**ח ו ז ה**

#  שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2019

**בין: 1. מנדלסון שרה ת.ז. 11739620**

 **2. מנדלסון ישראל ת.ז 37749857 (להלן: "החייבים")**

**באמצעות עו"ד י. בר הלל – כונס הנכסים (להלן : "כונס הנכסים"**)

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 הוא בעל הזכויות בדירה ברח' עקביא בן מהללאל 3/6 בבית שמש, הרשומה ברשות מקרקעי ישראל בתיק 12127401מ' וידועה כגוש 5943 חלקה **27 וכן בספרי חברת קבוצת השומרים שמירה וביטחון בע"מ**. **( להלן: "הדירה").**

 אישורי זכויות מהמנהל ומקבוצת השומרים מצ"ב **כנספח א'.**

**והואיל:** וביום 21.6.18 ניתן צו למינוי כונס נכסים על זכויות המוכר בנכס במסגרת תיק פש"ר 38334-10-17 ותיק פש"ר 38355-10-17 המנהלים בבית המשפט המחוזי בירושלים.

 צו מינוי כונס רצ"ב **כנספח ב'.**

**והואיל:** והדירה הושכרה בשכירות לפי הסכם השכירות המצ"ב **כנספח ג'.**

**והואיל:** והצעת הקונה לרכישת זכויות החייבים 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 החייבים בה, את הת.ב.ע. הנוגעות לה, את מצבה המשפטי, את מצבה התכנוני, את היתרי הבניה, וכן כל פרט ומסמך הקשורים לדירה ומצהיר כי מצא את הדירה מתאימה 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

1. הקונה מצהיר בזה:
2. כי בדק את מצבה הפיזי של הדירה לרבות המצוי והבנוי בו ו/או עליה ושטחם בפועל.
3. כי בדק את מצבה המשפטי, הפיזי והתכנוני של הדירה על כל חלקיה, לרבות הת.ב.ע., ואת היתרי הבניה, בכל רשות מוסמכת את ההסכמים ו/או המסמכים אשר צורפו למסמכי ההזמנה ו/או לחוזה זה, את ייעודה והשימוש שנעשה בה בפועל וזכויות צדדים שלישיים אחרים בדירה ככל שישנן.
4. כי ראה ובדק את מצבה הרישומי של הדירה ובין היתר את זכויותיהם של החייבים בה, את אפשרויות השימוש בדירה, ייעודו, היתרי הבניה (ככל שישנם) וניצול זכויות הבניה בו (ככל שקיימות), ואת יתר העניינים והמסמכים הנוגעים להתקשרותו זו.
5. כי חוות דעת השמאי שצורפה להצעה איננה מחייבת את כונס הנכסים, השמאי ו/או החייבים ואין הוא יכול להסתמך עליה ו/או על כל מצג שהוצג לו על-ידם ו/או מי מטעמם.
6. 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 מום, פגם או אי התאמה נראית ונסתרת בקשר לזכויות בדירה ו/או מצבן ו/או להתקשרותו זו.
7. 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 פיו.
8. א. המוכר באמצעות כונס הנכסים מוכר את זכויותיהם 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

1. א. לאחר תשלום מלוא התמורה הנקובה בסעיף 5 על-ידי הקונה ומילוי כל התחייבויותיו, יבקש כונס הנכסים 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 כונס הנכסים - 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.
2. 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 כונס הנכסים לרישום הזכויות על-פי הצו.
3. 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 כונס הנכסים 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

1. בתמורה, מתחייב הקונה לשלם לכונס הנכסים בהתאם להצעתו סך של - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪) בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן (להלן ולעיל: **"התמורה"**).

תשלום התמורה וחלקי התמורה יעשה בשקלים חדשים כמפורט להלן, במועדים ובתנאים הנקובים להלן:

1. 10% מהתמורה ישלם הקונה לכונס הנכסים במועד שיקבל הודעה בדבר אישור העסקה ע"י בית המשפט המחוזי בירושלים. כונס הנכסים יהיה רשאי לחלט את הפיקדון שנתן הקונה כתנאי לקבלת הצעתו לרכישת הזכויות בדירה - ע"ח התמורה.
2. 40% נוספים מהתמורה ישלם הקונה לכונס הנכסים תוך 30 יום מיום אישור העסקה ע"י בית המשפט המחוזי בירושלים.
3. את יתרת התמורה ישלם הקונה לכונס הנכסים תוך 60 יום מיום אישור העסקה ע"י בית המשפט המחוזי בירושלים.
4. בכפוף להוראות בית המשפט הנכבד, כל התשלומים ישולמו בשיקים בנקאיים לפקודת "עו"ד י. בר הלל - כונס הנכסים". במידה והסכים כונס הנכסים לביצוע תשלום בדרך אחרת לרבות בהעברה בנקאית ו/או מזומן, יישא הקונה בעלויות ההעברה והתשלום ייחשב כנפרע רק לאחר זיכויו המוחלט בפועל בחשבון הכינוס.
5. הקונה רשאי להקדים תשלומים ובלבד שנתן כונס הנכסים הודעה של 48 שעות מראש ובכתב.
6. 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 יוני 2019 אשר פורסם ע"י הלמ"ס.

1. מוסכם כי התאריך והתמורה בחוזה זה ימולאו על-ידי כונס הנכסים לאחר אישור המכר על-ידי בית המשפט המחוזי בירושלים בהתאם ליום האישור ולגובה ההצעה הסופית שאושרה כאמור לעיל.
2. 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 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

1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כאמור בסעיף 5 לעיל במלואן ובמועדן, מסירת החזקה **המשפטית** בדירה תבוצע תוך 7 ימי עבודה מהיום שהקונה ישלם את מלוא התמורה. אישור בכתב מאת כונס הנכסים לקונה בדבר הזכות לקבל לידיו את החזקה בדירה במועד שיכתב באישור, יהווה מסירת החזקה לכל דבר ועניין.
2. 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 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 הדירה.
3. אם כונס הנכסים לא יוכל לבצע את מסירת החזקה במועד המפורט לעיל, לא יהווה הדבר הפרת הסכם מצד כונס הנכסים. במקרה כזה יפעל כונס הנכסים על פי צווים שיקבל מבית המשפט לצורך מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

## הפרת הסכם

1. 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.

1. מוסכם על הקונה, כי הפרה של אחד או יותר מהסעיפים המפורטים להלן תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה: 2, 5, 7, 10 , 16, 18.
2. מבלי לגרוע מאמור בהסכם זה, כל תשלום של התמורה ו/או חלקה ו/או השבת הוצאות כונס הנכסים ו/או נזקיו ופיצויו 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 לתשלומו על פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין ועד לתשלומו המלא בפועל.

### תשלומים שונים

1. המוכר (בכפוף לכל דין) ו/או החייבים 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 לידיו ואילך.

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.

1. 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 למתן תוקף.
2. א. כונס הנכסים יישא בתשלום מס שבח בגין עסקה זו - באם יחול.
3. הקונה יישא בתשלום מס הרכישה בגין עסקה זו וישלמו במועד הקבוע בחוק ו/או בתקנות.
4. הקונה יישא בכל האגרות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים ברישום ו/או העברת זכויות המוכר בדירה על שמו ברשות מקרקעי ישראל ו/או בקבוצת השומרים ו/או בכל רשות אחרת.
5. הקונה יישא בהוצאות הנדרשות להעברת מוני החשמל, מים וגז על שמו.
6. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 15-17 לעיל, הקונה יישא בכל תשלום ו/או חוב המוטל על הדירה אשר כונס הנכסים לא התחייב במפורש לשלמם.
7. מובהר, כי כונס הנכסים ישלם תשלומים שונים מתוך כספי התמורה בלבד וזאת אך ורק ככל שתהא עליו כבעל תפקיד חובה ואפשרות על פי דין לשלמם.
8. 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 בדירה לקונה ו/או לצורך רישום/העברת זכויות המוכר בדירה על שם הקונה.

### שונות

1. כונס הנכסים, 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.
2. 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 בבנק אגוד בחריגה ממסגרת, החל מיום התשלום על ידם ועד למועד החזר הסכום.
3. מוסכם כי חוזה אינו בגדר חוזה לטובת צד ג' כלשהו, וכי הוא מסדיר אך ורק את מערכת היחסים בין הקונה למוכר בלבד.
4. 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.
5. 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 בית המשפט המחוזי בירושלים.
6. 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 מייעץ.

1. התחייבויות כל אחד ואחד מיחידי הקונה הם ביחד ולחוד.

### הכרעה בסכסוכים ומחלוקות

1. הסמכות הבלעדית להכרעה בכל סכסוך או מחלוקת בקשר לחוזה זה, ביצועו ו/או פרשנותו, מוקנית בזאת לבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט של חדלות פירעון, והצדדים מסכימים מראש לבירור מחלוקות כנ"ל במסגרת של בקשה למתן הוראות.
2. כתובת הצדדים הינה כנקוב בראש הסכם זה או בכל כתובת חלופית אחרת שתימסר וכל הודעה תשלח לצד השני בדואר רשום, תחשב שנתקבלה כעבור 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **כונס הנכסים הקונה**

 Q:\איגוד\מנדלסון שרה וישראל\מסמכי המכר\הסכם מכר מנדלסון.docx