

הסכם מכר

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ 2026

בין: בעלי הזכויות הרשומים בנסח הטאבו ו/או חליפיהם לגבי הממכר כהגדרתו להלן;

ע"י עו"ד גל רוסבי מור ו/או עדיאל אולשטין בתוקף תפקידם ככונסי נכסים ע"פ החלטת בית משפט השלום בהרצליה, בתיק מס' 34743-02-25 (להלן: **"תיק בית המשפט"** **"כונסי הנכסים"**)

מצד אחד;

לבין: שם מלא/שם חברה: _____ מס' מזהה: _____
 מרח' _____
 טל': _____ דוא"ל: _____
 (שייקרא להלן: **"הקונה"** או **"הרוכש"**)

מצד שני;

הואיל; והמוכר מצהיר כי הינו הבעלים הרשום של דירה ברח' הירדן 18, בני ברק הידועה כחלקה **942/1 בגוש 6122** (להלן: **"הנכס"** ו/או **"הממכר"** ו/או **"הדירה"**).

והואיל; ובתיק בית המשפט ניתנה החלטה על מינוי כונסי הנכסים לצורך מכירת הדירה בשוק החופשי. מצ"ב ההחלטה **נספח 1**

והואיל; וכונסי הנכסים רשמו הערה בדבר מינוי כונסי נכסים לפי שטר 7717/2026 מיום 5.2.2026, כמצוין בפנקס הבתים המשותפים (ראה נסח טאבו מצורף **נספח 2**).

והואיל; וכונסי הנכסים דאגו לקבלת חו"ד שמאי, להערכת שווי הדירה במכירה בשוק החופשי, אשר התקבלה אצל כונסי הנכסים והקונה מאשר כי העתק מחווה"ד השמאית הועברה לעיונו, (למעט תחשיב), והיא מצורפת להסכם זה **נספח 3**.

והואיל; ולאחר פרסום ושיווק הנכס למכירה בשוק החופשי, באמצעות פרסום מודעה בעיתון וברשתות החברתיות, הקונה הגיש את הצעתו לרכישת הדירה, לאחריה התנהל מו"מ בין הקונה לבין כונסי הנכסים והם הגיעו להסכמה בנוגע למכירת הדירה לקונה, בתנאי הסכם זה, לרבות בסכום התמורה הנקוב בו.

והואיל; והמוכר מצהיר כי הזכויות בדירה הן בהתאם למפורט בדו"ח השמאי הרצ"ב, וכי לא ידוע למוכר על קיומן של הערות נוספות מלבד ההערות הנזכרות לעיל, ולא על קיומו של עיקול ו/או שיעבוד ו/או חוב ו/או צו ו/או הערה ו/או תביעה ו/או הליך משפטי ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או זכות אחרת של צד שלישי כלשהו על הדירה (להלן: **"זכות מגבילה"**).

והואיל; והקונה מצהיר כי בדק ו/או ניתנה לו האפשרות לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות יועצים מטעמו, בכל הנוגע למצבה הפיזי (על מידותיו ומתקניו), התכנוני, הרישומי הקנייני והמשפטי (להלן בהסכם זה גם: **"AS IS"**) וכן כל נתון אחר שמצא לנכון לבדוק ביחס לנכס, ומצא אותה מתאימה למטרותיו, והוא מעוניין לרכוש את מלוא זכויות המוכר בדירה במצבה הנוכחי (AS IS) ובלבד שהדירה תהיה נקיה מכל **זכות מגבילה** מטעם בעלי הזכויות ו/או כונסי הנכסים ו/או בית המשפט לאחר השלמת תשלום התמורה בהסכם זה.

והואיל; והקונה והמוכר מצהירים כי ידוע להם שהסכם זה כפוף לקיום **התנאי המתלה** המפורט בסעיף 3 להלן, והוא קבלת אישור בית המשפט בתיק בית המשפט, וכי יום אישור ההסכם על ידי בית המשפט יהווה יום כריתת ההסכם לכל דבר ועניין; וכי הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר אישורו על ידי בית המשפט, וככל שלא יינתן אישור בימ"ש לא יהא כל תוקף ו/או נפקות להסכם זה, ולא תהא למי מהם כל דרישה, תביעה או טענה לעניין זה.

והואיל; וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות, הכל כמפורט וכמותנה להלן בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**כללי:**

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד ולא ישמשו לפרשנות הוראה מהוראות ההסכם.
2. כפוף להתקיימות התנאי המתלה וקיום התחייבויות הקונה לרבות תשלום מלוא סכום התמורה, המוכר, באמצעות כונסי הנכסים, מוכר בזה לקונה והקונה רוכש בזאת מן המוכר, באמצעות כונסי הנכסים, את זכויות המוכר בנכס במצבו הפיזי, המשפטי, והתכנוני כמות שהוא ערב חתימת ההסכם, AS IS [לעיל ולהלן גם: "AS IS"] – ובכפוף ליתר הוראות ההסכם בנוגע למצב הנכס כיום ובמסירתו.

