

**לכבוד :**

עדינה וויל, עו"ד

כונסת נכסים

עדינה וויל משרד עורכי דין

מרחוב שד' הגעתון 26, נהריה

טל : 04-9923864 ; פקס : 04-9925320

תאריך : \_\_\_\_\_

**פרטי המציע :**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_ עיר \_\_\_\_\_  
טלפון : \_\_\_\_\_ פקס : \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_ עיר \_\_\_\_\_  
טלפון : \_\_\_\_\_ פקס : \_\_\_\_\_

**הנדון : הצעה לרכישת נכס מקרקעין המהווה שטח מסחרי חזיתי ברחוב המוסכים 27 בחיפה**

1. לאחר שענייני בפרסום ההזמנה להצעת הצעות, ניתנת בזה הצעתי לרכישת זכויות בנכס מקרקעין המהווה שטח מסחרי חזיתי והרשום כאולם מסחרי בשטח של כ- 70 מ"ר ברחוב המוסכים 27 בחיפה הידוע כגוש 11661 חלקה 101 תת חלקה 1 (להלן : "הנכס").
2. הצעתי הכספית לרכישה עומדת על סך כולל של \_\_\_\_\_ ₪ בתוספת מע"מ.
3. להצעה זו מצורפת **ערבות בנקאית אוטונומית** לתקופה של 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות, או **שיק בנקאי** לפקודת כונסת הנכסים, בשיעור של 10% מסכום ההצעה המפורט בסעיף 2, **בתוספת מע"מ**.
4. ידוע לי כי אם אחזור מהצעתי או אם אסרב לחתום על הסכם בנוסח שנקבע על ידי כונסת הנכסים, לאחר אישור הצעתי ו/או לא אעמוד בתנאי הצעתי ו/או לא אקיימה על אף שאוכרז זוכה ו/או אגרום נזק כלשהו בהליכי המכר תחולט הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי, לפי העניין. מוסכם עלי כי הערבות מהווה פיצוי מוסכם ללא צורך בהוכחת נזק. אין בחילוט הערבות כדי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאית כונסת הנכסים
5. ידוע לי כי את ההצעה יש למסור במסירה אישית במשרד עו"ד עדינה וויל בימים א'-ה' בין השעות 09:00 – 17:00, במעטפה סגורה שעליה רשום "הצעתי לרכישת זכויות בנכס מקרקעין המהווה שטח מסחרי חזיתי והרשום כאולם מסחרי בשטח של כ- 70 מ"ר ברחוב המוסכים 27 בחיפה הידוע כגוש 11661 חלקה 101 תת חלקה 1" תוך ציון שם המציע, וזאת עד ולא יאוחר מיום 20/01/2025 בשעה 12:00. למניעת ספק, כונסת הנכסים תהא רשאית לקבל גם הצעות אשר תוגשנה לאחר המועד האחרון להגשת הצעות כאמור לעיל, הכל לפי שיקול דעת הכונסת הנכסים.
6. לאחר הגשת ההצעה, לא יהא המציע רשאי לשנות את זהות הגוף המציע וככל שמדובר במספר מציעים, לשנות זהות איזה מיחיד המציע, אלא בכפוף לקבלת הסכמת כונסת הנכסים מראש ובכתב לכך.
7. ידוע לי כי האחריות לבדיקת הנכס, תקינותו וכל נושא הקשור בו, מוטלת עלי וכי אין כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה אחראים למצבו. הנכס נמכר כפי מצבו הפיזי והמשפטי (As is – Where is) בעת המכירה והאחריות לבדיקת כל העניינים הקשורים בו מוטלת עלי, לרבות בדיקת הנתונים העובדתיים ו/או הפיזיים ו/או התכנוניים ו/או הטכניים ו/או המשפטיים הנוגעים והקשורים בנכס האמור לעיל (לרבות מהות הזכויות ו/או אחוזי הבנייה,

- ככל שקיימים, ו/או ייעוד הנכס ו/או תכניות המתאר ו/או התב"ע החלות על הנכס ו/או קיומם של רישיונות ו/או היתר בנייה).
8. ידוע לי כי יהא עלי לשלם 30% מסכום תמורת המכר עם חתימת הסכם המכר ויתרת תמורת המכר תוך 30 יום ממועד אישור ההצעה כאמור ע"י רשם ההוצאה לפועל, וזאת בהמחאה בנקאית ערוכה לפקודת כונסת הנכסים או בהעברה בנקאית לחשבון הכינוס.
9. ידוע לי כי קבלת החזקה בנכס הנרכש על ידי תבצע רק לאחר פירעון מלוא התמורה, לרבות תשלומי מיסים ו/או כל תשלום נדרש בידי כונסת הנכסים. קבלת החזקה בנכס והעברת הזכויות בו תבצע בדרך של מתן אישור כונסת הנכסים על כך ולאחר אישור לשכת ההוצאה לפועל בקריות המוסמכת ועל פיו.
10. ידוע לי כי כל שינוי, תיקון, הסתייגות או תוספת שיעשו על ידי, בין בגוף ההצעה ובין במסמך נפרד, לא יחייבו את כונסת הנכסים, ועלולים לפסול את ההצעה באם שינוי, תיקון, הסתייגות או תוספת כאמור יביאו לפסילת הצעתי לאחר אישור הצעתי על ידי כונסת הנכסים, יחול סעיף 4 להצעה זו, ותחולט הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי, לפי העניין.
11. **ידוע לי כי המכירה אינה כפופה לדיני המכרזים והליך מכירת הנכס אינו מהווה מכרז**, וכי כונסת הנכסים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא והם שומרת על זכותה לבחור את ההצעה המועדפת עליה. כונסת הנכסים תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לנהל מעין מכרז, מו"מ, הליך של התמחרות עם המציעים או חלקם בנוגע לנכס המוצע כולו ו/או חלקו, וכן הליכי התמחרות חוזרים, לרבות ביחס לתנאי המכר, וכונסת הנכסים שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל שום הצעה ו/או להפסיק המכירה בכל שלב שהוא ו/או להקדים ו/או להאריך המועד להגשת הצעות ו/או לצרף בכל עת להליך המכירה מציעים נוספים ו/או לקבל הצעות משופרות מהמציעים, כולם או חלקם, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט ומבלי שתהא חייבת לנמק את החלטתה, ולמציעים לא תהא כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך..
12. ידוע לי ככל שעל פי שיקול דעתה של כונסת הנכסים תתקיים התמחרות ו/או מו"מ אשר במהלכם ו/או בעקבותם אשפר את הצעתי הנזכרת לעיל בסעיף 2, אזי אהיה מחויב גם לגבי הצעתי המשופרת בתנאים בטופס זה, לרבות אדרש בהשלמת הערבות המנויה בסעיף 3 תוך 24 שעות מסיום ההתמחרות.
13. ידוע לי כי מסמכי ההזמנה, לרבות פרסום ו/או דו"ח שמאי, אינם מהווים מצג כלשהו מטעם כונסת הנכסים ו/או הצעה או התחייבות למכירת הנכס או כל התחייבות שהיא מצד כונסת הנכסים כלפי המציע.
14. למניעת ספק, ובלי לגרוע מהצהרות והתחייבויות המציע, מובהר כי כל הנתונים, המסמכים והמידע, לרבות הערכות, שנמסרו ו/או יימסרו, אם יימסרו, על ידי כונסת הנכסים בקשר לנכס, למכירת הנכס ו/או להזמנה זו, ניתנים למציע לצרכי נוחות בלבד, הינם חלקיים בלבד, אינם ממצים ואף אינם מתיימרים למצות את כל הנתונים, המסמכים והמידע הרלוונטיים בקשר לנכס, ו/או לזכויות בנכס, הם אינם מהווים מצג כלשהו ו/או בסיס להתקשרות, הזמנה או הצעה כלשהי מטעמה של כונסת הנכסים, הם אינם חלק מתנאי ההתקשרות והם לא ישמשו להשלמתה או לפרשנותה של ההתקשרות. כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה של כל אלה, אינם ולא יהיו אחראים, בכל דרך ואופן שהם, במישרין או בעקיפין, לנתונים, למסמכים ולמידע הכלולים ו/או המצורפים להזמנה זו, לנכונותם, לשלמותם, לדיוקם או לקיומם או להיעדרם של נתונים או פרטים כלשהם בהם. על כל מציע לבדוק, לוודא ולאמת בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו, לרבות שמאי מטעמו, כפי שיקול דעתו, ועל אחריותו וחשבונו, את מצב

המקרקעין, הנכס, טיבם, מצבם התכנוני, המשפטי והפיזי וכן כל מידע אחר שהינו, לשיקול דעתו של המציע, רלוונטי.

15. ידוע לי כי מס שבח ו/או מס מכירה, אם יחולו, ישולמו על ידי המוכר. מס רכישה ו/או מס ערך מוסף ו/או היטל השבחה ו/או כל תשלום חובה אחר נדרש ישולמו על ידי הרוכש.

---

חתימת המציע

---

תאריך

לוט: נסח לשכת רישום המקרקעין  
הסכם מכר

## חוזה מכר

שנערך ונחתם בנהריה ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2023

בין: **מוטי צליל וחלק בע"מ ח.פ. 513488254**  
באמצעות כונסת הנכסים עדינה וויל, עו"ד  
עדינה וויל משרד עורכי דין  
מרחוב שד' הגעתון 26, נהריה  
טל : 04-9923864 ; פקס : 04-9925320  
דוא"ל : weilofficw@weil-law.com

להלן: "המוכר"

מצד אחד

לבין:

להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש"

מצד שני

הואיל (1): עו"ד עדינה וויל (להלן: "כונסת הנכסים") מונתה ככונסת נכסים על זכויותיה של מוטי צליל וחלק בע"מ ח.פ. 513488254 (להלן: "הבעלים") בהתאם להחלטת כבוד רשם ההוצאה לפועל מיום 03/11/2024 במסגרת תיק הוצאה לפועל מס' 511639-07-24 (להלן: "תיק המימוש") במקרקעין ברחוב המוסכים 27 בחיפה הידועים כגוש 11661 חלקה 101 תת חלקה 1 בשטר של כ- 66 מ"ר כמפורט בנסח לשכת המקרקעין המצ"ב להסכם זה המהווים אולם מסחרי (להלן: "המקרקעין"); על זכויות הבעלים במקרקעין נרשם שעבוד לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ להבטחות חובותיה של הבעלים;

צו מינוי כונסי נכסים מצ"ב כנספח "א" להסכם זה;  
נסח לשכת רישום המקרקעין כנספח "ב" להסכם זה;

והואיל (2) והרוכש מעוניין לרכוש את זכויות הבעלים בנכס, כהגדרתן בהסכם זה, במצבן של הזכויות AS IS ללא המלאי המצוי בפנים, ככל שמצוי, בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח – 1968;

והואיל (3): והרוכש מצהיר ומאשר בזה כי הוא מכיר את הנכס, כי בדק היטב- בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מומחים מטעמו- את הנכס, את זכויות הבעלים בנכס, מכל בחינה שהיא, לרבות את שטחו, מצבו הפיסי, הרישומי, התכנוני והמשפטי, את שוויו של הנכס, ייעודו, אפשרויות השימוש בו ואת מצב הזכויות בו ו/או החריגות, בכל רשות רלוונטית, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ברשות המקומית ובוועדה המקומית לתכנון ובנייה, והשימושים המותרים בנכס, וכתוצאה מכל אלה הוא מעוניין לרכוש את זכויות הבעלים בנכס, במצבן של הזכויות ובמצבו של הנכס AS IS, ללא שמבוצעת כל השלמה ו/או תיקון ו/או שיפור ו/או שינוי כלשהו פיזי ו/או הרישומי ו/או אחר על ידי כונסת הנכסים ו/או הבנק ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן, והוא מוותר על כל טענה מכל מן וסוג בגין המכר והנכס ו/או בקשר עמם, נגד כונסת הנכסים ו/או הבעלים ו/או הבנק;

והואיל (4) : ומלוא זכויות הבעלים במקרקעין, נמכרות ע"י הבעלים באמצעות כונסת הנכסים על פי החלטת כבוד רשם ההוצאה לפועל בתיק המימוש אשר הורתה על מימוש ומכירת מלוא זכויות הבעלים בנכס המשועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ;

והואיל (5) : וידוע לקונה, לרבות על יסוד בדיקות שערך בעצמו ובאמצעות כל מומחה מטעמו, מצבו הפיזי, התכנוני, ההנדסי, הקנייני, המשפטי והחוקי של הנכס לרבות אך לא רק, מהות הזכויות ו/או יעוד הנכס ו/או תכניות המתאר ו/או התב"ע החלות על הנכס ו/או החריגות ו/או השינויים מהיתר הבניה ו/או דרישות העירייה ככל שישנן ;

והואיל (6) : והרוכש מעוניין לרכוש את הנכס מאת המוכר באמצעות כונסת הנכסים במצבו הפיזי, הקנייני, המשפטי, ההנדסי והתכנוני הנוכחי ולאחר שבדק אותו כמפורט לעיל ולקבל מידי כונסת הנכסים צו פורמאלי חתום כדין ע"י רשם ההוצאה לפועל במסגרת תיק המימוש בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר, המצהיר כי הזכויות נמכרות כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכויות צד ג' ;

והואיל (7) : וידוע לקונה כי במועד החתימה על ההסכם הנכס פנוי מחפץ ואדם ;

והואיל (8) : וידוע לקונה כי הסכם זה מותנה בקבלת אישורו של כבוד רשם ההוצאה לפועל במסגרת תיק המימוש, באישור הבנק ובביצוע מלוא התשלום עפ"י תנאי הסכם זה ;

והואיל (9) : והבעלים באמצעות כונסת הנכסים מסכימים למכור לרוכש את זכויות הבעלים בנכס, בתנאים המפורטים בהסכם זה, **ובכפוף לאישור כבוד רשם ההוצאה לפועל במסגרת תיק המימוש כמפורט לעיל ;**

### **אי לכך הוצאה, הותנה והוסכם כדלקמן :**

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

### **תנאי מתלה**

2. קבלת אישור כבוד רשם ההוצאה לפועל במסגרת תיק המימוש לכונסת הנכסים להתקשר עם הרוכש בהסכם זה וחתימת המוכר באמצעות כונסת הנכסים על ההסכם, מהווים יחד תנאי מתלה לכניסת הסכם זה לתוקף (להלן : "התנאי המתלה").

מובהר ומוסכם כי במידה ומסיבה כלשהי כב' רשם ההוצאה לפועל לא יאשר את ההתקשרות מושא הסכם זה, לא יכנס ההסכם לתוקפו ולצדדים לא תהיינה אז כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו בכל הקשור והנוגע להסכם זה.

במקרה בו לא אושר הסכם המכר על ידי רשם ההוצאה לפועל, ישיבו כונסת הנכסים לרוכש, בתוך 7 ימי עבודה ממועד מתן החלטה מתאימה של רשם ההוצאה לפועל את הסכומים אשר שילם הרוכש על פי הסכם זה, על חשבון רכישת הנכס, כמבואר בסעיף 7 להלן.

### **הצהרות כונסי הנכסים**

3. זכויות הבעלים בנכס נמכרות לרוכש במצבן AS IS בכפוף להתקיימות התנאי המתלה וכונסת הנכסים לא יבצעו כל שינוי פיזי ו/או רישומי ו/או משפטי בנכס ו/או בזכויות הנרכשות.

4. כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה לא הציגו ואינם מציגים כל מצג ולא נתנו כל התחייבות לגבי הנכס ו/או זכויות המוכר בנכס ו/או אחרת, עובר למועד חתימת הסכם זה ו/או במועד חתימת ההסכם על ידי הרוכש, מעבר להתחייבויות המפורטות בהסכם זה.

למען הסר ספק יובהר כי אין בכל מידע ו/או נתון ו/או מסמך ו/או חו"ד שמאי ו/או תשריט, שנמסרו לרוכש על ידי כונסת הנכסים ו/או על ידי מי מטעמה, כדי ליצור או להוות מצג ו/או כדי להטיל על כונסת הנכסים ו/או הבעלים ו/או על הבנק ו/או על מי מטעמם, אחריות ו/או חבות כלשהי בקשר עם המידע או הנתונים ו/או אחרת, לרבות בקשר עם מצבו של הנכס, הפיסי, הרישומי, התכנוני, הקנייני והמשפטי, שוויו של הנכס, ייעודו, שטחו, אפשרויות השימוש בו, מצב הזכויות בו וכיו"ב.

5. זכויות הבעלים בנכס נמכרות לרוכש כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי, בהתאם להוראות סעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח – 1968.

#### הצהרות והתחייבויות הרוכש

6. הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כדלקמן:

6.1. כי הוא מכיר את הנכס, וכי ידוע לו כי כל הנתונים, המסמכים והמידע שנמסרו לו, לרבות כל מסמך, חו"ד שמאי, תשריט, הצהרה וכן כל מידע נוסף שנמסר לו, ככל שנמסר, על ידי כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה, עובר להגשת הצעת הרוכש ו/או לאחר הגשת הצעת הרוכש, ניתנו לו לצרכי נוחות בלבד, הם חלקיים בלבד, אינם ממצים ואף אינם מתיימרים למצות את כל הנתונים, המסמכים והמידע הרלוונטיים בקשר לנכס והם אינם מהווים מצג כלשהו ו/או בסיס להתקשרות מושא הסכם זה, הם אינם חלק מתנאי ההתקשרות שבין הצדדים והם לא ישמשו להשלמתו או לפרשנותו של הסכם זה. כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים, בכל דרך ואופן שהם, במישרין או בעקיפין, לנתונים למסמכים ולמידע שנכללו ו/או שצורפו להזמנה להציע הצעות או שנמסרו מאוחר יותר, לנכונותם, לשלמותם, לדיוקם או לקיומם או להיעדרם של נתונים או פרטים כלשהם בהם. על הרוכש חלה החובה הבלעדית לבדוק, לוודא ולאמת בעצמו (ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו), כפי שיקול דעתו, ועל אחריותו וחשבונו, את הנכס, טיבו, מצבו התכנוני, המשפטי והפיזי, אפשרויות ניצולו, וכן כל מידע אחר שהינו, לשיקול דעתו, רלוונטי;

6.2. כי לאור האמור בסעיף 6.1 לעיל, ערך בקפדנות את כל הבדיקות הרלוונטיות לגבי הנכס, סביבתו ומצב הזכויות בו, בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מומחים מטעמו (לרבות יועצים משפטיים, שמאי, מודד, אדריכל וכיו"ב, ככל שמצא לנכון), באשר לשטחו של הנכס, למיקומו, למצבו מכל בחינה שהיא, לרבות מצבו הפיסי, התכנוני, המשפטי, הרישומי, אפשרויות השימוש בו, אפשרויות הבניה עליו, החריגות, העדר התאמה להיתר, ולשוויו של הנכס, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ברשות המקומית ובוועדה לתכנון ולבניה, ומצא את הנכס מתאים לצרכיו ולמטרותיו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין

וסוג שהוא, כלפי הבעלים ו/או כונסת הנכסים ו/או הבנק ו/או מי מטעמם של כל הנ"ל;

6.3. כי בדק והבין את הפרטים והנתונים הכלולים בהסכם זה ובנספחים להסכם זה, וכי לאור בדיקותיו ולאחר שמצא כי הנכס מתאים לדרישותיו ומטרותיו הוא **רוכש את זכויות הבעלים בנכס בתנאים המפורטים בהסכם זה, במצב הזכויות ובמצב הנכס (עובדתית ומשפטית כאחד) AS IS**. כן מאשר כי, הסכם המכר הזה נוגע אך ורק לזכויות במקרקעין **וככל שיש מטלטלין המצויים בנכס הם אינם חלק מן הממכר**. כמו כן ידוע לרוכש, כי כונסת הנכסים לא תבצע בנכס ו/או במיטלטלין המחוברים חיבור קבע והנמצאים בנכס, כל תיקון לרבות הוספה ו/או שינוי ו/או שיפור ו/או אחר בנכס ו/או בזכויות הבעלים בנכס.

6.4. הקונה מסכים ומאשר, כי אם לנכס במצבו כפי שהוא (As Is) בעת חתימת ההסכם, לא ניתן היתר מאת רשויות התכנון והבניה ו/או מכל גוף ו/או רשות אחרים, אשר בסמכותם ליתן היתר, לרבות הסכמה מאת לשכת רישום המקרקעין ו/או אישור עירייה ו/או הועדה המקומית/האזורית לתכנון ובניה ו/או כל גורם מוסמך אחר, הקונה לא יבוא בטענות ו/או בדרישות ו/או בתביעות לכונסת הנכסים ו/או לבנק ו/או לבעלים ו/או למי מטעמם והקונה מתחייב לבצע את כל הנדרש על-פי הדין, לרבות, קבלת הסכמות הדרושות לקבלת ההיתרים הנ"ל על אחריותו ועל חשבונו בלבד לרבות תשלום מלוא ההוצאות ו/או המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים הכרוכים בכך מיד עם חתימה על הסכם זה.

6.5. כי אין כל מניעה מצדו בין בדין, בין בחוזה ובין אחרת לרכישת זכויות הבעלים בנכס ולביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה וכי לרשותו האמצעים הכספיים והיכולת לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן.

6.6. כי הוא קיבל את כל ההחלטות הדרושות ואת כל האישורים הנדרשים, אם וככל שהם רלוונטיים לשם התקשרותו בהסכם זה, חתימה עליו, הוצאתו מן הכוח אל הפועל וקיום כל ההתחייבויות הנזכרות בו.

## התמורה

7. המוכר באמצעות כונסת הנכסים מוכר בזה לרוכש את מלוא זכויות המוכר בנכס והרוכש רוכש מהמוכר את מלוא הזכויות הנ"ל תמורת סכום של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: " \_\_\_\_\_ " **בתוספת מע"מ**, אשר ישולמו על ידי הרוכש (להלן: "התמורה") כלהלן:

7.1. סך של \_\_\_\_\_ ₪ המהווה 30% ישולם עם חתימת הסכם זה בתוספת מע"מ.

7.2. סך של \_\_\_\_\_ ₪ המהווה יתרת התמורה ישולמו בתוך 30 ימים מיום אישור המכר על-ידי רשם ההוצאה לפועל בתוספת מע"מ.

8. בגין איחור בתשלום העולה על 3 ימים, מעבר למועדו של כל תשלום הקבוע בסעיף זה לעיל, יישא הסכום שבפיגור ריבית יומית בשיעור המרבי שיהיה נהוג באותה עת בבנק דיסקונט לישראל בע"מ על משיכות יתר חריגות בחשבון דביטורי וזאת החל מיום הפיגור הראשון ומבלי לגרוע מזכותם של כונסת הנכסים לתבוע כל זכות ו/או סעד אחר המוקנים לרוכש (באמצעות כונסת הנכסים) על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

9. איחור בתשלום העולה על 7 ימים יחשב הפרה יסודית של הסכם זה ויחייב את הרוכש, בנוסף לריבית הקבועה לעיל, בפיצוי קבוע ומוסכם מראש והכל כמפורט בסעיף 30 להלן.

### אישור רשם ההוצאה לפועל למכר

10. לאחר הגשת הצעתו של הרוכש בידי כונסת הנכסים ולאחר פירעון התשלום הנקוב בסעיף 7.1 לעיל, תוגש על ידי כונסת הנכסים בקשה במסגרת תיק המימוש לאישור המכר;

11. כמו כן ולאחר ביצוע התשלומים המנויים לעיל בסעיף 7 במלואם ובמועדם, תעתור כונסת הנכסים לרשם ההוצאה לפועל בבקשה למתן צו מופנה לרשם המקרקעין לפיו בכפוף לתשלום תמורת המכר ולקיום התחייבויות הרוכש יועברו זכויות המוכר בנכס על שם הרוכש (להלן: "הצו הפורמלי"), והכל כאשר הזכויות בנכס נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי, בהתאם להוראות סעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח – 1968.

12. מובהר ומוסכן בזאת כי הצו הפורמלי יימסר לידי הקונה רק לאחר תשלום מלוא המיסים שיחולו על עסקת המכר, לרבות מס השבח ו/או קבלת אישור על היעדר חיוב בתשלומי מיסים.

### מסירת הזכות לחזקה

13. הזכות לחזקה המשפטית והפיזית בנכס תימסר לרוכש במצבו AS IS, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש שעל פי הסכם זה, בכפוף לאישור המכר על ידי רשם ההוצאה לפועל, כנגד ובמועד התשלום האחרון על פי הסכם זה (להלן: "מועד מסירת הזכות לחזקה"). יודגש כי מועד התשלום האחרון על פי הסכם זה ייחשב מועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש.

13.1. מובהר כי הנכס יימסר שהוא פנוי ונקי מכל אדם וחפץ.

13.2. במועד מסירת הזכות לחזקה תומחנה על שם הרוכש כל ומלוא זכויות והתחייבויות הבעלים בקשר עם הנכס ובחתימתו על הסכם זה נותן בזאת הרוכש הסכמה לקבלת כל ומלוא התחייבויות הבעלים כאמור.

13.3. לא עמד הרוכש באי אלו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לא תימסר לו החזקה המשפטית ויהיה עליו לפעול לאלתר עם דרישת כונסת הנכסים לפינוי הנכס וכונסת הנכסים תהא רשאית לפעול לתפיסת חזקה בנכס על ידה ללא כל צו שיפוטי נוסף.

14. מובהר כי כל המיסים ותשלומי החובה הנוגעים לנכס חלים על הרוכש למן מועד מסירת הזכות לחזקה.

15. מובהר ומוסכם על הצדדים כי היה ולא יעמוד הרוכש במלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה והגם אם בוצע התשלום האחרון על חשבון תמורת המכר בהתאם לתנאי הסכם זה, תושב החזקה המשפטית והפיזית בממכר מיד עם דרישתם הראשונה של כונסי הנכסים.

### העברת הזכויות ביחס לנכס



16. בכפוף לאישור המכירה על-ידי כבוד רשם ההוצאה לפועל ולאחר שיוורה על העברת הזכויות בנכס ובכפוף לקיום מלוא התחייבות הרוכש במועדים שנקבעו לכך וקבלת מלוא תמורת המכירה ע"פ ההסכם, תמציא כונסת הנכסים לידי הרוכש ו/או בא-כוחו, צו פורמאלי חתום על-ידי רשם ההוצאה לפועל בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק המכר-התשכ"ח-1968 לביצוע העברת הזכויות כשהן נקיות מכל שעבודים, עיקולים, משכנתאות וחובות לצד ג', חוץ מזכות שלפי תנאי הסכם זה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי.

17. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי העברת הזכויות בנכס תבצע על-ידי הרוכש ובאחריותו ואין המוכר ו/או כונסת הנכסים אחראים להעברת הזכויות בנכס ע"ש הרוכש. יחד עם זאת כונסת הנכסים מתחייבת לשתף פעולה לצורך כך במסגרת חובתיה על-פי הסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי, קבלת אישור הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך העברת הזכויות במלואן על שמו של הקונה ו/או כל אישור שעל כונסת הנכסים להמציא לידי הקונה ואשר המניעה בהנפקתו מקורה בקיומן של חריגות ו/או תוספות ו/או שינויים פנימיים ו/או חיצוניים שבוצעו בנכס ללא היתר (להלן: "החריגות"), תבצע רק לאחר שיוסדרו החריגות וכל תשלום שיידרש לעניין זה יהא על אחריותו ועל חשבונו של הקונה ולרבות ביצוע כל תשלום שיידרש לשם כך ברשויות המוסמכות לכך ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כונסת הנכסים ו/או הבנק בעניין זה.

18. מובהר בזה כי המוכר ו/או כונסת הנכסים אינם מתחייבים לבצע כל שינוי באופן הרישום של זכויות הבעלים בנכס, כפי שהינן רשומות ביחס לנכס בספרי לשכת רישום המקרקעין, כפי שהינן במועד חתימת ההסכם וכמפורט בנסח הרישום המצ"ב לעיל כנספח "ב".

### תשלומי מס ואגרות רישום

19. הרוכש ישא בכל החבויות בגין הנכס, לרבות תשלומי החובה, המיסים, האגרות, ההיטלים, לרבות היטלי פיתוח וכן בכל התשלומים והמיסים, ממשלתיים ו/או עירוניים, החלים על החזקה והשימוש בנכס ו/או ארנונה החלה על הנכס.

20. הזכות לאספקת חשמל, מים, ארנונה, גז, ועד מקומי יועברו על שם הקונה, ע"י הקונה בהתאם לחוזה מיום קבלת החזקה, ובכפוף לתשלום פיקדונות ו/או האגרות ו/או המיסים ע"י הקונה; העברות יבוצעו ע"י הקונה, על אחריותו ועל חשבונו מיד עם קבלת החזקה בנכס. באחריותו של הקונה להודיע לגורמים המטפלים באספקת השירותים כאמור מיד ובסמוך לקבלת החזקה בנכס.

21. הרוכש ישא בהיטל השבחה לרבות בגין תב"ע ו/או תכניות ו/או הקלות ו/או אישורים לשימוש חורג שחל (ככל שחל) ובמס הרכישה שיחול על המכר עד לא יאוחר מ- 30 ימים ממועד קבלת השובר לתשלום המיסוי וכן בכל מס ו/או היטל ו/או אגרה אחרים שיחולו על המכר ו/או על הנכס, אם יחולו, אשר על פי הדין והנהוג חובת תשלוםם חלה על הרוכש.

22. הרוכש ישא בכל העלויות, האגרות, התשלומים וההוצאות, הכרוכים ברישום הזכויות בנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

23. מס שבח (ככל שיחול ואם יחול) על הנכס, יחולו על המוכר וישולמו על ידי המוכר ככל שיידרש וככל שלא יינתן פטור ו/או אישור על היעדר חבות.

24. היטל סלילת כבישים, מדרכה, ניקוז וביוב וכל היטל אחר אשר יחול ישולמו ע"י הרוכש.

25. הרוכש מתחייב למלא אחרי כל התחייבויותיו במלואן ובמועדן, ולבצע את כל הפעולות שיידרשו לשם ביצועו של הסכם זה לרבות תשלום מלוא ההוצאות שבאחריותו של הקונה לשאת בהם, וכן חתימה על ייפוי כח בלתי חוזר, טפסים, הצהרות ומסמכים שיידרש הקונה לחתום עליהם לצורך רישום הזכויות בנכס על-שמו ולהופיע, במידת הצורך, במשרדי רשם המקרקעין ו/או מוסד ו/או רשות ככל שיידרש. מובהר בזה כי אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את כונסת הנכסים לפרוע מה שאין חובה עליה לפרוע על-פי הדין, ו/או מה שלא יאושר על-ידי כ"ב רשם ההוצאה לפועל.

26. יראו את כונסת הנכסים כמי שמילאה את מלוא התחייבויותיה עפ"י הסכם זה, וכונסת הנכסים תהא רשאית לעתור לשחרורה מתפקידה, עם התקיים התנאים כדלקמן, במצטבר:

26.1. רשם ההוצאה לפועל נתן את הצו המאשר את המכר וכונסת הנכסים מסרה לידי הרוכש העתק נאמן למקור של הצו הפורמאלי, כאמור בסעיף 11 לעיל ;

26.2. כונסת הנכסים מסרה לרוכש את הזכות לחזקה בנכס ;

27. הרוכש מתחייבת למסור בידי כונסת הנכסים אישורי מיסים מתאימים ולפעול להעברת הזכויות בנכס.

### אחריות וביטוח

28. החל מן המועד הקבוע לעיל כמועד מסירת הזכות לחזקה, מועד ביצוע התשלום האחרון, יחולו כל החבויות ומלוא האחריות לגבי הנכס ובקשר אליו, לרבות אחריות כלפי כל צד ג', על הרוכש בלבד והוא יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בין לגופו ולרכושו הוא ובין לגופו ולרכושו של כל צד ג' בקשר לנכס וכי הוא פוטר באופן מלא, מוחלט ובלתי חוזר את כונסת הנכסים ו/או הבעלים ו/או הבנק ו/או מי מטעמם מכל טענה ו/או תביעה בגין כל נזק שייגרם, ככל שייגרם לנכס ו/או לצד שלישי לאחר המועד האמור.

### הוראות כלליות

29. הרוכש מתחייב לחתום על כל הבקשות ו/או המסמכים, להמציא את כל האישורים והנתונים, להופיע בכל מקום, לרבות ברשויות ו/או בית משפט ו/או לשכת רישום המקרקעין, ולעשות כל פעולה לשם ביצוע הסכם זה, הכל עם דרישה ראשונה של כונסת הנכסים.

30. הצהרות הרוכש והתחייבויותיו המפורטות במבוא להסכם זה ובסעיף 6 ו-7 להסכם, וכן התחייבויותיו בסעיף 27 - 19 ו-29 להסכם, מהווים **תנאים עיקריים ויסודיים להסכם זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.**

הפר הרוכש הסכם זה בהפרה יסודית, ישלם הרוכש **לידי כונסת הנכסים פיצוי מוסכם בסך השווה ל-10% מסכום התמורה** (לעיל ולהלן: "**הפיצוי המוסכם**"). במקרה כאמור

תהא רשאית כונסת הנכסים לחלט את הסכומים אשר שולמו לידיה על ידי הרוכש, לרבות הסכום הנקוב בסעיף 7.1 לעיל, על חשבון הפיצוי המוסכם.

הצדדים מאשרים בחתימתם על הסכם זה כי סכום הפיצוי המוסכם הנו סביר ונקבע תוך צפיית הנזקים המסתברים והצפויים כתוצאה מההפרה כאמור. הצדדים מסכימים ומאשרים כי לא יהיה בחילוט הפיצוי המוסכם כדי לגרוע מזכויות כונסת הנכסים (לרבות בשמו של הרוכש) לתבוע כל סעד **נוסף** על פי דין ו/או הסכם, לרבות אכיפה, פיצויי הסתמכות, פיצויי קיום וכל פיצוי אחר וזאת על אף האמור בסעיף 15(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א 1970.

31. הרוכש **אינו** רשאי לקזז כל סכום ו/או תשלום, מכל מין וסוג, המגיע ממנו על פי הסכם זה. כל תשלום שאותו חב הרוכש למוכר ו/או לכונסת הנכסים לפי הסכם זה ישולם על ידי הרוכש במלואו ובמועדו לידי כונסת הנכסים.

32. מוסכם בין הצדדים כי הסמכות המקומית הייחודית לדון בכל הנוגע להסכם זה הינה בערכאות במחוז חיפה ו/או לשכת ההוצאה לפועל בקריות בהתאם לסמכות עניינית.

33. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי אינו מיוצג על ידי כונסת הנכסים, כי ידוע לו כי הינו זכאי לשכור שירותיו של עוה"ד בכל הקשור להסכם הנ"ל וכי הוא אכן עשה כך.

34. הודעות על פי הסכם זה תהיינה בכתב ותשלחנה בדואר רשום או במסירה ביד עם אישור מסירה לכתובות הצדדים, כמפורט במבוא להסכם זה.

הודעה שתשלח בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה ליעדה בחלוף 72 שעות מיום מסירתה בדואר רשום באחד מבתי הדואר בישראל. הודעה שנמסרה ביד מעת מסירתה כאמור ובלבד שיש אישור לקבלתה בכתב.

35. לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסכם זה ו/או בהוראה מהוראותיו, אלא אם כן השינוי ייעשה בכתב וייחתם על ידי הצדדים להסכם זה ויקבל את אישור רשם ההוצאה לפועל במסגרת תיק המימוש ככל שנדרש.

36. כותרות הפרקים בהסכם זה נועדו לנוחות בלבד, אין הן חלק מהוראות הסכם זה ואין להזדקק להן לצורך פרשנות ההסכם או של כל הוראה מהוראותיו.

### ולראיה באנו על החתום

---

הרוכש/הקונה

---

עדינה וויל, עו"ד  
כונסת הנכסים



207590

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

## העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 11661 חלקה: 101 תת חלקה: 1

הנכס נוצר ע"י שטר:	23738/2006	מיום:	09/07/2006	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

### תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
אולם מסחרי	קרקע	66.42	6/224

### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38014/2006/2	03/12/2006	מכר	מוטי צליל וחלק בע"מ	חברה	513488254
החלק בנכס					
בשלמות					

### משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38574/2007/1	18/10/2007	תיקון טעות סופר במשכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
דרגה					
ראשונה					
הערות: דולר ארה"ב					
שטרי תיקון: 38574/2007					
על כל הבעלים					

### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
17265/2024/1	12/03/2024	צו עקול	בית משפט השלום קרית
הערות: ת"א 10186-03-24, מיום 07.03.24			
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
22016/2024/1	31/03/2024	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מע"מ חיפה
סכום			
21,418 ₪			
הערות: תיק 513488254 מתאריך 31/03/2024			
על כל הבעלים			

### הרכוש המשותף



207590

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 11661 חלקה: 101 תת חלקה: 1

הנכס נוצר ע"י שטר:	23738/2006	מיום:	09/07/2006	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר	1,989	עיריית חיפה
--------	----------	-------	-------------

כתובת	רחוב המוסכים 25,27, חיפה
-------	--------------------------

תקנון	תת חלקות	15	מוסכם
-------	----------	----	-------

שטר יוצר	23738/2006
----------	------------

המספרים הישנים של החלקה	11661/100
-------------------------	-----------

#### זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
23738/2006/1004	09/07/2006	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר לציבור כמפורט בקטע הצבוע אדום בתשריט
		בתנאי שטר מקורי:	34073/1995/1	
		לטובת	שם המוטב	
		עיריית חיפה		

#### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח