

ה ס כ ס מכר

בכפוף לאישור הרשם להוצאה לפועל בתל אביב בתיק מס' 539718-02-24

שנערך ונחתם בחולון/ נתניה ביום _____ חודש _____ שנת 2025

1. בין: **סולימנוף לידור ת.ז. 201197597**

מרח'

2. **גיטלמן (סולימנוף) נורית ת.ז. 201170396**

מרח' ברנר 1 בת ים

טל':

באמצעות כונסי הנכסים: על פי צו מינוי כונסי נכסים של בית המשפט לענייני משפחה
בפתח תקווה מיום 7.2.2024 תיק מס', 55828-05-23 כינוס נכסים במסגרת מינוי בתיק
הוצל"פ 539718-02-24;

עו"ד רפאלוב רפאל מ.ר. 28859 מרח' הרוקמים 26 חולון

טל': 03-6830030, פקס: 03-6830080; דוא"ל - adv.rafaelov@gmail.com

עו"ד מוטי ימין מ.ר. 25366, מרח' הרצל 7 נתניה.

טל': 09-8610627, פקס: 09-8848188; דוא"ל - office@yamun-law.net.il

מצד - אחד

(להלן: "המוכר/המוכרים")

לבין:

מצד - שני

(להלן: "הקונה")

הואיל והמוכרים הינם בעלי מלוא זכות החכירה המהוונת ובעלי זכות החזקה הבלעדית
בדירת מגורים בת 3 חדרים (סלון ושני חדרי שינה) בשטח של 61 מ"ר על פי נסח רישום
מקרקעין הנמצאת בקומה רביעית ללא מעלית בבית משותף ברחוב יאנוש קורצ'אק 13
בנתניה, הידועה כגוש: 7958 חלקה 67, תת חלקה: 14 (להלן: "הדירה ו/או "הממכר");

*** **העתק מצ"ב העתק נסח לשכת רישום המקרקעין מסומן נספח א'.**

*** **העתק צו כינוס נכסים רצ"ב ב'.**

והואיל: ועל הדירה רובצת משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות שיתרתה לסילוק על פי דף יתרות

מיום _____ כ - _____

*** **העתק מכתב יתרת משכנתא לסילוק רצ"ב ג'.**

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

והואיל: ועל הדירה רובץ עיקול לטובת בנק יהב מיום 7.7.25 במסגרת תיק ביהמ"ש שלום חיפה ת"א 10148-04-25. וכן הערה לטובת ישרכארט במסגרת תיק ביהמ"ש השלום בנתניה ת"א 47620-02-25 מיום 20.2.25 ;

והואיל: והמוכרים חתמו על הסכם התחדשות עירונית מיום 5/3/23 ומיום 28/8/24 עם חב' רוטשטיין נדל"ן בע"מ הקשור לפרויקט פינזי בינוי, (להלן: הסכם התחדשות עירונית), כאשר מובהר לרוכשים כי הם ייכנסו בנעלי המוכרים לכל דבר ועניין הקשור לחוזה הפינזי בינוי.

*** העתק הסכם התחדשות עירונית רצ"ב. ***

והואיל: והוסבר לקונה כי חוזה זה כפוף לתנאי מתלה לפיו החוזה ייכנס לתוקף רק לאחר אישור כב' רשם ההוצאה לפועל בתל אביב, כשלכל אחד מיחיד המוכרים, עד אישור המכר, זכות ראשונים לרכוש את הנכס בהתאם להצעה הגבוהה ביותר.

והואיל: ובפני הרוכש הוצגה ונמסרה לידיו חוו"ד שמאי מיום 4.5.25 שנערכה על ידי השמאי מר אלי סידאוי.

