

הסכם

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש _____ 2026

בין:

סוסיס ומרכבות בע"מ ח.פ. 516661543 (להלן: "החברה")
באמצעות עו"ד יששכר בר הלל ועו"ד ציפי קולפ פרידר - כונסי נכסים
עו"ד קולפ פרידר מדרך יצחק רבין 1 (גלובל טאוורס, מגדל A, קומה 6) פתח תקווה 4925110
טל. 03-5523855 | פקס 076-5100040 דוא"ל: kolp@kolplaw.co.il
עו"ד בר הלל מרחי הרב קוק 8, בנין אשדר ירושלים 9422608
טל | 02-6259234 :פקס 02-6253071 : דוא"ל : ibh@barhilel.com

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

ולבין:

מרח'
טל
דוא"ל: _____

(להלן: "הקונה")

מצד שני;

וביום 12.1.2026 מונו עו"ד יששכר בר הלל ועו"ד ציפי קולפ פרידר ככונסי נכסים לתנור לקליית קפה מסוג Roaster mod. Br 60 BR18 Advanced specialty SW תוצרת ברמבטי (להלן: "הממכר") ללא ה- IP של החברה, במסגרת תיק חדל"ת 59982-09-24. בהתאם לצו בית משפט, כונסי הנכסים מוסמכים לעשות כל פעולה לצורך מימוש ומכירת הממכר.

הואיל

צו המינוי מצורף כנספח 1 להסכם זה

וחברת סוסיס ומרכבות בע"מ ח.פ. 516661543 בעלת מלוא הזכויות בממכר כמפורט בהזמנה מחברת ברמבטי מיום 15.8.2022;

והואיל

הזמנה מחברת ברמבטי מצורפת כנספח 2 להסכם זה

וכונסי הנכסים פרסמו הזמנה להציע הצעות לרכישת הממכר בכפוף לאמור בחוזה זה;

והואיל:

והקונה מעוניינת לרכוש מהמוכרת את מלוא הזכויות בממכר והמוכרת מסכימה למכור לקונה את הממכר, במצבו כפי שהוא (AS-IS), כשהוא נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו, בתנאים ובתמורה המפורטים להלן בחוזה זה;

והואיל

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא לחוזה זה והנספח לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו.
- 1.2. הכותרות בהסכם זה נעשו לשם הנוחיות בלבד, ואין ללמוד מהן דבר לצורך פירושו של ההסכם.

2. הצהרות המוכרת

המוכרת מצהירה בזה כדלקמן:

- 2.1. מכירה זו נעשית במסגרת הליך חדלות פרעון חדל"ת 59982-09-24 המתנהל בבית המשפט המחוזי בירושלים וכינוס נכסים לממכר נעשה בהתאם למינוי מיום 12.1.2026.
- 2.2. כי המכונה מותקנת ומצויה במפעל ברחוב ענבר 17 א.ת ברקן וכי המכונה נמכרת במצבה ובמקומה כפי שהיא (As Is Where Is), ללא ה- IP (הקניין הרוחני, לרבות מתכוני הקפה) של החברה בכפוף להתקיימות התנאי המתלה.
- 2.3. כונסי הנכסים מצהירים בזאת כי לא הוצג על ידם והם אינם מציגים כל מצג ביחס ולגבי הממכר ולא ניתנה התחייבות כלשהי לגבי הממכר, מצבו, תקינותו, חלקים שלו, ביחס למיקומו, אופן ועלות שינוי והעברת הממכר, עובר למועד חתימת הסכם זה ו/או במועד החתימה על הסכם זה, מעבר להתחייבויות המפורטות בהסכם. למען הסר ספק יובהר כי אין בכל מידע ו/או נתון ו/או מסמך שנמסר לקונה על ידי כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, ככל שנמסר, כדי ליצור או להוות מצג ו/או להטיל על כונסי הנכסים ו/או על החברה ו/או על מי מטעמה, אחריות ו/או חובה כלשהי.
- 2.4. אין כל מניעה עובדתית, משפטית או אחרת להתקשרותה של המוכרת בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיה על פיו.
- 2.5. הממכר נמכר לקונה כשהוא נקי מכל שעבוד, עיקול וזכות כספית אחרת, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי, בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968.

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר בזאת כדלקמן:

- 3.1. כי מודע להצהרות המוכרת וכונסי הנכסים וכי בדק, ראה ובחן את הממכר, את מצבו הפיסי והמשפטי, ואת אפשרויות השימוש בו וניצולו ומצא את כל אלו מתאימים לו ולמטרותיו. כמו כן, הקונה בדק בעצמו כל נתון נוסף או אחר שנראה בעיניו כבעל משמעות לצורך התקשרות בהסכם זה, ומצא את כל אלו מתאימים לו ולמטרותיו.
- 3.2. הקונה מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקות שערך בעצמו, ולא על יסוד מצגים או הצהרות כלשהן מצד המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או מטעם כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם.

- 3.3 רכישת הציוד נעשית במצבו ובמקומו כפי שהוא (As Is Where Is), ללא ה-IP של החברה, במועד העברת החזקה בממכר. כי הקונה ערך בדיקות עצמאיות בעצמו ולא הסתמך על מצג והצהרות כלשהן מטעם כונסי הנכסים ו/או החברה ו/או מי מטעמם. האחריות לבדיקת כל הנתונים בקשר עם הממכר, לרבות הנתונים העובדתיים, הכלכליים, העסקיים והמשפטיים, מוטלת על הקונה בלבד ועל חשבונו, ללא כל אפשרות לקבלת שיפוי מאת כונסי הנכסים ו/או החברה ו/או מי מטעמם ו/או מכל צד שלישי הקשור עם החברה ו/או כונסי הנכסים ו/או הממכר. הקונה מאשר בזה שידוע לו כי אין ולא תהיה למוכרת ו/או לכונסי הנכסים אחריות כלשהי לגבי תקינותו של הממכר ו/או מיקומו ואופן העברתו ו/או אופן השימוש בו.
- 3.4 הממכר הוא על פי ההסכם והקונה מוותר בזאת על כל טענה בדבר מוס ו/או פגם ו/או אי התאמה בין המפורט בהסכם זה ו/או בדו"ח השמאי ו/או לזכויות המוכרת ו/או תביעה כלשהי בנוגע לממכר ו/או בקשר עליו. בכל סתירה בין המפורט בכל מסמך או מצג לגבי הממכר, המצב בפועל של הממכר יגבר ונתונים בכל מסמך אחר לא יחייבו את החברה ו/או את כונסי הנכסים.
- 3.5 הקונה מאשר בזאת שידוע לו שכונסי הנכסים חותמים על הסכם זה בשם החברה בתוקף תפקידם ככונסי נכסים, וכי כונסי הנכסים אינם מקבלים על עצמם כל חבות או אחריות אישית בכל הקשור והכרוך בהסכם זה ובמכירת הממכר לקונה.
- 3.6 הקונה מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, מכל סוג שהוא ובכל עילה שהיא. גם אם יתברר בכל שלב שהוא, כי הממכר אינו כפי שהעריך הקונה ו/או כי ערך הממכר ו/או מצבו הפיזי ו/או מצבו המשפטי ו/או כל נתון אחר בקשר לממכר אינו כפי שסבר ו/או אינו כפי שהוצג לו בכל דרך שהיא ובכל שלב שהוא, הוא פוטר את כונסי הנכסים ו/או החברה ו/או מי מטעמם באופן מלא, בלתי חוזר בולתי מוגבל מכל אחריות בקשר לממכר, לרבות כל הוצאה שתהיה להם בקשר לכל הליך אזרחי, מנהלי או פלילי.
- 3.7 הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי הממכר מותקן ומצוי במפעל בבעלות צד ג', ברחוב ענבר 17 א.ת ברקן וכי העלויות להעברתו הינה באחריותו המלאה וכי לא תהיה כל טענה מצד הקונה בעניין העברת הממכר.
- 3.8 אין כל מניעה עובדתית, משפטית או אחרת להתקשרותה של הקונה בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיה על פיו.

4. העסקה

- 4.1 בכפוף להתקיימות התנאי המתלה המצוין בסעיף 6 להלן, המוכרת מוכרת בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מן המוכרת את הממכר, כשהוא נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו, כאמור בסעיף 34א לחוק הממכר, התשכ"ח-1968.
- 4.2 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה וכנגד פירעון מלוא התמורה, כהגדרת בסעיף 5 להלן, תמסור המוכרת לקונה את החזקה בממכר במועד שעליו תודיע המוכרת לקונה שלושה ימים מראש, ואשר יהיה לא מאוחר מאשר 10 ימים מן המועד שבו התקיים התנאי המתלה כאמור בסעיף 6 להלן (להלן: "מועד המסירה").
- 4.3 מובהר ומוסכם בזה, כי במקרה שהקונה לא יופיע לקבל את החזקה בציוד במועד המסירה, יראו אותו

לצורכי הוראות חוזה זה, כאילו קיבל את החזקה בממכר במועד המסירה.

5. התמורה

- 5.1. תמורת הממכר תשלם הקונה למוכרת במועד המסירה, וכתנאי למסירת החזקה הממכר, סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בצירוף מע"מ בשיעורו כפי שיהיה במועד התשלום (להלן: "התמורה").
- 5.2. יובהר כי דין המע"מ כדין התמורה וכי המע"מ ישולם על ידי הקונה כחלק מהתמורה לכל דבר ועניין כנגד חשבונית מס כדין.
- 5.3. התמורה תשולם באמצעות חילוט הפקדון מיד עם אישור המכירה על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים והיתרה, בשיעור 90% מהתמורה תשולם תוך 7 (שבעה) ימי עסקים ממועד אישור המכר על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים, בשיק בנקאי לידי כונסי הנכסים או בהעברה בנקאית לחשבון עליו יורו כונסי הנכסים, או בכל דרך אחרת שתתואם בין הצדדים.
- 5.4. תשלום התמורה יחשב כנפרע רק לאחר זיכוי המוחלט בפועל בחשבון כונסי הנכסים.

6. תנאי מתלה

- 6.1. תוקפו של חוזה זה מותלה באישור בית המשפט המחוזי בירושלים במסגרת חדל"ת 59982-09-24 (להלן: "בית המשפט").
- 6.2. לא התקיים התנאי הנ"ל מסיבה שאינה תלויה בקונה, ההסכם לא יכנס לתוקף ולא תהיה למי מן הצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי משנהו בכל הקשור לחוזה זה ו/או ביצועו.
- 6.3. ככל שההסכם לא יאושר על ידי בית המשפט ו/או אם ההצעה לא תתקבל ע"י כונסי הנכסים מכל סיבה שהיא, הקונה יקבל בחזרה את הערובה שהעמיד בשיעור 10% ממחיר ההצעה בסכום נומינלי וזאת תוך 14 ימים ממועד ההודעה כי ההצעה נדחתה.
- 6.4. עד לקיום התנאי המתלה יחשב מסמך זה כהצעה בלתי חוזרת מטעם הקונה.

7. מסירת החזקה והעברת הזכויות

- 7.1. בכפוף לעמידת הקונה בכל דרישות ההסכם ותשלום מלוא התמורה בהתאם לסעיף 5 שלעיל, ימסרו כונסי הנכסים את החזקה בממכר לידי הקונה (להלן "מועד מסירת החזקה").
- 7.2. הקונה מתחייב לפנות מהנכס בעצמו ועל חשבונו את הממכר שרכש בהתאם להסכם זה וזאת בתוך 30 יום ממועד תשלום יתרת מלוא התמורה וכן לשאת בעלויות: פירוק הממכר, פירוק קירות המבנה הנדרשים להוצאת הממכר, החזרת מצב המבנה לקדמותו, פינוי הממכר, לרבות העמסה, הובלה וכיוצב.

- 7.3. ממועד השלמת התמורה ולא יאוחר מ- 7 ימי עסקים ממועד אישור המכר על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים, יישא הקונה בכל תשלומי דמי השכירות, שמירה והוצאות אחזקת ממכר (החלק היחסי בארנונה, חשמל וכיוצא ב') של הנכס. ממועד זה, תחול על הקונה אחריות בלעדית בכל הנוגע לממכר והוא פוטר באופן מלא, מוחלט ובלתי חוזר את כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם ו/או את החברה מכל טענה ו/או תביעה כנגד כל נזק שייגרם, ככל שייגרם, לממכר כתוצאה מפינויו ו/או אחרת.
- 7.4. טרם הפינוי ע"י הקונה, ימציא הקונה לידי כונסי הנכסים פוליסת ביטוח המבטחת כל נזק העשוי להיגרם לרכוש ו/או נזק לצד ג' ו/או כל נזק אחר העלול להיגרם כתוצאה מהפינוי.
- 7.5. הקונה מתחייב לפעול בזהירות המירבית ולהימנע בין מעשה ובין במחדל לכל נזק ו/או פגיעה ו/או שינוי במפעל ו/או במבנים סמוכים למפעל ו/או למחבורים דרך קבע אליהם ו/או לציוד הנמצא במפעל. הקונה יישא בתשלום בגין כל נזקים שייגרמו, ככל שייגרמו, כתוצאה מפינוי הציוד והוא מתחייב לתקן, לסדר ולנקות כל פגיעה ו/או אי סדר ו/או לכלוך מייד עם דרישת כונסי הנכסים בכתב ובתוך שלושה ימים.
- 7.6. "מועד אישור המכר": לאחר תשלום מלוא התמורה על-ידי הקונה ועמידת הקונה בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה, יפנו כונסי הנכסים לכבי' בית המשפט בבקשה למתן צו פורמאלי לאישור המכר לפי סעיף 34א' לחוק המכר, התשכ"ח-1968, וכן יבקשו להורות, כי ימחקו או יוסרו, כל השעבודים, העיקולים, וכל ההערות המשמשות להבטחת חיוב כספי המוטלים על הממכר, על כל מרכיביו וממועד חתימתו יועברו הזכויות לקונה שיפעל על-פי הצו לצורך רישום הזכויות על-שמו, בכל מקום שיידרש.

8. הפרות ותרופות

- 8.1. הצהרות הקונה והתחייבויות המפורטות בהסכם זה, לרבות האמור בסעיפים 3, 4, 5, 6 ו-7 להסכם זה, מהווים תנאים עיקריים ויסודיים להסכם זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה (להלן: "הפרה יסודית").
- 8.2. כל איחור או פיגור בתשלום של התמורה או חלקה בהתאם לאמור בסעיף 5 שלעיל, יהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 8.3. במקרה של הפרה יסודית ו/או מילוי התחייבות על פי הסכם זה לפני אישור בית המשפט ו/או אם יחזור בו הקונה מהצעתו, ישלם הקונה לכונסי הנכסים פיצוי מוסכם ומוערך מראש בשיעור של 10% מסכום התמורה (להלן: "הפיצוי המוסכם") והערובה שהעמיד תחולט על חשבון הפיצוי המוסכם. בנוסף, כונסי הנכסים יהיו זכאים לכל סעד נוסף על פי דין, לרבות ביצוע בעין של ההסכם ופיצויים ללא הוכחת נזק לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970 ו/או לתבוע את מלוא נזקיו והוצאותיו.
- 8.4. כונסי הנכסים יהיו זכאים לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מסכומים אשר יגיעו לקונה. בנוסף, כונסי הנכסים יהיו זכאים לקזז או לעכב לפי שיקול דעתם את סכום הנזקים ו/או ההוצאות כפי שיהיו ו/או יוערכו על ידם, מהסכומים אשר יגיעו לקונה, כהשבה.

8.5 במקרה של ביטול ההסכם על ידי כונסי הנכסים, האחרונים יהיו רשאים לפעול מיידית למכירת הממכר לצד ג' אחר מבלי שלקונה יהיו טענות ו/או תביעות בקשר לכך. בנסיבות אלה מצהיר הקונה כי הוא מודע לעלויות הרבות הכרוכות באחזקת הממכר והוא מתחייב לשאת בכל העלויות שיגרמו כתוצאה מהפרת ההסכם על ידו. כן מתחייב הקונה שלא לנקוט בשום הליך לעיכוב מכירה לצד ג' כאמור אלא אם כן יפקיד מראש את כל הוצאות אחזקת הממכר מראש לכל תקופת העיכוב שיבקש.

8.6 מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, כל תשלום של התמורה ו/או חלקה ו/או השבת הוצאות כונסי הנכסים ו/או נזקים שלא ישולמו במועד, יישאו בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור ריבית המקובלת באותה שעה בבנק לאומי, על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, וזאת החל מהמועד הקבוע לתשלומם על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ועד לתשלומם המלא בפועל.

9. שונות

9.1 הקונה לא יהיה זכאי לעכב ו/או לקזז בתשלומי התמורה ו/או מכל תשלום שהוא חב בתשלומם לפי תנאי ההסכם זה, באופן ישיר או עקיף, כספים שלהם המגיעים לו לטענתו מאת החברה ו/או כונסי הנכסים.

9.2 הקונה יחתום על כל מסמך שיידרש וימציא כל אישור או מסמך אחר שיידרש למטרת ביצוע הוראות ההסכם זה וכן יופיע בפני כל רשות, בית משפט וכל גוף רלוונטי אחר שלם ביצוע הוראות ההסכם זה, מיד עם דרישת כונסי הנכסים.

9.3 מוסכם כי ההסכם אינו בגדר הסכם לטובת צד ג' כלשהו, וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה לחברה באמצעות כונסי הנכסים, בלבד.

9.4 מוסכם כי כונסי הנכסים אינם מייצגים בשום אופן את הקונה בכל הקשור לחוזה זה וניתנת לו האפשרות ליטול לו ייצוג על פי שיקול דעתו הבלעדי. מובהר כי כל החיובים וההתחייבויות שנקבעו בהסכם זה נעשים בתוקף תפקידם של כונסי הנכסים ולא באופן אישי. כונסי הנכסים לא יישאו באחריות אישית כלפי הקונה ו/או החברה ו/או אחרים, בנוגע לאילו מהוראות ההסכם זה, אלא יישאו באחריות בתוקף תפקידם בלבד. בהתאם, כל טענה או דרישה או תביעה נטענת על פי חוזה זה, תעמוד בכפוף להוראות כל דין, כלפי החברה בלבד באמצעות כונסי הנכסים.

9.5 ההסכם זה משקף נאמנה ובשלמות את כל המוסכם בין הצדדים, והוא בא במקום ומבטל כל סיכום, מו"מ, מצג, זכרון דברים או כל הסכם אחר שקדמו לו, ככל שהיו כאלה.

9.6 כל שינוי או תיקון בחוזה זה או בתנאי מתנאיו או ויתור על זכות מהזכויות על פיו, יהיו בני תוקף רק אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים בצירוף אישור בית המשפט. כונסי הנכסים יהיו רשאים לשנות את תנאי ההסכם זה כל עוד לא אושר על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים.

9.7 אי מימוש, בין בכלל ובין במועד, של איזו מזכויות מי מן הצדדים על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, לא ייחשב כויתור על אותה זכות.

9.8 מוסכם בזאת, כי כל איחור או עיכוב מצד מי מן הצדדים בדבר עמידה על זכויותיו או דרישות מצדו, או איחור או עיכוב בנקיטת צעדים משפטיים מצדו וכן קבלת כספים על ידו, לא יפגעו בזכויותיו של אותו צד לפי חוזה זה ותנאיו.

9.9 כתובות הצדדים לצורכי הוראות חוזה זה הן כקבוע במבוא לו.

- 9.10. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובתו של כל אחד מן הצדדים, תיחשב כאילו נתקבלה אצל הצד השני בתוך ארבעה (4) ימים מעת שיגורה בדואר רשום כאמור, או עם מסירתה ביד. כל הודעה שתשלח באמצעות הפקסימיליה ביום עסקים תחשב כנתקבלה ביום שיגורה, ואם נשלחה שלא ביום עסקים – תיחשב ככזו שנתקבלה ביום העסקים הראשון שלאחריה.
- 9.11. מוסכם בזה במפורש בין הצדדים, כי לבית המשפט המחוזי בירושלים סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל מחלוקת שתגלע בין הצדדים, אם תגלע, בכל הנוגע לחוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר

הקונה