תנאי מתלה:

3. התנאי המתלה לתוקפו של חוזה זה הינו קבלת אישור בית המשפט למכירת הנכס על פי תנאי חוזה זה; וכונסי הנכסים יגישו את ההסכם לאישור בית המשפט בתוך 7 ימי עסקים מיום החתימה על הסכם זה. ככל שלא יתקבל אישור בית המשפט להסכם תוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לקונה שמורה הזכות להודיע למוכר על ביטול הסכם זה, מבלי שהדבר יהווה את הפרתו ו/או להעניק למוכר ארכה של 30 יום נוספים לקבלת האישור. במידה וניתנה ארכה כאמור ולא התקבל אישור בית המשפט תוך 120 יום מחתימת ההסכם, כל אחד מהצדדים יהא רשאי לבטל את הסכם זה בהודעה בכתב לצד שכנגד, בה ינקב מועד בטול ההסכם, מבלי שהדבר יהווה הפרת ההסכם ע"י מי מהצדדים, ובלבד והתנאי המתלה לא התקיים עד למועד הביטול הנקוב בהודעת הביטול. כונסי הנכסים מתחייבים להגיש בקשה לאישור ההסכם בליווי כלל המסמכים שיידרשו על ידי בית המשפט בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה ולהשלים מסמכים בשקידה ראויה בהתאם להוראות בית המשפט לפי צורך ודרישה. כל עוד קיימת בקשה תלויה ועומדת בפני בית המשפט – יוארכו המועדים הנזכרים לגבי קיום התנאי המתלה באופן אוטומטי ב-14 ימים. אי קיום החלטות בית המשפט בידי הקונה בתוך 14 ימים ממתן ההחלטה או בפרק זמן שנקבע בהחלטת בית המשפט – ייחשב לאי קיום התנאי המתלה. אי קיום החלטת בית המשפט בידי כונסי הנכסים במועדן – יביאו להארכת המועדים עד להשלמת הפעולות הנדרשות על ידם לצורך קיום התנאי המתלה. ככל והחליט בית המשפט כי לא ניתן לאשר את ההסכם במתכונתו הנוכחית – תהא לקונה זכות לחתום על תיקון שינוסח על ידי כונסי הנכסים ולפי שיקול דעתם וככל ולא יעשה הקונה כן בתוך 14 ימים ממועד הצגת נוסח מתוקן להסכם – ייחשב הדבר לאי קיום התנאי המתלה – ויחולו יתר ההוראות ההסכם הנוגעות למקרה בו תנאי מתלה לא מתקיים והדבר לא ייחשב להפרה מטעם מי מהצדדים. למען הסר ספק, אי קיום החלטות בית המשפט הנובע מאי המצאת מסמכים או מידע מהמוכר לא ייחשב כאי קיום מצד הקונה.
4. ניתנה הודעת ביטול הסכם ע"י מי מהצדדים מחמת אי קיום התנאי המתלה כקבוע לעיל - יחשב הסכם זה כבטל ומבוטל, והמוכר ישיב לקונה את התשלומים ע"י סכום התמורה ששולמו לו עד מועד זה, ככל ושולמו, בערכם הנומינלי, בתוך 3 ימים מביטול ההסכם, ולא תהא לקונה כל דרישה, תביעה או טענה לעניין זה.
5. על אף הקבוע לעיל, באם חלף המועד (ו/או המועד המוארך) לקיום התנאי המתלה, כל עוד לא בוטל ההסכם ע"י מי מהצדדים, תוארך בהתאמה התקופה לקיום התנאי המתלה ב-30 ימים כל פעם, והוראות הסכם זה ימשיכו לחול כסדרן בשינויים המחויבים.
6. ידוע לקונה כי כונסי הנכסים פועלים מתוקף תפקידם ובהתאם להחלטות בית המשפט לצורך מכירת הממכר וכי לא תחול עליהם כל חבות או אחריות אישית כלפי הקונה או כלפי כל צד ג' בכל הנוגע או הנובע מחוזה זה ו/או בנוגע לממכר, למעט אחריותם מכוח תפקידם.
7. הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שלכונסי הנכסים לא ידוע על מצב הדירה, תקינות חלקיה ומערכותיה השונות, מצבה הפיסי, התכנוני, הרישומי, ההנדסי ושלמותה הם אינם מקבלים על עצמם כל אחריות ו/או חבות בקשר עם הנכס ו/או עם מצבו של הממכר, וכי האחריות להסרת חריגות ו/או הסדרת חריגות בנייה טרם קבלת אישור עיריה – תהא על הקונה, על אף חובת המוכרים לסלק כל חוב לשם קבלת אישור עירייה מתמורת המכר, וכל האמור לעיל הוא באחריות הצדדים בלבד בהתאם להוראות הסכם זה ואין לו ולא תהיינה לו כל טענות, דרישות ו/או תביעות כנגד כונסי הנכסים או מי מטעמם. הקונה מודע לכך שיייתכן ויידרש על ידי כונסי הנכסים לממן עלויות הסדרת חריגות בנייה או הסרתן, ככל ולא ניתן יהיה להכשירן בתוך תקופה של 4 חודשים ממועד אישור הסכם זה, וכי התמורה שסוכמה בהסכם זה משקפת התחייבותו זו. כונסי הנכסים יאפשרו ביצוע העבודות ככל ואלו יידרשו באמצעות קבלן מוסמך לעבודות באם יידרשו לצורך הריסת כל חריגת בנייה במצב האמור – ובהתאם לדרישות העירייה לשם קבלת אישור עירייה לרישום בפנקסי המקרקעין.

הקונה מצהיר, מסכים, מאשר ומתחייב בזאת:

8. הוא הגיש את הצעת הקונה ללא שקיבל מצג כלשהו מכונסי הנכסים בקשר לנכס ומצבו למעט המפורט בדו"ח השמאי, והוא רוכש הנכס על אחריותו ועל סמך בדיקותיו העצמאיות, במצבו AS IS, כקבוע בהסכם או בהתאם להוראות עיריית בני ברק בנוגע להריסת כל חריגת בנייה ו/או הסדרה שתושג על ידי הקונה מול העירייה ככל וקיימת חריגת בנייה להסדרה.
9. מבלי לגרוע מהאמור, הקונה מצהיר כי בדק ו/או נתנה לו האפשרות לבדוק בעצמו ובאמצעות יועצים מטעמו את הדירה על כל מערכותיה ומתקניה, וכן את מצבה הפיזי, התכנוני, הרישומי והמשפטי של הדירה, וכי הוא מודע לכך שהדירה ריקה, ומסכים לרכוש את הדירה במצבה הנוכחי "as is", וכי, בכפוף לנכונות הצהרות המוכר, לא תהיה לקונה כלפי המוכר כל טענה ו/או תביעה באשר למצב הפיזי

ו/או התכנוני ו/או הרישומי ו/או המשפטי של הדירה וכל מערכותיה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר כי הוא מוותר על כל תביעה, דרישה או טענת מום ו/או ברירה ו/או טענה בנוגע לליקויים בדירה כלפי המוכר בכל הנוגע למצבה הפיזי ו/או התכנוני ו/או הרישומי ו/או המשפטי של הדירה.

10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי בדק ו/או ניתנה לו האפשרות לבדוק בין בעצמו בין באמצעות מי מטעמו - את הדירה וסביבתה ואת זכויות בעלי הזכויות בה וכן את מצבה הפיזי, המשפטי והתכנוני, וכי המוכר וכוונסי הנכסים נתנו את הסכמתם ואפשרו לו לעשות כן ולבדוק כל פרט, מסמך ועניין על הנכס ולגביו גם באמצעות אנשי מקצוע וזאת לרבות בכל רשות משפטית, מוסד ממשלתי, עירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק, בדק את תיק הבניין, היתר הבניה והתשריטים שמתייחסים לנכס, וכן בכל אמצעי אחר ו/או אדם אחר לפי שיקול דעתו הבלעדי לבדוק את הדירה, וכי מצא אותה מתאימה לצרכיו ולרצונו במצבה ביום חתימת ההסכם "AS IS".

11. כי הוא רוכש את הממכר, וישלם את סכום התמורה בגינו בתנאים ובמועדי התשלומים הנקובים בהסכם זה, יקבל את החזקה בממכר מאת כונסי הנכסים, בהתאם להוראות הסכם זה, וכן ידאג לביצוע רישום העברת הזכויות בהקדם, בכפוף להמצאת כל המסמכים הנדרשים מהמוכר עבור ביצוע הרישום, לאחר השלמת רישום הזכויות בדירה ע"ש המוכר.

12. כי אין כל מניעה לפי דין ו/או הסכם ו/או אחרת לרכוש את הזכויות בממכר מאת המוכר, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה וכי יש לו האמצעים למימון רכישת הממכר ותשלום מלוא התמורה הנקובה בהסכם זה.

13. ידוע לו והוא מאשר, כי כונסי הנכסים יהיו אחראים להעברת כל המסמכים המאפשרים את העברת הזכויות לשמו, וכי יפעל לרישום הזכויות לשמו בתוך 90 ימים ממועד תשלום מלוא התמורה או קבלת מלוא המסמכים המאפשרים את העברת הזכויות לשמו מאת כונסי הנכסים. אין באמור בכדי לגרוע מחובת כונסי הנכסים ו/או המוכר לשתף פעולה עם הקונה ולהמציא כל מסמך הנדרש מהם כדין לשם העברת הזכויות בדירה לקונה.

14. הקונה מאשר כי הוא רוכש את הדירה AS IS, על סמך בדיקתו ועל סמך בדיקת מומחים מטעמו ולא ע"פ התחייבות ו/או ערבות ו/או מצג ו/או הבטחה כלשהם של כונסי הנכסים ו/או המוכר ו/או מי מטעמם, למעט התחייבויות המוכר בהסכם זה.

15. ידוע לקונה כי יתכן ובנכס יישארו מיטלטלין שלא יפוננו מהנכס ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תביעה בקשר אליהם והקונה יהיה זכאי לנהוג בהם כמנהג בעלים.

כונסי הנכסים מתחייבים כי לא יאפשרו ללא אישור בית המשפט:

16. שעבוד זכויות המוכרים בדירה, וכן במידה שיוטל עיקול ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או הערה ו/או כל זכות צד ג' אחרת (להלן: "**המניעה**") על הדירה ו/או על זכויות המוכרים בה, שלא בהתאם להוראות הסכם זה, הוא יוסר כתנאי לשחרור תשלומי התמורה למוכרים או באמצעות תשלומים מתשלומי התמורה לפי אישור בית המשפט.

17. כי כפוף לקיום כל התחייבויות הקונה כלפיו על פי הסכם זה, ימחה לקונה כל זכות ע"פ דין הקיימת לו כלפי החברה, ע"פ הסכם הרכישה, אם וככל וקיימת.

18. המוכר מתחייב למסור לקונה את הדירה במצבה כפי שהיא ביום חתימת ההסכם (AS IS), בכפוף לבלאי סביר וכמפורט בהסכם זה.

19. הוא מתקשר בהסכם זה, בכפוף לנכונות הצהרות הקונה והתחייבויותיו בהסכם.

התמורה ותשלומה

20. תמורת מלוא זכויות המוכר בממכר ישלם הקונה למוכר, באמצעות כונס הנכסים, סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (לעיל ולהלן: "**סכום התמורה**" / "**התמורה**").
הקונה ישלם למוכר, באמצעות כונס הנכסים, את סכום התמורה באופן, בשיעורים ובמועדים כדלקמן:

20.1. תשלום ראשון - בסך של 10% מן התמורה (עשרה אחוזים) / שקלים חדשים (להלן: "**התשלום הראשון**"), שולם בשיק בנקאי משוך לפקודת כונסי הנכסים ויופקד לחשבון נאמנות המנוהל ע"י כונסי הנכסים (לעיל ולהלן: "**חשבון הכונסים**") תוך 5 [חמישה] ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה, וקבלת אישור בית המשפט לעסקה וכנגד כך המוכר ימסור לקונה בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה חתומה ומאומתת כדין. ככל ונמנע רישום הערת

האזהרה מסיבה שמקורה אינו בקונה שאז יפעלו המוכר וכוונסי הנכסים להסרת המניעה ללא דיחוי.

20.2. תשלום שני – תוך 60 ימים מיום אישור ההסכם, ישלם הקונה לחשבון הכונסים סך של 20% נוספים מן התמורה (עשרים וחמישה אחוזים שקלים חדשים) (להלן: "התשלום השני"). העתק על ביצוע ההעברה לחשבון הכונסים תועבר במקביל לכ"א מכוונסי הנכסים עם ביצועה. טרם ביצוע תשלום זה יעבירו כונסי הנכסים שוברי תשלום מקדמה ותשלום מקדמה יבוצע ע"ח תשלום זה, וכחלק בלתי נפרד ממנו. היתרה תועבר לחשבון כונסי הנכסים.

20.3. תשלום אחרון בסך 70% מן התמורה (ששים וחמישה אחוזים שקלים חדשים) – ישלם הקונה בתוך 120 ימים מאישור ההסכם על ידי בית המשפט, ישלם הקונה לחשבון הכונסים את יתרת התשלום (להלן: "יתרת התמורה") בהמחאה בנקאית ו/או בהעברה בנקאית ישירה כנגד "מסירת החזקה". העתק על ביצוע ההעברה לחשבון הכונסים תועבר במקביל לכ"א מכוונסי הנכסים עם ביצועה.

20.4. רישום הזכויות בפועל על שם הקונה בספרי רישום המקרקעין, יעשה ע"י הקונה בכפוף לתשלום מלוא התמורה ע"י הקונה ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לכך מאת המוכר, והקונה יישא בכל האגרות והתשלומים הקשורים בכך. אין באמור בכדי לגרוע מחובת המוכר לאפשר את העברת מלוא הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם רלוונטי אחר והצדדים מתחייבים הדדית להופיע בפני כונסי הנכסים ו/או ב"כ הקונה ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני כל רשות ו/או גוף רלוונטי אחר לשם ביצוע כל הפעולות ו/או חתימה על כל מסמך הנדרש מהם לשם ביצוע הוראות הסכם זה.

20.5. כנגד תשלום מלוא התמורה ומסירת החזקה בדירה לקונה, המוכר ימציא לקונה את המסמכים שלהלן:

א- אישור מס שבח המאפשר את רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם זה (להלן: "אישור מס השבח")

ב- אישור עירייה מטעם העירייה והועדה המקומית לתכנון ובניה/ראשון לציון, להעברת הזכויות בדירה לקונה, המופנה לרשם המקרקעין, בדבר היעדר חובות ארנונה (עד מועד מסירת החזקה) והיטל השבחה בקשר עם הנכס בתוקף מועד מסירת החזקה (להלן: "אישור העירייה")

ג- מסמכי הביטול (אשר ייחתמו במעמד חתימת הסכם זה ויוחזרו לקונה עם מסירת החזקה בנכס).

ד- יפוי כח בלתי חוזר לטובת הקונה, חתום על ידי המוכר (או על ידי כונסי הנכסים לפי פסיקתה), המאפשר את העברת ורישום הזכויות ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם רלוונטי אחר.

ה- 2 שטרי מכר חתומים ע"י המוכר ומאומתים כדין.

ו- אישור הוצל"פ לעסקה ולהעברת מלוא הזכויות בדירה לקונה.

המסמכים המנויים בסעי' א'-ו' לעיל יכוננו להלן: "המסמכים לטאבו".

20.6. כונסי הנכסים ישלמו מכספי התמורה אשר הופקדו בחשבון הכונסים כל תשלום אשר חל על המוכר בהתאם להסכם זה, לצורך קבלת אישור מס שבח, היטל השבחה ואישור עירייה, אם יידרשו, וזאת תוך 45 ימים מהמועד בו נדרש המוכר בכתב לשלם התשלומים הנ"ל ואלו לא שולמו על ידו. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר מתחייב להמציא לקונה את אישור העירייה ואישור מס השבח לא יאוחר מחלוף 9 חודשים ממועד אישור הסכם זה ע"י בית המשפט, ולשם כך יורשו להעמיד ערבויות מחשבון הכונסים לזכות הרשויות הרלוונטיות לצורך קבלת האישור החסר.

עם המצאת כל האישורים לטאבו לב"כ הקונה, והשלמת תשלום שכ"ט הכונסים, יעבירו כונסי הנכסים את יתרת הכספים אשר בחשבון הכונסים, לכ"א מיחיד המוכר, בחלקים שווים ביניהם, וחשבון זה ייסגר.

21. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא ישא המוכר בכל תשלום ו/או הוצאה שתידרש לצורך הרישום בכלל ובלשכת רישום המקרקעין בפרט, למעט המוטל עליו במפורש בהסכם זה.

22. להסרת ספק - תשלום לידיהם הנאמנות של כונסי הנכסים ו/או לחשבון הכונסים, שיבוצע לפי הוראות הסכם זה, ייחשב כתשלום לידי בעלי הזכויות, לכל דבר ועניין. שולמה ע"י הקונה מלוא התמורה, לפי הוראות הסכם זה, ייצא הקונה ידי חובת תשלום תמורת הממכר לכל דבר ועניין ויהיה זכאי לקבל את הממכר לחזקתו באופן שנקבע לכך בהסכם מיד לאחר ביצוע התשלום מלוא התמורה.

23. במעמד חתימת הסכם זה הקונה יחתום על בקשה לביטול הערת האזהרה, תצהיר ביטול (מסמ"ק) טופס 6130 בשני עותקים וייפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחם של כונסי הנכסים, ואשר הצדדים נותנים להם בזאת הוראות בלתי חוזרות, לחתום בשם הקונה על כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול הערת האזהרה לטובת הקונה, משכון, משכנתה ו/או הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה

לטובת הבנק המלווה, אם יירשמו בהתאם להוראות הסכם זה (לעיל ולהלן יחד: "**מסמכי הביטול**"), וזאת אם הקונה לא ישלם למוכר את תמורת הממכר או חלקה באופן המהווה הפרתו היסודית של ההסכם, ולאחר שכונסי הנכסים נתנו לקונה התראה מראש ובכתב של 14 ימים המפרטת את ההפרה ואודות כוונתם לעשות כן והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך פרק הזמן האמור ובכפוף לביטול ההסכם. מסמכי הביטול יושבו לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה ובכפוף לכך. כנגד ביטול הערת האזהרה של הקונה, יושבו לקונה תשלומי התמורה ששולמו, בניכוי הפיצוי המוסכם. 24. התמורה דלעיל הנה סופית ואינה ניתנת לשינוי מכל סיבה שהיא.

מסירת החזקה

25. בכפוף לעמידת הקונה בכל חיוביו על פי הסכם זה, ובכלל זה תשלום מלוא התמורה במועדה כמפורט בהסכם זה, תימסר לקונה את החזקה הפיזית והמשפטית המלאה והבלעדית בדירה וזאת **לאחר תשלום מלוא התמורה** כשהדירה במצבה AS IS כפי שהיא במועד חתימת ההסכם, למעט בלאי סביר וכשזכויות המוכר בדירה נקיות וחופשיות מכל **זכות מגבילה** ולמעט כאלו שמקורן בקונה ו/או במי מטעמו; וכשהיא ריקה ופנויה מכל אדם, למעט מחוברי קבע (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת החזקה**"), ולחלופין מושכרת בשכירות חופשית לשוכר, כאשר תקופת השכירות לא תוארך מעבר לשנה ממועד אישור הסכם זה על ידי בית המשפט, וכאשר פינוי הנכס מובטח בבטוחות כגון ערבות בנקאית בסך 3 חודשי שכירות ושטר חוב בסך 50,000 ₪. מובהר כי ככל ויוותרו חפצים בדירה, המוכרים לא יהיו אחראי לפינויים והקונה נוטל על עצמו אחריות לפינוי כלל המיטלטלין בממכר.

26. מסירת החזקה מותנית במילוי כל התחייבויות הקונה כאמור בהסכם זה. לא עמד הקונה בכל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, יידחה מועד מסירת החזקה עד למועד בו ימלא הקונה את התחייבויותיו. אין באמור בפסקה זו לפגוע בזכויות המוכר מלראות באי מילוי התחייבויות הקונה במועד משום הפרת ההסכם ולתבוע את כל הסעדים המוקנים עפ"י ההסכם ו/או הדין.

27. במידה והרוכש יקדים את תשלום מלוא התמורה, כי אז תימסר לידי החזקה בדירה ביום תשלום מלוא התמורה בפועל, ובלבד שנתן הודעה בת 30 ימים מראש על כך לכונסי הנכסים.

28. במעמד מסירת החזקה תיערך תרשומת ובה ירשמו מוני החשמל, גז ומים.

מיסים ותשלומי העברה

29. כל החובות, המיסים, ההיטלים, הארנונות ותשלומי חובה אחרים, מכל מין וסוג שהוא, המיוחסים לממכר והחלים על בעלים ו/או מחזיק נכס על פי חוק ו/או דין ו/או נוהג בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה בממכר יחולו על בעלי הזכויות וישולמו על ידם, וממועד מסירת החזקה בפועל בממכר ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

30. מס שבח מקרקעין, אם יחול על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על בעלי הזכויות וישולם על ידם, מבלי לגרוע מזכותם להגיש השגה ו/או ערעור על עצם החיוב בתשלום ו/או שיעורו. בעלי הזכויות מתחייבים להמציא לרוכש את אישור מס השבח לצורך העברת הזכויות תוך 10 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

31. מס רכישה, אם יחול על העסקה נשוא הסכם זה, ישולם במלואו על ידי הקונה.

32. היטל השבחה והיטלי פיתוח כלשהם מכל סוג שהוא, אם חלו או חלים על הדירה בגין תוכנית שאושרה עד למועד חתימת הסכם זה יחולו וישולמו על ידי בעלי הזכויות. אילו היטלי השבחה והיטלי פיתוח מכל סוג שהוא, אם יחולו, ממועד חתימת הסכם זה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. היטל השבחה בגין זכויות שמקורן בתוכנית כוללנית, שאושרה טרם חתימת הסכם זה, אולם תשלום היטל השבחה בגינה לא נדרש לצורך הנפקת אישור העירייה בהתאם להוראות הסכם זה, לא יחול על המוכר.

33. הקונה לבדו יישא בכל ההוצאות והאגרות הכרוכות ברישום הערות אזהרה וברישום העברת הזכויות בממכר על שמו בפנקסי המקרקעין.

34. שכ"ט כונס הנכסים ישולם ע"י המוכר, מכספי התמורה, טרם חלוקת יתרתה למוכר.

35. כל צד ידווח על העסקה נשוא הסכם זה, בנפרד, במועד הנדרש לדיווח על פי כל דין.

חשבונות, פיקדונות

36. לאחר ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, במועד מסירת החזקה או בסמוך לכך יעביר הקונה על שמו את שם המחזיק והמשתמש בממכר בעיריית בני ברק, תאגיד המים העירוני, חברת החשמל וחברת הגז. לשם כך יערכו הצדדים קריאות מונים רלוונטיים וידאגו לכך, שיוצאו אליהם חיובים מתאימים. פיקדונות שהופקדו, ככל שהופקדו, יועברו על שם הקונה, בכפוף לתשלום סכומיהם על ידי הקונה למוכר. המוכר ישתף פעולה עם הקונה ככל הנדרש ממנו לשם העברת החשבונות כנ"ל על שם הקונה.

הלוואת משכנתא לקונה

37. במידה שהקונה יהיה מעוניין לקבל מבנק הלוואה לצורך מימון חלק ממחיר רכישת הממכר מבנק מטעמו (לעיל ולהלן גם: "**הבנק המלווה**"), מתחייבים בעלי הזכויות או הכונסים במקומם, לחתום על כל המסמכים, שהבנק המלווה ידרוש ממנו בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות כמקובל, תוך 14 ימים מהמועד שבו הוסכם עם הבנק המלווה על נוסח מסמכי ההתחייבות, לרבות נוסח כתב ההתחייבות לרישום משכנתה על הממכר, בגינה תירשם הערת אזהרה על הזכויות בממכר, לשם קבלת משכנתה על ידי הקונה לצורך הבטחת החזר ההלוואה הנ"ל, והכל - בתנאי שהכספי ההלוואה בגובה התשלום האחרון, ישולמו לחשבון הכונסים בלבד באמצעות שיק בנקאי בלתי סחיר ו/או באמצעות העברה בנקאית ובתנאי שלא יהא בכך משום מתן ערבות לקונה החורגת משעבוד הממכר להבטחתה ו/או כדי להטיל על בעלי הזכויות התחייבות כלשהי. ככל ובכוונת הקונה לגרור משכנתא כי אז כתנאי לחתימה על המסמכים לגרירת המשכנתא לדירה יהא על הקונה לשלם לכונסי הנכסים את מלוא הסכום הנגרר טרם החתימה על מסמכי הבנק לגרירה.
38. במסמכי הבנק המלווה שבעלי הזכויות יתבקשו לחתום, לא יהא כדי להוסיף על התחייבויות בעלי הזכויות ו/או כונסי הנכסים על פי הסכם זה, וכונסי הנכסים יהיו רשאים לתקנם כמקובל, ובלבד שתיקונים ו/או שינויים שיבוצעו בהם יהיו תואמים את התחייבויות הצדדים בהסכם זה וכן שהערות כונסי הנכסים יאושרו ע"י הבנק המלווה.
39. מובהר ומוסכם עוד, כי החתימה של בעלי הזכויות על מסמכי הבנק המלווה לא תתבצע לפני שהקונה שילם את התשלומים הראשון והשני כקבוע לעיל, **מההון העצמי שלו**.
40. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין באי קבלת הלוואה מהבנק המלווה מכל סיבה שהיא, כדי לשחרר את הקונה מחובתו למלא אחר מלוא התחייבויותיו שלפי הוראות הסכם זה, לרבות ובמיוחד לבצע את כל תשלומי התמורה במלואם ובמועד.
41. כונסי הנכסים/המוכר יאפשרו לשמאי מטעם בנק משכנתאות לבדוק את הממכר בתיאום מראש ובשעות סבירות.
42. ככל ויבוטל הסכם זה מחמת הפרתו על ידי הקונה, מוסכם, כי בחתימתו על ההסכם הקונה נותן בזאת הוראה ו/או הרשאה בלתי חוזרת לכונסי הנכסים להחזיר לבנק המלווה את מלוא הסכומים שהבנק המלווה ידרוש לשם הסרת הערת האזהרה לזכותו, ככל וכזו נרשמה, בהתאם לדף יתרות שיומצא לכונסי הנכסים על ידי הבנק המלווה. הקונה פוטר את כונסי הנכסים מכל אחריות לבדוק את הסכום הנדרש על ידי הבנק המלווה. הסכום המשולם לבנק המלווה ינוכה מסך התמורה שיש להחזיר לקונה.
43. לפיכך מוסכם, כי ככל ויבוטל הסכם זה, תחילה ינוכה מסך ההשבה סך הפיצוי המוסכם ולאחריו ינוכה התשלום לבנק המלווה והיתרה תושב לקונה, כפוף להשלמת דיווח על ביטול העסקה לרשות המסים ומחיקת כל הערת אזהרה בגין הסכם זה. כל והסכום שיש להחזיר לבנק המלווה יעלה על היתרה המצויה בידי כונסי הנכסים לאחר ניכוי הפיצוי המוסכם - יהא על הקונה להמציא לאלתר לבנק המלווה את ההפרש הנדרש וזאת על מנת לאפשר הסרת הערת האזהרה לטובת הבנק.
44. כונסי הנכסים הבהירו לקונה כי עליו לפנות לקבלת אישור עקרוני פרטני לפי שמאות מוקדמת ככל וירצה לממן את הרכישה באופן בנקאי וכן הציגו בפני הקונה את ממצאי חו"ד ביחס לזיהוי הנכס והשלכות הדבר על מחיר העסקה, והוא מטעמיו העדיף לקדם את העסקה ומועד לכך שיתכן ויאלץ להשלים את העסקה מהון עצמי ו/או הלוואות מצדדים שלישיים.

הפרה ופיצוי

45. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
46. הפרת איזה הוראה הכלולה במבוא להסכם, התחייבויות והצהרות הצדדים, תשלומי התמורה, מסירת החזקה, מיסים או איזה מהם, תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה, כמובנה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1971, ותקנה לצד המקיים זכות לביטול ההסכם וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים המוקנים לצדדים בהסכם זה או בדיון וזאת בכפוף למתן התראה בת 14 ימים על הפרה יסודית כאמור ובלבד והצד המפר לא תיקן הפרתו בזמן זה.
47. הופר הסכם זה ע"י הקונה בהפרה יסודית, שלא תוקנה בתוך 14 (ארבעה עשר) יום מקבלת התראה בכתב מכונסי הנכסים - ישלם הקונה פיצוי מוסכם בגובה 10% מהתמורה. סכום הפיצוי המוסכם נקבע על ידי הצדדים מתוך הערכה שקולה וסבירה של הנזק העלול להיגרם לצדדים, כתוצאה מצטברת מן ההפרה או אי הקיום כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש, בלי צורך בהוכחת הנזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות למוכר ו/או כונסי הנכסים בגין ההפרה.
48. למרות האמור לעיל מוסכם, כי איחור בתשלום איזה מתשלומי התמורה או במסירת החזקה של עד 7 ימים לא ייחשב כהפרה ולא יחייב בכל פיצוי ו/או סעד אחר. איחור בתשלום איזה מתשלומי התמורה, יהווה הפרה בגינה ישלם הקונה למוכר-באמצעות כונסי הנכסים- על התשלום שבפיגור ריבית פיגורים בשיעור שיהיה נהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ על משיכות יתר חריגות בחשבון חח"ד ביום תשלומם בפועל של התשלום שבפיגור (לפי חישוב יומי), וזאת החל מהיום השמיני לאיחור ועד לתשלום בפועל. איחור במסירת החזקה של למעלה מ- 7 ימים, יהווה הפרה בגינה ישלם המוכר באמצעות כונסי הנכסים- לקונה פיצוי כספי בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) לכל יום איחור, החל מהיום השמיני לאיחור ועד לתשלום/מסירה בפועל. הפיצויים דלעיל הינם מבלי לגרוע מכל סעד ו/או פיצוי אחר העומד לצד המקיים כלפי הצד המפר.

