חוזה מכר

שנערך ונחתם בנהריה ביום ___ בחודש _____ 2026

בין: **וויל עדינה, עו"ד**
כונסת נכסים על זכויות במקרקעין על-פי מינוי לשכת ההוצאה לפועל בקריות תיק הוצאה לפועל מס' 523626-05-26 (להלן: "תיק הוצאה לפועל").

להלן: "כונסת הנכסים"
מצד אחד

לבין: **1.** ++++++++++++++++++++++++

להלן ביחד ולחוד: "הקונה" ו/או "הרוכש"
מצד שני

והואיל (1) ורשם ההוצאה לפועל במסגרת תיק הוצאה לפועל מס' **523626-05-26** הורה על מינויה של עו"ד עדינה וויל ככונסת נכסים על זכויות החכירה ו/או אחרות של הממשכנים- בר נצר זוהר ת.ז. 028516631 ושורצמן בר נצר רונה ת.ז. 034564302 (להלן יכונו ביחד: "**הבעלים**" **ו/או "הממשכנים"**), בנכס מקרקעין הידוע כגוש 12740 חלקה 35 ת"ח 6, המהווה דירת מגורים בת 4 חדרים (כולל ממ"ד), בשטח בנוי של כ- 82 מ"ר, אליה מוצמדים חניה ומחסן, הממוקמת בקומה ראשונה בבניין בן 3 קומות, ברח' שער הגיא 70, יקנעם עילית (להלן: "**הנכס**" ו/או "**הדירה**") לצורך מכירתן בין היתר בהתאם להחלטה מיום 16.6.26;

על הזכויות בנכס רשומה **לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ משכנתא בלשכת רישום מקרקעין נצרת בהתאם לשטר 26754/2025/3 מיום 28.4.25**

- העתק מינוי כונסת נכסים, מצ"ב ומסומן **כנספח 1.**
- העתק נסח רישום מקרקעין, מצ"ב ומסומן כ**נספח 2**.

והואיל (3) והרוכש מצהיר ומאשר בזה כי הוא מכיר את הנכס, כי בדק היטב- בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מומחים מטעמו- את הדירה, את הזכויות בדירה, מכל בחינה שהיא, לרבות את שטחה, מצבה הפיסי, הרישומי, התכנוני והמשפטי, את שוויה של בדירה, ייעודה, אפשרויות השימוש בו ואת מצב הזכויות בה ו/או החריגות, בכל רשות רלוונטית, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ברשות המקומית ובוועדה המקומית לתכנון ובנייה, והשימושים המותרים בדירה, וכתוצאה מכל אלה הוא מעוניין לרכוש את זכויות הממשכנים בדירה, במצבן של הזכויות ובמצבה של הדירה 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 מין וסוג בגין המכר והדירה ו/או בקשר עמם, נגד כונסת הנכסים ו/או הממשכנים ו/או הבנק;

והואיל (4) והרוכש עיין בחוו"ד של השמאי מנשה ליבוביץ שמאות מקרקעין, מיום 15/05/2026, בנסח הטאבו המצורף להסכם זה כנספח "1" וידוע לו מצבה הפיזי, התכנוני, ההנדסי, הקנייני, המשפטי והחוקי של הדירה לרבות אך לא רק, מהות הזכויות ו/או יעוד ו/או תכניות המתאר ו/או התב"ע החלות על הנכס ו/או החריגות ו/או השינויים מהיתר הבניה ו/או דרישות העירייה נוכח חריגות נטענות ככל שישנן;

והואיל (5) והרוכש מעוניין לרכוש מאת כונסת הנכסים את הזכויות בדירה כהגדרתן בהסכם זה, במצבן של הזכויות AS IS, ואת הנכס במצבו הפיזי, הקנייני, המשפטי, ההנדסי והתכנוני הנוכחי ולאחר שבדק אותו כמפורט לעיל ולקבל מידי כונסת הנכסים צו פורמאלי חתום כדין ע"י כב' רשם ההוצאה לפועל בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר, המצהיר כי הזכויות נמכרות כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכויות צד ג';

דוגמא נספח לרואה בלבד

והואיל (6) וידוע לקונה כי הסכם זה מותנה בקבלת אישור של כב' רשם ההוצאה לפועל בחיפה במסגרת תיק הוצאה לפועל, באישור הבנק ובביצוע מלוא התשלום עפ"י תנאי הסכם זה;

והואיל (7) כונסת הנכסים מסכימה למכור לרוכש את זכויות הממשכנים בדירה, בתנאים המפורטים בהסכם זה, ובכפוף לאישור כב' רשם ההוצאה לפועל כמפורט לעיל;

<u>אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן</u>:

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

<u>תנאי מתלה</u>

2. קבלת אישור כב' רשם ההוצאה לפועל במסגרת תיק ההוצאה לפועל לכונסת הנכסים להתקשר עם הרוכש בהסכם זה וחתימת 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 כב' רשם ההוצאה לפועל, תשיב כונסת הנכסים לרוכש, בתוך 7 ימי עבודה ממועד מתן החלטה של רשם ההוצאה לפועל את הסכומים אשר שילם הרוכש על פי הסכם זה, על חשבון רכישת הנכס, כמבואר בסעיף 7 להלן.

<u>הצהרות כונסת הנכסים</u>

3. זכויות הממשכנים בדירה נמכרות לרוכש במצבן AS IS בכפוף להתקיימות התנאי המתלה.

4. כונסת הנכסים ו/או מי מטעמה **<u>לא הציגו ואינם מציגים כל מצג ולא נתנו כל התחייבות לגבי הנכס ו/או זכויות הממשכנים בנכס ו/או אחרת</u>**, 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 חוו"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 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 הממשכנים 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.

<u>הצהרות והתחייבויות הרוכש</u>

6. הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כדלקמן:

6.1. כי הוא מכיר את הנכס, וכי ידוע לו כי כל הנתונים, המסמכים והמידע שנמסר לו, לרבות כל מסמך, חוו"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;

6.1. 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 כונסת הנכסים ו/או הבנק ו/או מי מטעמם של כל הנ"ל;

6.2. 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 בנכס בתנאים המפורטים בהסכם זה, במצב הזכויות ובמצב הנכס AS IS** . כן מאשר כי, הסכם המכר הזה נוגע אך ורק לזכויות במקרקעין וככל שיש מיטלטלין 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 כפי שהן רשומות.

6.3. הרוכש 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 בנצרת ו/או אישור עירייה ו/או הועדה המקומית/האזורית לתכנון ובניה ו/או כל גורם מוסמך אחר, הרוכש לא יבוא בטענות ו/או בדרישות ו/או בתביעות לבנק ו/או לכונסת הנכסים ו/או למי מטעמה והרוכש מתחייב לבצע האמור, 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.

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

6.5. 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.

<u>התמורה</u>

7. כונסת הנכסים מוכרת בזה לרוכש את מלוא זכויות הממשכנים בנכס והרוכש רוכש את מלוא הזכויות הנ"ל תמורת סכום של _____ ₪ (במילים: "_____") אשר ישולמו בהתאם לתנאי התשלום הבאים:

7.1. סך של _____ ₪ (במילים: "_____") המהווה שיעור של 10% מתמורת המכר ישולמו תוך 3 ימים מקבלת אישור המכר ע"י כבוד רשם ההוצאה לפועל.

תסקים נתפסת לדעת בלבד

7.2. סך נוסף של _____ ₪ (במילים: "-_____") ישולמו בתוך 30 ימים מיום אישור המכר על-ידי כב' רשם ההוצאה לפועל בתיק ההוצאה לפועל.

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 מזרחי טפחות בע"מ על משיכות יתר חריגות בחשבון דביטורי וזאת החל מיום הפיגור הראשון ומבלי לגרוע מזכותה של כונסת הנכסים לתבוע כל זכות ו/או סעד אחר המוקנים לה 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 26 להלן.

<u>אישור רשם ההוצאה לפועל למכר</u>

10. לאחר הגשת הצעתו של הרוכש בידי כונסת הנכסים ולאחר פירעון התשלום הנקוב בסעיף 7.1 לעיל, תוגש בקשה מוסכמת בכתב במסגרת תיק ההוצאה לפועל לאישור המכר. לאחר אישור המכר על ידי כבוד רשם ההוצאה לפועל ובכפוף לתשלום תמורת המכר ולקיום התחייבויות הרוכש, תוגש בקשה לכב' רשם ההוצאה לפועל למתן צו מופנה לרשם המקרקעין לפיו תועברנה זכויות הממשכנים בנכס על שם הרוכש (להלן: "**הצו**"), 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.

11. מוסכם ומובהר בזה כי הצו, ככל שיינתן, לא ייכנס לתוקפו ולא יימסר לרוכש, אלא לאחר ובכפוף לביצוע התשלומים הנקובים בסעיף 7 לעיל לידי כונסת הנכסים, במלואם ובמועדם ובהתאם להוראות סעיף 13 להלן.

<u>מסירת הזכות לחזקה</u>

12. הזכות לחזקה המשפטית והפיזית בנכס תימסר לרוכש במצבו AS IS, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש שעל פי הסכם זה, בכפוף לאישור המכר על ידי כבוד 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 בנכס לידי הרוכש.

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

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

12.3. הרוכש מתחייב לקבל את החזקה הפיזית בנכס במועד מסירת החזקה הקבוע לעיל. לא עמד הרוכש בהתחייבותו זו, יחולו עליו כל המיסים ותשלומי החובה הנוגעים לנכס ויראו אותו לעניין זה בלבד כמחזיק או כזכאי לבעלות בנכס.

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

12.5. 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 לידי כונסת הנכסים החזקה המשפטית והפיזית בנכס מיד עם דרישתה הראשונה של כונסת הנכסים.

טיוטת נספח להצעה לרכישה

<u>העברת הזכויות ביחס לנכס</u>

13. בכפוף לאישור המכירה על-ידי רשם ההוצאה לפועל ולאחר שיורה 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 כב' 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.

14. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי העברת הזכויות בנכס תתבצע על-ידי הרוכש ובאחריותו ואין הממשכנים ו/או כונסת הנכסים ו/או מי מטעמם אחראים לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש ו/או להעברת הזכויות בנכס ע"ש הרוכש. יחד עם זאת כונסת הנכסים מתחייבת לשתף פעולה לצורך כך במסגרת חובותיה 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 הרוכש ו/או כל אישור שעל כונסת הנכסים להמציא לידי הרוכש ואשר המניעה בהנפקתו מקורה בקיומן של חריגות ו/או תוספות ו/או שינויים פנימיים ו/או חיצוניים שבוצעו בנכס ללא היתר ככל שישנם (להלן: "החריגות"), תתבצע רק לאחר שיוסדרו החריגות ככל שישנן 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 הממשכנים ו/או כונסת הנכסים ו/או הבנק בעניין זה.

<u>תשלומי מס ואגרות רישום</u>

15. הקונה יישא בכל החבויות ו/או התשלומים שיחולו על הנכס ואשר על פי הדין והנוהג חובת תשלומם חלה על בעל הזכויות ו/או מחזיק במקרקעין ו/או בעלים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בכל תשלומי החובה, המיסים הממשלתיים ו/או העירוניים ו/או המקומיים, האגרות וההיטלים לרשות המקומית ו/או לוועד ו/או דמי ניהול ו/או כל תשלום אחר מתחייב וזאת החל ממועד קבלת אישור כבוד רשם ההוצאה לפועל למכר.

16. למרות האמור לעיל, חבויות ו/או תשלומים ו/או מיסים שיוטלו על ו/או בקשר עם המקרקעין שאינם שוטפים, לרבות כאלו הקשורים בשיתוף המבנה ככל שיידרש, ישולמו על ידי הקונה בגין התקופה שהחל ממועד הגשת הצעת הקונה.

17. מבלי לגרוע ו/או לפגוע בכלליות האמור לעיל, הקונה יישא במלוא מס הרכישה שיחול על המכר עד ולא יאוחר מ- 30 ימים ממועד קבלת שובר התשלום בגין המכר לידיו.

18. הקונה יישא בכל העלויות, האגרות, התשלומים וההוצאות הכרוכים בהעברת ורישום הזכויות במקרקעין על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

19. מס שבח באם יחול, ישולם ע"י כונסת הנכסים בכפוף להוראות כל דין.

20. היטל השבחה בגין כל תוכנית ו/או תב"ע ו/או הקלות ו/או אישורים לשימוש חורג שקיבלו תוקף קודם למועד הגשת הצעת הקונה, באם יחולו, ישולמו ע"י כונסת הנכסים בכפוף להוראות כל דין ובהתאם למועד היווצרותם ולסדרי הקדימויות הקבועים בדין. היטל השבחה שיוטל על המקרקעין בגין כל תוכנית ו/או תב"ע ו/או הקלות ו/או אישורים לשימוש חורג שיופקדו למתן תוקף או יקבלו תוקף לאחר מועד הגשת הצעת הקונה, יחול על הקונה וישולם במלואו על ידי הקונה בלבד, וזאת בתוך 7 ימי עסקים מהמועד שבו נדרש על ידי כונסת הנכסים לעשות כן.

21. היטל סלילת כבישים, מדרכה, ניקוז וביוב וכל היטל אחר ישולמו במלואם ע"י הקונה בלבד ככל שהוטלו לאחר מועד חתימת הסכם זה .

העתק נספח להוצאה לפועל

22. הקונה מתחייב למלא אחרי כל התחייבויותיו במלואן ובמועדן, ולבצע את כל הפעולות שיידרשו לשם ביצועו של הסכם זה לרבות תשלום מלוא ההוצאות שבאחריותו של הרוכש לשאת בהם, וכן חתימה על ייפוי כח בלתי חוזר, טפסים, הצהרות ומסמכים שיידרש הרוכש לחתום עליהם לצורך רישום הזכויות במקרקעין על-שמו ולהופיע, במידת הצורך, במשרדי רשם המקרקעין ו/או רשות ככל שיידרש.

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

23.1. כבוד רשם ההוצאה לפועל נתן צו פורמאלי המאשר את המכר בתיק ההוצאה לפועל וכונסת הנכסים מסרה לידי הקונה העתק נאמן למקור של הצו הנ"ל;

23.2. כונסת הנכסים מסרה לקונה את הזכות לחזקה משפטית ופיזית במקרקעין, כאמור בסעיפים לעיל;

23.3. כונסת הנכסים מסרה לקונה אישורים כמפורט בסעיף 25 להלן;

24. במקרה בו תסרב הרשות המקומית להנפיק אישור עירייה לרשם המקרקעין מן הטעם של חריגות ו/או בשל שימוש חורג בהם ו/או בשל כל טעם אחר הקשור במצבם של המקרקעין ו/או בשימוש המבוצע בהם ותתנה את מתן האישור בהסדרת חריגות ככל שישנן או בהתחייבות להסדרתן ו/או בהסדרת השימוש החורג ו/או בתשלום היטל השבחה בגינו ו/או במקרה בו תתנה הרשות המקומית את המצאת האישור בביצוע תשלומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה, יהיו הבנק, הממשכנים, כונסת הנכסים ו/או מי מטעמם פטורים מהמצאת האישור האמור. להסרת ספק, הרוכש יהיה האחראי הבלעדי להסדיר על חשבונו כל דרישה מעין זו ככל שתהא בהתאם לדרישות הרשות הרלוונטית ולשאת בכל התשלומים, ההיטלים והמיסים שיידרשו בקשר לכך.

25. כונסת הנכסים מתחייבת להמציא לרוכש אישור מס שבח מקרקעין בדבר פטור ו/או העדר יתרה לתשלום, אישור עירייה (בכפוף לאמור לעיל) הנדרשים לצורך העברת זכויות על שם הרוכש, בהתאם להתחייבויותיה על פי הסכם זה ובכפוף להן, בין היתר, ומבלי לגרוע בכלל התחייבויותיו של הרוכש על פי הסכם זה. 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 כבוד רשם ההוצאה לפועל.

<u>אחריות וביטוח</u>

26. 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 שיגרם 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 הבנק ו/או מי מטעמם מכל טענה ו/או תביעה בגין כל נזק שייגרם, ככל שייגרם לנכס ו/או לצד שלישי לאחר המועד האמור.

<u>הוראות כלליות</u>

27. 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.

28. הצהרות הרוכש והתחייבויותיו המפורטות במבוא להסכם זה ובסעיף 6 להסכם, וכן התחייבויותיו בסעיף 7, 15-22 להסכם, מהווים **תנאים עיקריים ויסודיים להסכם זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה**.

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

תנאים מחייבים להצעה למכרז

את הסכומים אשר שולמו לידה על ידי הרוכש, לרבות הסכום הנקוב בסעיף 7.1 לעיל, על חשבון הפיצוי המוסכם.

30. 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 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 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 וכי ידוע לו כי הינו זכאי לשכור שירותיו של עוה"ד בכל הקשור להסכם הנ"ל.

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

35. 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.

36. 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, ככל שנדרש.

37. 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

_____	_____
עדינה וויל, עו"ד	**טקה תקלה יוסף טקה טלינש טליה**
כונסת נכסים עפ"י מינוי כב' רשם הוצל"פ	**הקונה/רוכש**

- אישור -

אני הח"מ, ראובן פראן מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה טקה תקלה יוסף ת.ז. 0159333377 וטקה טלינש טליה ת.ז. 015933385 ולאחר שהסברתי להם מהות הסכם זה הם חתמו עליו בפני.

הסכם נשמח להגיע להסדר

_____
ראובן פראן, עו"ד

הסכם נספח להצעה להסדר