

## חוזה מכר לרכישת 17/54 מהנכס שבבעלות פרטית

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין:

ה"ה

1. פנינה בר זלצמן, ת"ז 057869984 2/27
2. רגינה בר, ת"ז 044659233 4/27
3. מילי בר שקד, ת"ז 033862947 2/27
4. ספיר גרשון, ת"ז 052240678 1/162
5. עדנה יצחקי, ת"ז 006768402 1/162
6. ספיר אילן, ת"ז 006768394 1/162

כולם ביחד וכ"א מהם בנפרד אשר יקראו להלן "הבעלים".

באמצעות עו"ד יששכר בר הלל - כונס נכסים לזכויות הבעלים בנכס

מרח' הרב קוק 8, ירושלים 9422608

טל': 02-6259234, פקס': 02-6253071

דוא"ל: [ibh@barhilel.com](mailto:ibh@barhilel.com)

(להלן: "המוכר/כונס הנכסים")

### מצד אחד

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז. ח.פ. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. ח.פ. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ מרח': \_\_\_\_\_

(להלן: "הקונה")

### מצד שני

**הואיל:** והמוכר רשום כבעלי הזכויות ב- 17/54 חלקים במושע בנכס הידוע כגוש 30038 חלקה 78 (ספר ירושלים (ח.מ.) מס' 1015 דף 3319) המהווה מלונית ברח' אבן עזרא 20 בירושלים (להלן: "הנכס" ו/או "הממכר"); נסח רישום מפנקס השטרות רצ"ב כנספח 1.

**והואיל:** וביום 16.7.24 מינה בית השלום בירושלים את עו"ד יששכר בר הלל ככונס נכסים לצורך פירוק השיתוף בנכס במסגרת ת"א 63161-05-22. עותק מצו המינוי רצ"ב כנספח 2.

**והואיל:** והנכס מושכר ע"פ חוזה שכירות בלתי מוגנת לפי חוק הגנת הדייר מיום 15.10.2007; עותק מחוזה השכירות רצ"ב כנספח 3.

**והואיל:** וחוזה השכירות הוארך עד ליום 31.12.27 ע"פ הארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 17.12.24. עותק מהארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 17.12.24 רצ"ב כנספח 4.

**והואיל:** והצעת הקונה לרכישת זכויות הבעלים- 17/54 חלקים בנכס במושע על פי הצהרותיו והתחייבויותיו כמפורט בהצעתו לרכישת הנכס, וכן כל תוספת למחיר שהוצע במועד מאוחר יותר ע"י הקונה אושרה על ידי בית משפט השלום בירושלים;

**והואיל:** ובמסגרת הסכם לא נמכרות זכויותיו של הקדש אבא בירנבוים, הקדש מס' 5900040168 ב- 37/54 חלקים מהנכס (במושע);

**והואיל:** והזכויות בנכס נמכרות במצבן כמות שהן ("as-is where is") כפי שהן יהיו ביום אישור בית המשפט את ההתקשרות ע"פ חוזה מכר זה (לאחר תיקון סכום התמורה בהתאם לסכום ההצעה האחרונה שהציע הקונה) וההצעה שחתם הקונה, ו/או שזכה בהתמחרות וזאת מכל הבחינות, לרבות מבחינה משפטית, תכנונית ופיזית והקונה נוטל על עצמו את מלוא האחריות למצבן בהתאם להוראות הסכם זה;

**והואיל:** והקונה מצהיר כי בדק את הנכס, את מצב זכויות המוכר בנכס, את הת.ב.ע. הנוגעות לנכס, את מצבו המשפטי של הנכס, את מצבו התכנוני של הנכס, את היתרי הבניה של הנכס, וכן כל פרט ומסמך הקשורים לנכס ומצהיר כי מצא את הנכס מתאים לצרכיו ולמטרותיו וזאת ללא הסתמכות על שום מצג שהוצג בפניו, לרבות חוות דעת השמאי מיום 20.5.2024 ומיום 20.7.2025 שהומצאו לו; הרצ"ב **כנספח 5, 5א'.**

### **אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

#### **מבוא**

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

#### **הצהרות הקונה**

1. הקונה מצהיר בזה:

- א. כי בדק את מצבו הפיזי של הנכס לרבות המצוי והבנוי בו ו/או עליו ושטחם בפועל
- ב. כי קיימת הערת חכירה הרשומה בפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בירושלים מיום 17.7.1963 לפי שטר מס' 882/1963 לטובת דויטש יהושוע דרכון מס' 160301 על זכויות הבעלים, שכונס הנכסים הגיש תביעה למתן סעד הצהרתי למחיקת ההערה לבית המשפט המחוזי בירושלים בת"א 79242-03-25. הכונס לא יהיה אחראי למועד המחיקה הנ"ל.
- ג. כי בדק את מצבו המשפטי, הפיזי והתכנוני של הנכס על כל חלקיו, לרבות הת.ב.ע., ואת היתרי הבניה ביחס לנכס, בכל רשות מוסמכת את ההסכמים ו/או המסמכים אשר צורפו למסמכי ההזמנה ו/או לחוזה זה, את ייעודו והשימוש שנעשה בו בפועל וזכויות צדדים שלישיים אחרים בנכס ככל שישנן.
- ד. כי ראה ובדק את מצבו הרישומי של הנכס ובין היתר נסח הרישום, את אפשרויות השימוש בנכס, ייעודו, היתרי הבניה (ככל שישנם) וניצול זכויות הבניה בו (ככל שקיימות), ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זו.
- ה. כי חוות דעת השמאי שצורפו להצעה אינן מחייבות את השמאי, כונס הנכסים ו/או המוכר ואין הוא יכול להסתמך עליהן ו/או על כל מצג שהוצג לו על-ידם ו/או מי מטעמם.
- ו. כי לאחר הבדיקות שערך כמפורט לעיל ועל סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, הוא מצא את הזכויות בנכס מתאימות לדרישותיו ולמטרותיו והוא מוותר בזה על כל טענה מכל

מין וסוג לרבות טענות בדבר מוס, פגם או אי התאמה נראית ונסתרת בקשר לזכויות בנכס ו/או מצבן ו/או להתקשרותו זו.

ז. הקונה מצהיר, כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו, וכי יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו על פי חוזה זה.

2. המוכר באמצעות כונס הנכסים מוכר את זכויותיו בנכס לקונה, והקונה קונה בזאת את זכויות המוכר בנכס מהמוכר, והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור בית משפט השלום בירושלים למכירת הזכויות.

3. הקונה קונה את זכויות המוכר בנכס במצבן הפיזי והמשפטי כפי שהן ("as-is where is") כפי שיהיו ביום מסירת החזקה הפיזית ו/או המשפטית בנכס לידי הקונה או מי מטעמו.

### הממכר

4. המוכר מוכר לקונה והקונה רוכש מהמוכר את זכויותיו בנכס (17/54), כשזכויות המוכר נקיות מכל חוב, משכנתא, שעבוד, עיקול או זכויות צד שלישי, למעט הסכם השכירות והערת החכירה שפורטו לעיל, כנגד מילוי מלוא התחייבויות הקונה, מתחייב למסור לקונה את החזקה בנכס ולהעביר לקונה את הזכויות כמפורט בהסכם.

### תנאי מתלה

5. מוסכם על הצדדים כי אישורו של בית משפט השלום בירושלים מהווה תנאי מתלה לתוקפו של חוזה זה וכי התקשרות הצדדים לפי הסכם זה הינה בכפוף לשיקול דעתו הבלעדי של בית המשפט. ככל ובית המשפט מכל סיבה שהיא לא יאשר את ההסכם בתוך 90 ימים ממועד הגשת הבקשה לאישורו, כל צד יהיה רשאי להודיע למשנהו כי, לא יהא להסכם זה כל תוקף ובמקרה כזה תושב לקונה כל תמורה ו/או ערבות שהתקבלה בערכה הנומינלי ולא יהיו לקונה כל תביעה ו/או טענה בעניין, ובתנאי שהקונה ישתף פעולה בדיווח למיסוי מקרקעין על אי אישור העסקה.

### רישום הערת אזהרה

6. לאחר אישור בית המשפט ופירעון בפועל של מלוא התשלום הראשון, הקונה יהא רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו על הממכר בספרי המקרקעין (להלן: "הטאבו") בגין הסכם זה, וזאת בתנאי שבמעמד חתימת חוזה זה יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כונס הנכסים לבטל ולמחוק את ההערות אשר תירשמנה כאמור על ידי הקונה ו/או מי מטעמו על הזכויות בממכר בהתאם לנוסח המצורף להסכם.

א. נוסח יפוי כוח למחיקת הערת אזהרה ובקשה לביטול הערת אזהרה מצורף להסכם ומסומן

### כנספח 6.

ב. יפוי הכוח הנ"ל כשהוא חתום ומאומת כדין וכן בקשה לביטול ההערות לטובת הקונה וכן פרוטוקול הקונה המסמך את מורשי הקונה לחתום על מסמכים אלה, כשהם חתומים ומאומתים כדין (ככל שהקונה הוא תאגיד), יופקדו בידי כונס הנכסים במועד חתימת חוזה זה והוא יוכל לעשות בהם שימוש במקרה בו החוזה לא אושר על ידי בית המשפט או בכל מקרה בו הקונה לא שילם אלה מתשלומי התמורה במועד או בכל מקרה בו הפר הקונה

הפרה יסודית כלשהי את הוראות חוזה זה, ובלבד שלקונה או לבא כוחו ניתנה הודעה של 7 ימים מראש ובכתב על מהות ההפרה במהלכם לא תוקנה ההפרה היסודית או לא שולמו אילו מתשלומי התמורה (על פי העניין) וזאת כנגד השבה לקונה או לבנק המממן בהתאם להוראות כתב ההתחייבות של מלוא הסכומים ששולמו עד לאותו המועד, על פי חוזה זה ולאחר חילוט הפיצוי המוסכם.

ג. מוסכם כי ההשבה לקונה כאמור תבוצע אך ורק לאחר מחיקת הערת האזהרה ו/או כל רישום אשר ירשמו לטובת הקונה, ככל שיירשמו.

### רישום הזכויות

7. כנגד ולאחר תשלום מלוא התמורה הנקובה בסעיף 15 על-ידי הקונה ומילוי כל התחייבויותיו, יבקש כונס הנכסים מבית משפט השלום בירושלים צו המצהיר כי כל זכויות המוכר בממכר יועברו לקונה כשהן נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או הערה אחרת שנרשמו ו/או הוטלו בגין התחייבות כספית של המוכר הכל בהתאם לסעיף 34(א) לחוק המכר, תשכ"ח-1968.

8. לאחר שבית משפט השלום בירושלים ייתן צו כאמור לעיל, ולאחר שהקונה שילם את מלוא התמורה בהתאם למועדים המפורטים בסעיף 15 להלן ועמד בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה ובכפוף לחתימתו של הקונה על המסמכים עליהם יידרש לחתום בכל רשות שהיא, וקבלת כל האישורים הנדרשים, ימסור כונס הנכסים לידי הקונה את כל האישורים והמסמכים שלהלן וזאת בסמוך לאחר קבלתם אצל המוכר:

- א. אישור מס שבח או שובר מקדמה בהתאם למפורט בס' 15 ו-26 להלן.
- ב. אישור מס רכוש.
- ג. אישור המופנה לרשם המקרקעין מאת העירייה והועדה המקומית בירושלים בדבר היעדר חובות המוכר בקשר עם הממכר או כי אלו שולמו (אשר חלים על המוכר על פי הוראות הסכם זה) על שם הקונה בתוקף ליום מסירת החזקה בממכר לכל הפחות ובלבד שלא תהא מניעה לקבלת אישור העירייה והועדה המקומית כאמור אשר נובעת מהקונה (לעיל ולהלן: "**אישור העירייה והועדה המקומית**"). מובהר, שככל ותהא מניעה כאמור, והקונה לא הסיר את המניעה תוך 30 יום ממועד קבלת הודעה ע"י המוכר המפרטת את סיבת המניעה, הרי שהדבר יחשב כהמצאת האישור הנ"ל על ידי המוכר לכל דבר ועניין.
- ד. ייפוי כוח בלתי חוזר, המייפה את כוחם של עורכי הדין באי כח המוכר ובאי כח הקונה ו/או את כונס הנכסים (להלן: "**עוה"ד**") להעביר את מלוא זכויות המוכר בממכר על שם הקונה או לפקודתו בנוסח הרצ"ב להסכם זה ומסומן **כנספת 7**.
- ה. שטר מכר ב-2 עותקים חתומים על ידי המוכר ומאושרים כדין.
- ו. אישור נאמן למקור של צו בית המשפט לפי ס' 34א' לחוק המכר כנזכר בסעיף 7א' לעיל.

9. המסמכים המפורטים בפסקאות 8א'-8ו' לעיל יכוננו לשם הנוחות לעיל ולהלן: "**מסמכי ההעברה**".

10. ייפוי הכוח, ושטרי המכר יועברו לקונה אך ורק כנגד תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה.

11. מובהר, כי בהמצאת מסמכי ההעברה, ימוצו כל חיובי המוכר בקשר עם העברת הזכויות בממכר על שם הקונה, והקונה יהא אחראי לבדו להעברתן על שמו בכל מרשם שהוא.

12. למען הסר ספק יובהר, כי הטיפול בהעברת רישום הזכויות בממכר על שם הקונה יבוצע על ידי הקונה, על חשבון הקונה ובאחריותו המלאה.

13. החל ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה כמפורט להלן, המוכר לא יישא בכל אחריות שהיא החלה על בעלים ו/או מחזיק בנכס כלפי כל גוף מכל סוג שהוא כולל ולרבות לעניין ביטוחים; לעניין הוצאות ולעניין כל נזקים שהם לגוף ו/או לרכוש של הקונה ו/או מי מטעמה ו/או צד ג' אחר שהוא, והקונה הוא שיהא אחראי באופן בלעדי ומוחלט לכל המפורט לעיל, לרבות לכל הנזקים שהם כאמור, אשר יגרמו עקב ו/או בקשר לממכר ו/או לשימוש בו ו/או לבנייה עליו ו/או לכל פעולה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין לממכר.

14. הקונה מתחייב מצדו להשלים את הליך רישום הזכויות על שמו לא יאוחר מ-60 ימים מהמועד בו נמסרו לו מסמכי ההעברה על ידי המוכר ולהודיע למוכר בדבר סיום הליכי הרישום מייד עם השלמתם.

### התמורה

15. בתמורה, מתחייב הקונה לשלם לכונס הנכסים בהתאם להצעתו האחרונה סך של - \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ) בתוספת מע"מ ככל שיחול ובצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן (להלן ולעיל: "התמורה"). תשלום התמורה וחלקי התמורה יעשה בשקלים חדשים כמפורט להלן, במועדים ובתנאים הנקובים להלן:

א. 10% מהתמורה ישלם הקונה לכונס הנכסים במועד שיקבל הודעה בדבר אישור העסקה ע"י בית משפט המחוזי בירושלים. כונס הנכסים יהיה רשאי לחלט את הפיקדון שנתן הקונה כתנאי לקבלת הצעתו לרכישת הזכויות בנכס - ע"ח התמורה.

ב. 40% נוספים מהתמורה ישלם הקונה לכונס הנכסים תוך 45 יום מיום אישור העסקה ע"י בית משפט השלום בירושלים.

התשלום השני יבוצע בשני חלקים, כאשר חלקו הראשון ישמש לתשלום מקדמת מס שבח , בגובה \_\_\_\_\_% מהתמורה (להלן: "מקדמת המס"), למעט אם יתקבל אישור מס שבח להקטנת מס השבח. למוכר הזכות לבקש את דחיית חלקו הראשון של התשלום השני, ככל וטרם הגיע להסדר בדבר הקטנת תשלום מס השבח, ובמקרה זה ידחה חלקו הראשון של התשלום השני, עד לקבלת שוברי מקדמת מס שבח. הקונה מייפה את כוחו של עו"ד יששכר בר הלל להוציא שוברי מקדמות מס שבח, ויראו הוראה זו כייפוי כוח אף כלפי משרדי מיסוי מקרקעין.

חלקו השני, דהיינו, יתרת התשלום (לאחר הפחתת החלק הראשון) תשולם למוכר בסכום ההפרש שבין סכום התמורה בסעיף זה לבין סכום המקדמה.

ג. את יתרת התמורה ישלם הקונה לכונס הנכסים תוך 90 יום מיום אישור העסקה ע"י בית משפט השלום בירושלים.

ד. בכפוף להוראות בית משפט השלום בירושלים, כל התשלומים ישולמו בשיקים בנקאיים לפקודת "עו"ד יששכר בר הלל - כונס נכסים" או בהעברה בנקאית (בהעברת "זהב") לחשבון מס' 295887 בבנק לאומי סניף 902, הקונה יישא בעלויות ההעברה והתשלום ייחשב כנפרע רק לאחר זיכוי המוחלט בפועל בחשבון הכינוס.

ה. הקונה רשאי להקדים תשלומים ובלבד שנתן לכונס הנכסים הודעה של 48 שעות מראש ובכתב. יודגש, כי הקדמת התשלום לא תחייב את כונס הנכסים להקדים את מסירת החזקה ואת המצאת מסמכי ההעברה לקונה.

ו. במידה ובמועד תשלום כלשהו המדד הידוע יהיה גבוה ממדד הבסיס יתווסף לסך התשלום שיעור עליית המדד לעומת מדד הבסיס. בשום מקרה לא תפחת התמורה מהסך הנומינאלי המפורט ברישא של סעיף זה גם אם שינוי המדד ביחס למדד הבסיס יהא שלילי.

בסעיף זה:

"הפרשי הצמדה" – הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

"מדד הבסיס" – הוא המדד לחודש אוקטובר 2025 אשר פורסם ע"י הלמ"ס.

ז. מובהר ומוסכם על ידי הצדדים כי סכום התמורה הינו סופי ומוחלט ולא ישתנה מכל סיבה שהיא.

ח. מוסכם כי התאריך והתמורה בחוזה זה ימולאו על-ידי כונס הנכסים לאחר אישור המכר על-ידי בית משפט השלום בירושלים בהתאם ליום האישור ולגובה ההצעה הסופית שאושרה כאמור לעיל.

16. מבלי לגרוע ובנוסף לאמור בסעיף 2 לעיל מצהיר הקונה, כי הוא קיבל את כל האינפורמציה הרלוונטית בקשר לזכויות המוכר בנכס, וכי הוא עיין בכל המסמכים הקשורים בנכס, וכי בדק את הנכס ואת התב"ע ואת היתרי הבנייה (ככל שישנם) ומצא אותם מתאימים כולם לדרישותיו ולמטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענה של פגם או אי התאמה בקשר אליהם.

17. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר הקונה, כי חלק מחוות דעת השמאי שצורפה ל"הצעה לרכישת זכויותיו של המוכר בנכס", איננה מחייבת את המוכר ו/או כונס הנכסים ו/או השמאי ולקונה אין ולא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגדם בגין האמור בחוות הדעת, והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה כאמור.

18. המוכר מתחייב להמציא עד מועד ביצוע התשלום האחרון אישור מאת מיסוי מקרקעין בדבר תשלום מס שבח, המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בספרי המקרקעין (לעיל ולהלן: "אישור מס שבח").

19. במידה ולא המציא המוכר אישור מס שבת, אזי מתוך הסכום האחרון יופקד בידיו הנאמנות של כונס הנכסים סך של \_\_\_\_\_ ש"ח למס שבת. כונס הנכסים מתחייב לשלם מתוך כספי הנאמנות כל סכום שיידרש לקבלת אישור מס שבת ו/או שובר המקדמה, ומיד לאחר קבלת האישור להעבירו לידי הקונה.

20. מובהר בזאת, כי הגם שיהיו למוכר השגות ו/או ערעור אודות הודעת השומה או סכום המקדמה מחויב המוכר לשלם את דרישת התשלום או להפקיד ערובה עפ"י דרישת רשות המיסים וזאת על מנת שניתן יהיה להנפיק את אישור מס השבת לעסקה, ואין בכך בכדי לגרוע מזכות המוכר, כי התשלום שישולם יהא 'תחת מחאה'.

### שעבוד הממכר

21. במידה שיבקש הקונה לשעבד את הממכר לטובת בנק (להלן: "**הבנק המממן**"), (ובלבד שתשלום מקדמת המס תשולם מההון העצמי של הקונה), ובמידה שהבנק המממן יבקש שהמוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא, המוכר יחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן (להלן: "**כתב ההתחייבות**") בנוסח שיאושר על ידי כונס הנכסים ואשר יתאם את הוראות הסכם זה, וזאת בתנאים להלן:

א. המימון שיתקבל מהבנק המממן יהא על דרך של המחאה בנקאית לכונס הנכסים או בהעברה בנקאית לחשבון הנאמנות של כונס הנכסים.

ב. לא יהיה בכתב ההתחייבות בכדי להטיל על המוכר מחויבות ו/או התחייבות כלפי הבנק המממן מעבר להתחייבות לשעבוד הממכר לטובת הבנק המממן לעת רישום הזכויות על שם הקונה ורישום הערת אזהרה עד למועד הרישום.

ג. כי בכתב ההתחייבות יובהר במפורש, כי לבנק המממן לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו וכן יובהר כי המוכר אינו ערב לחובות הקונה לבנק וכי בכל הקשור למוכר, הממכר, והוא בלבד יהווה ערובה לסכומים המובטחים.

ד. במידה שהתמורה שתתקבל ממכירת הממכר על ידי המוכר לא תספיק לכיסוי החובות המובטחים של הקונה באותה עת, לא יהיה הבנק המממן רשאי לחזור אל המוכר בדרך כלשהי. כמו כן, יובהר כי המוכר אינו חב ו/או אינו ערב בהתחייבויות אחרות של הקונה. מוסכם כי המוכר יחתום (או – אם יש לו השגות) יעביר התייחסותו לנוסח כתב ההתחייבות וזאת בתוך 7 ימי עסקים מהמועד בו קיבל אותו לידיו.

ה. המוכר יחתום על כתב התחייבות רק לאחר שהקונה שילם את התשלום השני ואת מלוא ההון העצמי שברשותו ולאחר שיוכח להנחת דעתו כי התחייבותו על פי כתב ההתחייבות היא בנוגע ליתרת התמורה בלבד שאינה ההון העצמי של הקונה.

ו. אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכר כל מחויבות ו/או התחייבות כלפי הבנק המממן ו/או כלפי הקונה מעבר לקבוע בחוזה זה וכן מוסכם, כי ככל שלא יצליח הקונה להשיג מימון מבנק מממן, לא יהווה הדבר עילה לדחיית מועדי התשלום ו/או לביטול החוזה וכן מוסכם כי אי קבלת הלוואה בנקאית אינה תנאי מפסיק ו/או מתלה לקיום

חובות והתחייבויות הקונה על פי הסכם זה, אשר יבוצעו על ידו ללא קשר לכל ליווי ו/או מימון כאמור.

### **מסירת חזקה משפטית**

22. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כאמור בחוזה זה ולרבות תשלום מלוא התמורה על פי סעיף 15 לעיל במלואן ובמועדן:

א. כונס הנכסים ימסור לקונה את **החזקה המשפטית** בנכס תוך 90 יום מיום אישור העסקה על ידי בית משפט השלום בירושלים.

ב. למען הסר ספק מובהר כי הנכס ימסר במצבו ("as-is where is") כפי שיהיה ביום מסירת החזקה.

ג. מוסכם בזה, כי החל ממסירת החזקה המשפטית ממחה המוכר לקונה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו בהסכם השכירות.

ד. מוסכם ומובהר, כי במידה והקונה לא יקבל את החזקה המשפטית בנכס מסיבות התלויות בקונה, לרבות, אי מילוי כל התחייבויותיו על פי החוזה ו/או אי תשלום מלוא התמורה עד למועד הקבוע בחוזה למסירת החזקה ו/או סירוב מצדו לתפוס חזקה בנכס מסיבה כלשהי, יהיה הקונה אחראי, החל ממועד מסירת החזקה המיועד, באחריות החלה על בעלים ו/או מחזיקים במקרקעין, לרבות אחריות לשמור על המקרקעין ולתחזק אותם, לשלם את כל המיסים והתשלומים בגינם, וכן אחריות כלפי צד ג' ורכושו.

ה. על אף האמור, יהיה כונס הנכסים רשאי, אך לא חייב, לבצע במקום הקונה, פעולות שעל הקונה לבצע כבעלים ו/או מחזיק ובמקרה זה יהיה הקונה חייב להשיב לכונס הנכסים כל תשלום ו/או הוצאה שהוציא בגין הנכס.

ו. יובהר, כי במידה ומסירת החזקה המשפטית תידחה בשל מעשהו ו/או מחדלו של הקונה תיחשב מסירת החזקה לעניין זה כמועד בו הייתה מועברת החזקה, לו הקונה היה עומד בכל התחייבויותיו.

### **תשלומים שונים**

23. המוכר יהיה אחראי לשלם את כל התשלומים העירוניים החלים על הממכר בגין השימוש במים, חשמל, ארנונה, גז וכיו"ב עד ליום מסירת החזקה המשפטית בנכס. הקונה יישא בכל התשלומים הנ"ל מיום מסירת החזקה המשפטית לידי ואלך.

24. היטל השבחה שיוטל בגין כל תכנית לפי ההגדרה בס' 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 שאושרה למתן תוקף לפני חתימת הסכם זה ישולם ע"י המוכר. היטל השבחה בגין כל תוכנית כאמור לעיל שתאושר לאחר חתימת ההסכם, ישולם ע"י הקונה.

למען הסר ספק יובהר, כי ככל שחלה בנכס "תוכנית כוללנית" שאושרה לפני חתימת הסכם

זה, יגבה היטל השבחה בעת מימוש הזכויות על פי תוכנית מפורטת שאושרה מכוחה, והיטל השבחה יחול על הקונה וישולם על ידו.

25. מס רכוש אשר יחול אם יחול על ה"מקרקעין" עד מועד מסירת החזקה יחול על המוכר וישולם על ידו.

26. מס שבח "מקרקעין" בגין מכירת הממכר, יחול על המוכר וישולם על-ידו במועד הקבוע בחוק לתשלום.

27. כל חובות היטלי פיתוח לרבות כביש, מדרכה, מים, היטל ביוב שיוטלו על הממכר ושהודעו למוכר עד למועד חתימת החוזה, ישולמו ע"י המוכר. כל חיובי הפיתוח האחרים, לאחר המועד הנ"ל, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

28. כל המיסים, וההיטלים הממשלתיים והעירוניים וכל תשלומי החובה האחרים אשר יחולו כדין ממועד חתימת ההסכם, יחולו וישולמו ע"י הקונה.

29. מס רכישה בגין העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על-ידו במועד הקבוע בחוק לתשלום.

30. הקונה יישא בכל האגרות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים ברישום ו/או העברת זכויות המוכר בנכס על שמו ברשם המקרקעין ו/או בכל רשות אחרת.

31. הקונה יישא בהוצאות הנדרשות להעברת מוני החשמל, מים וגז על שמו.

32. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 23-31 לעיל, הקונה יישא בכל תשלום ו/או חוב המוטל על הנכס אשר כונס הנכסים לא התחייב במפורש לשלם.

33. מובהר, כי כונס הנכסים ישלם תשלומים שונים מתוך כספי התמורה בלבד וזאת אך ורק ככל שתהא עליו כבעל תפקיד חובה ואפשרות על פי דין לשלם.

34. הקונה מתחייב להמציא כל מסמך ו/או לחתום על כל מסמך ו/או לשלם כל תשלום ו/או להופיע בכל מקום מיד לכשיידרש והכל לפי דרישת כונס הנכסים לשם מסירת החזקה בנכס לקונה ו/או לצורך רישום/העברת זכויות המוכר בנכס על שם הקונה.

## שונות

35. כונס הנכסים יהיה רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלום חלה על הקונה, בהתאם להוראות חוזה זה, ובלבד ששלח לקונה הודעה שבעה ימים בטרם ביצוע אותו תשלום, וזאת אלא אם נקבע בחוזה הסדר אחר להבטחת ביצוע התשלום.

36. באם בוצע תשלום כלשהו על ידי כונס הנכסים כאמור, יהיה כונס הנכסים זכאי, להחזר של אותו סכום ששילם תוך שבעה (7) ימים מיום תשלום, כשהוא נושא ריבית בשיעור ריבית המקובלת אותה שעה בבנק לאומי על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, החל מיום התשלום על ידו ועד למועד החזר הסכום.
37. מוסכם כי חוזה זה אינו בגדר חוזה לטובת צד ג' כלשהו, וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה למוכר בלבד.
38. לא אכף כונס הנכסים או אכפו באיחור, זכות כלשהי מהזכויות הנתונות לו על פי חוזה זה ו/או על פי דין, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על הזכות האמורה ו/או על זכויות אחרות כלשהן. אורכה ו/או דחייה לא יהיו בני תוקף, אלא אם יינתנו מראש ובכתב.
39. במקרה של סתירה עם הוראות חוזה זה, החוזה גובר על תנאי הצעת הקונה וכן על כל מסמך או מצג נטענים.
40. כל שינויים בחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים לחוזה ובמידת הצורך אושרו על-ידי בית משפט השלום בירושלים.
41. מובהר, כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה זה כי ייעשו על ידי כונס הנכסים, יעשו בתוקף תפקידו ככזה ולא באופן אישי. כונס הנכסים לא יישא באחריות אישית כלפי הקונה ו/או אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישא אך ורק באחריות מתוקף תפקידו לפירוק השיתוף ולמימוש הנכס כאמור.
42. עוד מוסכם, כי כונס הנכסים אינו מייצג את הקונה בכל הקשור לחוזה זה וניתנת לו האפשרות ליטול לו עו"ד מייצג או מייעץ.
43. התחייבויות כל אחד ואחד מיחיד הקונה הם ביחד ולחוד.

### **הפרת הסכם**

44. כל איחור או פיגור בתשלום של התמורה או חלק מהתמורה מעל 14 ימים יהווה הפרה יסודית של החוזה ובמקרה זה הקונה ישלם לכונס הנכסים פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך 10% מסכום התמורה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאי כונס הנכסים על פי חוזה זה ו/או על פי הוראות הדין, ובין היתר לדרוש ביצוע בעין של החוזה או לבטל את החוזה ובכל מקרה לתבוע מהקונה הוצאות ופיצויים בגין הפרת החוזה, לרבות פיצויים ללא הוכחת נזק לפי סעיף 11 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.
- א. אין באמור לעיל, בכדי לגרוע מזכותו של כונס הנכסים לתבוע את ההוצאות והנזקים בפועל לפי לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.

ב. במקרה של ביטול החוזה, יהיה כונס הנכסים זכאי לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מסכומים אשר יגיעו לקונה, כן יהיה זכאי כונס הנכסים לעכב לפי שיקול דעתו מכל סכום המגיע לקונה את סכום נזקיו ו/או הוצאותיו כפי שיהיו ו/או יוערכו על-ידו.

ג. מוסכם, כי במקרה בו יעמוד כונס הנכסים על אכיפת ההסכם חרף הפרתו, יצטרפו הפיצויים האמורים בסעיף זה להתחייבויות הקונה לעניין סעי' 15 וסעי' 23-31 לעיל.

ד. **מובהר, כי הואיל וכונס הנכסים ימסור לקונה את החזקה המשפטית, ככל שהשוכרים לא יפנו את הנכס מסיבה כלשהיא, לא יהווה הדבר הפרת החוזה ע"י כונס הנכסים.**

ה. מוסכם על הקונה, כי הפרה של אחד או יותר מהסעיפים המפורטים לעיל ולהלן תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה: 4, 6, 8, 15, 22, 23-31.

ו. מבלי לגרוע מאמור בהסכם זה, כל תשלום של התמורה ו/או חלקה ו/או השבת הוצאות כונס הנכסים ו/או נזקיו ופיצויים 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.

#### **הכרעה בסכסוכים ומחלוקות**

45. הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר לחוזה זה, ביצועו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת לכב' בית המשפט השלום בירושלים במסגרת תיק ת"א 63161-05-22.

46. כתובת הצדדים הינה כנקוב כדלקמן או בכל כתובת חלופית אחרת שתימסר וכל הודעה תשלח לצד השני בדואר רשום, תחשב שנתקבלה כעבור 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר. בכל הודעה שתישלח בדוא"ל תיחשב כנתקבלה אם קבלתה אושרה על ידי הנמען.

**כתובת הקונה:**

**כתובת כונס הנכסים: עו"ד יששכר בר הלל - רח' הרב קוק 8, ירושלים 9422608**

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
כונס הנכסים

### אישור עו"ד בדבר מורשה חתימה (ככל שמדובר בתאגיד)

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_ מאשר בזה, כי חוזה זה נחתם על ידי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר הנו מורשה/ית החתימה מטעם הקונה ואשר מוסמך/כת לחייב את הקונה בחתימתו/ה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.

אני מאשר כי הקונה קיים וכשיר לבצע עסקה זו על-פי כל דין. כמו כן הנני לאשר, כי הצעה זו נחתמה לאחר שנתקבלו כדין במוסדות הקונה כל ההחלטות הנדרשות לצורך חתימתו וביצועו של הסכם זה ולאחר שתנאיו נקראו, הובנו, והוסכמו על ידי הקונה.

**ולראיה באתי על החתום:**

\_\_\_\_\_ תאריך:

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת: