

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ שנת 2019

בין: **מר דניאל בן שטרית ז"ל ת.ז. 054050711 (להלן: "החייב")**
באמצעות עו"ד י. בר הלל – נאמן על נכסי העיזבון (להלן: "הנאמן")
מרח' הרב קוק 8, ירושלים 9422608
טל': 02-6259234, פקס': 02-6253071
דוא"ל: ibh@barhilel.com

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז.ח.פ. _____

_____ ת.ז.ח.פ. _____

_____ מרח': _____

(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל: והמוכר זכאי להירשם כבעל הזכויות בדירה במינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי רשום כבעל הזכויות בדירה הידועה כיחידה 11 בניין 813 בגוש 63616 **ברח' כיכר היהלום 36, דירה 14 במעלה אדומים.** (להלן: **"הדירה"**).

כתב העברת זכות שכירות חתום ע"י אזורים בניין (1965) בע"מ מיום 12.11.18 רצ"ב **כנספח א'.**

והואיל: וביום 3.7.13 ניתן צו כינוס דירהים כנגד החייב ועו"ד יששכר בר הלל מונה כמנהל מיוחד של החייב.

צילום צו הכינוס רצ"ב **כנספח ב'.**

והואיל: והחייב נפטר ביום 9.9.13 והמנהל המיוחד מונה לשמש כנאמן לדירה העיזבון.

צילום ההחלטה מיום 9.7.14 רצ"ב **כנספח ג'.**

והואיל: וביום 17.7.18 ניתן צו לפיו ניתנו לנאמן לדירה העיזבון הסמכויות לביצוע העברת הזכויות, הרצ"ב **כנספח ד'.**

והואיל: והצעת הקונה לרכישת זכויות החייב בדירה על פי הצהרותיו והתחייבויותיו כמפורט בהצעתו לרכישת הדירה, וכן כל תוספת למחיר שהוצע במועד מאוחר יותר ע"י הקונה אושרה על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים;

והואיל: והזכויות בדירה נמכרות במצבן כמות שהן ("as-is") כפי שהן יהיו ביום מסירת החזקה ו/או החזקה המשפטית (להלן: **"מסירת החזקה"**) בדירה לידי הקונה או מי מטעמו

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 הדירה, את מצב זכויות החייב בדירה, את הת.ב.ע. הנוגעות לדירה, את מצבו המשפטי של הדירה, את מצבו התכנוני של הדירה, את היתרי הבניה של הדירה, וכן כל פרט ומסמך הקשורים לדירה ומצהיר כי מצא את הדירה 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 הדירה לרבות המצוי והבנוי בו ו/או עליו ושטחם בפועל.
 - ב. כי בדק את מצבו המשפטי, הפיזי והתכנוני של הדירה על כל חלקיו, לרבות הת.ב.ע., ואת היתרי הבניה ביחס לדירה, 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 בדירה ככל שישנן.
 - ג. כי ראה ובדק את מצבו הרישומי של הדירה ובין היתר את זכויותיו של החייב הרשומות בחברה המשכנת ובמינהל יו"ש, את אפשרויות השימוש בדירה, 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 הנאמן, השמאי ו/או החייב 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 בדירה מתאימות לדרישותיו ולמטרותיו והוא מוותר בזה על כל טענה מכל מין וסוג לרבות טענות בדבר מוס, פגם או אי התאמה נראית ונסתרת בקשר לזכויות בדירה 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 על פי חוזה זה.
3. א. המוכר באמצעות הנאמן מוכר את זכויותיו בדירה לקונה, והקונה קונה בזאת את זכויות המוכר בדירה מהמוכר, והכל בכפוף לתנאי המתלה בדבר אישור בית המשפט המחוזי בירושלים למכירת הזכויות.

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

רישום הזכויות

4. א. לאחר תשלום מלוא התמורה הנקובה בסעיף 5 על-ידי הקונה ומילוי כל התחייבויותיו, יבקש הנאמן מבית המשפט המחוזי בירושלים צו המצהיר כי כל זכויות המוכר בדירה 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. אם מכל סיבה שהיא, לא ייתן בית המשפט המחוזי בירושלים צו כאמור - תוך 12 חודשים מעת שהתבקש לכך ע"י הנאמן - יהא הקונה רשאי להודיע, תוך 7 ימים לאחר תום המועדים הנ"ל, כי אין ברצונו לרכוש את זכויות המוכר בדירה. 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 בית המשפט המחוזי 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 רשות שהיא, וקבלת כל האישורים הנדרשים יפעל הנאמן לרישום הזכויות על-פי הצו.

ג. 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, יחתום הנאמן על המסמכים הנדרשים לשם רישום משכון ו/או ההתחייבות לרישום המשכנתא בתנאים המקובלים אצלו ועל פי שיקול דעתו ובכפוף לאישור בית המשפט המחוזי בירושלים, 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 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 לנאמן במועד שיקבל הודעה בדבר אישור העסקה ע"י בית המשפט המחוזי בירושלים. הנאמן יהיה רשאי לחלט את הפיקדון שנתן הקונה כתנאי לקבלת הצעתו לרכישת הזכויות בדירה - ע"ח התמורה.

ב. 40% נוספים מהתמורה ישלם הקונה לנאמן תוך 30 יום מיום אישור העסקה ע"י בית המשפט המחוזי בירושלים.

- ג. את יתרת התמורה ישלם הקונה לנאמן תוך 60 יום מיום אישור העסקה ע"י בית המשפט המחוזי בירושלים.
- ד. סכום התמורה הנ"ל הינו סופי והקונה לא יצטרך להוסיף לו מע"מ (ככל שיחול) אלא אם כן הקונה זכאי להתקזז מרכיב המע"מ לפי דיני מס ערך מוסף ו/או במקרה שהחבות במע"מ נובעת מזהות הקונה לעניין זה.
- ה. בכפוף להוראות כב' רשם ההוצאה לפועל, כל התשלומים ישולמו בשיקים בנקאיים לפקודת "עו"ד י. בר הלל-נאמן לנכסי העיזבון". במידה והסכים הנאמן לביצוע תשלום בדרך אחרת לרבות בהעברה בנקאית ו/או מזומן, יישא הקונה בעלויות ההעברה והתשלום ייחשב כנפרע רק לאחר זיכוי המוחלט בפועל בחשבון הכינוס.
- ו. הקונה רשאי להקדים תשלומים ובלבד שנתן לנאמן הודעה של 48 שעות מראש ובכתב.
- ז. 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 2018 אשר פורסם ע"י הלמ"ס.
6. מוסכם כי התאריך והתמורה בחוזה זה ימולאו על-ידי הנאמן לאחר אישור המכר על-ידי בית המשפט המחוזי 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 בדירה, וכי הוא עיין בכל המסמכים הקשורים בדירה, וכי בדק את הדירה 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 בדירה", איננה מחייבת את המוכר ו/או הנאמן 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. הנאמן מודיע בזה, כי בדירה מתגוררת אלמנתו של החייב עם ילדיה, וכי על פי החלטת בית המשפט הנכבד מיום 3.5.18, עליה יהיה לפנות את הדירה בתוך 3 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר (לאחר אישור בית המשפט הנכבד).
9. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כאמור בסעיף 5 לעיל במלואן ובמועדן, מסירת החזקה בדירה תבוצע תוך 7 ימי עבודה מהיום שהקונה ישלם את מלוא התמורה. ו/או תוך 100 ימים מיום חתימת הסכם המכר / המאוחר מבין אלה. אישור בכתב מאת הנאמן לקונה בדבר הזכות לקבל לידי את החזקה בדירה במועד שיכתב באישור, יהווה מסירת החזקה לכל דבר ועניין.

10. מוסכם ומובהר, כי במידה והקונה לא יקבל את החזקה בדירה 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 בדירה 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 הנאמן רשאי, אך לא חייב, לבצע במקום הקונה, פעולות שעל הקונה לבצע כבעלים ו/או מחזיק ובמקרה זה יהיה הקונה חייב להשיב לנאמן כל תשלום ו/או הוצאה שהוציאו בגין הדירה.

11. אם הנאמן לא יוכל לבצע את מסירת החזקה במועד המפורט לעיל, עקב כך שהאלמנה של החייב ו/או ילדיה לא פינו את הדירה, לא יהווה הדבר הפרת הסכם מצד הנאמן. במקרה כזה יפעל הנאמן על פי צווים שיקבל מבית המשפט לפנות את האלמנה ו/או ילדיה מהדירה.

הפרת הסכם

12. כל איחור או פיגור בתשלום של התמורה או חלק מהתמורה מעל 7 ימים יהווה הפרה יסודית של החוזה ובמקרה זה הקונה ישלם לנאמן פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך 10% מסכום התמורה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאי הנאמן 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 הנאמן זכאי לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מסכומים אשר יגיעו לקונה, כן יהיה זכאי הנאמן 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 הנאמן על אכיפת ההסכם חרף הפרתו, יצטרפו הפיצויים האמורים בסעיף זה להתחייבויות הקונה לעניין סעיף 4א-ב' וסעיף 8 לעיל.

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

14. מבלי לגרוע מאמור בהסכם זה, כל תשלום של התמורה ו/או חלקה ו/או השבת הוצאות הנאמן ו/או נזקיו ופיצוייו שלא ישולם במועד יישא, 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.

תשלומים שונים

15. המוכר (בכפוף לכל דין) ו/או החייב ו/או מי שהחזיק בדירה במועדים הרלבנטיים יישאו בכל התשלומים בגין השימוש בגז, מים, חשמל, ארנונה, וועד בית וכיו"ב עד ליום מסירת החזקה בדירה, הקונה יישא בכל התשלומים הנ"ל מיום מסירת החזקה לידי וואילך.

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.

16. הקונה ישלם את כל האגרות וההיטלים שיוטלו ו/או יחולו על הדירה 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.

17. א. הנאמן 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 בדירה על שמו בחברה המשכנת, מינהל יו"ש ו/או בכל רשות אחרת.
- ד. הקונה יישא בהוצאות הנדרשות להעברת מוני החשמל, מים וגז על שמו.
18. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 15-17 לעיל, הקונה יישא בכל תשלום ו/או חוב המוטל על הדירה אשר הנאמן לא התחייב במפורש לשלם.
19. מובהר, כי הנאמן ישלם תשלומים שונים מתוך כספי התמורה בלבד וזאת אך ורק ככל שתהא עליו כבעל תפקיד חובה ואפשרות על פי דין לשלם.
20. 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 הנאמן לשם מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או לצורך רישום/העברת זכויות המוכר בדירה על שם הקונה.

שונות

21. הנאמן, יהיה רשאי לשלם כל תשלום שחובת תשלומו 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.
22. באם בוצע תשלום כלשהו על ידי הנאמן כאמור, יהיה הנאמן זכאי, להחזר אותו סכום ששילם תוך שבעה (7) ימים מיום תשלומו, כשהוא נושא ריבית בשיעור ריבית המקובלת אותה שעה בבנק לאומי על אשראים בלתי מאושרים בחריגה ממסגרת, החל מיום התשלום על ידם ועד למועד החזר הסכום.
23. מוסכם כי חוזה אינו בגדר חוזה לטובת צד ג' כלשהו, וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה למוכר בלבד.
24. לא אכף הנאמן 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.
25. במקרה של סתירה עם הוראות חוזה זה, החוזה 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.
26. מובהר, כי חיובים או התחייבויות שנקבע בחוזה זה כי ייעשו על ידי הנאמן, יעשו בתוקף תפקידו כבעל תפקיד ולא באופן אישי. הנאמן לא יישא באחריות אישית כלפי הקונה ו/או אחרים בנוגע לביצוע תשלום או פעולה כלשהם, אלא יישא אך ורק באחריות בתוקף תפקידו כנאמן כאמור.
- עוד מוסכם, כי הנאמן אינו מייצג את הקונה בכל הקשור לחוזה זה וניתנת לו האפשרות ליטול לו עו"ד מייצג או מייצג.
27. התחייבויות כל אחד ואחד מיחדי הקונה הם ביחד ולחוד.

הכרעה בסכסוכים ומחלוקות

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

29. 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 9422608.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

הנאמן

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

אני הח"מ, עו"ד _____ מרח' _____ מאשר בזה, כי הסכם 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 להסכם זה.

אני מאשר כי הקונה קיימת וכשירה 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 וביצעו של הסכם זה ולאחר שתנאיו נקראו, הובנו, והוסכמו על ידי הקונה.

ולראיה באתי על החתום:

תאריך:

חתימה וחותמת:

Q: וכן שטרית דניאל זילומסמכי המכרה/הסכם מכר בן שטרית.docx