

הסכם מכר

בכפוף לאישור רשם ההוצאה לפועל בקריות בתיק מס' 502646-02-23
שנערך בקרית מוצקין ביום _____ חודש _____ שנת 2026

1. בין: _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל' _____

2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל' _____

באמצעות כונס הנכסים:

עפ"י צו מינוי כונס נכסים של לשכת ההוצאה לפועל בקריות
מיום 19/05/2023 בתיק מס' 502646-02-23;

עוה"ד יוסף דיין מ.ר. 34909
מרח' דרך עכו 47, קרית מוצקין 2636741
טל': 04-8706366, פקס': 04-8706360
דוא"ל: Dayan.law.office@Gmail.com

(להלן: "כונס הנכסים")

מובהר כי עו"ד יוסף דיין חותם על הסכם זה בכשירותו ככונס
נכסים בלבד, בהתאם לצו המינוי ולהחלטות רשם ההוצאה
לפועל, ואין בחתימתו משום נטילת התחייבות אישית, אחריות
אישית, ערבות, מצג אישי או חבות אישית כלשהי כלפי הקונה
ו/או מי מטעמו.

-מצד אחד-

(להלן: יחד ולחוד "המוכר" ו/או "המוכרים")

1. לבין: _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל' _____

2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל' _____

-מצד שני-

(להלן: "הקונה/הקונים")

המוכרים הינם בעלי מלוא זכויות הבעלות ובעלי זכות החזקה הבלעדית
בדירת מגורים בת 3 חדרים (סלון ושני חדרי שינה) בשטח רשום של 61.86
מ"ר על פי נסח רישום מקרקעין הנמצאת בקומה שלישית, בבניין ללא
מעלית, בבית משותף ברחוב האצ"ל 26 בטירת הכרמל, הידועה כגוש:
10144 חלקה: 2 תת חלקה: 25 (להלן: "הדירה" ו/או "הממכר");

הואיל

מצ"ב העתק נסח לשכת רישום המקרקעין מסומן **כנספח א**.

- והואיל** וביום 19/05/2023 ניתן צו למינוי עורך הדין יוסף דין ככונס נכסים לזכויות המוכרים;
- והואיל** וביום 25/01/2026 ניתנה החלטת כב' רשמת ההוצאה לפועל לפיה ניתן לקדם את הליכי המימוש;
- והואיל:** והוסבר לקונה כי חוזה זה כפוף לתנאי מתלה לפיו החוזה ייכנס לתוקף רק לאחר אישור כב' רשם ההוצאה לפועל בקריות, באופן שלכל אחד מיחיד המוכרים, עד אישור המכר, תהיה זכות לפדות את הנכס או לרכוש את הזכויות בו בהתאם להחלטות רשם ההוצאה לפועל.
- והואיל:** והוצגה ונמסרה לידי הקונה חו"ד שמאי מיום 02/11/2025 שנערכה על ידי השמאי מר יעקב גוזלן;
- והואיל** וכונס הנכסים פועל מכוח מינויו בלבד, על יסוד מידע ומסמכים שהובאו בפניו ו/או המצויים בתיק ההוצאה לפועל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשויות, ואין לו ידיעה אישית עצמאית ביחס לכל פרט הנוגע למצבו הפיזי, התכנוני, המשפטי, הרישומי, ההנדסי או המיסוי של הממכר, למעט מידע שנמסר לקונה במסגרת הליכי המכר
- והואיל** והמוכרים מצהירים כי למיטב ידיעתם לבד מהערה בדבר מינוי כונס הנכסים אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות המוכרים ביום 04/03/2026 לפי שטר מס' 17125/2026/3, הממכר חופשי מכל חוב, שיעבוד, עקול, משכון, הערת אזהרה, צו, הליך משפטי, הליך מנהלי, תביעה או זכויות צד שלישי כלשהן (להלן: "זכות מגבילה");
- והואיל** והמוכרים מצהירים כי הם לא העניקו ולא התחייבו להעניק לצד שלישי זכויות כלשהן בממכר, לא ניתנה על ידם כל התחייבות לעשות עסקה אחרת ו/או נוגדת בקשר לממכר למעט התחייבותם על פי חוזה זה;
- והואיל** והמוכרים מעוניינים למכור לקונים את מלוא זכויותיהם ולמסור להם את החזקה הבלעדית בממכר והקונים מעוניינים לקנות מהמוכרים את מלוא זכויותיהם ולקבל את החזקה הבלעדית בממכר בהתאם למוסכם בניהם כאמור בהסכם זה להלן;
- והואיל** וברצון הצדדים להסדיר ולקבוע את מערכת היחסים שביניהם במסגרת חוזה זה והתנאים המפורטים בו;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן;

1 כללי:

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הנספחים המצורפים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 הכותרות בחוזה זה הינן לשם הנוחות וההתמצאות בלבד, ואין ליתן להן כל נפקויות פרשניות.
- 1.4 הסכם זה מגבש וממצה את מלוא ההסכמות, ההבנות, המצגים והתנאים שבין הצדדים בקשר לממכר. כל מצג, פרסום, הודעה, תכתובת, אמירה, הבטחה, טיוטה, הסכמה או הבנה, בין בעל פה ובין בכתב, שניתנו או הוחלפו קודם לחתימת הסכם זה, ככל שניתנו, בטלים ומבוטלים ולא יהיה להם כל תוקף, אלא אם נכללו במפורש בהסכם זה. כל שינוי, תוספת או ויתור בקשר להסכם זה יהיו תקפים רק אם נערכו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים הדרושים לכך, ובכפוף לאישור רשם ההוצאה לפועל ככל שנדרש.

2 הצהרות והתחייבות המוכרים:

- המוכרים מצהירים:
- 2.1 כי הסכם זה הינו הסכם מותנה וכניסתו לתוקף מותנית באישור רשם/ת ההוצאה לפועל בתיק הוצל"פ המתנהל בלשכת הוצל"פ בקריות מס' 502646-02-23.

- 2.2 כי לא התגוררו בדירה למעלה מ-20 שנה וכי הם אינם מודעים למצבה התכנוני ו/או הפיזי של הדירה אשר נמכרת לקונים AS IS ללא כל אחריות למצבה הפיזי והתכנוני של הדירה מצד המוכרים לרבות פגם או מום נסתרים. מוסכם בין הצדדים כי כונס הנכסים לא יהיה אחראי בשום צורה לליקויים ו/או פגמים בדירה.
- 2.3 כי הדירה זקוקה לשיפוץ יסודי.
- 2.4 כי לא יבצעו כל שינוי בממכר ו/או לא ישעבדו את זכויותיהם בממכר החל ממועד החתימה על חוזה זה.
- 2.5 כי הם מתחייבים למסור את החזקה הבלעדית בממכר לקונים במועד הקבוע להלן כשהוא פנוי מכל אדם ומזכות חזקה של צד שלישי, אך במצבו כפי שהוא, לרבות מיטלטלין, ציוד, חפצים, פסולת, אביזרים או פריטים המצויים בו, ככל שיימצאו בו במועד המסירה, אשר יישארו בדירה וייחשבו כחלק ממצב הממכר כפי שנבדק ונרכש על ידי הקונה.
- 2.6 בכפוף להוראות סעיף 8 להלן, לשלם, ולסלק כל חוב, תשלום, תשלומי צריכה רובצים ו/או ויוטלו על הממכר עד ליום מסירת החזקה בממכר לידי הקונים. מובהר כי התחייבות זו חלה על המוכרים בלבד, וכי כונס הנכסים לא יישא בכל תשלום כאמור מכיסו, באופן אישי או משרדית. כל תשלום שיידרש לשם קבלת אישורי העברה או מסירה יבוצע, ככל שיבוצע, מתוך כספי התמורה בלבד, בכפוף לקיומם של כספים בקופת הכינוס ובכפוף להחלטות רשם ההוצאה לפועל.
- 2.7 ככל שיוטל לאחר חתימת הסכם זה עיקול, שעבוד, צו, הערה או מגבלה אחרת על זכויות המוכרים בממכר, אשר מונעים את השלמת הרישום על שם הקונה, יפעל כונס הנכסים, במסגרת סמכויותיו ועל פי החלטות רשם ההוצאה לפועל, להסרתם. עצם קיומה של מגבלה כאמור, כל עוד אינה מונעת את מסירת החזקה ו/או את השלמת העסקה במועד הקבוע על פי החלטות רשם ההוצאה לפועל, לא תקנה לקונה זכות לעיכוב תשלום, קיזוז, ביטול, פיצוי או כל סעד אחר, אלא אם ניתנה החלטה מפורשת אחרת מאת רשם ההוצאה לפועל. למען הסר ספק, כל עוד לא ניתנה החלטה אחרת של רשם ההוצאה לפועל, לא יהא הקונה רשאי לעשות דין לעצמו ולעכב כספים או להימנע מקיום חיוביו.
- 2.8 כי הם מתחייבים לחתום בעצמם ו/או באמצעות כונס הנכסים על כל בקשה, הצהרה, שטר הערות אזהרה וכל מסמך אחר הדרושים לביצועה של עסקה זו, וכן להופיע לשם כך בפני רשם המקרקעין ובפני כל אדם ו/או גוף מוסמך אחר לצורך העברת זכויות הבעלות בממכר על שם הקונים.

3 הצהרות והתחייבות הקונים:

הקונים מצהירים:

- 3.1 כי ראו ובדקו את הממכר, את מקום הימצאו, את הבניין בו הוא נמצא, את סביבתו, את דרכי הגישה מצבו הפיזי והמשפטי, הצמדותיו, גבולותיו הפיזיים, מצבו התכנוני, התאמתו להיתר הבניה, צו ותשריט הבית המשותף, פרטי רישומו של הממכר בלשכת רישום המקרקעין את הליקויים והאביזרים החסרים ואת היקף השיפוץ הדרוש בו, ומצאו את כל אלה מתאימים לצרכיהם מכל הבחינות ולגיבוש דעתם לצורך רכישת הממכר והתקשרותם בהסכם זה. בדיקות הקונה כללו, בין היתר, את מצב מערכות החשמל, המים, הביוב, הגז, האיטום, החלונות, הדלתות, התריסים, הקירות, הריצוף, הכלים הסניטריים, השקעים, המתגים, גופי התאורה, וכל אביזר או מערכת אחרת בדירה, והקונה מצהיר כי ניתנה לו הזדמנות מלאה לבצע כל בדיקה בעצמו ו/או באמצעות בעלי מקצוע מטעמו.
- 3.2 כי ראו ובדקו היטב את כל האמור לעיל ללא כל הגבלה מצד המוכרים והם קיבלו לידיהם את חו"ד השמאי מיום 02/11/2025.
- 3.3 כי נוכחו אישית במצבה הפיזי של הדירה ומצאו כי היא זקוקה לשיפוץ יסודי.
- 3.4 כי הובהר להם כי השטחים המופיעים בהסכם זה ו/או בנספחיו הינם על פי נתונים הרשומים ברשויות השונות וכי אין המוכרים מתחייבים בשום צורה לגבי נכונות ו/או התאמת הממכר לשטחים הרשומים וכי הקונים רוכשים הממכר במצבו הפיזי והתכנוני AS IS.
- 3.5 כי בדקו את מחיר הממכר המוצע על ידם ומצאו אותו מתאים וכי הם יהיו מנועים לטעון כל טענה בעתיד לעניין מחיר הממכר והכדאיות הכלכלית.
- 3.6 כי הינם רוכשים את הממכר במצבו "AS IS".
- 3.7 כי בדקו את הדירה מבחינה פיזית, הנדסית, תכנונית ומשפטית, ומצא אותה מתאימה לצרכיהם. מובהר ומודגש כי הדירה נמכרת במצבה כפי שהיא ביום חתימת הסכם זה (As-Is) וכי היא זקוקה לשיפוץ מקיף. הקונה מאשר כי ידוע לו שבדירה קיימים ליקויים, לרבות אך לא רק: חלון שבור, מחסור בשקעים, מתגים ונורות. הכונס לא יהיה אחראי לתיקון ליקוי כלשהו, להשלמת אביזרים או לפיצוי

- בגין מצבה הפיזי של הדירה. הקונה מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המוכרים ו/או הכונס בגין מצב הדירה, הצורך בשיפוצה, החוסרים שבה או עלות תיקונם.
- 3.8 כי בדירה מונה חשמל המוגבל בתשלום מראש (מת"מ) לשביעות רצונם המלאה של הקונים. ככל ויבקשו הקונים להחליף את מונה החשמל למונה ללא הגבלה, יעשו כן על אחריותם ועל חשבונם המלאים.
- 3.9 הקונים מצהירים כי התקשרותם בהסכם זה נעשתה לאחר בדיקותיהם העצמאיות בלבד, וכי לא הסתמכו על כל מצג, פרסום, אמירה, הערכה, תיאור, מדידה, צילום, חוות דעת, מידע, מסמך או נתון שנמסרו להם על ידי הכונס ו/או מי מטעמו, אלא לאחר שבדקו ואימתו אותם בעצמם ועל אחריותם.
- 3.10 מוסכם כי כל חסר בדירה, לרבות חסר בשקעים, מתגים, נורות, גופי תאורה, אביזרי חשמל, אביזרי אינסטלציה, פרזול, חלונות, תריסים, דלתות, זכוכיות, ברזים, כלים סניטריים או כל פריט אחר, לא יהווה אי התאמה, לא יהווה הפרה מצד המוכרים או הכונס, ולא יקנה לקונה זכות לעיכוב תשלום, קיזוז, הפחתת מחיר, פיצוי, תיקון, ביטול או כל סעד אחר.
- 3.11 כי יש בידם מלוא האמצעים לקיים התחייבותיהם עפ"י הסכם זה וכי ככל שבכוונתם לממן את הרכישה באמצעות הלואאה מובטחת במשכנתא קיבלו אישור עקרוני מבנק למשכנתאות.
- 3.12 לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטר וכל מסמך אחר הדרושים לביצועה של עסקה זו, וכן להופיע לשם כך בפני רשם המקרקעין ובפני כל אדם ו/או גוף מוסמך אחר.
- 3.13 ידוע לקונים כי במידה והינם מעוניינים לממן את התשלום האחרון של התמורה בהלוואה מובטחת במשכנתא, אזי - אי קבלת המשכנתא מכל סיבה שהיא לא תהווה עילה לדחייה של כל תשלום על פי הסכם זה ו/או לאי קיומה של התחייבות כלשהי מצד הקונים על פי הסכם זה;
- 3.14 כי ידוע להם כי הנכס נמכר בין היתר ע"י כונס הנכסים כאשר המידע הקיים ברשותו לגבי הנכס יכול שאיננו מלא ו/או מדויק. כל נתון שנמסר לקונה ע"י המוכרים ו/או כונס הנכסים ו/או מי מטעמם, איננו מהווה מצג או התחייבות כלשהי. כל המסמכים והמידע שנמסרו לקונה ו/או למי מטעמו (הן במסגרת הליכי המכירה והמו"מ שקדם לחתימת ההסכם, הן במסגרת הסכם זה, והן בכל מסגרת אחרת) ע"י המוכרים ו/או כונס הנכסים ו/או מי מטעמם, נמסרו כמידע ראשוני בלבד, מתוך ידיעה והצהרה מפורשת של הקונה, שהוא חוזר ומאשר בזאת כי לא יסתמך עליהם ללא בדיקה ואימות עצמאיים וכי לא יהוו בסיס לכל תביעה או טענה כלפי המוכרים ו/או כונס הנכסים ו/או שמאי המקרקעין ו/או מי מטעמם; מובהר בזאת כי גם חוות דעת השמאי ו/או כל נתון הכלול בה נמסרו לקונה כמידע בלבד, ואין במסירתם משום מצג, התחייבות, אחריות או ערובה מצד הכונס ו/או השמאי לנכונותם, שלמותם או התאמתם לצורכי הקונה.
- 3.15 לקונה הוצגה חוות דעת שמאי מיום 02/11/2025 שנערכה לצורכי הליכי המימוש בלבד, והקונה מאשר כי אין במסירתה לידיו משום מצג, התחייבות, אחריות או ערובה מצד כונס הנכסים או מי מטעמו לנכונותה, שלמותה או התאמתה לצורכי הקונה.
- 3.16 כל הצהרותיו ו/או התחייבותיו של הקונה הכלולות בסעיף זה, על סעיפי המשנה שבו, הינן יסודיות ומהוות תנאי עיקרי להתקשרות המוכרים וכונס הנכסים בהסכם זה. אי-נכונות איזו מהצהרות הקונה ו/או הפרת איזו מהתחייבותיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם;
- 3.17 מוסכם ומוצהר כי הכונס אינו אחראי, לא במישרין ולא בעקיפין, לכל פגם, ליקוי, אי התאמה, מום גלוי או נסתר, חסר, נזק, חריגה, אי התאמה תכנונית או משפטית, ואין הוא מתחייב לתקן, להשלים, לשפות או לפצות בגינם.
- 3.18 הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שכונס הנכסים אינו בעל הזכויות בממכר, אינו מוכר פרטי, אינו יזם, אינו קבלן, אינו מתווך, אינו שמאי, אינו מהנדס ואינו יועץ מס, אלא בעל תפקיד שמונה על ידי רשם ההוצאה לפועל לצורך מימוש זכויות המוכרים בממכר. לפיכך, כל פעולה של הכונס נעשית אך ורק במסגרת סמכויותיו, בכפוף לצו המינוי, להחלטות רשם ההוצאה לפועל ולהוראות הדין, ואין בהסכם זה כדי להטיל עליו כל חבות אישית, מצג אישי, אחריות אישית, ערבות או התחייבות עצמאית כלפי הקונה.
- 3.19 הקונה מצהיר כי התקשרותו בהסכם זה נעשתה על יסוד בדיקותיו העצמאיות בלבד, ולא על יסוד כל מצג, אמירה, פרסום, תיאור, צילום, מדידה, חוות דעת, מסמך, מידע או נתון שנמסרו לו על ידי כונס הנכסים ו/או מי מטעמו. כל מידע שנמסר לקונה נמסר לצורכי נוחות בלבד, כמידע ראשוני ובלתי מחייב, והקונה מאשר כי בדק או היה עליו לבדוק את נכונותו בעצמו ועל אחריותו הבלעדית.

3.20 הקונה מצהיר כי ידוע לו שכונס הנכסים לא בדק ואינו מתחייב לבדוק את התאמת הדירה להיתר הבנייה, לתשריט הבית המשותף, לצו הבית המשותף, לתוכניות בניין עיר, לרישומי העירייה, לרישומי הוועדה המקומית, למצב התכנוני, לשימושים בפועל, לחריגות בנייה, לצווי הריסה, להליכי אכיפה או לכל דרישה תכנונית אחרת. כל סיכון בקשר לעניינים אלה חל על הקונה בלבד, ולא יקנה לו כל טענה, דרישה, קיזוז, עיכוב, הפחתת מחיר, ביטול או פיצוי כלפי כונס הנכסים.

3.21 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהשלמת רישום הזכויות על שמו עשויה להיות תלויה במחיקת הערות, עיקולים, שעבודים, משכנתאות, צווים, רישומים או זכויות צדדים שלישיים, וכן בקבלת אישורים מרשויות ומגורמים שונים. עיכוב כאמור, כל עוד הכונס פועל בעניין במסגרת סמכויותיו ובמאמץ סביר, לא יהווה הפרה מצד הכונס או המוכרים, ולא יקנה לקונה זכות לביטול, פיצוי, קיזוז, עיכוב תשלום או כל סעד אחר, אלא אם הורה רשם ההוצאה לפועל אחרת.

3.22 הקונה מצהיר כי ידוע לו שכל הוצאה שהוציא או יוציא בקשר לבדיקת הממכר, ניהול מו"מ, קבלת ייעוץ משפטי, שמאי, מהנדס, אדריכל, יועץ משכנתאות, אגרות, פתיחת תיק משכנתא או כל הוצאה אחרת, נעשית על אחריותו ועל חשבונו בלבד. ככל שהמכר לא יאושר על ידי רשם ההוצאה לפועל, או ככל שההסכם יבוטל מחמת אי-קיום התנאי המתלה, לא יהיה הקונה זכאי להחזר הוצאות כלשהן, פיצוי, שיפוי, ריבית, הפרשי הצמדה או כל סעד אחר, למעט השבת סכומים ששולמו בפועל על חשבון התמורה, בערכם הנומינלי בלבד, ככל ששולמו.

4 העסקה:

המוכרים מוכרים בזאת לקונים והקונים קונים בזאת מהמוכרים את הממכר בהתאם לתנאים שבחוזה זה, והכוללים את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים.

5 התמורה:

תמורת הממכר וכל התחייבויות המוכר בחוזה זה, ישלם הקונה למוכר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) במועדים הבאים שהינם תנאיו היסודיים של החוזה:

א. סך של _____ ₪ (_____) (להלן: "התשלום הראשון") המהווה השלמה ל- 30% מתמורת המכירה, ישלמו הקונים בתוך 5 ימי עסקים ממועד אישור רשם ההוצאה לפועל את התקשרות כונס הנכסים עמם בתנאי הסכם זה, בהמחאה בנקאית לפקודת לשכת ההוצאה לפועל בקריות בתיק מס' 502646-02-23.

א.1 ההמחאה תימסר לכונס הנכסים ותוחזק על ידו עד לקבלת אישור המכר על ידי רשם ההוצאה לפועל. לאחר קבלת האישור יפעל כונס הנכסים להפקדתו או להעברתו בהתאם להוראות רשם ההוצאה לפועל.

א.2 רק לאחר קבלת אישור רשם ההוצאה לפועל וחתמת כונס הנכסים על ההסכם ירשום הקונה הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין, הקונה באמצעות ב"כ יגישו בקשה מקוונת לרישום הערת אזהרה לא יאוחר מ- 2 ימי עסקים מהמועד בו התקבל אישור המכר.

ב. יתרת סכום התמורה בסך של _____ (_____) (להלן: "יתרת התמורה") ישלמו הקונים לפקודת לשכת ההוצאה לפועל בקריות בתיק מס' 502646-02-23, עד ולא יאוחר מתום 30 ימים ממועד אישור רשם ההוצאה לפועל את ההתקשרות עמם. מובהר כי רישום הערת האזהרה אינו תנאי לדחיית מועד התשלום מקום שהעיכוב ברישומה נובע ממעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו. בכפוף לתשלום מלוא התמורה בפועל ובמועדה, יפעל כונס הנכסים, במסגרת סמכויותיו ובכפוף להחלטות רשם ההוצאה לפועל, להמצאת האישורים והמסמכים הדרושים להעברת הזכויות על שם הקונה, כמפורט להלן:

ב.1 אישור מס שבח של כל אחד מיחיד המוכרים המופנה לרשם המקרקעין לשם העברת זכויות הבעלות בממכר על שם הקונים (להלן: "אישור מס שבח")

ב.2 אישור מאת הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובנייה המופנה לרשם המקרקעין לשם העברת זכויות הבעלות בממכר על שם הקונים והמאשר כי לא קיימים חובות כלשהם לרבות חוב בגין היטל השבחה (להלן: "אישורי העירייה") באם ישנו. (תשלום עבור היטל השבחה הינו באחריות ועל חשבון הקונה, באם לא ישולם על ידו ככל ויש חיוב, לא יומצא אישור העירייה).

ב.3 אישור/החלטת רשם ההוצאה לפועל למכר.

- 4.ב שטרי מכר חתומים על ידי המוכרים/כונס הנכסים ומאומתים כדין.
5.ב יפוי כח בלתי חוזר מהמוכרים לטובת ב"כ הקונים.

מובהר כי המצאת אישורים או מסמכים התלויים ברשויות, בבנקים, בנושים, במוכרים או בצדדים שלישיים, אינה תנאי לתשלום יתרת התמורה במועדה, ועיכוב בקבלתם לא יקנה לקונה זכות לעיכוב תשלום, קיזוז, ביטול או פיצוי.

- ג. שחרור כספי התמורה או חלקם לידי המוכרים יעשה בכפוף להוראות רשם ההוצאה לפועל.
ד. כל התשלומים ישולמו בהמחאות בנקאיות לפקודת לשכת ההוצאה לפועל בקריות תיק מס' 502646-02-23.
ה. הקונה לא יהיה רשאי לשלם כל סכום על חשבון התמורה למוכר, לנושה, לבנק, לעירייה, לוועד הבית או לכל צד שלישי אחר, אלא אם ניתנה לכך הוראה מפורשת מראש ובכתב מאת הכונס ולאחר אישור רשם ההוצאה לפועל.

ו. **כל תשלום שלא בוצע בהתאם להוראות הכונס ובאישור רשם ההוצאה לפועל לא ייחשב כתשלום על חשבון התמורה.**

6 מסירת החזקה:

- 6.1 מסירת החזקה בממכר תבוצע רק לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל, פירעונה הסופי והמלא, קבלת אישור כונס הנכסים וקבלת אישור רשם ההוצאה לפועל למסירת החזקה, ככל שנדרש. בכפוף לקיום מלוא התנאים האמורים, יפעל כונס הנכסים לכך שהחזקה תימסר לקונה, ככל הניתן, בתוך 45 ימים ממועד רישום הערת האזהרה לטובת הקונה. על אף האמור, מובהר כי ככל שעד למועד מסירת החזקה ייתפס הממכר על ידי מי מהחייבים ו/או צד שלישי כלשהו, לא ייחשב הדבר כהפרת הסכם מצד כונס הנכסים, ומועד המסירה יידחה עד לאחר פינוי הממכר כדין באמצעות הליכי ההוצאה לפועל.
- 6.2 המוכרים מתחייבים למסור את החזקה בממכר לידי הקונים במצבו כמות שהוא ללא כל אחריות מכל סוג למצבו הפיזי והתכנוני.
- 6.3 בממכר יישארו כל הפריטים המחוברים דרך קבע לדירה והמהווים חלק אינטגרלי ממנה וכן, כל המטלטלים שנמצאו בדירה במועד ביקור הקונים בה.
- 6.4 מסירת החזקה תיעשה במצב הדירה כפי שהיא, ללא התחייבות לניקיון, תיקון, צביעה, פינוי מיטלטלין שאינם בעלי ערך, השלמת אביזרים, החלפת חלון, התקנת שקעים, מתגים, נורות, גופי תאורה או ביצוע כל עבודה אחרת בדירה.
- 6.5 הקונה מצהיר כי ידוע לו שמצב מערכות הדירה, לרבות מערכת החשמל, עלול לחייב בדיקות, תיקונים, התאמות, אישורי חשמלאי, אישורי חברת חשמל או כל פעולה אחרת לאחר המסירה. כל פעולה כאמור, ככל שתידרש, תחול על הקונה בלבד ועל חשבונו, ולא תהווה עילה לעיכוב תשלום, לעיכוב מסירה, להפחתת תמורה או לטענה כלפי הכונס.
- 6.6 מוסכם ומוצהר כי במועד מסירת החזקה תימסר הדירה לקונה במצבה כפי שהיא, לרבות מטלטלין המצויים בה, ובכלל זה, בין היתר, ספה, מיטה, כיריים גז וכל מטלטלין, חפץ, ציוד או פריט אחר שיימצאו בדירה במועד המסירה, בין אם פורטו לעיל ובין אם לאו. הקונה מצהיר כי ראה את המטלטלין המצויים בדירה, או שניתנה לו האפשרות לבדוק אותם, וכי ידוע לו שהמוכרים ו/או כונס הנכסים אינם מתחייבים לפנותם, לתקנם, להחליפם, למסור אותם במצב תקין, או לשאת בכל אחריות בקשר אליהם. הקונה מאשר כי ככל שירצה בכך, יהא רשאי להותיר את המטלטלין בדירה, לעשות בהם שימוש, או לפנותם, והכול באחריותו הבלעדית ועל חשבונו בלבד. הקונה מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המוכרים ו/או כונס הנכסים בקשר למטלטלין, מצבם, תקינותם, שווים, פינויים, אחסונם, הובלתם או כל הוצאה הכרוכה בהם. מובהר כי הימצאות המטלטלין בדירה לא תהווה אי התאמה, לא תהווה הפרה של ההסכם, ולא תקנה לקונה זכות לעיכוב תשלום, עיכוב מסירה, קיזוז, הפחתת תמורה, פיצוי, ביטול ההסכם או כל סעד אחר.
- 6.7 במעמד מסירת החזקה בדירה לקונים, יבצעו הצדדים קריאת מונה החשמל, מים והגז והחלפת שמות בחברת חשמל, בחברת הגז, ברשות המקומית, תאגיד המים - משם המוכרים על שם הקונים, כשכל הוצאות ההעברה בחברת הגז לרבות תשלום הפיקדונות יחולו על הקונים. אי-השלמת החלפת שם אצל חברת החשמל, חברת הגז, תאגיד המים, העירייה או כל גורם אחר, מכל סיבה שאינה תלויה בכונס, לא תעכב את מסירת החזקה ולא תקנה לקונה כל זכות לעיכוב תשלום, קיזוז או פיצוי.

6.8 החל ממועד מסירת החזקה, תעבור האחריות המלאה לממכר, למצבו, לשמירתו, לתחזוקתו, לביטוחו, לכל נזק שייגרם בו או ממנו ולכל חיוב שיחול בקשר אליו, לקונה בלבד. הקונה מתחייב לבטח את הדירה, ככל שימצא לנכון, על אחריותו ועל חשבונו בלבד, ולא תהיה לו כל טענה כלפי המוכרים ו/או כונס הנכסים בגין כל נזק, אובדן, תקלה, אירוע ביטוחי או הוצאה שיתרחשו לאחר מסירת החזקה.

7 הרשאות

7.1 במעמד חתימת חוזה זה חותמים המוכרים והקונים ו/או מי שמוסמך לחתום במקומם על ייפוי כח בלתי חוזר לפיו יסמיכו את עוה"ד המייצגים לעשות בשמם ובמקומם כל הנדרש לשם ביצוע המלא של התחייבויותיהם לפי חוזה זה. יפוי כח זה ימסר לקונים או באת כוחם כנגד ובמעמד תשלום מלוא תמורת הממכר.

7.2 במעמד החתימה על חוזה זה יחתמו הקונים על ייפוי כח בלתי חוזר לפיו יסמיכו את עוה"ד המטפלים לבטל את הערת האזהרה הרשומה על שמם בלשכת רישום המקרקעין באם ההסכם יופר יסודית ע"י הקונים ויבוטל ע"י המוכרים. לא יעשה שימוש ביפוי הכח בטרם חלפו 14 ימים מהמועד בו נשלחה התראה בכתב לקונים על ההפרה והיא לא תוקנה. חתימת הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה לטובת הקונה במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו, בנוסח שיאושר על ידי הכונס, הינה תנאי מוקדם לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה

8 תשלומים ומיסים

8.1 המוכרים מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים המפורטים להלן:

- א. כל התשלומים בגין צריכת חשמל, מים, גז, ארנונה, ועד בית ושאר מיסים שיוטלו ויחולו בגין הממכר עד למועד מסירת החזקה בממכר.
- ב. מס שבח ככל שיחול.
- ג. כל חוב ו/או תשלום שוטף ככל שקיים לוועד הבית בגין הרכוש המשותף שמועד חיובו הינו עד ליום החתימה על הסכם זה וכן דמי ועד בית שוטפים ותשלומים בגין תיקון תקלות ו/או נזקים עד ליום מסירת החזקה בדירה לקונה.
- ד. למען הסר ספק, כל חוב, מס, היטל, אגרה או תשלום החל על המוכרים ישולם, ככל שישולם, מתוך כספי התמורה, ככל שיהיו זמינים בקופת הכינוס ו/או בהתאם להוראות רשם ההוצאה לפועל, והכונס לא יישא בכל תשלום כאמור מכיסו או באופן אישי.
- ה. מובהר בזאת כי כונס הנכסים ישלם חובות, מסים או היטלים החלים על המוכרים אך ורק מתוך כספי התמורה שיתקבלו בפועל מהקונים, ורק במידה והיו בקופת הכינוס כספים פנויים לכך לאחר אישור רשם ההוצאה לפועל. מובהר כי לא תהיה לכונס כל חבות אישית, משרדית או אחרת להשלמת חוסרים בקופת הכינוס.

8.2 הקונים מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים המפורטים להלן:

- א. כל התשלומים בגין צריכת חשמל, מים, גז, ארנונה, ועד בית ושאר מיסים שיוטלו ויחולו בגין הממכר לאחר מועד מסירת החזקה בממכר.
- ב. כל התשלומים והאגרות הקשורים ברישום הערות אזהרה, וכן האגרות הכרוכות בהעברת הממכר לשם הקונים בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. מס רכישה כפי שיקבע על ידי רשויות המס ובמועד הקבוע בחוק.
- ד. מוסכם כי ככל שתחול דרישה להיטל השבחה ו/או אגרות ו/או היטלים שמקורם בתוכנית, הקלה, שימוש חורג, זכויות בנייה, הליך תכנוני או דרישה של הוועדה המקומית, בין אם עילתם לפני חתימת ההסכם ובין אם לאחריה, יישא בהם הקונה בלבד, והקונה מוותר מראש על כל טענה בעניין זה כלפי הכונס ו/או המוכרים, אלא אם יקבע רשם ההוצאה לפועל אחרת.
- ה. היטלים ואגרות פיתוח, לרבות בגין כבישים, מדרכות, סלילה, ביוב, תיעול, שצ"פ, דמי הסכמה למנהל ו/או היוון זכויות ויישאו בכל היטל מכל מן וסוג שהוא וכד' אשר הוטלו ו/או עילתם התגבשה בגין שלפני או לאחר מועד חתימת הסכם זה ישא בהם הקונה.
- ו. הקונים ישלמו למוכרים את דמי הפקדון עבור ציוד הגז כפי שתקבע חברת הגז.
- ז. כל תשלום לוועד הבית ככל שיחול בגין שיפוץ הרכוש המשותף שמועד חיובו הינו לאחר או לפני יום החתימה על הסכם זה ושעילתו מיום החתימה על ההסכם ואילך.

- ח. הקונה מצהיר כי ידוע לו שקבלת אישורי מס שבת, אישורי עירייה לטאבן, או כל מסמך אחר הנדרש מאת רשויות שונות, עשויה לארוך זמן רב. כונס הנכסים אינו אחראי לכל עיכוב בהמצאת אישורים התלויים בצדדים שלישיים, ועיכוב כאמור לא יהווה הפרה של ההסכם מצד המוכרים ולא יהווה עילה לביטול ההסכם או לדרישת פיצויים.
- ט. הקונה מצהיר כי הביא בחשבון במסגרת התמורה שהציע את האפשרות לקימס של חיובים, היטלים, אגרות ותשלומים מכל מין וסוג, לרבות היטל השבחה, אגרות פיתוח או דרישות ועדה מקומית, וכי לא תהיה לו כל טענה כלפי המוכרים ו/או כונס הנכסים בגין חיובים כאמור. ככל שרשות מוסמכת תקבע כי חבות מסוימת חלה על המוכרים על פי דין, ייעשה התשלום, ככל שיידרש, מתוך כספי התמורה בלבד, ובכפוף להחלטות רשם ההוצאה לפועל, מבלי שתקום לכונס חבות אישית כלשהיא. במקרה של סתירה בין הוראות סעיף קטן זה לבין הוראות סעיף 8.2'ד לעיל, יגברו הוראות סעיף קטן זה.

9 הלוואת הקונה

- 9.1 הקונה יהא רשאי לממן את התשלום האחרון ו/או חלקו המפורט בסעיף התמורה לעיל, באמצעות משכנתא, בכפוף לכך שעד לאותו מועד ישולמו התשלומים במלואם ובמועדם.
- 9.2 לצורך קבלת הלוואה מובטחת במשכנתא על ידי הקונה, יהיו המוכרים ו/או כונס הנכסים רשאים, אך לא חייבים, לחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן, וזאת אך ורק בכפוף לאישור ו/או החלטת רשם ההוצאה לפועל, במסגרת הסמכויות שהוקנו לכונס הנכסים, ובנוסף שיאושר מראש ובכתב על ידי כונס הנכסים. מובהר כי כונס הנכסים לא יהיה חייב לחתום על נוסח התחייבות לרישום משכנתא, כתב התחייבות, כתב החרגה, כתב שיפוי, הוראה בלתי חוזרת או כל מסמך בנקאי אחר, אלא אם נוסחו מקובל עליו, לפי שיקול דעתו המקצועי, ובכפוף להחלטות רשם ההוצאה לפועל.
- חתימת המוכרים ו/או כונס הנכסים על מסמך כאמור, ככל שתיעשה, תהא כפופה לכך שנוסח המסמך:
- 9.2.1 לא ימנע מהמוכרים ו/או מכונס הנכסים לבטל הסכם זה במקרה של הפרה יסודית מצד הקונה, לרבות במקרה של אי-תשלום מלוא התמורה במועד שנקבע לכך בהסכם זה. כמו כן, לא יטיל המסמך על המוכרים ו/או על כונס הנכסים חובה אישית, עצמאית או נוספת להשיב לבנק למשכנתאות ו/או לכל בנק מממן אחר סכום כלשהו, למעט סכום שהתקבל בפועל מאת הבנק המממן על חשבון התמורה, ככל שסכום זה נותר בפועל בקופת הכינוס, ובכפוף לכל החלטה אחרת של רשם ההוצאה לפועל. מובהר כי בכל מקרה לא תחול על כונס הנכסים חובה להשיב סכום כלשהו מכיסו, מחשבונו האישי, מחשבון משרדו או מכל מקור אחר שאינו קופת הכינוס.
- 9.2.2 לא יקבע מועד קשיח להעברת הזכויות על שם הקונה ו/או לרישום משכנתא לטובת הבנק המממן, אלא בכפוף לתשלום מלוא התמורה בפועל, לקיום מלוא התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לקבלת כל האישורים הנדרשים לשם העברת הזכויות, להשלמת כל הפעולות הנדרשות על פי דין, ולהחלטות רשם ההוצאה לפועל.
- 9.2.3 לא יטיל על המוכרים ו/או על כונס הנכסים חיוב, התחייבות, אחריות, שיפוי, ערבות, מצג או פעולה שאינם נכללים במפורש בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה ועל פי החלטות רשם ההוצאה לפועל, ובכלל זה לא יטיל עליהם חובה עצמאית לטפל בהעברת הזכויות על שם הקונה, לרשום משכנתא לטובת הבנק המממן, להמציא אישור שאינו בשליטתם, או לשאת בכל תשלום, הוצאה או חבות שאינם חלים עליהם במפורש לפי הסכם זה או לפי החלטת רשם ההוצאה לפועל.
- 9.3 למען הסר ספק, יובהר כי כל איחור ו/או עיכוב מכל סיבה שהיא שתלויה בקונה, בקבלת כספי המשכנתא, אין בו ולא יהיה בו כדי להוות עילה לדחיית מועד ביצוע התשלום ו/או כל תשלום אחר אשר חובת תשלומה חלה על הקונה.
- 9.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.2 לעיל, כל מסמך בנקאי בקשר למימון הרכישה יחתם, אם יחתם, רק בנוסף שיאושר מראש ובכתב על ידי כונס הנכסים, לפי שיקול דעתו המקצועי, ובכפוף להחלטות רשם ההוצאה לפועל.
- 9.5 הקונה מצהיר כי האחריות המלאה להשגת המימון הבנקאי והעמידה בדרישות הבנק המממן חלה עליו בלבד. כל עיכוב בהעברת הכספים הנובע מהתנהלות הבנק, או סירוב של הבנק למתן הלוואה בתנאים

שנקבעו בהסכם זה, לא יהוו עילה לעיכוב בתשלומים מצד הקונה או עילה לביטול ההסכם בטענת סיכול.

10 התנאי

10.1 תוקפו של הסכם זה וכל התחייבות מכוחו מותנים בקבלת אישור רשם/ת ההוצאה לפועל למכר, בתנאים שייקבעו על ידו/ה, ככל שייקבעו. ככל שלא יינתן אישור כאמור, או ככל שהאישור יותנה בתנאים אשר לפי שיקול דעת הכונס אינם מאפשרים את השלמת העסקה, או ככל שתוענק זכות פדיון למי מהמוכרים או לצד שלישי, יהא הכונס רשאי להודיע כי ההסכם בטל ומבוטל מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד הכונס ו/או המוכרים, והכספים ששולמו על חשבון התמורה יוחזרו לקונה בערכם הנומינלי בלבד.

10.2 במקרה של ביטול ההסכם כאמור, לקונה לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה נגד כונס הנכסים לקבלת פיצוי, שיפוי או החזר הוצאות מכל סוג שהוא, לרבות בגין נזקים עקיפים, הוצאות משפטיות או עוגמת נפש.

11 שונות

11.1 איחור של עד 7 ימים בתשלום לא יהווה הפרה יסודית. איחור העולה על 7 ימים יישא פיצוי מוסכם בסך 500 ₪ לכל יום איחור החל מהיום הראשון לאיחור, וכן ריבית פיגורים בשיעור המרבי המותר לפי דין או בשיעור ריבית חריגה הנהוגה בבנק לאומי, לפי הנמוך מביניהם. איחור העולה על 14 ימים יהווה הפרה יסודית המזכה את המוכרים ו/או הכונס בביטול ההסכם, במימוש ייפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה ובחילוט הפיצוי המוסכם, בכפוף למתן התראה בכתב.

11.2 אי-תשלום כל סכום מסכומי התמורה במועדו יהווה הפרה יסודית של ההסכם. במקרה כאמור, ולאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים שלא תוקנה במלואה, יהיה כונס הנכסים רשאי, בכפוף להחלטות רשם ההוצאה לפועל, לבטל את ההסכם, למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה באמצעות ייפוי הכוח שנמסר לידי, לחלט את הפיצוי המוסכם, ולפעול למכירת הממכר לצד שלישי, מבלי שתהיה לקונה כל טענה בקשר לכך.

11.3 הקונה לא יהיה רשאי לקזז, לעכב, להפחית או להתנות כל תשלום מתשלומי התמורה, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל טענה לליקוי, אי-התאמה, עיכוב בקבלת אישור, טענה כלפי המוכרים, טענה כלפי הכונס, טענה כלפי רשות או צד שלישי, או כל טענה אחרת. כל טענה של הקונה, ככל שתהיה, תתברר בנפרד ולא תהווה עילה לאי-תשלום התמורה במלואה ובמועדה.

11.4 כל מחלוקת הנוגעת לאישור המכר, תוקפו של הסכם זה, ביטולו, חילוט כספים, השבת כספים, חלוקת כספי התמורה, מחיקת הערת האזהרה, מסירת חזקה או כל עניין הנוגע לפעולות כונס הנכסים במסגרת תפקידו, תובא להכרעת רשם ההוצאה לפועל בתיק מס' 502646-02-23.

11.5 על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש בין הצדדים, כי ימי שביתה בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי מיסוי מקרקעין ו/או רמ"י ו/או בנקים שמהן לוקח הקונה משכנתא ו/או סניף בנק בו הינו מנהל את חשבונו ו/או משרדי הרשות המקומית ו/או מצב מלחמה ו/או כח עליון, לרבות בשל נגיף הקורונה שבעטיו יבצר מאחד הצדדים לקיים את חיוביו על פי חוזה זה, ידחו חיובי הצדדים באופן הדדי, למשך תקופת המניעה מבלי שהדבר יחשב הפרת החוזה, ואותם ימים של הפסקת הפעילות לא יבואו במניין הימים לעניין הפרת החוזה אם הביצוע נקבע לימי המניעה או מושפע מימים אלו, יידחה מועד הביצוע בפרק זמן של 5 ימים מתום המניעה באותו גוף לפי העניין. מוסכם בזאת מבלי לגרוע מכלליות הוראות ס"ק זה, כי כוח עליון, לרבות התפרצות מגפת הקורונה ודומיה, לא יהוו עילה לביטול הסכם זה וצד להסכם זה לא יוכל לטעון לטענת סיכול ההסכם בגינן.

11.6 על אף האמור, עיכוב שמקורו בקונה, בבנק המממן של הקונה, במסמכי הקונה, באישור משכנתא, בבדיקות הקונה או באי המצאת מסמכים מצד הקונה, לא ידחה את מועדי התשלום ולא יגרע מאחריות הקונה לעמוד במועדי ההסכם.

11.7 הצדדים רואים כתנאים עיקריים שהפרתם מהווה הפרה יסודית את ההוראות שבסעיפים, 2,3,5,6,7,8,9, וכן את הצהרות הצדדים במבוא לחוזה.

11.8 עם זאת וחרף האמור, יוער כי ידוע לקונה כי כונס הנכסים לא מקבל על עצמו באופן אישי כל חבות ו/או אחריות בכל הקשור והכרוך בהסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין ובמכירת הנכס לקונה. הקונה פוטר ומשחרר בזאת מראש ובאופן בלתי חוזר את כונס הנכסים מכל חבות ו/או אחריות בכל הנוגע, בין

- במישרין ובין בעקיפין לעסקה נשוא הסכם זה ובלבד שכונס הנכסים פעל בתום לב ובהתאם להוראות רשם ההוצאה לפועל ו/או כל ערכאה מוסמכת אחרת. אין באמור לעיל, משום ויתור כלשהו מצד הקונה על זכותו לדרוש מהמוכרים לקיים התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה.
- 11.9 מוסכם כי במידה והקונה יפר, בין היתר, את אחד מהתחייבויותיו על פי הסכם זה וככל ולא יפעל הקונה לתקן הפרה זו בתוך 14 יום, לאחר שניתנה התראה על הפרה זו בכתב, ייחשב הדבר כהפרתו היסודית של הסכם זה, והדבר יזכה את המוכרים בפיצוי מוסכם כמפורט להלן.
- 11.10 במידה והקונה יחזור בו מההסכם לאחר קבלת אישורי המכר, קרי קיום התנאי המתלה, ייחשב הדבר הפרה יסודית, אשר תזכה את המוכרים בפיצוי מוסכם כמפורט להלן.
- 11.11 במקרה של הפרה יסודית מצד הקונה, יהיו המוכרים ו/או כונס הנכסים, לפי העניין ובכפוף להחלטות רשם ההוצאה לפועל, זכאים לפיצוי מוסכם ומוערך מראש בשיעור 10% מסכום התמורה. הכונס יהיה רשאי, בכפוף להחלטות רשם ההוצאה לפועל, לקזז ו/או לחלט סכום זה מתוך כל סכום ששולם על ידי הקונה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למוכרים ו/או לכונס על פי דין או הסכם. מובהר כי שום הוראה בהסכם זה לא תתפרש כמטילה על כונס הנכסים חבות אישית לתשלום פיצוי מוסכם, פיצוי, השבה, שיפוי או כל סכום אחר לקונה, למעט השבת כספים ששולמו בפועל, ככל שתורה על כך החלטה מפורשת של רשם ההוצאה לפועל.
- 11.12 מובהר בזאת וידוע לצדדים כי אין זה מתפקידו ו/או מומחיותו של ב"כ הצדדים לבדוק את מצבה הפיזי והתכנוני של הדירה ואת מידת התאמת הבית להיתר ולתוכניות מאושרות. הצדדים מאשרים כי הובהר להם שעה"ד המטפלים לא בדק הנ"ל וניתנה לצדדים הזדמנות לבצע הבדיקות הנ"ל ע"י אדריכל, שמאי מקרקעין, ו/או מומחה אחר מטעמם וכי עוה"ד לא קיבל כל שכ"ט בגין בדיקות כאמור. אשר על כן לאחר שהאמור לעיל הובהר והודגש לצדדים ע"י עוה"ד, הצדדים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה כלפי עוה"ד בעניינים אלו לרבות כלפי כונס הנכסים.
- 11.13 הכונס פועל בכשירותו ככונס נכסים בלבד, מכוח צו מינוי והחלטות רשם ההוצאה לפועל, ואינו נושא בכל אחריות אישית מכל מין וסוג שהוא בקשר עם ההסכם, הממכר, מצבו, רישומו, שוויו, שטחו, התאמתו להיתר, מצבו התכנוני, מצבו הפיזי, מצבו המשפטי, חובות הרובצים עליו או אפשרות השימוש בו. הקונה מוותר מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה אישית כנגד הכונס, למעט במקרה של פעולה בזדון או תרמית מצד הכונס עצמו, אם וככל שיוכחו בפסק דין חלוט.
- 11.14 על אף כל הוראה אחרת בהסכם זה, מובהר ומוסכם כי כונס הנכסים, עו"ד יוסף דין, חותם על הסכם זה ופועל במסגרתו אך ורק בכשירותו ככונס נכסים שמונה בתיק הוצאה לפועל מס' 502646-02-23, מכוח צו המינוי והחלטות רשם ההוצאה לפועל. כונס הנכסים אינו נוטל על עצמו כל אחריות אישית, משרדית, חוזית, נזיקית, כספית או אחרת כלפי הקונה, ואינו נותן כל מצג אישי או התחייבות אישית ביחס לממכר, מצבו, שוויו, שטחו, רישומו, התאמתו להיתר, מצבו התכנוני, מצבו הפיזי, זכויות צדדים שלישיים, חובות, היטלים, מסים, אישורים, מועדי רישום או כל עניין אחר. כל פעולה של הכונס כפופה לדין, לצו המינוי ולהחלטות רשם ההוצאה לפועל, ולא תקום לקונה כל טענה, דרישה או תביעה אישית נגד הכונס, למעט במקרה של תרמית או פעולה בזדון מצד הכונס עצמו, אם וככל שיוכחו בפסק דין חלוט.
- 11.15 מובהר כי אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי נאמנות, שליחות, ייעוץ, הסתמכות או חובת זהירות מוגברת בין כונס הנכסים לבין הקונה, מעבר לחובות המוטלות על כונס נכסים על פי דין ובהתאם להחלטות רשם ההוצאה לפועל. הקונה מאשר כי הוא מיוצג או שניתנה לו אפשרות להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, וכי הוא אחראי באופן בלעדי לשמירת זכויותיו.
- 11.16 הקונה מתחייב לשפות את הכונס, מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל נזק, הוצאה, תשלום, אגרה, שכר טרחה, חיוב או הפסד שייגרמו לכונס עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה, עקב טענה או דרישה של הקונה הסותרת את הצהרותיו בהסכם זה, או עקב הליך שיינקט על ידי הקונה כנגד הכונס שלא כדין, והכול מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לכונס ו/או למוכרים.
- 11.17 הצדדים מצהירים בזאת כי קראו את ההסכם ונספחיו, הבינו את תוכנם והינם חותמים עליהם מרצונם החופשי והטוב.
- 11.18 בכל מקרה שהצדדים לא ישתמשו בזכויותיהם כנובע מחוזה זה לא ייחשב הדבר לויתור, להסכמה או להודאה ויכולים הם להשתמש בזכויותיהם בכל עת שירצו, בכפוף להוראות כל דין.
- 11.19 כל ויתור ו/או שינוי ו/או תוספת להסכם זה לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים בידעית ובהסכמת ב"כ.

הסכם זה לא יחייב את המוכרים ו/או את כונס הנכסים, ולא יכנס לתוקף, אלא לאחר חתימת כונס הנכסים וקבלת אישור רשם/ת ההוצאה לפועל בתיק 502646-02-23

11.20 כל הודעה אשר תשלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום, לכתובת כמופיע במבוא להסכם וכן לכתובת באי כח הצדדים כמפורט בהסכם זה, תחשב כמתקבלת עפ"י הכתובות המפורטות לעיל 4 ימים מעת מסירתה למשרד הדואר. כל עוד לא הושלם ביצועו של החוזה, הצדדים מתחייבים להודיע זה לזה על כל שינוי בכתובתם מיד עם השינוי, שאם לא כן, תחייבנה הכתובות, המפורטות בכתורות לחוזה.

11.21 מועד החתימה על חוזה זה יחשב מועד חתימת אחרון הצדדים להסכם.

ולראיה באנו על החתום

הקונים

המוכרים