49. איחור בתשלום איזה מתשלומי התמורה או איחור במסירה העולים על 14 ימים יהווה הפרה יסודית. אין באמור באיזו מהוראות הסכם זה כדי להוות משום הסכמה ו/או מתן רשות לאיחור בתשלומים או בביצוע חיובים אחרים על פי הסכם זה.
50. בנוסף לכל סעד ו/או פיצוי, בגין כל פיגור בתשלום יהיו רשאים כונסי הנכסים לדחות את מועד מסירת החזקה בדירה בהתאם לפי אורך תקופת האיחור וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או פיצוי אחר העומדים להם לפי כל דין ו/או לפי הסכם זה.
51. מוסכם, כי כל איחור בביצוע התחייבות מהתחייבויות הצדדים לפי הוראות הסכם זה הנובע מכח עליון, משביתה ו/או עיצומים ברשות הרלוונטית ו/או בבנקים ו/או מצב חירום מוכרז במדינת ישראל ו/או מגיפה (דוגמת קורונה) (להלן בס"ק זה: "המניעה") לא יהווה הפרה של הוראות הסכם זה, וזאת בכפוף לכך שהאיחור בביצוע התחייבות נבע ישירות מהמניעה. במקרה כזה-מועד ביצוע ההתחייבות (ובהתאמה - של כל התחייבות שלובה החלה על הצד שכנגד) יידחה בפרק הזמן של ימי המניעה, ובתנאי שהפעולה תבוצע מיד עם הסרת המניעה, ובלבד שאותו צד פעל ככל יכולתו למנוע את העיכוב על אף המניעה.

שונות, הודעות וכתובות

52. הסכם זה מבטל כל מסמך, הבנה, מצג, וכיו"ב התחייבות ו/או הסכמות בין בכתב ובין בעל פה ששררו או הוחלפו בין הצדדים קודם כריתתו והוא ממצה את מלוא ההבנות וההסכמות בין הצדדים בקשר להעברת הזכויות בממכר מבעלי הזכויות לקונה ובתור שכזה הנו מבטל ולא יהיה תוקף לכל הסכם קודם, הצעות, הבנות, הסכמות ו/או מצגים כלשהם, בין בכתב ובין בעל פה, שהיו קיימים בין הצדדים בעניין הממכר טרם חתימת הסכם זה. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה ייעשו בהסכמה בכתב של כל הצדדים וייחתמו על ידם.
53. היה קיומו של חיוב על פי הסכם זה ביום שבת או חג ו/או ביום בו אין מתנהלים עסקים בבנקים בישראל, יידחה קיומו של החיוב ליום העסקים הראשון שלאחריו.
54. הסכמת מי מהצדדים לסטות מתנאיו של הסכם זה במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה מאותו מקרה לכל מקרה אחר בעתיד. לא השתמש או השתתה מי מהצדדים בשימוש בזכות מהזכויות המוקנות לו על-פי הסכם זה, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על זכות מזכויותיו.
55. כל התנהגות, ארכה, השחיה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים או שינוי (להלן: "הויתור") לא יהא להם כל תוקף משפטי ולא יהיה בהם כדי להצביע על כוונה מצד כלשהו לוותר על כל זכות שהיא מזכויותיו על פי הסכם זה, אלא אם כן הויתור נעשה במפורש, בכתב ונחתם בידי המוותר.
56. הוראות הסכם זה תחייבנה את חליפי הצדדים ואת יורשיהם.
57. אם אחד הצדדים ישלם תשלום החל על הצד השני, לפי הוראות הסכם זה, יהא על הצד החייב בתשלום להחזיר את התשלום לצד ששילמו בפועל מיד עם דרישתו וזאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית של 0.5% לחודש, ממועד התשלום ועד להשבת התשלום בפועל. צד ישלם תשלום אשר חל לפי הסכם זה על הצד השני, רק לאחר שהודיע בכתב לצד השני 7 ימי עסקים מראש על כוונתו לשלם במקומו.
58. הקונה מאשר שידוע לו כי כונסי הנכסים פועלים בהסכם זה מתוקף תפקידם ולא באופן אישי. כונסי הנכסים לא יישאו באחריות אישית כלשהי כלפי הקונה ו/או אחרים בנוגע לביצוע תשלום או עשיית פעולה כלשהי, אלא במסגרת האחריות מתוקף תפקידם.
59. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה, אך למן מסירת החזקה בממכר תהא כתובת הקונה בכתובת הממכר ואילו כתובת המוכר תהא אצל באי כוחו.
60. כל הודעה בהקשר להסכם זה שתישלח בדואר רשום ע"י צד למשנהו עפ"י כתובות הצדדים כמפורט לעיל, תחשב כזו שנתקבלה ע"י הצד הנשגר בתום 5 ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בסניף מסניפי רשות הדואר, ובמקרה של מסירה ביד - בעת המסירה בפועל; ואם בפקס' או בדוא"ל- העת קבלת אישור מסירה על שיגור הדוא"ל. חרף האמור, מוסכם בין הצדדים, כי כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו תהיה ברת תוקף ותחשב כהודעה שנמסרה רק לאחר שנשלחה לב"כ הקונה או לכונסי הנכסים ההודעה בהתאם להקשר.

ולראיה באו הצדדים על החתום: