את התחייבותו בכל עניין סביר ו/או מקובל, לרבות בעניינים הבאים:

1) כל כספי ההלוואה יועברו בשיק בנקאי ישירות למוכר ו/או בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של כונס הנכסים.

2) לבנק לא תהיה כל עילה כנגד כונס הנכסים, מלבד זכותו למימוש הדירה, עד לגובה הסכום שיועבר לכונס הנכסים מתוך כספי ההלוואה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק ותנאי שהבנק יתחייב להסרת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו.

ג) למען הסר ספק, אם הקונה לא יקבל את ההלוואה, לא תהיה בכך הצדקה להפרת ההסכם ע"י הקונה, אלא אם כן, אי מתן ההלוואה נובע מהפרת התחייבותו של כונס הנכסים עפ"י סעיף זה.

ד) כונס הנכסים יאפשר, במידת הצורך, לשמאי מטעם הבנק של הקונה לבקר בדירה לצורך הערכת שוויה לצורך משכנתא לקונה.

ה) התשלום, אשר ישולם ע"י הבנק, ישלים את מלוא תמורת המכר וישולם ישירות לידי כונס הנכסים, בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת לכל היותר תוך 7 ימים, מיום שנרשמה על זכויות כונס הנכסים בממכר התחייבות לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה לטובת הבנק המממן.

ו) חתימת כונס הנכסים על כתב ההתחייבות לרישום משכנתא תהיה כפופה לכך שחבות ו/או התחייבות כונס הנכסים בקשר להלוואה תתמצה במשכון הממכר בלבד על ידו וביכולתו של הגורם המממן לממשו, במקרה הצורך, מבלי שיוטלו על כונס הנכסים התחייבויות נוספות כלפי הגורם המממן ו/או מבלי שהגורם המממן יוכל לרדת לנכסיו האחרים של כונס הנכסים, אלא אך ורק להיפרע מהממכר ומבלי שתוטל על כונס הנכסים כל חבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, אשר אינה קבועה בהסכם זה. אם על אף שאחריות כונס הנכסים על פי מסמכי המשכנתא תהא מוגבלת כאמור לעיל, ינקטו נגד כונס הנכסים הליכים משפטיים על ידי הגורם המממן בגין מסמכי המשכנתא, אזי הקונה ישפה את כונס הנכסים על כל הוצאה וכל נזק שיגרמו לכונס הנכסים עקב כך.

ה. מחיר הממכר כולל את כל המחובר לממכר דרך קבע.

6. א. כונס הנכסים מתחייב להעביר לקונה את החזקה בממכר במועד תשלום יתרת התמורה, אך לא לפני 180 ימים מאשור המכר ע"י בית המשפט, כאשר הוא נקי מכל אדם וחפץ, זאת בכפוף לתשלום מלוא התמורה ע"י הקונה ובמועד ובתנאי שכל התמורה עבור ממכר תשולם למוכר במועד וכל עוד הקונה ימלא את התחייבויותיו, לפי ההסכם. אם יקדים הקונה את תשלום מלוא התמורה, יתואם עם כונס הנכסים מועד מסירת החזקה בהתאם.

ב. הקונה מצהיר, כי הינו מודע, כי הנכס מושכר על פי חוזה שכירות מיום 26/10/21, וזאת עד לתאריך 31/10/23.

ג. מסירת החזקה בכפוף לאמור בהסכם השכירות, אשר מצורף כנספח להסכם זה. כמו-כן, לאתר תשלום מלוא התמורה דמי השכירות ישולמו לקונה.

ד. הממכר ימסר לקונה באותו מצב בו ראה הקונה את הממכר, ולמעט בלאי סביר.

7. א. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה ע"י הסכם זה, כונס הנכסים מתחייב לאפשר רישום הזכויות בממכר ע"י הקונה, באופן שבו הן רשומות בעת חתימת הסכם זה, וזאת ע"י המצאת האישורים עליהם התחייב, כאמור בהסכם זה כאמור בסעיף 5 לעיל.

