

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ שנת 2018

בין: 1. נתן וולפרט ת.ז. 054657770
2. וולפרט דן ת.ז. 54657788 (להלן: "החייבים")
באמצעות עו"ד י. בר הלל – כונס נכסים לזכויות החייבים בנכס
מרח' הרב קוק 8, ירושלים 94226
טל': 02-6259234, פקס': 02-6253071

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז. ח.פ. _____

_____ ת.ז. ח.פ. _____

מרח': _____

(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל: והמוכר זכאי להירשם כבעל הזכויות בבית מס' 19א' במתחם "פרויקט ארסוף" בגעש, הידוע כגוש 7706 חלקה 99 על כל הזכויות שיוצמדו לו ו/או זכויות ברכוש המשותף ככל שישנן (להלן: "הנכס") ולקבל החזקה הבלעדית בבית, והכל על-פי ובכפוף להסכם שיתוף שנחתם במסגרת קבוצת הרכישה בפרויקט (להלן: "הסכם השיתוף").

צילום הסכם השיתוף רצ"ב **כנספח א'** ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

והואיל: ולטובת המוכר רשומה בשלב זה הערת אזהרה בלבד, עד לרישום הדירה במסגרת רישום בית משותף על-ידי עורכי-הדין של הפרויקט ממשד עורכי דין – חגג', בוכניק, ויינשטיין ושות'.
צילום נסח הרישום רצ"ב **כנספח ב'**.

והואיל: וביום 13.8.17 מונה עו"ד יששכר בר הלל, לכונס נכסים לזכויות החייבים בנכס במסגרת תיק הוצל"פ מס' 504122-06-17 המתנהל בלשכת ההוצאה לפועל בירושלים.

צילום מצו מינוי כונס נכסים רצ"ב **כנספח ג'**.

והואיל: והצעת הקונה לרכישת זכויות החייבים בנכס על פי הצהרותיו והתחייבויותיו כמפורט בהצעתו לרכישת הנכס, וכן כל תוספת למחיר שהוצע במועד מאוחר יותר ע"י הקונה אושרה על ידי כב' רשם ההוצאה לפועל בירושלים;

והואיל: והזכויות בנכס נמכרות במצבן כמות שהן ("as-is") כפי שהן יהיו ביום מסירת החזקה (להלן: "מסירת החזקה") בנכס לידי הקונה או מי מטעמו וזאת מכל הבחינות, לרבות מבחינה משפטית, תכנונית ופיזית והקונה נוטל על עצמו את מלוא האחריות למצבן ולרישומן על-שמו בספרי המקרקעין ו/או בפנקס בתיק משותפים בהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל: והקונה מצהיר כי בדק את הנכס, את מצב הזכויות החייבים בנכס והתחייבויותיהם על-פי הסכם השיתוף, 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 שהומצאה לו;

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

הצהרות הקונה

2. הקונה מצהיר בזה:

- א. כי בדק את מצבו הפיזי של הנכס לרבות המצוי והבנוי בו ו/או עליו ושטחם בפועל.
- ב. 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 בקשר לנכס על-פי הסכם השיתוף ונסח הרישום.
- ג. 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.
- ד. כי חוות דעת השמאי שצורפה להצעה איננה מחייבת את השמאי, כונס הנכסים ו/או החייבים ואין הוא יכול להסתמך עליה ו/או על כל מצג שהוצג לו על-ידם ו/או מי מטעמם.
- ה. 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 מום, פגם או אי התאמה נראית ונסתרת בקשר לזכויות בנכס ו/או מצבן ו/או להתקשרותו זו.
- ו. הקונה מצהיר, כי אין כל מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו, וכי יש באפשרותו הכלכלית לקיים חיוביו עפ"י חוזה זה.
- ז. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי זכויות החייבים בנכס בשלב זה הן זכויות אובליגטוריות המוסדרות במסגרת הסכם השיתוף המצורף כנספח להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וכי הוא יכנס בנעלי החייבים לכל דבר ועניין בכל הקשור להסכם זה והוא מתחייב לחתום עליו יחד עם הסכם זה וכן על כל מסמך אחר הקשור בהסכם השיתוף ככל שיידרש.
- ח. כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שהנכס נבנה למגורי המוכר ולא לצורך מכירה, וכי לפיכך, לא יחולו על ההתקשרות הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
- כך ידוע לו שהמוכר ממחה ומעביר בזאת את כל זכויותיו כלפי כל בעל מקצוע ו/או נותר שרות אשר לקחו חלק בבניית הנכס ובכך תתמצה אחריות המוכר למבנה הנכס.
- מצ"ב **כנספח ד'** צילום פרוטוקול מסירה לנכס שנערך ביום 22.1.18 ומהווה חלק בלתי נפרד מסכם זה.
3. א. המוכר באמצעות כונס הנכסים מוכר את זכויותיו בנכס לקונה, והקונה קונה בזאת את זכויות המוכר בנכס מהמוכר, והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור רשם ההוצאה בפועל בירושלים למכירת הזכויות, אישור נציגות הדיירים, אישור מנהל הפרויקט ואישור הבנק המלווה (בנק אגוד).
- ב. הקונה קונה את זכויות המוכר בנכס במצבן הפיזי והמשפטי כפי שהן ("as-is") כפי שיהיו ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה או מי מטעמו.

רישום הזכויות

4. א. לאחר תשלום מלוא התמורה הנקובה בסעיף 5 על-ידי הקונה ומילוי כל התחייבויותיו, יבקש כונס הנכסים מרשם ההוצאה לפועל בירושלים צו המצהיר כי כל זכויות המוכר בנכס 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 **למעט** התחייבויות המוכרים על-פי הסכם השיתוף ונספחיו. אם מכל סיבה שהיא, לא ייתן רשם ההוצאה לפועל בירושלים צו כאמור - תוך 180 יום מעת שהתבקש לכך ע"י כונס הנכסים - יהא הקונה רשאי להודיע, תוך 7 ימים לאחר תום המועדים הנ"ל, כי אין ברצונו לרכוש את זכויות המוכר בנכס. לאחר הודעת הקונה כאמור, יוחזרו לקונה חלקי התמורה ששולמו על-ידו בערכם הנומינלי בשקלים ולא תהיה לקונה כל תביעה ו/או דרישה נוספת מכל מין וסוג שהוא.

ב. לאחר שרשם ההוצאה לפועל בירושלים ייתן צו כאמור לעיל, ולאחר שהקונה שילם את מלוא התמורה בהתאם למועדים המפורטים בסעיף 5 להלן ועמד בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה ובכפוף לחתימתו של הקונה על המסמכים עליהם יידרש לחתום בכל גוף או רשות שהיא ובכלל זה הסכם השיתוף, וקבלת כל האישורים הנדרשים ימסור כונס הנכסים לידי הקונה את הצו הפורמאלי וכן את אישורי המיסים שיהיו בידי **ובכך ימלא המוכר את התחייבויותיו על-פי פרק זה.**

ג. לאחר מסירת הצו והאישורים הנ"ל לידי הקונה, יהא רשאי הקונה לנקוט בכל פעולה ו/או הליך לצורך השלמת רישום זכויות המוכר בנכס הנמכר לפי הסכם זה על שמו בספרי נציגות הדיירים ו/או בספרי משרד עו"ד חגיגי, בוכניק, ויינשטיין ושות', בספרי המקרקעין ו/או בכל רשות אחרת, **בעצמו על חשבונו ואחריותו בלבד.**

ד. ככל שהקונה יבקש לשעבד את הזכויות נשוא חוזה זה לאחר ו/או כנגד תשלום התמורה במלואה או כנגד מתן ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, לתשלום יתרת התמורה שטרם סולקה במועד רישום ההתחייבות לרישום המשכנתא, וככל שהדבר מתאפשר לרבות על-פי תנאי הסכם השיתוף ונספחיו, יחתום כונס הנכסים על המסמכים הנדרשים לשם רישום משכון ו/או ההתחייבות לרישום המשכנתא בתנאים המקובלים אצלו ועל פי שיקול דעתו ובכפוף לאישור רשם ההוצאה לפועל, ובלבד שלא יהא במסמכים אלו להטיל חבות כלשהי על המוכר מעבר להתחייבויותיו ו/או לגרוע מהתחייבויות הקונה על-פי חוזה זה. כל פעולה בקשר לשעבוד כאמור תיעשה ע"י הקונה ועל חשבונו.

מובהר בזאת, כי אי-מתן ההלוואה לקונה על ידי גורם ממן כלשהו, מכל סיבה שהיא, לרבות מצבן המשפטי של הזכויות הנמכרות כאמור לעיל, אינה פוטרת את הקונה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות התחייבותו לתשלום התמורה במלואה ובמועדים כמפורט להלן.

התמורה

5. בתמורה, מתחייב הקונה לשלם לנאמן והמפרק בהתאם להצעתו סך של - _____ ₪ (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 רשם ההוצאה לפועל 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 30 יום מיום אישור העסקה ע"י רשם ההוצאה לפועל בירושלים.

ג. את יתרת התמורה ישלם הקונה לכונס הנכסים תוך 60 יום מיום אישור העסקה ע"י רשם ההוצאה לפועל בירושלים.

ד. כל התשלומים ישולמו בשיקים בנקאיים לפקודת "עו"ד י. בר הלל-כונס נכסים". במידה והסכים כונס הנכסים לביצוע תשלום בדרך אחרת לרבות בהעברה בנקאית ו/או מזומן, יישא הקונה 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.

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 ינואר 2018 אשר פורסם ע"י הלמ"ס.

6. מוסכם כי התאריך והתמורה בחוזה זה ימולאו על-ידי כונס הנכסים לאחר אישור המכר על-ידי רשם ההוצאה לפועל בירושלים בהתאם ליום האישור ולגובה ההצעה הסופית שאושרה כאמור לעיל.

7. א. 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 הת.ב.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.

ב. 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.

מסירת חזקה

8. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כאמור בסעיף 5 לעיל במלואן ובמועדן, ובכפוף לתנאי הסכם השיתוף מסירת החזקה בנכס תבוצע תוך 7 ימי עבודה מהיום שהקונה ישלם את מלוא התמורה. אישור בכתב מאת כונס הנכסים לקונה בדבר הזכות לקבל לידי את החזקה בנכס יהווה מסירת החזקה לכל דבר ועניין.

9. מוסכם ומובהר, כי במידה והקונה לא יקבל את החזקה 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. 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 שהוציאו בגין הנכס.

הפרת הסכם

10. כל איחור או פיגור בתשלום של התמורה או חלק מהתמורה מעל 7 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.

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.

מוסכם, כי במקרה בו יעמוד כונס הנכסים על אכיפת ההסכם חרף הפרתו, יצטרפו הפיצויים האמורים בסעיף זה להתחייבויות הקונה לעניין סעיף 4א-ב' וסעיף 8 לעיל.

11. מוסכם על הקונה, כי הפרה של אחד או יותר מהסעיפים המפורטים להלן תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה: 2, 5, 7, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 18.

12. מבלי לגרוע מאמור בהסכם זה, כל תשלום של התמורה ו/או חלקה ו/או השבת הוצאות כונס הנכסים ו/או נזקיו ופיצוייו שלא ישולם במועד יישא, בנוסף לכל סעד אחר, ריבית בשיעור הריבית החלה על פיגור בהלוואות לדיור, וזאת החל מהמועד הקבוע לתשלומם על פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין ועד לתשלומם המלא בפועל.

תשלומים שונים

13. הכונס (בכפוף לדיני השעבודים) ו/או החייבים ו/או מי שהחזיק בנכס במועדים הרלבנטיים יישאו בכל התשלומים בגין השימוש בגז, מים, חשמל וארנונה לרשות המקומית וועד בית וכיו"ב עד ליום מסירת החזקה בנכס, הקונה יישא בכל התשלומים הנ"ל אך ורק מיום מסירת החזקה לידי ואלך.

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

14. הקונה ישלם את כל האגרות וההיטלים שיוטלו ו/או יחולו על הנכס החל ממועד חתימת חוזה זה על-ידי הקונה. מובהר, כי לגבי היטל ההשבחה בגין כל שינוי ת.ב.ע המועד הקובע לעניין יישום סעיף זה הוא מועד הפרסום של התוכנית המשביחה.

15. א. המוכר באמצעות כונס הנכסים יישא בתשלום מס שבח בגין עסקה זו - באם יחול.

ב. הקונה יישא בתשלום מס הרכישה בגין עסקה זו וישלמו במועד הקבוע בחוק ו/או בתקנות.

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

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

16. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 13-15 לעיל, הקונה יישא בכל תשלום ו/או חוב המוטל על הנכס ו/או המכירה אשר כונס הנכסים לא התחייב במפורש לשלם, למעט חיובים בגין בניית הדירה ו/או חלקו של המוכר בהקמת הפרויקט ושמועד פרעונם הגיע מועד עד למועד חתימת הסכם זה אותם ישלם כונס הנכסים מקופת הכינוס.

17. 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 ובכלל זה דיני השעבודים.

18. 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 (על-ידי הקונה).

שונות

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

20. באם בוצע תשלום כלשהו על ידי כונס הנכסים כאמור, יהיה כונס הנכסים זכאי, להחזר אותו סכום ששילם תוך שבעה (7) ימים מיום תשלומו, כשהוא נושא ריבית בשיעור ריבית המקובלת אותה שעה על פיגורים בהלוואות לדויר, החל מיום התשלום על ידם ועד למועד החזר הסכום.
21. מבלי לגרוע מכך שהקונה נוטל על עצמו את כל זכויות והתחייבויות המוכר על-פי הסכם השיתוף, מוסכם כי חוזה אינו בגדר חוזה לטובת צד ג' כלשהו, וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה למוכר בלבד.
22. לא אכף כונס הנכסים או אכף 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.
23. במקרה של סתירה עם הוראות חוזה זה, חוזה גובר על תנאי הצעת הקונה וכן על כל מסמך או מצג נטענים. כל שינויים בחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים לחוזה ובמידת הצורך אושרו על-ידי רשם ההוצאה לפועל בירושלים.
24. מובהר, כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה זה כי ייעשו על ידי כונס הנכסים, יעשו בתוקף תפקידו כבעל תפקיד 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 בתוקף תפקידו ככונס נכסים כאמור.
- עוד מוסכם, כי כונס הנכסים אינו מייצג את הקונה בכל הקשור לחוזה זה וניתנת לו האפשרות ליטול לו עו"ד מייצג או מייצג.
25. התחייבויות כל אחד ואחד מיחדי הקונה הם ביחד ולחוד.

הכרעה בסכסוכים ומחלוקות

26. מוסכם, כי הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר לחוזה זה, ביצעו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת לערכאה המוסמכת בירושלים.
27. 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.

כתובת הקונה: _____.

כתובת הכונס: עו"ד י. בר הלל, רח' הרב קוק 8, ירושלים 94226.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

כונס הנכסים