והואיל והמוכרים מצהירים כי למיטב ידיעתם מעבר לאמור לעיל הממכר חופשי מכל חוב, שיעבוד, עקול, משכון, הערת אזהרה, צו, הליך משפטי, הליך מנהלי, תביעה או זכויות צד שלישי כלשהן (להלן: "הזכויות נקיות וחופשיות") והם מתחייבים כי כך יישאר הממכר עד להעברת הזכויות בו ע"ש הקונים למעט הערת אזהרה שנרשמה בגין הסכם התחדשות עירונית אשר תיוותר גם לאחר רישום הזכויות על שם הרוכש ולמעט השעבודים שירשמו אם ירשמו בגין התחייבויות הקונים ;

והואיל והמוכרים מצהירים כי הם לא העניקו ולא התחייבו להעניק לצד שלישי זכויות כלשהן בממכר, לא ניתנה על ידם כל התחייבות לעשות עסקה אחרת ו/או נוגדת בקשר לממכר למעט התחייבותם על פי חוזה זה ;

והואיל והמוכרים מעוניינים למכור לקונים את מלוא זכויותיהם ולמסור להם את החזקה הבלעדית בממכר והקונים מעוניינים לקנות מהקונים את מלוא זכויותיהם ולקבל את החזקה הבלעדית בממכר בהתאם למוסכם בניהם כאמור בהסכם זה להלן ;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר ולקבוע את מערכת היחסים שביניהם במסגרת חוזה זה והתנאים המפורטים בו ;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן ;

1. כללי:

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. הנספחים המצורפים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. הכותרות בחוזה זה הינן לשם הנוחות וההתמצאות בלבד, ואין ליתן להן כל נפקויות פרשניות.

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

1.4. חוזה זה מגבש וממצה את כל ההבנות, התנאים והסיכומים בין הצדדים וכל שינוי שלו, טעון מסמך בכתב החתום על ידי שני הצדדים. למען הסר ספק יובהר כי כל הבטחה ו/או תניה ו/או מצג ו/או הסכמה ככל שהיו, אם היו הן בכתב ו/או בע"פ בין הצדדים לפני החתימה על חוזה בטל ומבוטל ורק האמור בחוזה זה מחייב.

2. הצהרות והתחייבות המוכרים:

כי הסכם זה הינו הסכם מותנה וכניסתו לתוקף מותנית באישור הרשם ההוצאה לפועל **בתיק הוצל"פ המתנהל בלשכת הוצל"פ בתל אביב מס' 539718-02-24**;

- 2.1 כי המוכרים לא התגוררו בדירה ואינם מודעים למצבה התכנוני ו/או הפיזי של הדירה אשר נמכרת לקונים AS IS ללא כל אחריות למצבה הפיזי והתכנוני של הדירה מצד המוכרים למעט פגם או מום נסתרים אשר היו ידועים למוכרים והמוכרים לא גילו אותם לקונים. **מוסכם בין הצדדים כי כונסי הנכסים לא יהיו אחראים בשום צורה לליקויים ו/או פגמים בדירה.**
- 2.2 כי לא יבצעו כל שינוי בממכר ו/או לא ישעבדו את זכויותיהם בממכר החל ממועד החתימה על חוזה זה.
- 2.3 למסור את החזקה הבלעדית בממכר לקונים במועד הקבוע להלן כשהוא נקי וחופשי מכל אדם, חפץ, וכשהזכויות נקיות וחופשיות, כהגדרתן לעיל למעט הערה על הסכם פינני בינוי ובמצבו AS IS כפי שהוא ביום החתימה על חוזה זה למעט בלאי הנובע משימוש סביר.
- 2.4 לשלם, ולסלק כל חוב, תשלום, תשלומי צריכה רובצים ו/או /יוטלו על הממכר עד ליום מסירת החזקה בממכר לידי הקונים.
- 2.5 להסיר ו/או לבטל ו/או למחוק כל עיקול ו/או שיעבוד ו/או חוב ו/או צו שיוטל על הזכויות בממכר (להלן: "**המגבלה**") בתוך 60 ימים מיום הטלתם. עד להסרה, בתוספת 7 ימי התארגנות, יהיו הקונים רשאים לעכב את התשלומים שטרם שולמו מבלי שהדבר יהווה הפרה כלשהיא מצידם.
- 2.6 לחתום בעצמם ו/או באמצעות כונסי הנכסים על כל בקשה, הצהרה, שטר הערות אזהרה וכל מסמך אחר הדרושים לביצועה של עסקה זו, וכן להופיע לשם כך בפני רשם המקרקעין ובפני כל אדם ו/או גוף מוסמך אחר לצורך העברת זכויות הבעלות בממכר על שם הקונים.

3. הצהרות והתחייבות הקונים:

- 3.1 הקונים מצהירים כי ראו ובדקו את הממכר, את מקום הימצאו, את הבניין בו הוא נמצא, את סביבתו, את דרכי הגישה מצבו הפיזי והמשפטי, הצמדותיו, גבולותיו הפיזיים, מצבו התכנוני, התאמתו להיתר הבניה, צו ותשריט הבית

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

המשותף ופרטי רישומו של הממכר בלשכת רישום המקרקעין ומצאו את כל אלה מתאימים לצרכיהם מכל הבחינות ולגיבוש דעתו לצורך רכישת הממכר והתקשרותו בהסכם זה.

3.2. ידוע לקונה כי בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה של הבניין הוותיק ואולם, הבינוי תואם את ההיתרים בסביבה והתוכניות התקפות והכל על פי חו"ד שמאי.

3.3. כי קיבלו לידיהם את הסכם התחדשות עירונית, בדקו אותו וביצעו את כל הברורים הנדרשים בעניין האמור בטרם חתימת הסכם זה, והם מתחייבים להיכנס "בנעלי המוכרים" בהסכם התחדשות עירונית, זאת מבלי שהמוכרים מתחייבים לקונים באיזשהו אופן בכל הקשור להסכם התחדשות עירונית. כמו כן ידוע לקונים כי כתנאי לרישום הערת אזהרה על שמש, עליהם לחתום על חוזה פינוי בינוי על נספחיו, לרבות יפויי הכח הפרטניים, שאלון מיסוי וכל מסמך אחר שיידרש על ידי החברה, וכן יישאו בכל ההוצאות הכרוכות בכך בהתאם לחוזה הפינוי בינוי, לרבות תשלום שכ"ט לעו"ד מייצג דיירים.

3.4. כי ראו ובדקו היטב את כל האמור לעיל ללא כל הגבלה מצד המוכרים והן קיבלו לידיהם את חו"ד השמאי מחודש 5/25

3.5. כי הובהר להם כי השטחים המופיעים בהסכם זה ו/או בנספחיו הינם על פי נתונים הרשומים ברשויות השונות וכי אין המוכרים מתחייבים בשום צורה לגבי נכונות ו/או התאמת הממכר לשטחים הרשומים וכי הקונים רוכשים את הממכר במצבו הפיזי והתכנוני AS IS.

3.6. כי בדקו את מחיר הממכר ומצאו מתאים וכי הם יהיו מנועים לטעון כל טענה בעתיד לעניין מחיר הממכר והכדאיות הכלכלית.

3.7. כי הינם רוכשים את הממכר במצבו "AS IS".

3.8. כי יש בידם מלוא האמצעים לקיים התחייבותיהם עפ"י הסכם זה וכי ככל שבכוונתם לממן את הרכישה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא קיבלו אישור עקרוני מבנק למשכנתאות.

3.9. לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטר וכל מסמך אחר הדרושים לביצועה של עסקה זו, וכן להופיע לשם כך בפני רשם המקרקעין ובפני כל אדם ו/או גוף מוסמך אחר.

3.10. ידוע לקונה שבמידה והינו מעוניין לממן את התשלום האחרון של התמורה ממשכנתא, אזי - אי קבלת המשכנתא מכל סיבה שהיא לא תהווה עילה לדחייה של כל תשלום על פי הסכם זה ו/או לאי קיומה של התחייבות כלשהי מצד הקונה על פי הסכם זה;

3.11. המוכרים מוכרים בזאת לקונים והקונים קונים בזאת מהמוכרים את הממכר בהתאם לתנאים שבחוזה זה, והכוללים את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים.