ב. מובהר בזה כי כונס הנכסים לא יבצע כל שינוי במתכונת רישום הזכויות בממכר, כפי שהן רשומות בעת חתימת ההסכם, ובכלל זה כונס הנכסים לא יבצע תיקון צו רישום הבית המשותף, אף אם יהיה צורך בכך, כדי להעביר ולרשום את הזכויות בממכר בשם הקונה. היה ויהיה צורך בביצוע אלו מסיבה כלשהי, יחולו מלוא ההוצאות ושכר הטרחה הכרוכים בכך על הקונה.

- ג. כונס הנכסים יחתום לאחר אישור המכר ע"י בית המשפט על יפוי כח בלתי חוזר המייפת את כוחו של ב"כ הקונה, לרשום את הממכר ע"ש הקונה.
- יפוי הכת יופקד בידי הנאמנות של כונס הנכסים עד לביצוע התשלום האחרון.
- ב"כ הקונה יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכת רק לאחר תשלום מלוא התמורה ובמועד ולאחר שעמד הקונה בכל התחייבויותיו, עפ"י הסכם זה.
- ד. הקונה יהיה זכאי לרשום, רק לאחר ביצוע התשלום הראשון כאמור להסכם זה, ואישור בית המשפט למכר, הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובתו, בגין התחייבויותיו של כונס הנכסים על פי הסכם זה. היה ותשלום זה לא בוצע בשיק בנקאי, יהא הקונה זכאי לרשום הערת אזהרה רק לאחר שהשיק יכובד ע"י הבנק הנמשך, לאחר שעברו שלושה ימי עסקים.
- ה. הקונה יפקיד בידי כונס הנכסים יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה.
- כונס הנכסים יעשה שימוש ביפוי הכת רק אם יפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית. הפר קונה את החוזה הפרה יסודית ולא תיקן ההפרה גם לאחר שניתנה לו התראה של 30 יום לעשות כן, יהיה כונס הנכסים רשאי למחוק את הערת האזהרה שתירשם לזכות הקונה.
- ו. הקונה ימנה עו"ד מטעמו אשר ידווח על הסכם זה לכל הרשויות, יבצע את העברת הזכויות לפי הסכם זה וישלים במידת הצורך העברות קודמות.

8. מיסים והוצאות שונות

- א. מס שבח מקרקעין בגין מכירת הממכר- במידה שיחול, יחול על כונס הנכסים.
- ב. מס מכירה בגין מכירת הממכר- במידה שיחול, יחול על כונס הנכסים.
- ג. מס רכישה בגין רכישת הממכר- יחול על הקונה.
- ד. מיסים עירוניים לתקופה שמיום מסירת החזקה ישולמו ע"י הקונה.
- כונס הנכסים ישא בתשלום ארנונה רק בגין התקופה שמיום תפיסת החזקה בממכר ע"י כונס הנכסים (אם בכלל) ועד ליום מסירת החזקה בממכר לקונה.
- ה. היטלי פיתוח (סלילת כבישים, מדרכות ביוב וכיוצ"ב) והיטל השבחה, שהוטלו אחרי כניסת תווה זה לתוקף, ישולמו ע"י הקונה.
- ה. התשלומים עבור צריכת חשמל בממכר, עבור צריכת מים בממכר ולנציגות הבית המשותף (ואם הממכר הוא דירה בבית משותף) לתקופה שמיום העברת החזקה בממכר לקונה-יחולו על הקונה.
- כונס הנכסים ישא בתשלומים אלה רק בגין התקופה שמיום תפיסת החזקה בממכר ע"י כונס הנכסים (אם בכלל) ועד ליום מסירת החזקה בממכר לקונה.
9. היה והקונה לא ישלם תשלום ו/או חוב ו/או מס ו/או תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא החל עליו לפי הדין ו/או ההסכם, כונס הנכסים יהיה רשאי לפרוע את התשלום והוא יהיה זכאי לקבל מאת הקונה את התשלומים שנפרעו על ידו, מיד עם דרישה ראשונה.
- כל סכום אשר לא ישולם במועדו ישא ריבית מקסימלית בשיעור ובתנאים כפי שיהא נהוג בבנק הפועלים בע"מ לגבי יתרות חובה בחשבון עו"ש.

10. א. יפגר הקונה בתשלום כלשהו המגיע לכונס הנכסים עפ"י הסכם זה, יהא הקונה חייב לשלם למוכר ריבית בשיעור 0.5% לכל חודש, על סכום הפיגור ולמשך תקופת הפיגור, כל זאת מבלי לפגוע בזכותו של כונס הנכסים לכל סעד אחר המוקנה לו על פי דין או על פי הסכם.
- ב. איחור בתשלום התמורה עפ"י הסכם זה יחשב להפרה יסודית של הסכם זה.
- ג. אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית, יהיה הכונס זכאי, בין אם ביטל את ההסכם ובין אם לאו, לקבל מהקונה פיצויים קבועים ומוסכמים בשיעור של 10% מהתמורה עפ"י הסכם זה, ללא צורך בהוכחת נזק.
- ד. סכום הפיצויים המוסכמים הנ"ל מוערך ע"י הצדדים מראש, בעת חתימת ההסכם, כסכום הפיצויים הסביר בעד הנזקים שייגרמו, כתוצאה מסתברת של הפרה הנ"ל.

ה. אין באמור בסעיף זה או בכל חלק ממנו, כדי לפגוע בזכותו של כונס הנכסים, או למונעו מלתבוע ולקבל כל סעד אחר שעומד לזכותו לפי כל דין או לפי ההסכם, לרבות הסעד של אכיפת ההסכם, ואין בקביעת הפיצויים המוסכמים כאמור בסעיף זה כדי למנוע מכונס הנכסים, לתבוע ולקבל פיצויים בעד נזקים בשיעור העולה על אלו המוסכמים בסעיף זה, ואין באמור בסעיף זה למנוע מכונס הנכסים מלקזז מסכום ההשבה במקרה של ביטול ההסכם, כל סכום המגיע לו מהקונה מכל סיבה שהיא, לרבות בתור פיצויים.

ו. כל עיכוב במילוי ההתחייבויות כונס הנכסים, אשר ינבע מעיכוב אשר יגרם ע"י הערכאות השיפוטיות, לא יהווה הפרה של הסכם זה.

הוראות כלליות

.11

א. כל מסמך קודם שנעשה בין הצדדים ו/או כל צד אחר בענין הממכר (אם נעשה) - בטל, וכל הסכם בע"פ אין לו ולא יהיה לו תוקף, זולת האמור בהסכם.
כל שינוי בהסכם או הוספה עליו, לא יהא להם תוקף, אלא אם נעשו בכתב וצורפו להסכם כנספח לו.

ב. מוסכם כי עו"ד רוני אקלר, פועל ויפעל במסגרת החוזה בתוקף תפקידו ככונס נכסים לצורך מימוש זכויות בעלי הזכויות בממכר.
עו"ד רוני אקלר אינו מקבל על עצמו כל חבות או אחריות אישית כלפי הקונה או כלפי צד שלישי כלשהו בכל הנוגע ו/או הנובע ו/או הקשור לחוזה זה.

ג. מוסכם בזאת כי בכל מקום בהסכם זה לשון יחיד משמעו גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעו גם לשון נקבה, ולהיפך, הכל לפי הקשר הדברים.

הודעות והתראות

.12

א. כל הודעה על ידי צד למשנהו שיש לעשותה לפי ההסכם או לפי הדין בנוגע להסכם, תיעשה בכתב בלבד ותישלח בדואר רשום לפי הכתובת האמור במבוא להסכם (אלא אם יודיע צד על שינוי כתובת), או שתיעשה במסירה אישית הנושאת את חתימת המקבל ובאלו בלבד.

ב. כל הודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כמי שהגיעה לנמען כעבור 96 שעות מעת מסירתה בבית דואר בישראל.

ולראייה על כל הנ"ל באנו על החתום:

הקונה

כונס הנכסים