

אליעזר קליבנסקי
 עו"ד ונוטריון מ.ר. 5135
 סניף 15, הרצליה
 טל: 09-9541139

24.3.2015

מס' תיק 4715-06-22
 בפני כב' השופטת ורד שביט פינקלשטיין

בבית המשפט למשפחה
 בתל אביב יפו

מס'	שם הבעלים	תעודת זהוי	כתובת	חלקים בלתי מסוימים בממכר
1.	שלומי צח			
2.	שי צח			
3.	שני צח			
4.	כוכבה שהרבני			
5.	אסתי אביטל			
6.	סופי משה			
7.	איריס אברגל			
8.	רחל צח			

(להלן - "הבעלים")

הבעלים באמצעות כונסי הנכסים:
 עו"ד אדמית כהן וינשטוק, מ.ר. 34177
 מרחוב בורלא 1/28, תל אביב
 טלפון נייד: 050-6321318
 דואר אלקטרוני: admit@adc-law.co.il
 וכן:
 עו"ד אליעזר קליבנסקי, מ.ר. 5135
 מרחוב סירקין 15, הרצליה
 טלפון נייד: 050-3355010
 דואר אלקטרוני: kkkkk@goldmail.net.il
 וכן:



עו"ד מונדי לייבה, מ.ר. 5779
מרחוב רוטשילד 30, בת ים
טלפון נייד: 052-2580302
דואר אלקטרוני: mundy9898@gmail.com
(להלן, ביחד: "כונסי הנכסים")

פסיקתא

לבקשת כונסי הנכסים, מאושר בזה ההסכם שנחתם ביום 10.2.25 בינם ככונסי נכסים לבין יחיד הקונים, ה"ח חן מורגנשטיין, ת.ז. 200409365, אברהם מורגנשטיין, ת.ז. 313178154, ומיכאל מורגנשטיין, ת.ז. 057809535, שלושתם מרחוב הגיבורים 26 בת ים, למכירת הדירה הנמצאת ברחוב הגיבורים 7 בשכונת עמידר בת ים, והידועה כגוש 7050 חלקה 73/3 לרבות החלק היחסי הצמוד לה ברכוש המשותף (להלן: "הדירה") הרשומה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין ע"ש הבעלים לפי חלקיהם במקרקעין כמופיע לעיל (להלן: "הבעלים"), ואשר העתקו מצורף בזה.

במסגרת אישור ההסכם ניתנות לכונסים הוראות לחתום על כל המסמכים הדרושים לביצוע המכירה והוצאתה אל הפועל בכל הרשויות הדרושות על מנת שניתן יהיה להעביר את כל הזכויות בדירה לקונים, לאחר שימלאו אחר כל התחייבויותיהם כלפי הבעלים ע"פ חוזה המכר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לפעול כדלקמן;

1. לחתום ולהגיש לרשם המקרקעין בקשה לרישום הערת אזהרה על התחייבות לעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.
2. לחתום ולהגיש לרשם המקרקעין בקשה לרישום הערה בדבר התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק ממנו יטול הקונה הלוואה למימון הרכישה.
3. לפתוח חשבון נאמנות בו הנהנים יהיו יחיד הבעלים ולהפקיד בו את כספי התמורה ולעשות שימוש בכספי התמורה לצורך תשלום המיסים החלים על הבעלים בקשר למכירה ובכלל זה תשלום מס שבח, תשלום ארנונה, תשלום היטל השבחה, וכיוצא בזה.
4. לחתום בשם הבעלים על הצהרות ודיווחים של העסקה ולהגישם למשרד מיסוי מקרקעין.
5. לחתום על שטרי המכר ויפוי כוח בשם הבעלים לצורך העברת הזכויות בדירה ע"ש הקונים.
6. לבצע כל פעולה אחרת הדרושה בנסיבות הענין.
7. לחלק את כספי התמורה בהתאם לחלק היחסי של כל הבעלים בניכוי ההוצאות היחסיות החלות בקשר לכינוס ובקיצוץ שכר טרחת הכונסים כפי שיאושר על ידי כב' בית המשפט בהתאם לבקשה פרטנית שתוגש על ידי כונסי הנכסים.

י"ז אדר תשפ"ה, 17/03/2025 תיק 43358-03-25 שופטת ורד שביט פינקלשטיין	החלטה
מאושרת. ורד שביט פינקלשטיין, שופטת	
*** נחתם דיגיטלית ***	



מס' 9541139
מס' 09-9541139
מס' 09-9541139
מס' 09-9541139
מס' 09-9541139
מס' 09-9541139
מס' 09-9541139
מס' 09-9541139
מס' 09-9541139
מס' 09-9541139

תצהיר

אני, הח"מ, אדמית כהן, עו"ד מ.ר. 34177, בעלת ת.ז. שמספרה 033071341, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה במסגרת כתב תביעה (בהסכמה) המוגשת לבית המשפט למשפחה בת"א לאישור התקשרות כונסי הנכסים בשם בעלי הזכויות בהסכם המכר למכירת דירה, כהגדרתה לחלן.
2. הנני אחת משלושה כונסי נכסים שמונו ביום 8.12.2022 על ידי כב' בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב, בענין תמ"ש 4715-06-22 לצורך מכירת הדירה המצויה ברחוב הגיבורים 7 בת ים, והידועה כגוש 7050 חלקה 73 תת חלקה 3 (להלן - "הדירה"), מבין יתר שלושת כונסי הנכסים שמונו ע"י כב' בית המשפט למשפחה ביום: 8.12.2022.
3. כל האמור בכתב התביעה לאישור הסכם המכר המצ"ב הינו אמת וידוע לי מידיעתי האישית מכת טיפולי ומעורבותי בכלל הליכי כינוס הנכסים והמכירה, לרבות הטיפול בהסכם המכר מול הקונה ובאי כוחו ומול יתר כונסי הנכסים.
4. חתמתי על הסכם המכר, וזאת הן בשמי ככונסת נכסים והן בשם עו"ד מונדי לייבה שהינו כונס נכסים ביחד עמי ושהעניק לי יפוי כח בלתי חוזר לעשות כן המצ"ב כחלק מהסכם המכר.

זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.

אדמית כהן, עו"ד

אישור עו"ד

הנני מאשר בזה כי ביום 12.3.2025 הופיעה בפני, שילת כהן, עו"ד, במשרדי שברחוב ברקוביץ 4 תל אביב, עו"ד אדמית כהן נושאת תעודת זיהוי שמספרה 033071341, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת בלבד-וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה.

שילת כהן, עו"ד
מ.ר. 60277
חתימה

שילת כהן, עו"ד
מ.ר. 60277
חתימה

ד"ר יוסף יעקב סגל

24.2.2025

אליעזר קליבנסקי
עו"ד ונוטריון מ.ר. 5135
סירקין 15, הרצליה
טל: 9541139-09

חשבונית

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 10 בחודש פברואר בשנת 2025

בין:

מס'	שם הבעלים	תעודת זהוי	כתובת	חלקים בלתי מסוימים בממבר
1.	שלומי צח			
2.	שי צח			
3.	שני צח			
4.	כוכבה שהרבני			
5.	אסתי אביטל			
6.	סופי משה			
7.	איריס אברגל			
8.	רחל צח			

להלן, ביחד: "המוכר"

כולם באמצעות כונסי הנכסים:

עו"ד אדמית כהן וינסטוק, מ.ר. 34177

מרחוב בורלא 1/28, תל אביב

טלפון נייד: 050-6321318

דואר אלקטרוני: admit@adc-law.co.il

וכן:

עו"ד אליעזר קליבנסקי, מ.ר. 5135

מרחוב סירקין 15, הרצליה

טלפון נייד: 050-3355010

דואר אלקטרוני: kkkkk@goldmail.net.il

וכן:

עו"ד מונדי לייבט, מ.ר. 5779

מרחוב רוטשילד 30, בת ים

טלפון נייד: 052-2580302

דואר אלקטרוני: mundy9898@gmail.com

(להלן, ביחד: "כונסי הנכסים")

לבין:

1. חן מורגנשטיין, ת.ז. 280409365

מרחוב הגיבורים 26, בת ים

טלפון:

2. אברתם מורגנשטיין, ת.ז. 313178154

יוסף יעקב סגל, עו"ד
Yosel Segev, Adv.
License No. 78814 מ.ר.

אדמית כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

אדמית כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

אדמית כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
תל אביב מיקוד קומה 6
טל: 6423806
נייד: 076-5385864
מקסי: 076-5100120
050-6321318
admit@adc-law.co.il

קום למצב ליד

24.3.2021

אגף בטיחות
עו"ד וועטרינר מ.ר. 135
סירקין 15, הרצליה
טל: 09-9541139

3. מיכאל מורגנשטיין ת.ז.

מרחוב:

טלפון:

כולם ע"י בייב עו"ד יוסף שגב

מגדלי H תנ"י בר כוכבא 4 בני ברק, 5126101

טלפון: 03-7661030; פקסימיליה: 03-7661040, נייד: 054-7967564

(ביחד ולתור לחלן: "הקונה")

מצד שני:

תואיל

ועל פי פסק דינו של כבוד ביהמ"ש לענייני משפחה בתל אביב מיום 8.12.2022 בענין תמ"ש 4715-06-22 (לחלן: "פסק הדין") (שהעתק עמודים רלבנטיים מפסק הדין מצ"ב כנספת 1) מונו כונסי הנכסים עו"ד אדמית כהן וינשטוק, עו"ד אליעזר קליבנסקי ועו"ד מונדי לייבוב (לחלן: "כונסי הנכסים") ככונסי נכסים למכירת הדירה (לכל המרכיב במחיר בשוק החופשי), שהייתה רשומה (בעבר) ע"ש חמונה צלאח דוד ז"ל, ת.ז. 2900694 (לחלן: "המנוח"/"הבעלים המקורי") ואשר בתנאים לפסק הדין ולצווי ירושה וצווי קיום צוואה שהוצאו נרשמה בבעלות יורשיו, יחידי המוכר, המפורטים בכתרת החסם (לחלן: "היורשים" או "המוכר/ים"); לטובת כונסי הנכסים נרשמה חברה בפנקסי המקרקעין ביום 1.1.2025. הדירה מצויה בבניין שברחוב הגיבורים 7, שכונת עמידר בבת ים (לחלן: "הבניין"), והיא ידועה כתת חלקה 3, בחלקה 73 בגוש 7050 (לחלן: "הדירה"), בשטח רשום של 35.70 מ"ר בקומה השנייה בבניין, כמפורט בנסח רישום המקרקעין של הדירה (המצ"ב כנספת 2); כל זכויות חמונה בדירה יכנון לחלן גם: "חממבר";

ותואיל

וחמונה, באמצעות כונסי הנכסים, מצהיר כי, למיטב ידיעתו, הדירה והזכויות בה נקיות וחופשיות מכל חערת אזהרה ואו שעבוד ואו משכנתא ואו עיקול ואו משכון ואו חוב ואו צו (לרבות מנהלי או משפטי או צו הריסה) ואו זכות כלשהי לטובת צד ג' ואו פולש ואו מסיג גבול, למעט חובות ארענה שוטפים בגין הדירה לרשות המקומית, שישולמו על ידי כונסי הנכסים כמפורט בחסם זה (כל האמור לעיל, למעט לחובת הקונה או בגינה, יכונה לחלן: "זכות מגבילה"), וכי הקונה רוכש את הנכס, כשחוא נקי מכל זכות מגבילה ואו מכוח סעיף 34 א' לחוק המכר, בתנאים לחלטת כבוד ראש החוצאה לפועל כמבואר לחלן;

ותואיל:

וכונסי הנכסים קיבלו לידיהם שמאות מטעם השמאי מר אלי סידאון (לחלן: "השמאי" או "השמאות") (והעתקה מצ"ב כנספת 3), פרסמו מודעה בעיתון כחומנה להציע הצעות (והעתקה מצ"ב כנספת 4) ושלחו למציעים השונים את השמאות וכן התקבלו בידי כונסי הנכסים שמאות מעודכנת שנשלחה גם היא למציעים (והעתקה מצ"ב כנספת 5) וכי התקבלו בידי כונסי הנכסים שתי הצעות לרכישת הדירה, התקיימה התמחרות בין המציעים והצעות הקונה הייתה הגבוהה ביותר ובתנאים היא נבחרה כהצעה הזוכה על ידי כונסי הנכסים ואושרה על ידי כלל יחידי המוכר למכירת הזכויות בדירה;

ותואיל:

וחקונה מצהיר כי הוא רוכש את הדירה, ללא שהסתמך על מצגים כלשהם מאת המוכר ואו מאת כונסי הנכסים, אלא על סמך בדיקותיו העצמאיות, וכי הוא קיבל לידיו העתקים של השמאות ושל העדכון לשמאות שנערכו מטעם כונסי הנכסים באמצעות השמאי, וכי הוא בדק את כל הפרטים בשמאות הללו באמצעות בעלי מקצוע מטעמו וכן את כל זכויות המוכר במכר וכן ניתנה לו

↑

אדמית כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב
טל: 03-7661030

אדמית כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

האפשרות לעשות כן בכל הרשויות חרלוונטיות וכן בדק פיזית את הממכר ומצאו מותאים לצרכיו, הוא מוותר על כל טענה של אי התאמה או אחרת בגין כל חנייל כלפי המוכר וכי הוא שיפעל על חשבונו לצורך העברת הזכויות בממכר בלשכת רישום המקרקעין על שמו, כשהזכויות נקיות מכל זכות מגבילה כהגדרתה בחסכם זה, ולקבל את החזקה בו ולחתום על כל מסמכים הנדרשים לצורך כך;

והואיל וברצון המוכר באמצעות כונסי הנכסים למכור לקונה ולהמחות לו את כל זכויותיו בנכס, במצבן הפיזי, התכנוני, הרישוי, ההנדסי והמשפטי, כפי שהן (as-is), במועד חתימת הסכם זה וכפי שתחיינו במועד המסירה (לחלן: "הממכר"), הכל בכפוף לאמור בחסכם זה;

והואיל ובכפוף לאישור הסכם זה על ידי יו"ר ההוצאה לפועל בתל אביב, הקונה מעוניין לרכוש מהמוכר את הממכר במצבו כפי שהוא (as is), במועד החתימה על חוזה זה וכפי שיהיה במועד המסירה ולקבל בהסבה את מלוא זכויותיו ותחייבויותיו של המוכר ביחס לממכר, הכל בהתאם ובכפוף לאמור בחוזה זה;

לפיכך, הוצאה, חותמה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה מחוזה חלק בלתי נפרד מההסכם.
- 1.2. כותרות הסכם זה נרשמו מטעמי נוחות בלבד ולא תשמשנה לצורך פרשנות כלשהי.
- 1.3. הנספחים

הנספחים המצורפים לחוזה זה הינם חלק בלתי נפרד הימנו. ואלו נספחי החוזה:

נספח 1 - עמודים רלבנטיים מפסק הדין.

