

הסכם

שנערך ונחתם בבני ברק ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין :

1. מיכל ורדינה דרורי, ת.ז. 058614892
2. לאה איצקוביץ דרורי, ת.ז. 023579642

(להלן: "המוכרים")

ע"י כונסי הנכסים עו"ד יצחק גולדשטיין ועו"ד כרמל נפתלי

(להלן: "הכונסים" או "כונסי הנכסים")

לבין :

1. _____ ת.ז. ח.פ. _____ מרח' _____
2. _____ ת.ז. ח.פ. _____ מרח' _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

- הואיל** והמוכרים הינם הבעלים הרשומים של הדירה ברח' סלנט 55 פ"ת הידועה כתת חלקה 5 בחלקה 186 בגוש 6397 (להלן: "הנכס"), כמצוין בנסח המקרקעין שהעתקו מצ"ב **כנספת "א"**;
- והואיל** וביום 21.11.2022 מינה בית המשפט לענייני משפחה בפ"ת בתיק תמ"ש 29833-02-22, את עו"ד יצחק גולדשטיין ועו"ד כרמל נפתלי ככונסי נכסים;
- והואיל** וכונסי הנכסים הוסמכו, בין היתר, לממש את הנכס ולפרסם הזמנה להגשת הצעות לרכישת זכויות המוכרים בנכס, והכל בכפוף לפיקוחו ואישורו של בית המשפט הנכבד;
- והואיל** וכונסי הנכסים פנו לציבור בהזמנה להציע הצעות לרכישת הנכס;
- והואיל** והקונה הגיש הצעה מחייבת ובלתי חוזרת לרכישת הנכס בתנאים המפורטים בחוזה זה;
- והואיל** והצעת הקונה טרם אושרה על יד בית המשפט הנכבד;
- והואיל** והובהר לקונה כי חוזה זה מותנה באישור בית המשפט הנכבד, וכי אין בו כדי לחייב את המוכרים ו/או את כונסי הנכסים כל עוד לא אושר ע"י בית המשפט הנכבד;
- והואיל** והובהר לקונה כי כונסי הנכסים פועלים מכח תפקידם בלבד ולפיכך בכל מקרה לא תחול עליהם כל אחריות אישית בקשר עם חוזה זה;
- והואיל** והמוכרים, באמצעות כונסי הנכסים, ימכרו לקונה את מלוא זכויותיהם בנכס, בכפוף לקבלת אישורו של בית המשפט הנכבד, והקונה ירכוש את מלוא זכויות המוכרים בנכס כאמור, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה וכפי שייקבע בהחלטות בית המשפט הנכבד;
- והואיל** והצדדים חפצים להגדיר במסגרת חוזה זה, את זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות בקשר עם מכירת ורכישת הנכס;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. המבוא להסכם זה והנספחים להסכם מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד ממנו.
2. בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות שבצידם:

- 2.1. "הנכס" – דירה בקומה שלישית ברח' סלנט 55 פ"ת הידועה כתת חלקה 5 בחלקה 186 בגוש 6397, וכל הצמוד לו, כמפורט בנסח הרישום המצורף להסכם זה ומסומן נספח א'.
- 2.2. "בית המשפט" – בית המשפט לענייני משפחה בפ"ת בתיק תמ"ש 29833-02-22 או כל מותב אחר אשר מוקנות או יוקנו לו סמכויות בכל הנוגע לאישור המכר נשוא הסכם זה.
- 2.3. "חשבון הכינוס" – חשבון מס' _____ סניף _____ בבנק _____ בע"מ.
- 2.4. "ריבית פיגורים" – ריבית בשיעור הגבוה ביותר המחויב ע"י בנק לאומי בחשבונות עו"ש ללקוחות פרטיים ללא מסגרת ועל פי שיטת החישוב הנהוגה בבנק. לעניין זה אישור של בנק לאומי יהיה ראייה חלוטה לריבית, לשיעורה ולשיטת החישוב.
- 2.5. "התמורה" – התמורה הנזכרת בסעיף 6 להסכם זה.

3. המכר

- 3.1. המוכרים מוכרים בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מהמוכרים את הנכס במצבו כפי שהוא בעת חתימת הסכם זה (AS-IS), וכשהוא נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתא ו/או כל זכות צד ג'.
- 3.2. למען הסר ספק מודגש ומובהר כי עסקת המכר מותנית בקבלת אישור בית המשפט הנכבד, ובמילוי כל התחייבויות הקונה שבחוזה זה, לרבות בתשלום מלוא התמורה לכונסי הנכסים.
- 3.3. מובהר כי אם לא יתקבל אישור בית המשפט הנכבד למכר, מכל סיבה שהיא, יהא הסכם זה בטל ומבוטל מעיקרו, ובכפוף להשבת כל סכום שקיבלו כונסי הנכסים מאת הקונה, לא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה.

הצהרות הקונה

4. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 4.1. הוא ביקר בנכס ובדק ו/או התאפשר לו לבדוק בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו את הנכס, סביבתו, שטחו, רישומו ואת מצבו הפיזי, המשפטי, התכנוני וההנדסי, זכויות המוכרים בנכס, וכן בדק ו/או התאפשר לו לבדוק בעצמו ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמו את כל הפרטים הקשורים בנכס לרבות תוכניות בנין העיר החלות על הנכס, תיק הנכס ברשות המקומית, את אפשרויות הבניה והניצול של הנכס וכל פרט רלוונטי אחר, ולאחר כל הבדיקות הנ"ל מצא את הנכס מתאים לשימוש, לצרכיו ולמטרותיו והוא מסכים לקנות אותו במצבו כפי שהוא ביום החתימה על הסכם זה ("as is"). הקונה מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או זכות כנגד המוכרים ו/או כנגד הכונסים ו/או כנגד מי מטעמם ו/או כנגד השמאי, לרבות קיומם של פגמים ו/או אי התאמה, ובכלל זה פגם נסתר.
- 4.2. הקונה מצהיר כי הוא רוכש את הנכס על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, וכי הוא לא הסתמך על מצגים ו/או הבטחות ו/או פרסומים של כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם.
- 4.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לקונה כי הוא רוכש את זכויות המוכרים בנכס כפי שהן במצבן הקיים ("as is") וכי המוכרים והכונסים, אינם מקבלים על עצמם כל אחריות והם לא יישאו בכל אחריות בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה, לרבות בקשר למצבו הפיזי, התכנוני או המשפטי וכל ליקוי או פגם שיש בהם.
- 4.4. ידוע לקונה כי כונסי הנכסים אינם מכירים את הנכס, והוא מאשר כי הם לא נתנו כל מצגים ו/או נתונים לגבי הנכס, לרבות מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, וכי הם אינם אחראים למצב הנכס.

4.5. החלטתו של הקונה להתקשר בהסכם זה ולהציע הצעות במענה להזמנה להצעת הצעות נסמכת אך ורק על תוצאות בדיקותיו העצמיות, וידוע לו כי כל מסמך וכל מצג שהוצג בפניו, אם הוצג, אין בו ולא יהיה בו כדי להקנות לו זכות תביעה.

4.6. ידוע לקונה שכונסי הנכסים פועלים מכח תפקידם ככונסי נכסים בלבד וכי אין בהסכם זה כדי להטיל כל אחריות על הכונסים ו/או על כל מי שפעל בשמם או מטעמם וכי בכל מקרה אין ולא תהיה לכונסי הנכסים ו/או למי מטעמם כל אחריות אישית מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הנכס ו/או בקשר עם הסכם זה, והקונה מוותר מראש על כל טענה מכל מין וסוג שהוא כנגד כונסי הנכסים.

4.7. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמכירה ע"פ הסכם זה כפופה לאישור בית המשפט הנכבד, וכי אם בית המשפט הנכבד לא יאשר את המכירה מכל סיבה שהיא, תהא העסקה בטלה ומבוטלת, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי כונסי הנכסים, פרט להשבת הכספים ששילם ע"ח התמורה.

כונסי הנכסים יחתמו על הסכם זה רק לאחר קבלת אישור בית המשפט הנכבד, ואולם הקונה מחויב בחתימתו על הסכם זה אף טרם חתימת כונסי הנכסים על ההסכם וטרם אישור בית המשפט הנכבד.

5. ההתקשרות

המוכרים מוכרים בזאת לקונה את זכויותיהם בנכס והקונה רוכש בזאת מהמוכרים את זכויותיהם בנכס, הכל בכפוף לאישור בית המשפט הנכבד, בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה.

6. התמורה ותנאיה

6.1. בתמורה לרכישת זכויות המוכרים בנכס וכנגד קיום התחייבות המוכרים על פי הסכם זה, ישלם הקונה למוכרים, באמצעות הכונסים, סך כולל של _____ שקלים חדשים (ובמילים: _____): _____ (לעיל ולהלן: "התמורה"), (לעיל ולהלן: _____), וזאת בשיעורים ובמועדים הנקובים להלן:

6.1.1. תשלום ראשון – עם מתן אישורו של בית המשפט הנכבד להסכם זה, ישלם הקונה סך של _____ שקלים חדשים (במילים: _____): _____ (דהיינו: 25% מהתמורה). הערבות ו/או השיק הבנקאי שניתנו ע"י המציע ישמשו כחלק מהתשלום הראשון.

לאחר פירעון בפועל של התשלום הראשון הנ"ל וקבלת אישורו של בית המשפט הנכבד למכר על פי הסכם זה, יהיה הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה על הנכס לטובתו בגין הסכם זה.

6.1.2. תשלום שני - תוך 60 ימים ממועד מתן אישורו של בית המשפט הנכבד להסכם זה, ישלם הקונה את יתרת התמורה בסך של _____ שקלים חדשים (במילים: _____): _____.

6.2. אם וככל שיחול חובת תשלום מע"מ, הוא ישולם ע"י הקונה.

6.3. התמורה תשולם ישירות לחשבון הכינוס או כפי שיורו הכונסים.

6.4. כל הכספים שיופקדו בחשבון הכינוס יוחזקו בנאמנות על ידי הכונסים, ויושקעו בהשקעות סולידיות (כדוגמת פק"מ, תפ"ס וכו').

6.5. למען הסר ספק מובהר כי תשלום ייחשב כמשולם רק ממועד בו ייפרע בפועל וחשבון הכינוס יזוכה בזיכוי מוחלט בסכום המתאים.

6.6. מבלי לגרוע מכל זכות או סעד העומדים למוכרים, מוסכם כי לכל תשלום מתשלומי התמורה, אשר לא ישולם במועדו, תיווסף ריבית פיגורים מחושבת מהיום שנועד לתשלום עד למועד התשלום בפועל וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד העומדים למוכרות.

6.7. איחור בתשלום התמורה העולה על 7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

7. מסירת החזקה

החזקה המשפטית בנכס תימסר לקונה לאחר 60 ימים ממועד מתן אישורו של בית המשפט הנכבד להסכם זה, כשהנכס במצבו הקיים ("as is"), בכפוף לבלאי עקב שימוש סביר, וזאת עם פירעון מלוא התמורה.

8. העברת זכויות המוכרת בנכס

8.1. בכפוף לאישור הסכם זה ע"י בית המשפט הנכבד וקיום כל חיובי הקונה במועדם וכסדרם, המוכרים יגרמו להעברת זכויות המוכרים בנכס בספרי רשם המקרקעין על שם הקונה, כאשר הנכס נקי ומשוחרר מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או כל זכות צד ג' אחרת (למעט הערה, חוב, שעבוד, עיקול, משכון, משכנתא או כל זכות צד ג' הנובעות או תלויות בקונה עצמו או מי מטעמו), וזאת בתוך 12 חודשים ממועד תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה וע"פ אישור בית המשפט הנכבד.

8.2. המוכרים ייחשבו כמי שביצעו את התחייבותם להעברת הזכויות במסירה לקונה את המסמכים הנדרשים מהמוכרים להעברת הזכויות בנכס כדלקמן:

8.2.1. אישור בית המשפט הנכבד.

8.2.2. שטרי מכר חתומים על ידי המוכרים (או על ידי הכונסים - אם קיבלו את הסמכויות לכך מבית המשפט הנכבד) או החלטה של בית המשפט הנכבד על רישום זכויות המוכרים בנכס ע"ש הקונה.

8.2.3. אישור מאת רשויות מס שבח בגין מכירת זכויות המוכרים בנכס לקונה, הנדרש להעברת הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה.

8.2.4. אישור מאת עיריית פתח תקוה להעברת זכויות המוכרים בנכס, כנדרש על ידי רשם המקרקעין.

8.3. עיכוב כלשהו בביצוע חיובי המוכרים ע"פ חוזה זה בעטיו של מעשה או מחדל של רשות או גוף שלטוני ו/או בעטיים של גורמים שאינם בשליטת המוכרים ו/או הכונסים או מי מהם ו/או עיכוב שנגרם בשל מעשי ו/או מחדלי הקונה, לא ייחשבו כהפרת התחייבויות המוכרים ו/או הכונסים, והמועד לביצוע החיוב יידחה עד לאחר חלוף זמן סביר מעת שהוסרה המניעה.

האמור לעיל יחול גם על כל עיכוב בהמצאת אישור כלשהו מהמנויים לעיל עקב השגה, ערר או ערעור.

9. הערות

9.1. במעמד חתימת חוזה זה יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **כנספח "ב"** המייפה את כוחם של כונסי הנכסים לבטל את הערת האזהרה שתירשם לטובתו במקרה של הפרת החוזה על ידו.

9.2. הקונה יחתום על ייפוי כוחם של כונסי הנכסים, ועל כל מסמך שיידרש על מנת לקדם את ביצוע החוזה.

9.3. המוכר יסכים לרישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות הפועל כדין בישראל (להלן: "**הבנק המממן**") לאחר ביצוע התשלום הראשון, להבטחת הלואה שייטול הקונה - אם יבקש ליטול - לצורך מימון רכישת הנכס.

כונסי הנכסים יחתמו על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן, בנוסח שיהא מקובל על כונסי הנכסים, ובלבד שמסמכי ההתחייבות יומצאו לידי כונסי הנכסים על ידי הקונה לפחות 15 ימים לפני המועד לתשלום האחרון לפי הסכם זה, ובתנאים דלהלן:

9.3.1. כל כספי ההלוואה יועברו על ידי הבנק המממן ישירות לכונסי הנכסים.

9.3.2. כספי ההלוואה יהוו את התשלום האחרון שעל הקונה לשלם תמורת הנכס.

9.3.3. לא יחולו על המוכרים כל הוצאות ותשלומים הכרוכים בהליכי מימוש המשכנתא ו/או כל חיוב אחר מלבד השבת הכספים שהתקבלו מהבנק בצרוף הפרשי הצמדה וריבית.

9.3.4. כונסי הנכסים יוכלו לבטל את הערת האזהרה שתרשם לטובת הבנק המממן כנגד החזרת הסכום ששולם ע"י הבנק המממן לכונסי הנכסים.

9.4. אם בכוונת הקונה לממן חלק מהתמורה באמצעות הלוואת משכנתא, הוא מאשר ומצהיר, כי טרם חתימת הסכם זה הוא בדק מול הבנק המממן כי ביכולתו לקבל את ההלוואה הנדרשת לצורך מימון רכישת הזכויות של הנכס על פי הסכם זה.

9.5. למען הסר ספק, מובהר כי התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה אינן תלויות ו/או מותנות בקבלת מימון מן הבנק המממן ו/או כל מימון אחר. הקונה מחויב למלא אחר כל התחייבויותיו שבחווה זה במלואם ובמועד, בין אם קיבל הלוואה מן הבנק המממן ו/או הלוואה אחרת ובין אם לאו, בין אם השתתהתה קבלת הלוואה מן הבנק המממן מכל סיבה שהיא, ובין אם לאו.

10. מסיים ותשלומי חובה

10.1. המוכרים יישאו במס שבח המקרקעין, ככל שיחול, בגין המכר לפי הסכם זה.

10.2. הקונה יישא בתשלום מס רכישה בגין רכישת זכויות המוכרים בנכס. הקונה מתחייב לשלם את המס במועד הקבוע לכך בחוק.

10.3. המוכרים יישאו בתשלום כל המיסים, היטלים, תשלומי החובה ו/או כל תשלום אחר החלים על הנכס ו/או בקשר אליו, בגין התקופה שעד מועד חתימת חוזה זה. הקונה יישא בתשלומים המפורטים לעיל בגין התקופה שהחל ממועד חתימת חוזה זה. למרות האמור לעיל, ארנונה תשולם ע"י המוכרים עד למסירת החזקה כמפורט לעיל.

10.4. כל צד ישלם כל תשלום המוטל עליו במועד הקבוע בדין לתשלומיו או מיד עם קבלת דרישה מהרשויות המוסמכות או מהכונסים, לפי העניין.

10.5. אם צד כלשהו שילם ו/או ישלם תשלום כלשהו שחובת תשלומו מוטלת על הצד האחר, ובתנאי כי עובר לביצוע אותו התשלום הוא נתן התראה של 7 ימים לפחות לצד השני בכתב על כוונתו לעשות כן ואותו צד לא ביצע את התשלום - יחזיר הצד האחר לצד המשלם את התשלום ששולם כאמור, מיד עם דרישת הצד המשלם וכנגד קבלות מתאימות. לא שולם התשלום תוך 7 ימים מקבלת הדרישה לעשות כן, יישא סכום התשלום ריבית חריגה הנהוגה בבנק מזרחי טפחות, החל במועד היווצרות החיוב ועד למועד התשלום פועל וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר.

