

הסכם

שנערך ונחתם בבני ברק ביום _____

בין :

1. אריה בן ארי ת"ז 051251403
2. שרה בן ארי ת"ז 053330759
(להלן: "המוכרים")

באמצעות עו"ד יצחק גולדשטיין, כונס הנכסים על זכויות המוכרים
בנכס ברחוב אלכסנדר זייד 68, חיפה (שכונת קריית חיים)
הידוע כתת חלקה 1, חלקה 35, בגוש 11581 (להלן: "הנכס")

מרחוב מנחם 19 בני ברק _____

(להלן: "כונס הנכסים")

לבין :

1. ת.ז. ח.פ. _____ מרח' _____ טלפון _____
 2. ת.ז. ח.פ. _____ מרח' _____ טלפון _____
- שניהם יחד ולחוד ובערבות הדדית
(להלן: "הקונה")

הואיל

והמוכרים הינם בעלי זכות החכירה של הנכס, כמצוין בנסח הרישום שהעתקו מצ"ב כנספח "א";

הואיל

ועל הנכס רשומה משכנתא לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ, וכן צווי עיקול;

והואיל

והמוכר בהליך חדל"פ במסגרת תיק 40165-04-21;

והואיל

והנכס בהליך מימוש בתיק הוצל"פ 20-17538-10-3 בלשכת הוצל"פ פ"ת, ועו"ד יצחק גולדשטיין
מונה לשמש ככונס נכסים על הנכס;

והואיל

וכונס הנכסים הוסמך לממש את הנכס, בכפוף לפיקוחו ואישורו של רשם ההוצאה לפועל;

והואיל

וכונס הנכסים פנה 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 ידי כב' רשם ההוצל"פ;

והואיל

והובהר לקונה כי תוקפו של חוזה זה מותנה באישור רשם ההוצל"פ, ואין בו כדי לחייב את המוכרים
ו/או את כונס הנכסים כל עוד לא אושר ע"י רשם ההוצל"פ;

והואיל

והובהר לקונה כי כונס הנכסים פועל מכח תפקידו בלבד ולפיכך בכל מקרה לא תחול עליו כל
אחריות אישית בכל הקשור לחוזה זה;

והואיל

והמוכרים, באמצעות כונס הנכסים, ימכרו לקונה את מלוא זכויותיהם בנכס, והקונה ירכוש את
מלוא זכויות המוכרים בנכס, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה בכפוף להחלטות כב' רשם
ההוצאה לפועל;

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"** – זכויות החכירה של הבית ברחוב אלכסנדר זייד 68, חיפה (קריית חיים) הידוע כחלקה 35/1 בגוש 11581, וכל הצמוד לו, כמפורט בנסח הרישום המצורף להסכם זה ומסומן **נספח א'**.
- 2.2. **"רשם ההוצאה לפועל"** – רשם ההוצל"פ בתיק הוצל"פ 3-10-17538-20 ו/או כל גורם שיפוטי אחר אשר מוקנות או יוקנו לו סמכויות וכוחות בכל הנוגע לאישור המכר נשוא הסכם זה.
- 2.3. **"חשבון הכינוס"** – חשבון מס' _____ סניף _____ בבנק מזרחי טפחות בע"מ.
- 2.4. **"ריבית פיגורים"** – ריבית בשיעור הגבוה ביותר המחויב ע"י בנק מזרחי טפחות בע"מ בחשבונות עו"ש ללקוחות פרטיים ללא מסגרת אשראי ועל פי שיטת החישוב הנהוגה בבנק. לעניין זה אישור של בנק מזרחי בכתב יהווה ראיה חלוטה לגובה הריבית, 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 זכויות החכירה בנכס במצבו כפי שהוא בעת חתימת הסכם זה (AS-IS), למעט בלאי סביר, וכשהוא נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתא ו/או כל זכות צד ג', בהתאם להוראות 34 א' לחוק המכר ה'תשכ"ח-1968, למעט זכות בעלות של קק"ל, זכות חכירה של עיריית חיפה וזיקת הנאה המפורטים בנסח הרישום.
- 3.2. מודגש ומובהר כי עסקת המכר מותנית בקבלת אישור רשם ההוצל"פ, ובמילוי כל התחייבויות הקונה שבחוזה זה, לרבות תשלום מלוא התמורה לכונס הנכסים.
- אם לא יתקבל אישור רשם ההוצל"פ למכר, מכל סיבה שהיא, יהא הסכם זה בטל ומבוטל מעיקרו, ובכפוף להשבת כל סכום שקיבל כונס הנכסים מאת הקונה, לא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה.

הצהרות הקונה

4. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 4.1. הקונה מאשר כי טרם התקשרותו בהסכם ביקר בנכס ובדק בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו את הנכס, את סביבתו, שטחו, רישומו ואת מצבו הפיזי, המשפטי, התכנוני וההנדסי, וכן בדק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את כל הפרטים הקשורים בנכס, תכניות בנין העיר החלות על הנכס, תיק הנכס ברשות המקומית, את אפשרויות הבניה והניצול של הנכס וכל פרט רלוונטי אחר, לרבות עניין החברות באגודת "קריית חיים (ארלוזורוב) אגודה הדדית בע"מ", 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 וכנגד הכונס ו/או כנגד מי מטעם, לרבות השמאי, בנוגע למצב הנכס, זכויות המוכרים בנכס וקיומם של פגמים ו/או אי התאמה, לרבות 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 כונס הנכסים ו/או המוכרים, לרבות שמאויות.
- 4.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לקונה והוא מסכים כי המוכרים, הכונס והשמאי שנתן חו"ד, אשר חלקים ממנה נמסרו לקונה לפי בקשתו, לא יישאו בכל אחריות בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה, לרבות בקשר למצבו הפיזי, התכנוני או המשפטי ולכל ליקוי או פגם.
- 4.4. ידוע לקונה כי כונס הנכסים אינו מכיר את הנכס, והוא מאשר כי הכונס לא נתן כל מצגים ולא מסר כל נתונים לגבי הנכס, לרבות מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, וכי הוא אינו אחראי למצב הנכס.

4.5. החלטת הקונה להגיש הצעה לרכישת הנכס ולהתקשר בהסכם זה נסמכת אך ורק על תוצאות בדיקותיו, וידוע לו כי אין בכל מסמך ומצג שהוצג בפניו, אם הוצגו, ולא יהיה בהם כדי להקנות לו זכות תביעה.

4.6. ידוע לקונה שכונס הנכסים פועל מכח תפקידו ככונס נכסים בלבד וכי אין בהסכם זה כדי להטיל כל אחריות על הכונס ו/או על כל מי שפועל בשמו או מטעמו, וכי בכל מקרה אין ולא תהיה לכונס הנכסים ו/או למי מטעמו 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 כונס הנכסים.

4.7. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמכירה ע"פ הסכם זה כפופה לאישור כב' רשם ההוצל"פ, וכי אם רשם ההוצל"פ לא יאשר את המכירה מכל סיבה שהיא, תהא העסקה בטלה ומבוטלת, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, לרבות כלפי כונס הנכסים, פרט להשבת הכספים ששילם ע"ח התמורה בערכם הנומינאלי, ללא הצמדה ו/או ריבית.

כונס הנכסים יחתום על הסכם זה רק לאחר קבלת אישור רשם ההוצל"פ, ואולם הקונה מחויב בחתימתו על הסכם זה אף טרם חתימת כונס הנכסים על ההסכם וטרם אישור רשם ההוצל"פ.

5. ההתקשרות

המוכרים מוכרים בזאת לקונה את זכויותיהם בנכס והקונה רוכש בזאת מהמוכרים את זכויותיהם בנכס, הכל בכפוף לאישור רשם ההוצאה לפועל, 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 הכונס, סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בצירוף מע"מ כדון, אם וככל שחל (להלן: "**התמורה**"). אם בהתמורות יוצע ע"י הקונה מחיר גבוה יותר, והוא יזכה בהתמורות, "התמורה" תהיה בגובה המחיר שיזכה בהתמורות. וזאת בשיעורים ובמועדים הנקובים להלן:

6.1.1. תשלום ראשון - 5% מהתמורה. סכום זה ישולם מתוך הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי שנמסרו לכונס הנכסים עם הגשת ההצעה. אם התמורה תגדל בעקבות ההתמורות, ישלים הקונה את ההפרש לכונס הנכסים בתוך 3 ימים.

6.1.2. תשלום שני – בתוך 7 ימים ממועד אישור הסכם זה ע"י רשם ההוצאה לפועל ישלם הקונה לכונס הנכסים סך השווה ל-20% מהתמורה (ובסך הכל 25% מהתמורה).

רק לאחר אישור רשם ההוצאה לפועל למכירה כאמור, ופירעון התשלום השני בפועל, יהיה הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין הסכם זה.

6.1.3. תשלום שלישי - יתרת התמורה תשולם לכונס הנכסים בתוך 60 ימים מאישור רשם ההוצל"פ.

6.2. התמורה תשולם ישירות לחשבון הכינוס או כפי שיוורה הכונס.

6.3. למען הסר ספק מובהר כי תשלום ייחשב כמשולם רק במועד בו חשבון הכינוס יזכה בזיכוי מוחלט בסכום המתאים.

6.4. כל הכספים שיופקדו בחשבון הכינוס יוחזקו בנאמנות על ידי הכונס, ויושקעו בהשקעות סולידיות (כדוגמת פק"מ, תפ"ס וכיו"ב).

6.5. מבלי לגרוע מכל זכות או סעד העומדים למוכרים ולכונס הנכסים, 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 למוכרים ולכונס הנכסים.

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

7. מסירת החזקה

החזקה בנכס תימסר לקונה סמוך לאחר ביצוע התשלום האחרון וקיום כל התחייבויות הקונה, כשהנכס במצבו הקיים ("as is"), בכפוף לבלאי סביר.

8. העברת זכויות המוכרים בנכס

8.1. בכפוף לאישור הסכם זה ע"י רשם ההוצאה לפועל וקיום כל חיובי הקונה במועדס וכסדרם, יגרמו המוכרים להעברת זכויותיהם בנכס בספרי רשם המקרקעין על שם הקונה, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או כל זכות צד ג' אחרת, למעט קק"ל, עיריית חיפה וזיקת ההנאה המפורטים בנסח הרישום, ולמעט הערה, חוב, שעבוד, עיקול, משכון, משכנתא או כל זכות צד ג' הנובעות או תלויות בקונה או מי מטעמו.

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

8.2.1. אישור רשם ההוצאה לפועל לרישום זכויות המוכרים בנכס ע"ש הקונה.

8.2.2. שטרי העברת חכירה חתומים על ידי המוכרים (או על ידי הכונס או הנאמן לנכסי המוכרים, אם קיבלו את הסמכות לכך).

8.2.3. אישור מס שבח הנדרש להעברת הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה.

8.2.4. אישור עירייה להעברת זכויות המוכרים בנכס, כנדרש על ידי רשם המקרקעין.

8.3. עיכוב כלשהו בביצוע חיובי המוכרים שייגרם בשל מעשה או מחדל של רשות או גוף שלטוני, לרבות עקב השגה, ערר או ערעור ו/או בעטיים של גורמים אחרים שאינם בשליטת המוכרים ו/או הכונס או מי מהם ו/או עיכוב שנגרם בשל מעשי ו/או מחדלי הקונה, לא ייחשבו כהפרת התחייבויות המוכרים ו/או הכונס, והמועד לביצוע החיוב יידחה עד לאחר חלוף זמן סביר מעת שהוסרה המניעה.

9. הערות

9.1. במעמד חתימת חוזה זה יחתום הקונה על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחו של כונס הנכסים לבטל את הערת האזהרה שתירשם לטובת הקונה במקרה של הפרת החוזה על ידו.

9.2. כונס הנכסים יחתום לבקשת הקונה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק למשכנתאות הפועל כדין בישראל (להלן: "**הבנק המממן**") בגין הלוואה שייטול הקונה - אם יבקש ליטול - לצורך מימון רכישת הנכס, בנוסח שיהא מקובל על הכונס, ובלבד שמשמכי ההתחייבות יומצאו לידי הכונס על ידי הקונה לפחות 10 ימי עבודה לפני המועד לתשלום האחרון לפי הסכם זה, ובתנאים דלהלן:

9.2.1. כל כספי ההלוואה יועברו על ידי הבנק המממן ישירות לכונס הנכסים.

9.2.2. כספי ההלוואה יהיו את התשלום האחרון שעל הקונה לשלם תמורת הנכס.

9.2.3. ההתחייבות לבנק המממן תהא מוגבלת בסכום שלא יעלה על הסכום שיתקבל מהבנק המממן.

9.2.4. הבנק המממן יאשר בכתב כי לא יחייב את המוכרים ו/או את הכונס בהוצאות ותשלומים כלשהם הכרוכים בהליכי מימוש המשכנתא, אלא את הקונה בלבד.

9.2.5. כונס הנכסים יוכל לבטל את הערת האזהרה שתירשם לטובת הבנק המממן כנגד החזרת הסכום הנומינאלי ששולם ע"י הבנק המממן לכונס הנכסים.

9.3. הקונה מאשר ומצהיר כי טרם חתימת הסכם זה הוא בדק מול הבנק המממן כי ביכולתו לקבל את ההלוואה הנדרשת לצורך תשלום התמורה.

9.4. למען הסר ספק מובהר כי התחייבויות הקונה ע"י הסכם זה אינן תלויות ו/או מותנות בקבלת מימון מאת הבנק המממן ו/או כל מימון אחר. הקונה מחויב למלא אחר כל התחייבויותיו במלואם ובמועד, בין אם קיבל הלוואה מאת הבנק המממן ו/או הלוואה אחרת, ובין אם לאו, בין אם השתתה בקבלת ההלוואה מכל סיבה שהיא, ובין אם לאו.

10. מסים ותשלומי חובה

- 10.1. המוכרים יישאו במס שבח מקרקעין, 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. כל המסים והתשלומים, לרבות חשבונות הארנונה, המים, החשמל, המתייחסים לתקופה שעד למועד המסירה, ישולמו ע"י המוכר.
- תשלומים כאמור המתייחסים לתקופה שלאחר מכן, ישולמו ע"י הקונה.
- 10.4. כל הוצאה שעניינה שיפור ושדרוג המצב הקיים של הבית המשותף תחול על הקונה.
- 10.5. היטל השבחה, אם וככל שחל, בגין תכניות שקבלו תוקף טרם חתימת חוזה זה יחולו על המוכר, למעט תכנית כוללנית שאינה מחייבת היטל השבחה. היטל השבחה, אם וככל שיחול בגין תכניות שקבלו תוקף לאחר חתימת חוזה זה, יחול על הקונה.
- 10.6. כל תשלום ו/או אגרה לצורך רישום הערות אזהרה / משכנתאות ו/או רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ע"י הקונה ו/או מי מטעמו ישולמו ע"י הקונה.
- 10.7. הקונה ישלם כל תשלום המוטל עליו במועד הקבוע בדיון לתשלום או מיד עם קבלת דרישה מהרשויות המוסמכות או מהכונס, לפי העניין.
- 10.8. 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 התשלום ריבית חריגה, 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, וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים מיום דרישת הכונס בכתב, ישלם הקונה לחשבון הכינוס פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בשיעור השווה ל-10% מהתמורה (להלן **"הפיצוי הקבוע"**), ללא צורך בהוכחת נזק. אין בפיצוי המוסכם כדי לפגוע בזכותם של המוכרים ו/או כונס הנכסים לכל סעד נוסף ו/או אחר ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין, ובכלל זה אכיפת החוזה ו/או פיצוי על מלוא הנזקים שייגרמו להם, אשר בכל מקרה לא יפחת מהפיצוי הקבוע.

12. תנאי מתלה

12.1. הסכם זה כפוף לתנאי מתלה, היינו - כי יינתן אישור של רשם ההוצאה לפועל להסכם זה. עד למועד בו יינתן אישור רשם ההוצאה לפועל יהווה הסכם זה הצעה בלתי חוזרת מצד הקונה.

12.2. ידוע לקונה שרשם ההוצאה לפועל עשוי שלא לאשר את ההצעה ו/או להורות על עריכת התמחרות בין מציעים שונים, והקונה מסכים כי לא תהיה לו כל טענה, תביעה או דרישה כלפי המוכרים וכלפי כונס הנכסים עקב כך.

12.3. אם תיערך התמחרות והקונה יזכה בה, יחול הסכם זה בשינויים המחויבים משינוי גובה התמורה.

13. כללי

13.1. הקונה לא יהיה רשאי להמחות ו/או להעביר בדרך אחרת את זכויותיו בנכס ו/או את זכויותיו לפי הסכם זה בטרם שילם את מלוא התמורה, אלא בהסכמת הכונס מראש ובכתב. במקרה שהקונה הוא תאגיד, העברת השליטה בתאגיד תחשב אף היא כהעברה אסורה.

13.2. הקונה לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו, מכל מין וסוג שהוא, מן התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה.

13.3. כל שינוי בהוראות הסכם זה ייעשה מראש ובכתב ובחתימת שני הצדדים.

14. אישור כב' רשם ההוצל"פ

14.1. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שהסכם זה מותנה באישור רשם ההוצל"פ.

14.2. היה ומסיבה כלשהי לא יינתן האישור האמור, ישיב הכונס לקונה את הסכום הנומינאלי שהתקבל ע"ח התמורה. בכפוף לביצוע ההשבה לא תהיה לקונה כל תביעה, טענה ו/או דרישה כלשהי כלפי המוכרים, כונס הנכסים, וכנגד כל הפועלים בשם מי מהם ו/או מטעמם בכל הקשור והנוגע להסכם זה.

14.3. ידוע לקונה כי כונס הנכסים פועל ויפעל במסגרת ההסכם בתוקף תפקידו ככונס נכסים, וכי לכונס ולכל מי מטעמו לא תהא 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 הכונס ו/או מי מטעמו.

15. כתובות והודעות

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

הכונס – רחוב מנחם 19, 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 רשום לכתובות הנקובות לעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה בתוך 72 שעות מעת מסירתה במשרד הדואר.

ולראייה באו הצדדים על החתום היום,

הקונה

המוכרים
באמצעות כונס הנכסים
עו"ד יצחק גולדשטיין