

## הסכם מכר – כינוס נכסים מותנה בתנאי מתלה

שנעשה ונחתם בנס-ציונה ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_ שנת 2024

בין: 1. ליאור רובין, עו"ד – כונס נכסים

רח' אברהם פצ'ורניק 7, נס ציונה  
מתחם עסקים יובלים – בנין A, קומה 5 משרד 3  
ת.ד. 622, נס ציונה 7410601  
טל. 03-6086611 פקס. 03-6086612  
מייל. office@rubin.law

2. אורון שלום, עו"ד – כונס נכסים

רח' הראשונים מושב ינון ת.ד. 49 ינון  
טל. 050-3634347 פקס. 077-3183187  
מייל. oron.law.adv@gmail.com

(שיקראו ביחד להלן המוכרים או כונס הנכסים) - מצד אחד -

לבין:

(שיקרא להלן הקונה) - מצד שני -

**הואיל** והמוכרים מונו ביום 20/04/2024, על ידי לשכת ההוצאה לפועל בתל אביב בתיק מספר 536590-02-24 (להלן **תיק ההוצל"פ**), לכונסי נכסים לצורך מכירת זכויותיהם של הבעלים הרשום במבנה בן 2 קומות וקומת גג חלקית בתל אביב הרשום בלשכת רישום המקרקעין גוש 6135 וחלק מחלקה 45 (להלן: "**הנכס**"), העתק מהנסח מצ"ב **נספח 1** להסכם זה;

**והואיל** והמוכרים פרסמו מודעה בעיתונים וברשתות, לשם קבלת הצעות של המעוניינים לרכישת הנכס;

**והואיל** והקונה הגיש למוכרים הצעה לרכישת הנכס;

**והואיל** וברצון הקונה לרכוש את הנכס מהמוכרים וברצון המוכרים למכור את הנכס לקונה, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה;

**והואיל** וידוע לקונה כי תוקף הסכם, תלוי בתנאי מתלה הכרחי לכניסתו לתוקף והוא אישור לשכת הוצאה לפועל לעסקה זו;

**והואיל** והקונה מצהיר כי אין כונס הנכסים ו/או מי מטעמו מייצגים אותו בכל הקשור בהסכם זה, ובכלל זה, ברישום הזכויות בנכס על שמו ו/או בדיווחו בשמו לרשות המיסים;

**אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם וייקרא ויתפרש ביחד עמו.

### הצהרות המוכרים

2. המוכרים מצהירים כי בכפוף לאישור לשכת ההוצאה לפועל, יהיו רשאים לחתום על הסכם זה ולמכור הנכס לקונה.

## הצהרות הקונה

3. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- א. כי יש לו האמצעים הכספיים לרכישת הנכס; וכן-
- ב. כי הוא ביקר בנכס, בחן ובדק אותו בעיני קונה וכן בחן ובדק את מצבה הפיזי לרבות חלוקתו הפנימית, מצבו המשפטי, הרישומי והתכנוני של הנכס, לרבות מיקומו ושטחו אצל כל רשות המנהלת רישום על פי דין לגבי הנכס, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, בעיריית תל אביב – יפו על אגפיה השונים לרבות ובמיוחד אגף ההנדסה וכן הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובדק את היתר הבניה ותיק הבניין וכי כל הנתונים והמידע הדרושים לו אודות מצבה המשפטי הרישומי והתכנוני של הנכס ידועים ונהירים לו; וכן-
- ג. כי בדק ובחן את הנכס בעיני קונה ומצא אותו מתאים מכל הבחינות למטרות שלמען הוא רוכש את הנכס במצבו כמות שהוא (AS IS) במועד חתימת הסכם זה, והוא מוותר בזה על כל טענות פגם ו/או אי התאמה ו/או מום ואין לו ולא תהיה לו כל טענה מכל מין או סוג שהוא ביחס לנכס ו/או לאביזריו; וכן-
- ד. כי ידוע לו שהמוכרים אינם אחראים באופן כלשהו לטיב הנכס, ואינם אחראים באופן אישי או אחר לכל ענין הקשור בנכס והקונה מוותר באופן בלתי חוזר על טענות אלו כלפי המוכרים;

## העסקה

4. הקונה רוכש בזה מהמורים את הנכס והמוכרים מוכרים בזה את הנכס לקונה הכל בכפוף לאישור לשכת ההוצאה לפועל ולתנאי הסכם זה.
5. במועד וכנגד תשלום מלוא התמורה, מתחייבים בזה המוכרים למסור החזקה בנכס לקונה, הכל בכפוף לאישור לשכת ההוצאה לפועל ולתנאי הסכם זה, והקונה מתחייב לקבל החזקה בנכס מהמוכרים במצבו כיום (AS IS) כשהוא ריקה מכל אדם וחפץ.

## התמורה

6. תמורת הנכס וכל יתר התחייבויות המוכרים בהסכם זה ישלם הקונה למוכרים סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), (להלן **התמורה**).
7. התמורה תשולם ע"י הקונה למוכרים במועדים ובתנאים הבאים:
  - א. סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) המהווה 10% מהצעתו של הקונה ואשר הופקד בידי המוכרים כפקדון טרם חתימת הסכם זה להבטחת הצעתו של הקונה, ייזקף על חשבון התמורה לאחר אישור המכר על ידי לשכת ההוצאה לפועל.
  - ב. סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), המהווה השלמה ל- 10% מהמחיר שזכה בהתמחרות, ישולם עם סיום ההתמחרות וייזקף אף הוא על חשבון התמורה לאחר אישור המכר על ידי לשכת ההוצאה לפועל.
  - ג. יתרת התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) תשולם על ידי הקונה למוכרים תוך 30 ימים מיום אישור המכירה של הנכס על ידי לשכת ההוצאה לפועל.

ד. הסכומים הנקובים שלעיל, ישולמו על ידי הקונה למוכרים בהמחאה בנקאית לפקודת המוכרים ו/או בהעברה בנקאית בהתאם להנחיות המוכרים.

ה. מוסכם במפורש בין הצדדים כי התמורה אינה כוללת מע"מ, במידה ויחול.

8. היה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק כלשהו, לצורך מימון התמורה עבור הנכס (להלן **הבנק המלווה**), אשר להבטחתה ידרוש הבנק המלווה מהמוכרים לחתום על התחייבות בנוסח המקובל אצלו (להלן **טופס ההתחייבות**), יחתמו המוכרים על טופס ההתחייבות בנוסח שייראה לו, בכפוף להתמלאותם של כל התנאים הבאים:

א. התשלום הראשון על חשבון התמורה (סעיפים 7.א ו- 7.ב לעיל), שולם במלואו שלא באמצעות הלוואה;

ב. כספי הלוואה יועברו על ידי הבנק המלווה, ישירות לידי המוכרים;

ג. המוכרים לא יידרשו להתחייב כלפי הבנק המלווה לרשום בעצמם את הערת האזהרה לטובת הבנק המלווה ו/או את הזכויות בנכס ו/או את המשכנתה ו/או להודיע לבנק המלווה על המועד המיועד לכך;

ד. המוכרים לא יידרשו להתחייב כלפי הבנק המלווה על השבת כספים לידי, אלא בגובה הסכומים אותם קיבלו בפועל על חשבון התמורה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, בניכוי סכום הפיצוי המוסכם;

ה. מובהר בזאת כי אי-קבלת הלוואה על ידי הקונה, לא תיגרע מחובתו לשלם את מלוא תשלומי התמורה במלואם ובמועד מכל סיבה שהיא;

האמור בסעיף זה יחול בשינויים המחויבים גם לגבי גרירת משכנתה שלחובת הקונה, אל הנכס, בתנאי שמלוא סכום המשכנתה הנגררת ישולם למוכרים טרם ביצוע הגרירה.

9. התמורה כוללת את כל המחובר לנכס דרך קבע.

10. מוסכם ומותנה בין הצדדים כי מועדי התשלום של התמורה הינם תנאי עיקרי ויסודי על פי הסכם זה.

### **רישום הזכויות בנכס על שם הקונה**

11. לאחר קבלת אישור לשכת ההוצאה לפועל למכירת הנכס, ידווחו המוכרים והקונה על ביצוע העסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין, תוך המועד הקבוע בחוק.

12. לאחר קבלת אישור לשכת ההוצאה לפועל, יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין העסקה נשוא הסכם זה, והמוכרים ימסור לקונה הסכמה לרישום זה, בתנאי שיקבל מהקונה ייפוי כוח בלתי חוזר לביטול ההערה במקרה והקונה לא יעמוד בהתחייבויותיו.

13. המוכרים מתחייבים להמציא לקונה את המסמכים כדלקמן וזאת בתנאי ברור ומפורש שהקונה שילם למוכרים את מלוא מחיר הנכס במועדים הקבועים בהסכם זה:

א. אישור לפטור ממס שבח ו/או אישור על תשלום מס שבח באם יחול מס כזה. מוסכם בין הצדדים כי ככל ותחול חובת תשלום מס שבח מקרקעין על עסקת המכר נשוא הסכם זה, הרי שמתוך סכום יתרת התמורה שישולם על ידי הקונה כאמור בסעיף 7.ג לעיל, יועבר ע"י המוכרים למנהל מיסוי

מקרקעין, סכום המקדמה הקבוע בסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין על חשבון מס השבח על פי שובר תשלום מקדמה. המוכרים יהיו רשאים לבקש מהמנהל להקטין את שיעור המקדמה, ככל שתהא גבוהה מסכום השומה העצמית למס שבח ולהעמידה בגובה סכום השומה העצמית.

ב. אישור עיריית תל אביב – יפו לפיו שולמו מיסי העירייה בגין הנכס, כולל היטל השבחה, אם יש צורך בתשלום כזה, וזאת עד למועד מסירת החזקה בנכס.

ג. צו פורמלי מאת לשכת ההוצאה לפועל לפי סעיף 34א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968.

המוכרים ימציאו לקונה את האישורים תוך זמן סביר ואולם אם יחול עיכוב בהמצאת האישורים מסיבות שאינן תלויות במוכרים, יידחה מועד המצאת האישורים עד להסרת העיכובים הנ"ל. מכל מקום המוכרים יפעלו בחריצות הדרושה להשגת אישורים אלה.

14. הקונה יהיה אחראי בעצמו ועל חשבונו לבצע העברת הזכויות בנכס על שמו וזאת בהקדם האפשרי והוא יישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע העברת הזכויות בנכס על שמו. לשם ביצוע ההעברה יחתמו המוכרים, מיד עם דרישה ראשונה של הקונה (ובתנאי שזה שילם מלוא מחיר הנכס), על כל טופס או בקשה או שטר מכר או מסמך אשר יהיו דרושים או נחוצים לצורך העברת הזכויות בנכס ורישומן על שם הקונה, מתוקף היותם מוכרי הנכס.

15. מסירת המסמכים המפורטים בהסכם זה על ידי המוכרים, תבוצע במשרדו של עו"ד ליאור רובין, לקונה תיחשב לכל דבר ועניין כביצוע מלוא התחייבויות המוכרים לצורך רישום הנכס על שם הקונה.

### מסירת החזקה בנכס לידי הקונה

16. לאחר אישור לשכת ההוצאה לפועל ולאחר שהקונה ישלם את מלוא מחיר הנכס למוכרים, ימסור המוכרים את החזקה בנכס לידי הקונה במצבו כמות שהוא כיום ובכפוף לבלאי טבעי וסביר של הנכס ואבזריו אשר יחולו עד למועד מסירת החזקה בנכס.

החזקה בנכס תימסר לקונה במצבו כמות שהוא (AS IS).

17. ממועד מסירת החזקה בנכס לקונה, תהא האחריות המלאה לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לאדם ו/או לרכוש בנכס ו/או עקב השימוש בנכס, על הקונה לבדו, שיהא אחראי למילוי הוראות כל דין החלות על הנכס ו/או על מחזיק בה, ויישא בכל הוצאות האחזקה השוטפות של הנכס ו/או שמוטלת על בעל הנכס, לרבות היטלי סלילה, תיעול וביוב עירוניים וכיו"ב. הקונה ישפה את המוכרים בגין כל סכום שיאלצו לשלם עקב כל תביעה שתוגש נגדו בגין נזק שנגרם לאדם או לרכוש בקשר לנכס ובקשר לתשלומים, כמתואר לעיל.

### מיסים ותשלומים אחרים

18.

א. מס שבח מקרקעין, אם יחול, על עסקת המכירה, ישולם על ידי המוכרים.

ב. מס רכישה בגין רכישת הזכויות בנכס, יחול על הקונה וישולם על ידו.

ג. היטל השבחה, אם יחול עד למועד חתימת הסכם זה, יחול על המוכרים וישולם על ידם. היטל השבחה שיחול, אם יחול, לאחר חתימת הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על ידו.

ד. הקונה מתחייב להגיש לשלטונות מיסוי מקרקעין הצהרה על רכישת הזכויות בנכס ביחד עם שומה עצמית שלו ולשלם את המס על פי השומה העצמית תוך המועד הנקוב בחוק.

ה. כל המיסים והארנונות, האגרות, ההיטלים וכל יתר תשלומי והיטלי החובה מכל מין וסוג שהוא, העירוניים, הממשלתיים, והאחרים החלים על הנכס בין שחלים או יחולו על בעל או על המחזיק או בכל אופן אחר (להלן ביחד **תשלומי החובה**) החל מיום מסירת החזקה יחולו במלואם וישולמו על ידי הקונה.

למען הסר ספק מובהר בזה כי עד ליום מסירת החזקה, יחולו תשלומי החובה הנ"ל על המוכרים וישולמו על ידם.

### **תנאי מתלה - אישור לשכת ההוצאה לפועל לביצוע העסקה**

19. בסמוך לאחר חתימת הסכם זה על ידי הקונה, יפנו המוכרים לקבלת אישורה של לשכת ההוצאה לפועל למכירת הנכס על פי הסכם זה.

**תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של הסכם זה הינו אישור לשכת ההוצאה לפועל למכירת הנכס על פי תנאיו, ועם קבלת האישור, יחתום כונס הנכסים על הסכם זה.**

20. היה ומסיבה כל שהיא לא תאשר לשכת ההוצאה לפועל את מכירת הנכס לקונה על פי הסכם זה, ממילא ההסכם יהיה בטל ומבוטל ולאיש מן הצדדים לא תקום כל זכות על פי הסכם זה וכל סכום ששילם הקונה למוכרים יוחזר לקונה.

היה ולא יאושר הסכם זה על ידי לשכת ההוצאה לפועל, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה או דרישה או תביעה מכל מין או סוג שהוא האחד כלפי השני.

21. **ידוע לקונה כי עו"ד ליאור רובין ועו"ד אורון שלום המופיעים בהסכם זה כ"מוכרים" פועלים במסגרת הסכם זה בתוקף תפקידם ככונסי נכסים של הנכס על פי החלטת לשכת ההוצאה לפועל וכי לא יחול עליהם כל חבות או אחריות אישית כלפי הקונה או כלפי צד שלישי בכל הנוגע או הנובע מהסכם זה למעט אחריותם כקבוע בחוק.**

22. לא שילם הקונה למוכרים איזה מהתשלומים שהוא חייב בתשלומם על פי הסכם זה במלואו וכמוסכם, ייחשב הדבר כהפרה יסודית מצד הקונה אשר יזכה את המוכרים בפיצויים מוסכמים בסכום בשקלים חדשים בשיעור של 10% ממחיר הנכס.

המוכרים יהיו זכאים לחלט כל סכום שיהיה בידם לשם גביית מלוא הפיצויים המוסכמים הנ"ל או כל חלק מהם.

אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות המוכרים לקבלת כל סעד או תרופה נוספים המוענקים להם על פי כל דין או על פי הוראות הסכם זה.

23. **למען הסר כל ספק או אי הבנה, מובהר ומוסכם בזה במפורש, כי כניסת הסכם זה לתוקף וחתימת המוכרים עליו, מותנית באישורה של לשכת ההוצאה לפועל.**

### **ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:**

|       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| <hr/> | <hr/>                                       | <hr/>           |
| הקונה | עו"ד ליאור רובין<br>כונסי הנכסים<br>המוכרים | עו"ד אורון שלום |