11. פיצויים מוסכמים

11.1. איחור בתשלום איזה מתשלומי התמורה ע"פ הסכם זה העולה על 7 ימים, ייחשב להפרה יסודית.

11.2. הופר הסכם זה הפרה יסודית ע"י הקונה, אשר לא תוקנה תוך 7 ימים מיום דרישתם בכתב של הכונסים, ישלם הקונה לחשבון הכינוס פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בשיעור השווה ל-10% מהתמורה (להלן: "הפיצוי המוסכם"), ללא צורך בהוכחת נזק. אין בפיצוי המוסכם כדי לפגוע בזכותם של המוכרים וכונסי הנכסים לכל סעד נוסף ו/או אחר ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין ובכלל זה אכיפת החווה ו/או פיצוי על מלוא הנזקים שייגרמו להם, כאשר מינימום הפיצוי יהיה הפיצוי הקבוע.

12. תנאי מתלה

12.1. הסכם זה כפוף לתנאי מתלה, היינו – כי יינתן אישור של בית המשפט הנכבד להסכם זה. עד למתן אישור בית המשפט הנכבד יהווה הסכם זה הצעה בלתי חוזרת מצד הקונה.

12.2. ידוע לקונה שבית המשפט הנכבד עשוי לערוך התמחרות בין מציעים שונים ו/או לא לאשר את ההצעה כלל או להורות לכונסים לעשות כן, והקונה מסכים כי לא תהיה לו טענה, תביעה או דרישה כלפי המוכרים וכלפי כונסי הנכסים עקב כך. אם תיערך התמחרות כזו והקונה יזכה בהתמחרות, יחול הסכם זה בשינויים המחויבים משינוי גובה התמורה.

13. כללי

13.1. הקונה לא יהיה רשאי לקזז כל סכום שהוא מכל מין וסוג כנגד התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה.
13.2. מוסכם בין הצדדים שכל ענייני ריבית שבהסכם ו/או חישובי הפרשי מטבע ו/או חישובי הצמדה בהסכם זה יהיו על פי היתר עיסקא כתיקון חכמים בנוסח שבספר "נתיבות שלום" באופן המועיל ביותר.

14. אישור בית המשפט הנכבד

14.1. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שהסכם זה מותנה באישור בית המשפט הנכבד. היה ומסיבה כלשהי לא יינתן האישור האמור, ישיב המוכר לקונה את הסכום הנומינאלי שהוא קיבל ממנו ע"ח התמורה. בכפוף לביצוע ההשבה לא תהיה לקונה כל תביעה, טענה ו/או דרישה כלשהי כלפי כונסי הנכסים, המוכרים וכנגד כל הפועלים בשם מי מהם ו/או מטעמם בכל הקשור והנוגע להסכם זה.

14.2. ידוע לקונה כי כונסי הנכסים פועלים ויפעלו במסגרת ההסכם בתוקף תפקידם ככונסי נכסים, וכי לא תהא להם ולכל מי מטעמם כל חבות או אחריות אישית כלפי הקונה או כלפי צד שלישי כלשהו בכל הנוגע, הנובע והקשור להסכם זה.

הקונה מוותר על כל טענה, תביעה ו/או דרישה אישית כלפי הכונסים ו/או מי מטעמם.

15. כתובות והודעות

15.1. כתובות הצדדים, אלא אם כן תימסר הודעה בכתב על שינוי כתובת, הן כמפורט להלן:

הכונסים –

עו"ד יצחק גולדשטיין - רח' מנחם 19, בני ברק.

עו"ד כרמל נפתלי - רחוב מצדה 9 בני ברק.

הקונה – כמפורט במבוא להסכם זה.

15.2. הודעה שיש למסרה על פי הסכם זה תימסר לצדדים בכתובותיהם דלעיל במסירה אישית או בדואר רשום. הודעה בדואר לכתובות הנקובות לעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה בתוך 72 שעות מעת מסירתה במשרד הדואר.

ולראייה באו הצדדים על החתום היום, _____

הקונה

כונס הנכסים
עו"ד כרמל נפתלי

כונס הנכסים
עו"ד יצחק גולדשטיין