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

- 3.12. כי ידוע לקונה כי הנכס נמכר בין היתר ע"י כונסי הנכסים כאשר המידע הקיים ברשותם לגבי הנכס יכול שאיננו מלא ו/או מדויק. כל נתון שנמסר לקונה ע"י המוכרים ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, איננו מהווה מצג או התחייבות כלשהי. כל המסמכים והמידע שנמסרו לקונה ו/או למי מטעמו (הן במסגרת הליכי המכירה והמו"מ שקדם לחתימת ההסכם, הן במסגרת הסכם זה, והן בכל מסגרת אחרת) ע"י המוכרים ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם נמסרו כמידע ראשוני בלבד, מתוך ידיעה והצהרה מפורשת של הקונה, שהוא חוזר ומאשר בזאת כי לא יסתמך עליהם ללא בדיקה ואימות עצמאיים וכי לא יהוו בסיס לכל תביעה או טענה כלפי המוכרים ו/או כונסי הנכסים ו/או שמאי המקרקעין ו/או מי מטעמם;
- 3.13. כל הצהרותיו ו/או התחייבויותיו של הקונה הכלולות בסעיף זה (על סעיפי המשנה שבו) הינן יסודיות, ומהוות את הבסיס להסכמות המוכרים להתקשר עם הקונה בעסקה נשוא הסכם זה, והפרתן תהווה הפרה יסודית מצד הקונה ובלבד והמוכרים ו/או מי מטעמם קיימו את האמור בהסכם זה;
- 3.14. הובהר לקונה כי כונסי הנכסים אינם מייצגים אותו ברישום הדירה על שמו, יחד עם זאת ומבלי לגרוע מהאמור לעיל יסייעו כונסי הנכסים ככל שהדבר ניתן במסמכים הנדרשים לצורך רישום הזכויות על שם הקונה.
- 3.15. הקונה מתחייב כי מיד עם קבלת אישור מכר, הוא יתאם פגישה במשרדי ב"כ הדיירים של הסכם פינני ובינוי ויחתום על הסכם, וכל המסמכים הנדרשים כתנאי לרישום הערת אזהרה על שמו, לאחר מכן, מתחייב הקונה לפנות למשרד המייצג את היזם על מנת לקבל את כתב ההסכמה לביצוע העסקה וזאת בכפוף לקבלת אישור ב"כ הדיירים המופנה לב"כ היזם.

5. התמורה:

תמורת הממכר וכל התחייבויות המוכר בחוזה זה, ישלם הקונה למוכר בשקלים סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ אלף שקלים חדשים) במועדים הבאים שהינם מאושיות החוזה:

א. סך של _____ (להלן: "התשלום הראשון")

א.1. ההמחאה תוחזק בנאמנות בידי כונסי הנכסים כמפורט לעיל עד לקבלת אישור המכר על ידי הרשם ההוצל"פ במסגרת תיק הוצל"פ, ולאחר חתימה הקונה על הסכם התחדשות עירונית וכל המסמכים הנדרשים הקונה מתחייב לתאם חתימה עם ב"כ דיירים 7 ימים לאחר אישור המכר על ידי רשם ההוצל"פ.

א.2. רק לאחר קבלת אישורי המכר וחתימת הקונה על מסמכי התחדשות עירונית כאמור לעיל ירשום הקונה הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

המקרקעין, הקונה באמצעות ב"כ יגישו בקשה מקוונת לרישום הערת
אזהרה לא יאוחר מ- 2 ימי עסקים מהמועד בו התקבל אישור המכר.
א.3 לאחר או בטרם רישום הערת האזהרה לטובת הקונים יפתחו כונסי
הנכסים חשבון נאמנות ספציפי בו יהיו המוכרים הנהנים בחשבון ויפקידו
את חלקם בתשלום הראשון בחשבון הנאמנות. תשלום זה או כל תשלום
לנאמנים כמהו כתשלום למוכרים.

יתרת סכום התמורה בסך של _____ (_____) (להלן: "יתרת
התמורה") ישלמו הקונים לחשבון הנאמנות ע"ש כונסי הנכסים, עד ולא יאוחר
מיום מ-60 ימים ממועד שבו נרשמה הערת האזהרה לטובת הקונים וקבלת
אישור המכר, באמצעות העברה לחשבון הנאמנות או המחאה בנקאית לפקודת
כונסי הנכסים, זאת בכפוף לכך שהומצא לידי הקונה 30 ימים מיום שנרשמה
לטובתו הערת האזהרה, מכתב כוונות בדבר יתרת משכנתא לסילוק וכן מכתבי
כוונות מכלל הנושים הרובצים על הנכס. מוסכם כי כונסי הנכסים לא ישחררו
התמורה לידי המוכרים, עד לאחר מסירת האישורים הנדרשים לצורך רישום
הזכויות על שם הקונה החלים על המוכר ובכפוף לקבלת נסח רישום נקי
ממשכנתא, הערות (למעט הערה בגין הסכם פינוי בינוי), ומשעבודים
הקשורים למוכרים.

וזאת כנגד מסירת החזקה בדירה לקונים והמצאת האישורים המפורטים להלן
לידי הקונים או בא כוחם (להלן: "אישורי ההעברה"):

1. אישור מס שבח של כל אחד מיחיד המוכרים המופנה לרשם המקרקעין
לשם העברת זכויות הבעלות בממכר על שם הקונים (להלן: "אישור מס
שבח")

2. אישור מאת הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובנייה המופנה
לרשם המקרקעין לשם העברת זכויות הבעלות בממכר על שם הקונים
והמאשר כי לא קיימים חובות כלשהם לרבות חוב בגין היטל השבחה
(להלן: "אישור העירייה") (באם ישנו תשלום עבור היטל השבחה,
האישור כפוף לתשלום על ידי הקונה), באם לא ישלם ככל ויש חיוב, לא
יומצא אישור העירייה.

3. אישור / החלטת הרשם ההוצאה לפועל למכר.

4. 3 שטרות לפעולות שכירות חתומים על ידי המוכרים ומאומתים כדין.

5. יפוי כח בלתי חוזר מהמוכרים לטובת ב"כ הקונים.

6. השבת יפוי כח למחיקת הערת האזהרה.

ב. סכום התמורה ישאר בנאמנות בחשבון הנאמנות עד להמצאת מלוא אישורי
ההעברה הנ"ל וקבלת אישור על הסרת כל השעבודים הרובצים על הנכס, למעט
אלו שנרשמו בעטיית המוכר.

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

- ג. מובהר כי כספים אשר יתקבלו בחשבון הנאמנות שיפתחו כונסי הנכסים כמוהם כתשלום למוכרים.
- ד. המוכרים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לכונסי הנכסים לשלם כל חוב ו/או היטל ו/או אגרה ו/או מס החלים על הממכר ושתשלומם חל עליהם על פי הסכם המכר מתוך כספי הנאמנות וזאת לשם קבלת האישורים הדרושים להעברת הזכויות ע"ש הקונים.
- ה. כל התשלומים ישולמו בהמחאות בנקאיות לפקודת כונסי הנכסים או בהעברות לחשבון הנאמנות שיפתחו כונסי הנכסים.

6. מסירת החזקה :

- מועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונים יהיה עד ולא יאוחר מ- 60 יום מהמועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הקונים, כנגד תשלום מלוא התמורה ע"י הקונים.
- המוכרים מתחייבים למסור את החזקה בממכר לידי הקונים במצבו כמות שהוא ללא כל אחריות מכל סוג למצבו הפיזי והתכנוני.
- בממכר יישארו כל הפריטים המחוברים דרך קבע לממכר והמהווים חלק אינטגרלי ממנו.
- במעמד מסירת החזקה בממכר לקונים, יבצעו הצדדים קריאת מונה החשמל, מים והגז והחלפת שמות בחברת חשמל, בחברת הגז, ברשות המקומית, תאגיד המים - משם המוכרים על שם הקונים, כשכל הוצאות ההעברה בחברת הגז לרבות תשלום הפיקדונות יחולו על הקונים.

7. הרשאות

- במעמד חתימת חוזה זה חותמים המוכרים והקונים ו/או מי שמסומך לחתום במקומם על ייפוי כח בלתי חוזר לפיו יסמיכו את עוה"ד המייצגים לעשות בשמם ובמקומם כל הנדרש לשם ביצוען המלא של התחייבויותיהם לפי חוזה זה. יפוי כח זה ימסר לקונים או באת כוחם כנגד ובמעמד תשלום מלוא תמורת הממכר.
- במעמד החתימה על חוזה זה יחתמו הקונים על ייפוי כח בלתי חוזר לפיו יסמיכו את עוה"ד המטפלים לבטל את הערת האזהרה הרשומה על שמם בלשכת רישום המקרקעין באם ההסכם יופר יסודית ע"י הקונים ויבוטל ע"י המוכרים. לא יעשה שימוש בייפוי הכח בטרם חלפו 14 ימים מהמועד בו נשלחה התראה בכתב לקונים על ההפרה והיא לא תוקנה.

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

8. תשלומים ומיסים**א. המוכרים מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים המפורטים להלן:**

1. כל התשלומים בגין צריכת חשמל, מים, גז, ארנונה, ועד בית ושאר מיסים שיוטלו ויחולו בגין הממכר עד למועד מסירת החזקה בממכר.
2. מס שבח ככל שיחול. המוכרים מצהירים כי הם בעלים של דירה יחידה וכי הם זכאים לפטור ממס שבח לפי סעיף 249ב(2).
3. היטלים ואגרות פיתוח, לרבות בגין כבישים, מדרכות, סלילה, ביוב, תיעול, שצ"פ וכד' אשר הוטלו ו/או עילתם התגבשה בגין התקופה שקדמה למועד חתימת הסכם זה.
4. כל חוב ו/או תשלום שוטף ככל שקיים למועד הבית בגין הרכוש המשותף שמועד חיובו הינו עד ליום החתימה על הסכם זה וכן דמי ועד בית שוטפים ותשלומים בגין תיקון תקלות ו/או נזקים עד ליום מסירת החזקה בדירה לקונה.

ב. הקונים מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים המפורטים להלן:

1. כל התשלומים בגין צריכת חשמל, מים, גז, ארנונה, ועד בית ושאר מיסים שיוטלו ויחולו בגין הממכר לאחר מועד מסירת החזקה בממכר.
2. כל התשלומים והאגרות הקשורים ברישום הערות אזהרה, וכן האגרות הכרוכות בהעברת הממכר לשם הקונים בלשכת רישום המקרקעין.
3. מס רכישה כפי שיקבע על ידי רשויות המס ובמועד הקבוע בחוק.
4. היטל השבחה בגין כל תכנית בנין עיר שתכנס או נכנסה לתוקף ומועד תשלום היטל ההשבחה בגינה חל לפני או אחרי יום החתימה על חוזה זה.
5. היטלים ואגרות פיתוח, לרבות בגין כבישים, מדרכות, סלילה, ביוב, תיעול, שצ"פ, דמי הסכמה למנהל ו/או היוון זכויות ושאו בכל היטל מכל מן וסוג שהוא וכד' אשר הוטלו ו/או עילתם התגבשה בגין שלפני או לאחר מועד חתימת הסכם זה ישא בהם הקונה.
6. הקונים ישלם למוכרים את דמי הפקדון עבור ציוד הגז כפי שתקבע חברת הגז.
7. כל תשלום למועד הבית ככל שיחול בגין שיפוץ הרכוש המשותף שמועד חיובו הינו לאחר או לפני יום החתימה על הסכם זה ושעילתו מיום החתימה על ההסכם ואילך.

9. הלוואת הקונה

9.1. בכפוף לאמור בסעיף 3.10 לעיל, הקונה יהא רשאי לממן את התשלום האחרון ו/או חלקו המפורט בסעיף התמורה לעיל, באמצעות משכנתא, בכפוף לכך שעד לאותו מועד ישולמו התשלומים במלואם ובמועדם.

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

9.2. לצורך כך יחתמו המוכרים ו/או כונסי הנכסים בהתאם לאישור/החלטת הרשם ההוצל"פ על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל על הכונסים ובכפוף לסמכויות אשר הוקנו להם ע"י הרשם ההוצל"פ ובכפוף לכך שנוסח ההתחייבות הנ"ל:

9.2.1. לא ימנע מהמוכרים את ביטול הסכם זה במקרה של הפרה יסודית של ההסכם על ידי הקונה ולא יטיל על המוכרים חובה להשיב לבנק למשכנתאות או לבנק מממן אחר אלא את הסכום אשר נתקבל אצל המוכרים מאת הבנק למשכנתאות.

9.2.2. לא יקבע מועד להעברת הזכויות ו/או לרישום המשכנתא.

9.2.3. לא יטיל על המוכרים חיוב שאיננו מחיביהם על פי הסכם זה, ובכלל זה לא יטיל עליהם חובה לטפל בהעברת הזכויות על שם הקונה ו/או לרשום משכנתא לטובת הבנק המממן.

למען הסר ספק, יובהר כי כל איחור ו/או עיכוב מכל סיבה שהיא שתלויה בקונה, בקבלת כספי המשכנתא, אין בו ולא יהיה בו כדי להוות עילה לדחיית מועד ביצוע התשלום ו/או כל תשלום אחר אשר חובת תשלומו חלה על הקונה.

שונות

10. מוסכם על הצדדים כי פיגור בתשלום עד 7 ימים לא יהווה הפרה של החוזה ולא יזכה את המוכר בפיצוי כלשהוא. עם זאת פיגור בתשלום שיעלה על 7 ימים יזכה את המוכר בפיצוי בסך 300 ₪ לכל יום איחור החל מהיום השמיני.

11. על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש בין הצדדים, כי ימי שביתה בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי מיסוי מקרקעין ו/או רמ"י ו/או בנקים שמחן לוקח הקונה משכנתא ו/או סניף בנק בו הינו מנהל את חשבונו ו/או משרדי הרשות המקומית ו/או מצב מלחמה ו/או כח עליון, לרבות בשל נגיף הקורונה שבעטיו יבצר מאחד הצדדים לקיים את חיוביו על פי חוזה זה, ידחו חיובי הצדדים באופן הדדי, למשך תקופת המניעה מבלי שהדבר יחשב הפרת החוזה, ואותם ימים של הפסקת הפעילות לא יבואו במניין הימים לעניין הפרת החוזה אם הביצוע נקבע לימי המניעה או מושפע מימים אלו, יידחה מועד הביצוע בפרק זמן של 5 ימים מתום המניעה באותו גוף לפי העניין. מוסכם בזאת מבלי לגרוע מכלליות הוראות ס"ק זה, כי כוח עליון, לרבות התפרצות מגפת הקורונה ודומיה, לא יהוו עליה לביטול הסכם זה וצד להסכם זה לא יוכל לטעון לטענת סיכול ההסכם בגין.

12. הצדדים רואים כתנאים עיקריים שהפרתם מהווה הפרה יסודית את ההוראות שבסעיפים, 2,3,5,6,7,8,9, וכן את הצהרות הצדדים במבוא לחוזה.

13. עם זאת וחרף האמור, יוער כי ידוע לקונה כי כונסי הנכסים לא מקבלים על עצמם באופן אישי כל חבות ו/או אחריות בכל הקשור והכרוך בהסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין ובמכירת הנכס לקונה. הקונה פוטר ומשחרר בזאת מראש ובאופן בלתי חוזר את כונסי הנכסים מכל חבות ו/או אחריות בכל הנוגע, בין במישרין ובין בעקיפין לעסקה נשוא הסכם זה ובלבד ויפעל בתום לב ובהתאם להוראות בית המשפט המוסמך. אין באמור לעיל, משום ויתור כלשהו מצב הקונה על זכותו לדרוש מהמוכרים לקיים התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה.

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

14. מוסכם כי במידה והקונה יפר, בין היתר, את אחד מהתחייבויותיו על פי הסכם זה וככל ולא יפעל הקונה לתקן הפרה זו בתוך 21 יום, לאחר שניתנה התראה על הפרה זו בכתב, ייחשב הדבר כהפרתו היסודית של הסכם זה, והדבר יזכה את המוכרים בפיצוי מוסכם כמפורט להלן.

15. במידה והקונה יחזור בו מההסכם לאחר קבלת אישורי המכר, קרי קיום התנאי המתלה, ייחשב הדבר הפרה יסודית, אשר תזכה את המוכרים בפיצוי מוסכם כמפורט להלן.

16. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם כי הפרה יסודית של החוזה ע"י הצדדים תקנה לצד המקיים זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום בשקלים חדשים השווה ל-10% מסכום התמורה, וזאת בין אם בחר בקיום החוזה ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים להם בנסיבות העניין. במקרה של ביטול החוזה, יהיה המוכר זכאי לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לקונה, ככל שיגיע.

17. מובהר בזאת וידוע לצדדים כי אין זה מתפקידו ו/או מומחיותו של ב"כ הצדדים לבדוק את מצבה הפיזי והתכנוני של הדירה ואת מידת התאמת הבית להיתר ולתוכניות מאושרות. הצדדים מאשרים כי הובהר להם שעוה"ד המטפלים לא בדק הנ"ל וניתנה לצדדים הזדמנות לבצע הבדיקות הנ"ל ע"י אדריכל, שמאי מקרקעין, ו/או מומחה אחר מטעמם וכי עוה"ד לא קיבל כל שכ"ט בגין בדיקות כאמור. אשר על כן לאחר שהאמור לעיל הובהר והודגש לצדדים ע"י עוה"ד, הצדדים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה כלפי עוה"ד בעניינים אלו לרבות כלפי הנאמן לנכסי היחידה.

18. הצדדים מצהירים בזאת כי קראו את ההסכם ונספחיו, הבינו את תוכנם והינם חותמים עליהם מרצונם החופשי והטוב.

19. בכל מקרה שהצדדים לא ישתמשו בזכויותיהם כנובע מחוזה זה לא ייחשב הדבר לויתור, להסכמה או להודאה ויכולים הם להשתמש בזכויותיהם בכל עת שיירצו, בכפוף להוראות כל דין.

20. כל וויתור ו/או שינוי ו/או תוספת להסכם זה לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים בידיעת ובהסכמת ב"כ.

21. כל הודעה אשר תשלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום, לכתובת כמופיע במבוא להסכם וכן לכתובת באי כח הצדדים כמפורט בהסכם זה, תחשב כמתקבלת עפ"י הכתובות המפורטות לעיל 4 ימים מעת מסירתה למשרד הדואר. כל עוד לא הושלם ביצועו של החוזה, הצדדים מתחייבים להודיע זה לזה על כל שינוי בכתובתם מיד עם השינוי, שאם לא כן, תחייבנה הכתובות, המפורטות בכותרות לחוזה.

22. מועד החתימה על חוזה זה יחשב מועד חתימת אחרון הצדדים להסכם.

ובאנו על החתום

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

מוכר

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		