נספח 2 - נסח טאבו של חדירה.

נספח 3 - העתק השמאות.

נספח 4 - הזמנת לחציע הצעות.

נספח 5 - שמאות מעודכנות.

נספח 6 - בקשה לרישום הערת אזהרה.

נספח 7 - שטר מכר.

נספח 8 - ייפוי כוח בלתי תוזר חתום ע"י הכונסים בשם יחיד המוכרים.

נספח 9 - ייפוי כוח למחיקה ובקשה למחיקת הערת האזהרה מאת הקונה.

2. תעשיית

- 2.1. בתמורה לקיום כל התחייבויות תקונה כמפורט בחסכם זה, ובכפוף לאישור ראש ההוצאה לפועל את חוראות חסכם המכר להלן זאת התקשרות כונסי הנכסים בחסכם המכר, מותחייב המוכר למכור לקונה את מלוא זכויותיו בדירה, במצבה כמות שתיא AS IS ביום חתימת ההסכם, פנויה מכל אדם והוא מתחייב למסרה כשהזכויות בה נקיות מכל זכות מגבילה כהגדרתה בחסכם זה וכן להמציא לידי הקונה או למי שהוא יורה את מסמכי הרישום לשם העברה על שם הקונה של מלוא זכויות



גלם אלג מ.ר.
טל: 09-9541139

3
אשראי
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

אדמות כדון עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב



הבעלות בממכר בלשכת רישום המקרקעין.

2.2. חקונה מתחייב בזאת לרכוש ולקבל את מלוא הזכויות בממכר ולקבל את החזקה בו מחמוכר ולקבל את הזכויות בממכר בלשכת רישום המקרקעין, כשהן נקיות מכל זכות מגבילה, בהגדרתה בהסכם זה וזאת בתנאים ובתמורה הנקובים להלן בהסכם זה ולשלם למוכר בתנאים המפורטים בהסכם זה, את התמורה במלואה.

3. תנאי מתלה להתקשרות בהסכם זה - קבלת אישור ראש החוצאה לפועל למכירת

3.1. תוקפו של הסכם זה מותנה בתנאי מתלה שהינו קבלת אישור ראש החוצאה לפועל בתל אביב, המאשר לכונסי הנכסים לחתום על הסכם זה ולפעול לחוצאותו אל הפועל על כל הכרוך בכך, וזאת לאחר שתוגש על ידי כונסי הנכסים בקשה לאישור. המכירה בתנאי החסכם והקובע כי מכירת הזכויות תבוצע על פי סעיף 34 לחוק המכר ו/או נותן כל אישור אחר הדרוש לשם כך. הבקשה תוגש לתיק החוצאה לפועל תוך 14 ימים מחתימת הקונה על הסכם המכר וקבלתו ע"י הרוכש, והפקדת התשלום הראשון בידי כונסי הנכסים..

3.2. היה ומכל סיבה שהיא לא יאושר המכר על ידי ראש החוצאה לפועל, כי אז יבוטל הסכם זה, משל לא בא לעולם וכונסי הנכסים ישיבו לקונה את המקדמה ששולמה על ידו כתנאי להתקשרות בהסכם זה לרבות את התשלום הראשון במלואו. בהתאם, אין ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך והוא מסכים לכך במפורש ובכתב.

3.3. משתינתן תחלטה המאשרת את ההתקשרות בהסכם זה ע"י יו"ר החוצאה לפועל, כי אז כונסי הנכסים יחתמו על בקשה לרישום הערת אזהרה בדבר קיום הסכם זה בלשכת רשם המקרקעין, ויעבירו העתק של הסכם המכר והערת האזהרה החתומים אל הקונה או אל בא כוחו.

4. הצהרות והתחייבויות המוכר

4.1. כי זכויותיו הן כמפורט במבוא להסכם זה.

4.2. כי הממכר נמכר לקונה במצבו כביום חתימתו על הסכם זה (AS-IS) וזאת, מבלי שלמוכר ו/או לכונסי הנכסים תהיה כל אחריות לממכר לרבות לא בקשר עם מצבו הפיזי ו/או התכנוני ו/או המשפטי ו/או מכל בחינה אחרת לרבות לא למצבו של הבניין ו/או הרכוש המשותף בו נמצא הממכר.

4.3. ככל שתוטל זכות מגבילה על זכויות המוכר בנכס לרבות עיקול ו/או הערת אזהרה ו/או חוב אחר וזאת ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה כי אז יפעלו כונסי הנכסים מתוך כספי התמורה המוחזקים בדשותם ככל שישנם לצורך ביטול זכות מגבילה ו/או הערה זו.

5. הצהרות הקונה

5.1. הקונה מצהיר ומאשר כי קודם לחתימת תוזה זה קיבל לידיו את כל הנספחים המצורפים לתוזה זו, כי ראה ובדק לרבות באמצעות מומחים מטעמו את הממכר, מצבו המשפטי, הפיזי והתכנוני של הממכר, לרבות מערכותיו, הזכויות הנרכשות על ידו בממכר לפי הסכם זה, ניתנה לו האפשרות לבדוק את רישום הזכויות בדירה ובממכר בלשכת רישום המקרקעין, את שטח הדירה, הרכוש המשותף, היתר הבניה של הבניין ובכל מקום אחר בו מתנהל רישום על פי דין ולרבות ביצע בדיקות באתר חרשות המקומית, מחלקת הנדסה - הועדה המקומית לתכנון ובנייה, ובכל מקום אחר שמצא לנכון וכן בתן את קיומם או היעדרם של היתרי בנייה וכן ידוע לו והוא בדק את כל הנתונים הרלבנטיים

אדמו"ר כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

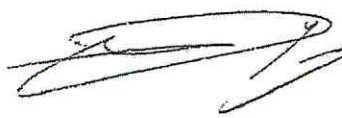
אדמו"ר כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

האחרים לשם ביצוע העסקה על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל - פרטי כל תכנית החלח על הדירה והממכר וכל הוראות דין החלח עליה, וכן הקונה בדק חיתב את אפשרויות השימוש בדירה ובממכר לרבות, מצבו של הממכר ואת חיותו ריק מזה שנים לרבות את מערכותיו (תמים, החשמל והגז וכיוצא בזה), וזאת, בין בעצמו ובין על ידי מהנדס/בעל מקצוע אחר מטעמו וכי מצאם מתאימים למטרותיו ולצרכיו ללא כל הסתמכות על מצג מאת המוכר ו/או מאת כונסי הנכסים לרבות לא בכל המצוין בשמאות וכי הוא מתחייב לקבל את החזקה בדירה ובממכר כשהממכר במצבו כפי שהוא (AS IS), נכון ליום חתימת הסכם זה וכפי שיהיה במועד המסירה וכי הדירה מתאימה לצרכיו ולמטרותיו וכי אין ולא תהינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד המוכר ו/או מי מיחידיו ו/או כונסי הנכסים בקשר לטיב הדירה ו/או בגין אי התאמה מכל סוג, לרבות מוס ו/או פגם ו/או אי התאמה לרבות נסתר.

- 5.2. הקונה מצהיר כי הוא מוותר בזאת, על כל טענות מוס, ברירה ואי-התאמה כלשהן בקשר לממכר לאחר שערך את כל הבדיקות כמפורט בסעיף 5.1 לעיל כקונה סביר, וכן כי המוכר ו/או כונסי הנכסים אינם נושאים ולא יישאו בכל אחריות שהיא לאפשרויות ניצול של הדירה או הממכר ו/או לכל פגם שיתחווה בהם, אם יתחווה, לאחר מועד מסירת החזקה בדירה ואילך, וכי הוא משחרר את המוכר ו/או את כונסי הנכסים באופן סופי ומוחלט מכל אחריות שהיא לטיב ו/או לפגמים ו/או למצב המשפטי ו/או התכנוני ו/או הפיזי של הדירה ו/או הממכר ו/או מצב הבניין ו/או הרכוש המשותף.
- 5.3. תקונה מצהיר כי חוברה לו שטח החצר אינו צמוד לדירה ואינו רשום כתצמדה לדירה בפנקסי המקרקעין.
- 5.4. תקונה מצהיר כי חוברה לו שעל הסכם זה לא חלות הוראות חוק המכר, וכי המוכר הינו אדם פרטי המוכר את הדירה כדירה יד שנייה.
- 5.5. המוכר מצהיר כי ביכולתו לממן את כל התמורה המפורטת בהסכם זה וכי ניתן לו אישור עקרוני לקבלת חלואה מאת בנק וזאת תוך שידוע לו כי באחריותו חבלעדיית לממן ממקורותיו את הרכישה על פי הסכם זה, וזאת גם אם לא יקבל חלואה מהבנק ו/או מכל גורם אחר.
- 5.6. כי ניתנה לו אפשרות להביא מהנדס ו/או אדריכל ו/או מודד ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעמו על מנת לבדוק את הדירה על הצמודותיה ו/או את הממכר הן מבחינה פיזית והן מבחינה מבנית ו/או תכנונית וחוא מוותר על כל טענה כלפי המוכר ו/או כונסי הנכסים בעניין זה.
- 5.7. לחסרת ספק, תקונה רוכש את הממכר במצבו כביום חתימת הסכם זה (AS IS), לרבות בלאי שיחול בדירה עד למועד מסירת החזקה בפועל, תוך שהובהר לו כי בדירה ישנם נכון למועד חתימת הסכם זה תפצים ו/או רהיטים ועל כן אין זה באחריות המוכר ו/או כונסי הנכסים לפנותם וממילא תקונה לא הסתמך על כל מצג מאת המוכר ו/או כונסי הנכסים בקשר לכך.
- 5.8. סעיף 5 על כל סעיפי המשנה בו הוא תנאי יסודי ועיקרי בהסכם.

6. התמורה

- תמורת הזכויות בממכר, ישלם הקונה סך סופי, של 1,750,000 ש"ח (מיליון שבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) (להלן: "התמורה"), בהתאם לתשלומים, כמפורט להלן:
- 6.1. סך של 180,000 ש"ח (מאה ושמנים אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הראשון"), ישולם


 חתום ונכנס
 28.7.2021

5
 אדמית כהן, עו"ד
 מ.ר. 34177
 רח' בורלא 1 דירה 28
 תל-אביב

אדמית כהן, עו"ד
 מ.ר. 34177
 רח' בורלא 1 דירה 28
 תל-אביב



מסמך
מס' 32021
אליעזר דליצבסקי
מיוקן 15, הרצליוו
טל: 9541139

במעמד החתימה על הסכם זה, כשהסכום כולל את הסך של 160,000 ₪ שנמסרו ע"י הקונה בשיק בנקאי לפקודת עו"ד אדמית כהן, באמצעות המחאה בנקאית והקונה ישלים את ההפרש בסך 20,000 ₪. הסכום האמור יוותר בנאמנות בידי כונסי הנכסים עד לקבלת אישור ראש ההוצאה לפועל לעסקה, וכאמור לעיל יגישו בקשה חתומה על ידי כונסי הנכסים לרישום הערת אזהרה. בהתאם, לאחר רישום הערת האזהרה כאמור או בחלוף 7 ימי עסקים יהיו רשאים כונסי הנכסים לפעול לשם פתיחת חשבון נאמנות ולהפקיד את התשלום הראשון בחשבון זה.

6.2. הנאמן ינהל את חשבון הנאמנות ויהיה רשאי לשלם מתוך כספי הנאמנות כל סכום המגיע לפירעון בקשר למיסים החלים על ההתקשרות בהסכם זה מאת המוכר ובכלל זה לצורך קבלת אישורי מס שבח ואישורי עירייה, כולל אישור הועדה המקומית ורק לאחר מסירת כל האישורים ותשלום שכר הטרחה לכונסי הנכסים בהתאם להחלטות ראש ההוצאה לפועל יהיו רשאים כונסי הנכסים להעביר את כספי הנאמנות ליחיד המוכר בתוספת הפירות ככל שיצטוו על סכומים אלו.

6.3. כמו כן, יובהר, כי במידה ורישום הערת אזהרה לא יתאפשר עקב מניעה שאינה קשורה בקונה (לרבות סגר/עיצומים ו/או התמרה עקב מלחמת "חברות ברזל" ו/או פגרות ו/או חגים), יוחזק התשלום הראשון כאמור על-ידי הנאמן עד לחסרת המניעה ולרישום הערת האזהרה לטובת הקונה, כשהזכויות נקיות מכל זכות מגבילה, כהגדרתה בהסכם זה או עד חלוף 7 ימי עסקים מהסרת המניעה כאמור, לפי המוקדם.

6.4. עד ולא יאוחר מתום 21 ימים מיום קבלת הודעת הכונסים בדבר אישור יו"ר הוצאה לפועל את ההסכם, ישלם הקונה למוכר באמצעות כונסי הנכסים סך נוסף של 370,000 ₪ ("שלוש מאות ושבעים אלף שקלים חדשים") (להלן: "התשלום השני").

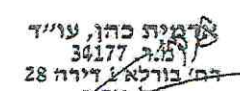
6.5. עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים ממועד בו יש לשלם את התשלום השני, ישלם הקונה למוכר את יתרת התמורה בסך נוסף של 1,200,000 ₪ ("מיליון ומאתים אלף שקלים חדשים") (להלן: "יתרת התמורה"). תשלום זה הינו כנגד מסירת החזקה בממכר לקונה וכנגד מסירת כל מסמכי העברת הזכויות, כהגדרתם להלן, לידי הקונה (להלן: "יתרת התמורה").

6.6. היה ועד למועד תשלום יתרת התמורה כאמור לא ימצא המוכר לקונה אישור מאת שלטונות מס שבח על מלוא הזכויות בדירה לפי המוכר פטור מתשלום מס שבח או כי המוכר שילם את מס השבח בהתאם להוראות הדין ואין יתרה לתשלום ו/או אישור לרישום בפנקסי המקרקעין בגין תשלום מקדמת מס חשבת ו/או אישור בר-תוקף מאת עיריית בת ים בדבר הסכמתה להעברת הזכויות בדירה ע"י הקונה לרבות אישור הועדה המקומית (כולל אישור תשלום או כי אין חוב בגין היטל חשבתה), לא יועבר ע"י הכונסים כל סכום שהוא לידי היורשים.

6.7. הנאמן יפתח חשבון בנק בנאמנות לטובת המוכר ויפקיד בו את כספי הנאמנות וישמור אותם בעו"ש בחשבון זה. עצם חתימת המוכר על הסכם זה מהווה חוראה בלתי חוזרת לנאמן לשלם מתוך כספי הנאמנות כל סכום המגיע לפירעון עפ"י שומת מס שבח ו/או כל חוב לעיריית בת ים ו/או לוועדה המקומית החל על המוכר עפ"י הסכם זה ו/או כל תשלום אחר אשר חל על מוכר בהתאם להוראות הסכם זה ולצורך המצאת לקונה של כל האישורים והמסמכים הנדרשים להעברה ולרישום מלוא הזכויות בדירה על שם הקונה. רק לאחר המצאת כל האישורים ומסמכי העברה, יהיה הנאמן רשאי להעביר את כספי הנאמנות למוכר, בתוספת הפירות שיצטוו, אם יהיו כאלה.

6.8. מוכר ומוסכם כי אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מזכויות הקונה לקבל החזקה בממכר במועד מסירת

 אדמית כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
דח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

 דח' בורלא, עו"ד
מ.ר. 34177
דח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

החזקה, בכפוף להעברת מלוא התמורה למוכר ואו לנאמן, לפי העניין.

- 6.9 מובחר כי איחור בתשלום עד 14 ימים לא ייחשב כלל הפרת חסכם מצד הקונה ולא יישא ריבית פיגורים ולא יזכה את המוכר בסעד ואו פיצוי כלשהו מהקונה. פיגור העולה על 14 ימים בתשלום אחד מהתשלומים ע"י התמורה על ידי הקונה למוכר, יזכה את המוכר, בנוסף לריבית החל מהיום הארבעה עשר, כאמור לעיל, גם בכל התרופות שהוא זכאי להן עפ"י חסכם זה ואו עפ"י הדין בגין הפרת התחייבות יסודית של החסכם. בנוסף, בלי שהדבר יחשב להסכמה לאיחור, ובלי שהדבר יפגע ביתר זכויות המוכר עפ"י חסכם זה, לרבות באשר לזכותו לביטול החסכם וזכותו לקבלת הפיצוי המוסכם וכל פיצוי אחר בהתאם להוראות סעיף 11 לחל, כל יום איחור בתשלום, יהויב בפיצוי כספי בסך של 400 ₪ לכל יום איחור.
- 6.10 מסירת החזקה בממכר ותשלום יתרת התמורה הינם חיובים שלובים זה בזה ותשלום לנאמן כמורח כתשלום למוכר.
- 6.11 המוכר מצהיר ומאשר כי הוא מודע לכך שהקונה אמור לשלם חלק מיתרת התמורה בסיוע של בנק למשכנתאות (להלן: "הבנק למשכנתאות"), והמוכר מסכים לחתום על כתב התחייבות מוכר וכל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק למשכנתאות, בנוסף מקובל ובהתאם למפורט להלן, על מנת לאפשר לקונה לקבל את המשכנתא הנ"ל ובתנאי כי הבנק למשכנתאות ישלם את כספי המשכנתא ישירות לחשבון כונסי הנכסים אשר פרטיו יועברו לבנק למשכנתאות, כמפורט בחסכם זה וכן כי כספי התשלומים הנקובים בסעיפים 6.1 ו-6.4 לעיל ישולמו מחוץ עזמי של הקונה וכן יחולו ההוראות המפורטות להלן.
- 6.12 לאחר ביצוע התשלום הראשון והשני במלואם, כונסי הנכסים יחתמו, תוך 7 ימי עסקים לאחר שיתבקשו לכך בכפוף למניעה שמקורה בכות עליון ואו סגר כללי ואו בידוד ואו חגים, על כתב התחייבות מוכר ואו מסמכים נלווים נוספים שחתימת המוכר נדרשת לגביהם כמקובל, בהתאם לנוסח מקובל ובהתאם למו"מ שיתנהל בין כונסי הנכסים לבין הבנק למשכנתאות ביחס לנוסח כתב התחייבות ובלבד ולא יהיה בהם כל הוראה המטילה על המוכר ואו על כונסי הנכסים התחייבות כספית מעבר להתחייבויות המוכר על פי חסכם זה (ואו התחייבויות מקובלות ונהוגות של מוכרי דירה) למעט התחייבות לחזיר לבנק, במקרה של ביטול חסכם המכר כדון, את הכספים ששולמו על ידי הבנק ישירות לכונסי הנכסים בהתאם להוראות חסכם זה, ללא ריבית פיגורים או קנסות ובניכוי הפיצוי המוסכם.
- 6.13 היה והעביר הבנק למשכנתאות את חלואות המשכנתא לחשבון כונסי הנכסים ואו לחשבון הנאמנות ומכל סיבה שהיא חקשורה בקונה, בין אם מסיבה של הפרת החסכם ע"י הקונה ואו מכל סיבה אחרת חקשורה בקונה, נאלצו כונסי הנכסים להשיב את כספי החלואה לבנק למשכנתאות, בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית, קנס ואו כל תשלום אחר שמעבר לסכום קרן החלואה (להלן: "ההפרשים"), יישא הקונה בהפרשים במלואם ולא תשמע כל טענה ואו זכות בקשר לכך. שולמו ההפרשים על ידי כונסי הנכסים, ישיב הקונה לכונסי הנכסים את ההפרשים, באופן מידי ובכל אופן לא יאוחר מחלוף 7 ימי עסקים מדרישה. יובהר, כי האמור הינו בכפוף לכך שניתנה לקונה אפשרות להסדרת העניין אל מול הבנק למשכנתאות.
- 6.14 כונסי הנכסים מתחייבים לחתום על מסמכי הבנק במועד כאמור בכפוף לאמור בסעיפים 6.12 ו-6.13 לעיל שיידרשו לשם קבלת משכנתא על ידי הקונה, ואולם חתימתם כאמור על מסמכי המשכנתא לא יחייבו את כונסי הנכסים לרשום משכנתא ואו משכון ואו להעביר את הזכויות בממכר ע"י הקונה,

7
אדמית כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

אדמית כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

חל חתמי וס' י'ס

שכן רישום המשכנתא ואז המשכון לטובת הבנק ואז העברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה, יבוצעו ע"י הקונה ואז בא כוחו, אולם המוכר לא ימנע ואז יסכל ביצוע האמור לעיל.

6.15 מובהר, כי קבלת המשכנתא ע"י הקונה אינה מעניינם של כונסי הנכסים ואז של המוכר לכל דבר ועניין וכי לא ניתן כל מצג לקונה בקשר להעמדת המימון כאמור ולא יחויבו להמציא כל מסמך שאינו ברשותם לשם כך, ועל כך, אי קבלת החלואה האמורה ע"י הקונה מכל סיבה שהיא, לא תגרע מהחייבות הקונה לשלם את הסכום האמור לכונסי הנכסים במועדים האמורים בהסכם זה לעיל, בכפוף לחתימתם על מסמכי המשכנתא המוסכמים של הקונה.

6.16 כל החוצאות הכרוכות בקבלת המשכנתא וברישומה, וכל האחריות לקבלתה של החלואה במשכנתא, יחולו על הקונה בלבד.

6.17 הקונה ימלא אחר כל דרישות הבנק, המהוות תנאי מוקדם לקבלת המשכנתא ולתשלומה לכונסי הנכסים.

7. העברת הזכויות בממכר :

7.1 העברת הזכויות בממכר לא תבוצע לפני שהקונה ישלם לכונסי הנכסים את מלוא התמורה בגין הדירה.

7.2 כונסי הנכסים מתחייבים למכור ולהעביר לקונה את המסמכים לשם העברת הזכויות בממכר, כשהן נקיות מכל זכות מגבילה כהגדרתה בהסכם זה, בפנקסי המקרקעין ובכל מרשם אחר והקונה מתחייב לרכוש ולקבל מכונסי הנכסים את כל הזכויות בממכר, כשהן נקיות מכל זכות מגבילה כהגדרתה בהסכם זה ולקבל את החזקה המשפטית בממכר.

7.3 במועד מסירת החזקה וכנגד תשלום יתרת התמורה, ימסרו כונסי הנכסים לקונה את כל המסמכים המפורטים להלן (להלן ביחד : "מסמכי העברת הזכויות").

7.3.1 3 שטרי מכר, מקוריים, חתומים ע"י כונסי הנכסים ומאומתים כדין.

7.3.2 ייפוי כוח בלתי חוזר מקורי כאמור בסעיף 10.1 להלן, על פיו מייפיים כונסי הנכסים את ב"כ הקונה עו"ד יוסף שגב ואז חילל ברק ואז מאיר קייקוב ואז יאיר רייך (להלן : "באי כוח הקונה"), לחתום ולבצע בשם המוכר את כל הדרוש לשם העברת מלוא הזכויות בממכר על שם הקונה ולביצוע כל פעולה ולחתימה על כל מסמך או התחייבות הדרושים לצורך העברת מלוא הזכויות בממכר ע"ש הקונה.

7.3.3 חשבת כל עותקי ייפוי כוח בלתי חוזר המקורי כאמור בסעיף 10.3 להלן, שנתן הקונה לכונסי הנכסים בקשר לביטול הערת אזהרה ואז משכון שנחתמו על ידו במעמד חתימת הסכם זה.

7.3.4 אישור מקדמה מס שבת ממנהל מס שבת או אישור מס שבת חמופה לרשם המקרקעין לצורך העברת מלוא הזכויות בממכר מהמוכר לקונה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, וחמציין כי אין למוכר יתרה לתשלום בגין מס שבת ואז כי המוכר פטור מתשלום מס שבת בגין מכירת הממכר ואז מס רכוש ככל ונדרש.

אדמות כהן, עו"ד
 34177
 רח' בורלא 1 דירה 28
 תל-אביב

אדמות כהן, עו"ד
 34177
 רח' בורלא 1 דירה 28
 תל-אביב

אדמות כהן, עו"ד
 34177
 רח' בורלא 1 דירה 28
 תל-אביב

7.3.5 אישור מאת עיריית בת ים תמונה לרשם המקרקעין לצורך העברת מלוא הזכויות בממכר מתמונה לקונה, בתוקף למועד מסירת החזקה, לרבות אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, המעידים על העדר חובות בגין ממכר, לרבות על כך שאין חוב בגין היטל השבחה או שחוב זה שולם במלואו.

7.3.6 אישור עדכני על העדר חובות מצד המוכר לוועד הבית/חברת הניהול נכון למועד המסירה.

נכל הנ"ל יכנו לעיל ולהלן: "מסמכי העברת הזכויות".

7.4 מוסכם על הצדדים, כי עם מסירת מסמכי העברת הזכויות כהגדרתם לעיל ומסירת החזקה בממכר לרשות הקונה כמפורט בסעיף 8 להלן, ייחשב המוכר, לכל דבר ועניין, כמי שמילא את מלוא התחייבויותיו להעברת כל זכויות המוכר בממכר לקונה, על פי הסכם זה. יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובות המוכר להמציא לקונה עם דרישה כל אישור ואו מסמך אחר שדרש מהמוכר לצורך העברה ורישום מלוא הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שלא תוטל על המוכר או על כונסי הנכסים כל חבות או התחייבות שאינה בהתאם להוראות הסכם זה.

7.5 שטרי המכר, ייפוי כוח וכל מסמך אחר שניתן להחתים במעמד העסקה - ייחתמו במעמד חתימת הסכם זה וישארו בנאמנות אצל כונסי הנכסים, עד להעברת מלוא התמורה על-פי הסכם זה. העתקים מסומן לא לשימוש יימסר לקונה במעמד חתימת הסכם זה.

8. מסירת החזקה בממכר

8.1 החזקה בממכר תימסר בכפוף לתשלום מלוא התמורה, כשהממכר במצבו הנוכחי נכון ליום חתימת הסכם זה (לעיל ולהלן: "מועד מסירת החזקה" ואו "מועד המסירה"). כונסי הנכסים מתחייבים למסור לקונה את החזקה תכליתית בממכר. יובהר כי הממכר יימסר לקונה במצבו כפי שהוא נכון ליום חתימת הסכם זה וכשהוא כולל את הציוד והריהוט המצויים בו כיום. כונסי הנכסים לא יפנו את הציוד הזה מהממכר טרם מסירת החזקה ולרוכש לא תהיה כל טענה בקשר לכך.

8.2 הקונה או מי מטעמו מתחייבים להופיע בממכר במועד המסירה ולקבל מידי כונסי הנכסים את מפתחות הממכר, ולמלא אחר כל ההתחייבויות שעליו למלא עד וכולל מועד המסירה.

8.3 במעמד מסירת החזקה הצדדים יירשמו את מוני המיס, החשמל ותגו ככל וקיים.

9. מיסים ותשלומים נוספים

9.1 כל הוצאות אחזקת הממכר, הארנונות, האגרות, התשלומים, המיסים וההיטלים השוטפים, בין הממשלתיים ובין העירוניים ובין אחרים, מכל מין וסוג שהוא לרבות שחלים על בעלים ואו מחזיקים ואו משתמשים בדירה, לרבות מיסי ארנונה, ביוב, מים, חשמל, וכיוצ"ב, בגין הממכר לתקופה שעד למועד מסירת החזקה בפועל בממכר לידי הקונה - יחולו וישולמו על ידי כונסי הנכסים, ואילו לאחר מועד זה ואילך, יחולו כל המיסים והתשלומים כאמור בגין הממכר על הקונה והוא מתחייב לשלם.

9.2 היטל השבחה, אשר יידרש, אם יידרש, בגין כל תכנית אשר תקפה ואו נמסרה לפרסום עד ליום חתימת הסכם זה ואו חקלה ואו שימוש חורג שחלו עד ליום החתימה, יחול וישולם על ידי כונסי הנכסים, ואילו היטל השבחה שיידרש אם יידרש בגין כל תכנית שתקבל תוקף ואו תפורסם לאחר יום חתימת הסכם זה ואו חקלה ואו שימוש חורג שחלו עד ליום החתימה יחול וישולם על ידי

אדמית כהן, עו"ד
 מ.ר. 34177
 רח' בורלא 1 דירה 28
 תל-אביב

אדמית כהן, עו"ד
 מ.ר. 34177
 רח' בורלא 1 דירה 28
 תל-אביב

משרד המשפטים
 יו"ר ונוסחיון מ"ר 135
 יאריק 15, הרצליה
 09-9541139
 24.3.2014

הקונה.

- 9.3. תשלומי פיתוח כגון אגרות ביוב, תיעול, כביש מדרכה היטלי פיתוח וכיו"ב, אשר עילתם ואו החיוב בגינם נובע מכל החלטה אשר התקבלה לפני החתימה על הסכם זה, ישולמו על ידי כונסי הנכסים ואילו כל דרישה בגין האמור בס"ק זה, אשר נובעת מחלטה אשר התקבלה לאחר החתימה על הסכם זה, ישולמו על ידי הקונה.
- 9.4. מס שבח מקרקעין, ככל שיחול, בגין ההתקשרות בהסכם זה, ישולם ע"י כונסי הנכסים, לרבות באמצעות תשלום מקדמת מס שבח.
- 9.5. מס רכישה אשר יחול בגין התחייבויות הקונה בהסכם זה, ישולם ע"י הקונה.
- 9.6. כל מס או תשלום חובה, אשר לא הוזכרו במפורש בהסכם זה, יחול על הקונה או על כונסי הנכסים בהתאם להוראות החוק.
- 9.7. שילם צד מהצדדים תשלום חובה בו חייב הצד האחר להסכם זה, יהיה הצד האחר חייב להחזיר למשלם את הסכום ששולם כאמור, תוך 4 ימים מיום דרישתו הראשונה של המשלם.
- 9.8. סעיף זה הוא תנאי יסודי ועיקרי בהסכם.

10. ייפוי כוח

- 10.1. במעמד החתימה על הסכם זה יחתמו כונסי הנכסים על שטר מכר מקורי (שלא לשימוש) ואו יחתמו על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחם של באי כוח הקונה להעביר ולרשום את מלוא הזכויות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין ואו בכל רשות אחרת. יפוי הכח ואו שטרי המכר הנ"ל יומקדו בידיהם הנאמנות של כונסי הנכסים ויימסרו לקונה ואו לבי"כ כנגד ועם תשלום מלוא התמורה כאמור.
- 10.2. במועד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על ייפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחם של כונסי הנכסים לבטל את חמשכון ואו השעבוד ואו הערת האזכרה ואו כל זכות אחרת שתירשם לטובת הקונה ואו לטובת מי מטעמו ברשם חמשכויות ואו בלשכת רישום המקרקעין ואו בכל רשות אחרת. עוה"ד יעשו שימוש בייפוי הכח הנ"ל, במקרה בו הסכם זה הופר על ידי הקונה, בהפרה יסודית והתפרה כאמור לא תוקנה על ידי הקונה בתוך 21 ימים, לאחר שהקונה קיבל התראה לכך בדואר רשום ובדוא"ל לתיקון התפרה שתשלח גם בדוא"ל לבי"כ הקונה (בצירוף אישור טלפוני), ולאחר שהסכם זה בוטל כדן על ידי כונסי הנכסים ובכפוף לכך שמלוא התמורה חושבה לקונה בניכוי הפיצוי המוסכם. עם וכנגד קבלת מלוא התמורה ישיבו כונסי הנכסים את ייפוי הכוח האמור לידי בי"כ הקונה. סכום מקדמת מס שבח ככל ששולמה על ידי הקונה - יוחזר במלואו לקונה בלבד.

[Handwritten signature]

11. הפרת תרופות

- 11.1. הפר צד להסכם זה חוראה מחוראותיו יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק תחוזים (תרופות בשל הפרת תוצה), התשל"א - 1970.
- 11.2. הפרה של אילו מחוראות סעיפים 5,6,7,8,9 להסכם זה, וכן איחור של למעלה מ-14 ימים בתשלום כלשהו שהקונה חייב לשלם על פי הסכם זה, יהיו הפרה יסודית של הסכם זה. איחור בתשלום שלא יעלה על ארבעה עשר (14) ימים לא יחשב להפרה ולא יזכה את הצד הנפגע במינצוי כלשהו. איחור מעבר לארבעה עשר (14) ימים יחשב להפרה יסודית של הסכם זה, המקנה לצד שנפגע כל זכות, סעד או

10
 אד"מרת כהן, עו"ד
 מ"ר. 34177
 רח' בורלא 1 דירה 28
 תל-אביב

אד"מרת כהן, עו"ד
 מ"ר. 34177
 רח' בורלא 1 דירה 28
 תל-אביב



תרומה העומדים לו לפי הוראות כל דין ואו על פי הוראות הסכם זה.

11.3 הפר צד לחסכם את החסכם הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום שקיבל החתראת בכתב (עם העתק בכתב ובדוא"ל לבא כוחו) על כך, ישלם הצד המפר לצד המקיים או המוכן לקיים את התחייבותיו (להלן: "הצד המקיים") פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך 180,000 ש"ח (במילים: מאה ושמונים אלף שקלים חדשים) מבלי שהצד המקיים יצטרך להוכיח את נזקיו ומבלי לפגוע ביותר הסעדים העומדים לצד הנפגע על פי הדין וההסכם. מובחר, כי כונסי הנכסים יהיו זכאים לקזז את הפיצוי המוסכם מכספים אשר מצויים בידיהם, ככל וקיימת הפרה יסודית של החסכם באופן המזכה את המוכר בפיצוי המוסכם בהתאם לחסכם זה.

11.4 הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה והזירה של הנזקים לצד המקיים עקב ההפרה ולא תשמע כל טענה מאת הצד המפר כי הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה כזו. הצדדים מצהירים בזה כי תינם קבועים את סכום הפיצוי המוסכם בתום לב ובתחשב בנזק אותו הם צופים מראש בעת כריתת החסכם, כתוצאה מסתברת של ההפרה, והם מוותרים בזאת מראש על טענה כלשהיא בקשר לסכום הפיצוי המוסכם ואו סבירותו.

אין בקביעת הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכותו של מי מהצדדים לתבוע ממשנחו פיצויים או כל זכות ואו סעד אחר לחם זכאי על פי כל דין ואו הסכם.

11.5 מבלי לגרוע מהוראות כל דין, כל צד לחסכם זה יתא רשאי לבטל את החסכם במקרה בו החסכם יופר על ידי הצד השני בהפרה יסודית, ובלבד שניתנה לצד המפר הודעה בכתב בדבר הפרתו היסודית של החסכם הכוללת את פרטי ההפרה, וההפרה לא תוקנה על ידי הצד המפר בתוך 7 ימים מיום שהודיע לו הצד השני על כך בכתב כאמור.

11.6 בוטל חסכם זה עקב הפרתו על ידי הקונה, תושב התמורה לקונה או כל חלק הימנה, בניכוי הפיצוי המוסכם, כתגדרתו לעיל.

12. תוראות שונות

12.1 תנאי חסכם זה מהווים את החסכם השלם והמחייב שבין הצדדים. עם חתימתו של חסכם זה בטלים ומבוטלים כל מצג, הצהרה, הבטחות, והתחייבויות שנעשו, בכתב או בעל פה, על ידי מי מהצדדים או מי מטעמם האחד כלפי משנחו אם חיו כאלה וכדומה.

12.2 אין בחסכם זה כדי ליצור יחסי שלוחות ואו שותפות בין הצדדים או בין מי מטעמם, ואין בו כדי לחקנות זכויות צד ג' כלשהו שאינו נזכר בחסכם. כן אין בחסכם זה כדי לגרוע או לפגוע באיזו חובה או התחייבות של צד ג' כלשהו.

12.3 איחור בביצוע איזה מתחייבויות המפורטות בחסכם זה מחמת כוח עליון ואו מנסיבות שאינן בשליטתו, לרבות סגר, מגיפה, מלחמת חרבות ברזל או חמרה בה, שביתות, חשבנות, פגרות, עיצומים ברשויות המס, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות המקומית, בעירייה ובבנקים לא יחשב כהפרת התחייבויות קבועות בחסכם זה ובלבד שלא ניתן לבצעם בתקופות אלו, ומועדי התחייבויות יידחו בתקופת זמן חנובעת מהעיכוב האמור, ובלבד שאותו צד רלוונטי פעל לביצוע התחייבותו בסמוך לאחר תום העיכוב הרלוונטי.

אדמית כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

אדמית כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל-אביב

- 12.4. התמורה, כל חלק ממנה וכל תשלום אחר ללא יוצא מהכלל, שעל כל צד שהוא לשלם לפי הסכם זה, לא יהיו נתונים לקיזוז, לעיכוב, או לניכוי ולכל פעולה דומה אחרת שלא על פי הסכם זה, למעט הפיצוי המוסכם. הקונה לא יהיה רשאי לקזז כל סכום מהתשלומים אותם הוא חייב למוכר על פי הסכם זה ואין לו כל זכות עיכוב כלפי המוכר.
- 12.5. לעניין הסכם זה, מקום השיפוט הייחודי לבירור מחלוקות בין הצדדים להסכם יהיה בבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב, ובית משפט זה בלבד.
- 12.6. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כמופיע במבוא להסכם, וכל מכתב רשום שישלח על ידי צד למשנחו, יחושב כאילו הגיע לתעודתו בתום שבעה ימי עסקים, מעת מסירתו לבית הדואר, ואם נשלח בפקסימיליה או באמצעות שליח, בתוך יום עסקים אחד ממועד המשלוח, בכפוף לקבלת אישור על תקינות המשלוח.
- 12.7. טרם מסירת החזקה בדירה וסמוך לה יעבירו הצדדים יחדיו משם המוכר לשם הקונה את החוזים לאספקת מים, חשמל וגז, הקונה ישיב למוכר כל סכום המגיע לו כפיקדון מהחברות והגופים נותני השירותים האמורים - וזאת בכפוף וככל שהפיקדון של המוכר יוותר אצל הגופים הנ"ל ויעבור לבעלות הקונה.
- 12.8. הצדדים מתחייבים להופיע, להצהיר ולחתום ככל שיידרש על כל בקשה, הצהרה, ייפוי כח, שטר מכר או כל מסמך אחר שיידרש לשם ביצוע וקיום העסקה הנוצרת בהסכם זה. כן מתחייבים הצדדים להופיע בפני כל אדם ו/או רשות שיחא צורך להופיע בפניהם לשם ביצוע הסכם זה תוך שבעה ימים מיום שידרשו לעשות כן.
- 12.9. הצדדים מצהירים בזה כי תנאי הסכם זה משקפים את מלוא המוסכם בין הצדדים וכי הם אינם קשורים בכל הבטחה פרטית הצהרה או מצג הסכם בין בעל פה ובין בכתב שאינם כלולים בהסכם זה.
- 12.10. מוסכם בזה בין הצדדים כי בדיקת איכות הדירה ו/או מצבה התכנוני ו/או מצבה הפיזי בפועל ו/או מבחינת דיני התכנון והבנייה ו/או התאמת הבנייה שבוצעה בפועל בדירה, בבניין ובסביבתם ו/או הסכמת הרשויות לכך וחבדיקות בעירייה ובוועדה לתכנון ובנייה לרבות לעניין קיומו ו/או פטור של היטל השבחה - אין זה מתפקידם של כונסי הנכסים ואינם באחריות כונסי הנכסים הנ"ל, והיא נעשית על ידי הצדדים עצמם או ע"י בעלי מקצוע מטעמם ובאחריותם בלבד, והצדדים במפורש מקבלים בזה על עצמם בלבד את כל האחריות לבדיקות הנ"ל ובקשר לכך, ופטורים את כונסי הנכסים באופן בלתי חוזר מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.
- 12.11. הצדדים מצהירים, כי לא קיבלו מכונסי הנכסים, כל ייעוץ עסקי, כלכלי, פיננסי או בתחום דומה או קרוב, וכי כל החלטות בעניינים אלו התקבלו על ידי הצדדים, כל אחד לעצמו ובפני עצמו, לאחר ששקלו את שיקוליהם ולאחר שהתייעצו בעניינים אלו עם יועצים מומחים לדבר מטעמם, אך לא עם מי מעורכי הדין. הצדדים פוטרים מראש את כונסי הנכסים כאמור לעיל מכל אחריות לכל עניין הקשור להיבטים הכלכליים של העסקה נשוא הסכם זה.
- 12.12. כל צד אשר לא ישלם סכום אשר הוא מחויב ע"פ הסכם זה לשלמו, יהיה חצד האחר רשאי לשלמו לאחר. מתן התראה בכתב לצד האחר בת 14 ימים מראש והצד שצריך לשלם לא שילם את התשלום המוטל עליו. ישולם הסכום האמור, יהיה על הצד החייב לשלם את הסכום ששולם באופן מידי בצירוף הפרשי תצמדה וריבית כחוק, הנהוגה בחשבונות חח"ד של בנק לאומי בגין משכורת ייתר,

אדמית מ.ר. 34177
 רח' בורלא 1 דירה 28
 תל-אביב

אדמית מ.ר. 34177
 רח' בורלא 1 דירה 28
 תל-אביב

9/12/2021
עו"ד ונסטיון מ.ר. 5135
טירקין 15, הרצליה
טל: 09-9541139

מחיום ה- 15 לאחר היום שבו חלה חובת תשלומי ועד לתשלומי המלא בפועל.

12.13. כתובות הצדדים לצורכי חשבון זה, הן כאמור בכתורת החשבון, וכל הודעה שתשלח לפי כל אחת מהכתובות הנ"ל בדואר רשום מאז לכתובתו של ב"כ הרוכשים כאמור לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 4 ימים מיום שנמסרה למשלוח בדואר, וזאת בלא לגרוע מאפשרויות מסירה אחרות.

מ/נשטיון מ.ר.
מ/נשטיון מ.ר.
מ/נשטיון מ.ר.
הקונה

ולראיה, באו הצדדים על החתום:

אדמונת כהן, עו"ד מ.ר. 34177
ברקוביץ, מגדל המוזיאון קומה 6
תל אביב מיקוד 6423806
076-5100120, פקס: 076-5385864
נייד: 050-6321318
דוא"ל: admit@adc-law.co.il

עו"ד ונסטיון מ.ר. 5135
טירקין 15, הרצליה
טל: 09-9541139

אדמונת כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל אביב

אדמונת כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל אביב

אדמונת כהן, עו"ד
מ.ר. 34177
רח' בורלא 1 דירה 28
תל אביב

