

## ח ו ז ה מ כ ר

עם תנאי מתלה

שנערך ונכרת ברמת גן ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2020

בין:

1. **עזבון המנוח חיים מאיר וינברג וינברג שרגא פיליפ, דרכון מס' 902881 באמצעות יורשיו:**  
אברהם וינברג ת.ז. 3718343, יהודה שמעון וינברג ת.ז. 3718368, אהרון וינברג ת.ז. 30551972, משה וינברג ת.ז. 55642771, טובה דויטש ת.ז. 3718376, רבקה אפלבוים ת.ז. 59701003, יעקב כלאב ת.ז. 58381062, חנן כלאב ת.ז. 59138370, מרדכי כלאב ת.ז. 24291445, רנה ברוריה פטשינר ת.ז. 036109015, ברוריה פיש ת.ז. 32911018, שירה אוקסנברג ת.ז. 21357686, מתיתיהו אייזנשטיין ת.ז. 61676466, מאיר אייזנשטיין ת.ז. 61676474, יונה אייזנשטיין ת.ז. 36983328, נתנאל אייזנשטיין ת.ז. 201513868  
(1/20 עפ"י שטר מס' 728369/2014/1)  
(1/4 עפ"י שטר מס' 37405/2016/1)
2. **וינברג (וינברג) ויריה (וריה) איווי, דרכון ארה"ב מס' 435793536**
3. **עזבון וינברג שרגא פיליפ (ז"ל) באמצעות יורשיו:**  
ג'וש וינברג דרכון מס' \_\_\_\_\_, כנאמן קרן הנאמנות של משפחת וינברג (להלן - "הנאמן של הקרן"), בהתאם להחלטה של בית המשפט לענייני משפחה מיום 09.07.17  
(1/20 עפ"י שטר מס' 728369/2014/1)  
(1/8 - לא מוסדרים בממכר עפ"י שטר 37405/2016/1)
4. **קנזן רחמים, דרכון בריטי מס' 548484853 (מס' דרכון ישן 099035828)**  
כולם על ידי עוה"ד אבי נימצוביץ ואריק שרבי - כונסי הנכסים בהתאם לפסק הדין מיום 17/1/2019

(להלן: "המוכרים")

מצד אחד

לבין:

שניהם מרח'

(להלן: "הקונה")

מצד שני

**הואיל:** והמוכרים הינם בעלי זכויות הבעלות (במושע) במקרקעין הידועים כגוש: 6912, חלקה: 1 (להלן: "המקרקעין"), עליו בנוי בניין המשולב מסחר ומגורים ובו 16 יחידות (9 חנויות ו-7 ודירות מגורים) הממוקם ברח' טשרניחובסקי 2 (פינת אלנבי 41) תל אביב הידוע גם כגוש: 6192, חלקה: 1 (להלן: "הבניין") והכל בהתאם לנסח מלשכת רישום המקרקעין, המצ"ב להסכם זה ומסומן **כנספח 1** ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

**והואיל:** ובמסגרת הליך לפירוק השיתוף בין המוכרים, המנוהל בתיק בית משפט מס' 49379-06-18, מונו ביום 17/01/19 עוה"ד אבי נימצוביץ ועו"ד אריק שרבי ככונסי נכסים (משותפים) לצורך מכירת מלוא זכויות המוכרים בממכר;  
עותק מהחלטת בית המשפט רצ"ב להסכם זה מסומנת **כנספח 2** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

ההסכם יחייב רק לאחר חתימתו על ידי הצדדים ואישור בית המשפט

**והואיל:** והקונה מעוניין לרכוש את מלוא זכויות המוכרים בממכר במצבו כפי שהוא (AS IS), תמורת הסך של [ ] ₪ (במילים: [ ] ₪) (להלן: "התמורה") ובהתאם למפורט בהסכם זה;

**והואיל:** והמוכרים מעוניינים למכור לקונה והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרים את מלוא זכויותיהם בממכר, כשהממכר וזכויות המוכרים בממכר נקיות וחופשיות, וכן את מלוא זכויות והתחייבויות המוכרים עפ"י הסכמי השכירות עם השוכרים ועם הדיירים המוגנים, בתמורה וביתר התנאים המפורטים בהסכם זה, כשהוא במצבו - כפי שהוא (AS IS) - ביום חתימת הסכם זה;

**והואיל:** וידוע לקונה והוא נותן הסכמתו לכך, כי הסכם זה יכנס לתוקף ויחייב את המוכרים רק לאחר קבלת אישור בית המשפט הנכבד בתיק בית המשפט שהגדרתם בהסכם זה.

### אשר על-כן, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- 1. מבוא**
- 1.1 המבוא להסכם זה, נספחיו והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרת הסעיפים הן לשם נוחות בלבד, אין להן ולא יינתן להן כל משקל לצורך פירושו.
- 1.3 בכל מקום בהסכם זה כאשר כתוב "המוכרים" הכוונה היא, המוכרים באמצעות כונסי הנכסים שהגדרתם להלן בהסכם זה.
- 1.4 הסכם זה ממצה את ההסכמות, ההתניות, ההצהרות והיחסים המשפטיים בין הצדדים ולא יהיה כל תוקף לכל הצעה ו/או סיכום ו/או הבנה ו/או מצג או הבטחה, לרבות לזיכרון דברים שנעשה/שנעשו ו/או ניתנו קודם לחתימת הסכם זה, של צד למשנהו, בין בכתב ובין בע"פ, בין במפורש ובין במשתמע, אלא כאמור בהסכם זה.
- 1.5 לא יהיה כל תוקף לשינוי, תוספת או גריעה מהסכם זה לאחר מועד חתימתו, אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים ושום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר או הוראה אחרת של הסכם זה כי אם להוסיף עליו.

**סעיף זה הינו סעיף יסודי.**

- 2. הגדרות ונספחים**
- 2.1 "הממכר" - מלוא זכויות המוכרים במקרקעין ובבניין (בשלמות) לרבות מלוא זכויות הבנייה הקיימות בקשר עם המקרקעין
- 2.2 "נקיות וחופשיות" - מכל חוב ו/או צו כלשהו ו/או שעבוד ו/או משכנתה ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו, למעט:
- א. זכויות השוכרים בשכירות חופשית עפ"י הסכמי השכירות (נספח 4);
- ב. זכויות הדיירים המוגנים עפ"י הסכמי השכירות בדיירות מוגנת;
- ג. דרישת עיריית תל אביב מיום 25/12/2018 – נספח 6 להסכם זה;
- ד. דרישת עיריית תל אביב מיום 09/12/19 בדבר הקמת מסתור פחי אשפה – נספח 7;
- ה. כאלו אשר הוטלו ו/או נרשמו על זכויות המוכרים בממכר בעטיו של הקונה;
- 2.3 "זכות מגבילה" - חוב ו/או צו כלשהו ו/או שעבוד ו/או משכנתה ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו.
- 2.4 "תיק בית המשפט" - תיק בית משפט מס' ת"א 49379-06-18 במסגרת הליך לפירוק שיתוף;
- 2.5 "כונסי הנכסים" - עוה"ד אבי נימצוביץ ועו"ד אריק שרבי;

ההסכם יחייב רק לאחר חתימתו על ידי הצדדים ואישור בית המשפט

- 2.6 "דיירים מוגנים" - דיירים אשר מחזיקים בחלקים מסויימים בממכר בהתאם להסכמי שכירות בדיירות מוגנת - נספח 3 להסכם זה.
- 2.7 "השוכרים" - שוכרי יחידות מסויימות בממכר בהתאם להסכמי שכירות חופשית - ביחידות - נספח 4
- 2.8 "הנאמנים" - כונסי הנכסים ;
- 2.9 "חשבון הנאמנות" - חשבון נאמנות מס' \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_ שיפתח לצורך קבלת כספי התמורה בגין מכירת הממכר ;
- 2.10 "מכתבי דרישה" - מכתבים מאת עיריית תל אביב מיום 25/12/18 ומיום 09/12/19 - נספחים 6-7.
- 2.11 "החלק במקרקעין שלא הוסדר" - 1/8 - לא מוסדרים בממכר עפ"י שטר מספר 37405/2016/1.
- 2.12 "משרד בילט" - משרדו של עו"ד ראובן בילט (רח' ביל"ו 11, ת.א.), אשר טיפל בדיירים המוגנים לרבות גביית דמי השכירות מהם ועריכת חלק מהסכמי השכירות שלהם.

### 2.13 נספחים:

- 2.13.1 נספח 1' - נסח מלשכת רישום המקרקעין
- 2.13.2 נספח 2' - החלטת בית המשפט מיום 17/01/19
- 2.13.3 נספח 3' - עותק מהסכמי השכירות עם הדיירים המוגנים
- 2.13.4 נספח 4' - עותק מהסכמי השכירות עם הדיירים בשכירות חופשית.
- 2.13.5 נספח 5' - חוות דעת השמאי מיום 31.12.19 (עד עמוד מספר 24 בלבד)
- 2.13.6 נספח 6' - מכתב דרישה לביצוע שיפוץ הבניין מאת עיריית תל אביב מיום 25/12/18
- 2.13.7 נספח 7' - מכתב דרישה לבניית מסתורי אשפה מיום 09/12/19.

### 3. העסקה

- 3.1 המוכרים מתחייבים בזה למכור את מלוא זכויותיהם בממכר במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה (AS IS), כשזכויותיהם בו נקיות וחופשיות והקונה מתחייב לרכוש את מלוא זכויות המוכרים בממכר במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה (AS IS) ולקבל על עצמו בהמחאה בלתי חוזרת את מלוא זכויות והתחייבויות המוכרים עפ"י הסכמי השכירות עם השוכרים והדיירים המוגנים והכול בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה.

### 4. הצהרות והתחייבויות המוכרים

המוכרים מצהירים ומתחייבים כדלהלן כי :

- 4.1 הנם בעלי מלוא זכויות הבעלות (במושע) בממכר, וכי ככל הידוע להם, זכויותיהם בממכר נקיות וחופשיות.
- 4.2 כי בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה ומילוי התחייבויות הקונה על פי הוראות הסכם זה ועל פי הדין, כמפורט בהסכם זה, מתחייבים המוכרים למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר, במועד מסירת החזקה (כמפורט בהסכם זה להלן), בכפוף לזכויות השוכרים והדיירים המוגנים עפ"י הסכמי השכירות החתומים עימם.
- 4.3 כי במועד חתימת הסכם זה, לא יעשו כל עסקה נוגדת בממכר, לא ישעבדו את הממכר או זכויות בו בכל שעבוד, משכנתה, ו/או זכויות אחרות של צד שלישי כלשהו וכי הממכר יישאר במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה, בכפוף לבלאי סביר טבעי ולמעט כאמור בסעיף 2.2 לעיל, ולמעט :

ההסכם יחייב רק לאחר חתימתו על ידי הצדדים ואישור בית המשפט

- 4.3.1 זכויות ו/או הערות אשר יירשמו לטובת הקונה על פי הסכם זה.
- 4.3.2 זכויות או הערות אשר יירשמו כתוצאה מאי קיום התחייבות של הקונה על פי הוראות הסכם זה.
- 4.3.3 הערות שנרשמו ע"י רשויות התכנון שלא כתוצאה ממעשי או מחדלי המוכרים.
- 4.3.4 פינוי האולם מהדייר המוגן המחזיק בו - כמפורט בסעיף 5.5 להלן.
- 4.4 כי אין ולא תהיה עד לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין כל מניעה חוקית ו/או עובדתית ו/או חוזית ו/או משפטית ו/או אחרת מצד כל אחד מיחיד המוכרים למכור את כל זכויותיהם בממכר לקונה.
- מובהר, כי הצהרה והתחייבות המוכרים בסעיף דגן הנה - כל אחד לחוד. בהתאם לכך חלה חובה על כל אחד מיחיד המוכרים - לחוד - להסיר כל זכות מגבילה הקשורה בו ואשר יש בה כדי למנוע את רישום זכויות הקונה בממכר עפ"י הסכם זה.
- 4.5 כי מיום חתימת הסכם זה ועד לרישום הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ובכפוף להוראות סעיף 4.4 והוראות סעיף 5.7, יסירו על חשבונם כל זכות מגבילה שתירשם על זכויותיהם בממכר, אם וככל שיוטלו ואשר יש בה כדי לפגוע ביכולתו של הקונה לרשום את הזכויות בממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, בתוך 90 (תשעים) ימים מיום היוודע ליחיד המוכר הרלוונטי ו/או לכוונסי הנכסים על הטלתם, והקונה יהיה רשאי להפסיק את התשלומים לפי הסכם זה מבלי שייחשב הדבר להפרה מצידם וזאת עד ל- 5 ימי עסקים מהמועד בו הודיעו הקונה למוכרים על הסרת העיקול ו/או השעבוד ו/או המניעה ו/או הזכות המגבילה האחרת על ידי המוכרים. היה ותוטל זכות מגבילה בקשר עם הנכס כאמור, אשר לא תוסר תוך 30 יום ממועד הטלתה, יהיו הקונה רשאים (אך לא חייבים) לשלם, בשמם של המוכרים ובמקומם כל סכום שיידרש לצורך הסרת הזכות המגבילה ולקזז סכום זה מהתמורה שעליהם לשלם למוכרים כאמור להלן ובלבד שניתנה על כך למוכרים הודעה בכתב 7 ימים מראש לפני ביצוע כל תשלום.
- למען הסר ספק, העובדה כי 1/8 מחלקם של יחיד המוכרים 3 איננו מוסדר (או איננו רשום בשמו של הנאמן של הקרן) במועד חתימת הסכם זה, איננו מהווה זכות מגבילה.
- 4.6 המוכרים מצהירים, כי גילו לקונה כל פרט מהותי הידוע להם בקשר עם הנכס.
- 4.7 המוכרים מצהירים, כי נכון למועד חתימת הסכם זה, הם אינם צד להתדיינות משפטית כלשהי בקשר לממכר ולזכויותיהם בו, למעט תיק בית המשפט ומכתבי הדרישה (כהגדרתם בהסכם זה).
- 4.8 כי יגישו את טפסי ההצהרות והדיווח וכל מסמך אחר הנדרש לרשויות המס לביצוע הסכם זה במועד הקבוע לכך בד"ן.
- 4.9 כי ימציאו לקונה את כל האישורים, עד למועד מסירת החזקה בנכס ואין בהמצאה המאוחרת של המסמכים כדי להוות משום הפרת ההסכם על ידם, ובלבד שהסכום הנקוב בסעיף 8.3.2 יופקד עד מועד זה בנאמנות בידי הנאמנים כהגדרתם לעיל או בידי כונס הנכסים, עו"ד אריק שרבי כמפורט להלן.

**סעיף זה הינו סעיף יסודי.**

## **5. הצהרות והתחייבויות הקונה**

הקונה שב על הצהרותיו והתחייבויותיו במבוא להסכם, ומוסיף להצהיר ולהתחייב, כי:

- 5.1 אין מבחינת הקונה כל מניעה משפטית ו/או כלכלית ו/או מסחרית ו/או אחרת כלשהי להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי כל חיוביו והתחייבויותיו על פי הסכם זה במלואם, במדויק ובמועדם.

- 5.2 כי ראה ובדק ו/או ניתנה לו האפשרות לבדוק את סביבתו ומיקומו של הממכר, וכי בדק את טיב ומהות זכויות המוכרים בממכר לרבות מצבו הרישומי, מצבו המשפטי, התכנוני והפיזי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל את זכויות המוכרים בממכר וכי ניתנה לו הזדמנות נאותה לראות ולבדוק את הממכר, תוכניות מתאר ו/או בניין עיר החלות על הממכר, מצבו התכנוני של הממכר ברשות המקומית, בוועדה לתכנון ובנייה, בלשכת רישום המקרקעין, ו/או בכל רשות אחרת, כי בחן את ייעודו, אפשרויות ומגבלות השימוש בממכר, דרכי הגישה אליו וכן את כל הזכויות הנלוות. כמו כן, קרא את דו"ח השמאי המצי"ב כנספח 5 להסכם זה, ובכפוף לאמור בסעיף 5.4 הבין את המגבלות וההגבלות הקיימות בקשר עם הממכר באופן מלא ומוחלט, לרבות העובדה, כי הבניין הוכרז כבניין לשימור וכן הבין את אופן ניצול זכויות הבנייה וכן את העובדה, כי בממכר מחזיקים גם דיירים מוגנים וכי בהתאם לכך זכויות המוכרים נמכרות לו בכפוף לזכויותיהם וזכויות השוכרים.
- 5.3 הקונה מאשר, כי לאחר בדיקותיו, לרבות כמפורט בסעיף 5.2, הוא רוכש את הממכר במצבו הנוכחי (as-is) כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, כאשר הוא תפוס ומוחזק ברובו ע"י דיירים מוגנים, וע"י השוכרים, ומאשר בזאת, כי הממכר במצבו הנוכחי תואם ומתאים לצרכיו ומטרותיו מכל הבחינות, ובכפוף לנכונות הצהרות המוכרים על פי הסכם זה, מותרת הקונה על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרים ו/או כלפי כל מי מטעם המוכרים ו/או כונסי הנכסים. כמו כן מצהיר הקונה כי הוסבר לו שהסכמי השכירות עם דיירים מוגנים (נספח 3 להסכם זה) הועברו אל הכונסים ע"י משרד בילט ואין הכונסים נותנים מצג כלשהו אודות נכונות המידע הכלול בהסכמים הנ"ל. מבלי לגרוע מכלליות תנאי כלשהו אחר, הקונה מוותר בזאת כלפי כונסי הנכסים ו/או מי מהבעלים על כל טענה ו/או תביעה בקשר עם אותם דיירים.
- 5.4 כי ידוע להם שדוח השמאי המצורף להסכם זה **כנספח 5**, אשר נערך על ידי שמאי מטעם המוכרים מהווה מתן מידע כללי בלבד בקשר עם הממכר, ואין הקונה רשאי להסתמך על דוח שמאי זה לעניין מצב רישומו, מצבו המשפטי, התכנוני והפיזי של הממכר וכי הדבר הוסבר לקונה והוא הבין את משמעות הדברים. עוד הוסבר לקונה, כי על הקונה חלה האחריות הבלעדית לבצע את כל הבדיקות הקשורות בממכר לרבות אלו המנויות בסעיף 5.2 לעיל.
- 5.5 כי ביום 17/07/19 חתמו כונסי הנכסים, בשם המוכרים, על הסכם, עם תנאי מתלה, לרכישת זכויותיו של הדייר המוגן מר סלח עזר ת.ז. 067754820 ביחידה הידועה כ 12 בקומה הראשונה של הבניין כמצויין בעמוד 10 לדוח השמאי (להלן: "**ההסכם עם הדייר המוגן**"). ידוע לקונה, כי עמידת המוכרים בהתחייבותם עפ"י ההסכם עם הדייר המוגן תלויה בעמידתו של הקונה בהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה במלואם ובמועדן ושלושה בהן.
- 5.6 אין להם כל מניעה על פי דין ו/או על פי כל הסכם אחר או בכל דרך אחרת לחתום על הסכם זה או לבצעו.
- 5.7 כי ידוע לו שהנאמן של הקרן טרם סיים את הליך ההסדרה של 1/8 מזכויותיהם בממכר ובהתאם להוראות סעיף 11 להלן, מתחייב יחידי המוכרים הנ"ל להגיש כל מסמך הנדרש לצורך השלמת הליך ההסדר בלשכת רישום המקרקעין ולהשלים את הליך ההסדרה ו/או הרישום בשמו בתוך 18 חודשים מיום התקיימות התנאי המתלה עפ"י הסכם זה.
- 5.8 הינו מאשר, כי בדק את הכדאיות הכלכלית שבהתקשרותו בהסכם זה ואין לו כל טענות של פגם ו/או אי התאמה (בכפוף לאמור בסעיף 5.2 לעיל) כלפי המוכרים באשר לאופן ואפשרות רישום הזכויות בממכר על שמו ו/או כל טענה כלפיו לעניין שווי הממכר ו/או העסקה.
- 5.9 אין באמור לעיל, כדי לגרוע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות באשר להצהרותיו והתחייבויותיו בהסכם זה, ואין לו כל מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם ו/או בכל דרך אחרת לחתום על הסכם זה או לבצעו.
- 5.10 קרא את תנאי הסכם זה על נספחיו והסכים לתוכנם וכי התקשרותו בהסכם זה הינה על סמך בדיקותיו כאמור.

5.11 ידוע לו, שהמועד להמצאת המסמכים ע"י המוכרים כאמור בסעיף 8.2.3 להלן הינם בסמוך למועד מסירת החזקה, ואף ובמידה ויחול עיכוב בהמצאת המסמכים ע"י המוכרים, אין ולא תהיה בכך משום עילה מבחינתו שלא להעביר הסכומים המנויים בסעיף 8 להלן למוכרים, ובלבד שסכומים אלו יועברו במועדם לנאמנים אשר יחזיקו בהם בנאמנות עד למועד המצאת המסמכים (ביחד לכל אחד מיחיד הקונה בנפרד) לידי הקונה.

5.12 כי הוא מקבל בהמחאה, החל ממועד מסירת החזקה בממכר לידי, את מלוא זכויותיהם והתחייבויותיהם של המוכרים עפ"י הסכמי השכירות עם השוכרים ועם הדיירים המוגנים וכן את מלוא התחייבויות המוכרים לביצוע העבודות על פי הנחיות העירייה בהתאם למכתבי הדרישה. ידוע לקונה, כי במסגרת הסבת הסכמי השכירות יוסדר נושא תשלום המע"מ בין הקונה לבין השוכר.

5.13 ידוע לו, כי הסכם זה הנו הסכם עם תנאי מתלה - בהתאם להוראות סעיף 6 שלהלן.

### סעיף זה הינו סעיף יסודי.

## 6. תנאי מתלה

6.1 מוסכם בזה, כי תוקפו של הסכם זה מותלה בהתקיימות התנאי המתלה שלהלן:

6.1.1 ניתן אישורו של בית המשפט, בתיק בית המשפט למכירת זכויות המוכרים כאמור בהסכם זה לידי הקונה.

6.1.2 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי ככל שלא יינתן אישורו של בית המשפט כאמור בהסכם זה בתוך 45 ימים ממועד הגשת הבקשה לאישור המכר על ידי כונסי הנכסים, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל (VOID), והצדדים יחתמו על תצהירי ביטול מתאימים למס שבו ועל כל מסמך רלוונטי אחר, אשר חתימתו דרושה לשם התרת ההתקשרות ביניהם. בנסיבות כאמור, ולא יהיו למי מהצדדים להסכם זה טענות כלפי משנהו, ובלבד שהצדדים פעלו בתום לב, בניקיון כפיים, בשקידה ראויה ובמקצועיות לשם קיום התנאי המתלה. מובהר, כי בנסיבות כאמור אף אחד מהצדדים לא יהיה זכאי להשבת כספים כלשהם אשר שולמו על ידו לכל גורם ולא לתמורה כלשהי בעד פעולותיו עד לבטלות ההסכם כאמור לעיל.

6.1.3 עם קיום התנאי המתלה כאמור לעיל, תבוצע העסקה נשוא ההסכם ונספחיו באופן שהצדדים יהיו מחויבים בעסקה על פי הסכם זה, בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם ללא כל צורך באישור נוסף של הצדדים, הצדדים יפעלו בהגינות, יושר ובתום לב למימוש וקיום ההסכם על נספחיו השונים.

### סעיף זה הינו סעיף יסודי.

## 7. מסירת החזקה

7.1 בכפוף וכנגד ביצוע כל התחייבויות הקונה כאמור בהסכם זה וכן ביצוע התשלומים הנקובים בסעיף 8 להלן במלואם ומועדם, מתחייבים המוכרים למסור לקונה את החזקה בממכר ביום **60 ימים מיום אישור בית המשפט** כשזכויות המוכרים בו נקיות וחופשיות ובכפוף לזכויות השוכרים עפ"י הסכמי השכירות וזכויות הדיירים המוגנים. מובהר, כי לא תימסר חזקה פיזית בחלקי הממכר המוחזקים על ידי השוכרים והדיירים המוגנים, כאשר ביחידות אלו תימסר החזקה באופן פורמאלי בלבד (להלן: "מסירת החזקה").

- 7.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מסירת החזקה בממכר ומסירת המסמכים על פי סעיף 8.2.3 להלן, לפי העניין, מותנים בתשלום מלוא התמורה וקיום מלוא התחייבויות הקונה כאמור בהסכם זה. לא שילם הקונה את מלוא התמורה כאמור, זכאיים המוכרים לדחות מועד מסירת המסמכים הנ"ל ו/או מסירת החזקה בממכר, לפי העניין, עד למועד בו ימלא הקונה אחר תנאי הסכם זה במלואם, לרבות תשלום מלוא התמורה. מובהר, כי תשלום לנאמנים כמוהו כתשלום למוכרים. יודגש, כי אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של המוכר לבטל הסכם זה ו/או לתבוע פיצויים (לרבות הפיצוי המוסכם והריבית על אי ביצוע התשלום במועד), כאמור בהסכם זה.
- 7.3 המוכרים מסכימים בזאת, כי במידה והמצאת כל המסמכים והאישורים להם נדרשו בסעיף 8.2.3 להלן תתעכב מכל סיבה שהיא, לרבות מעיכובים הנובעים מפעולת הרשויות, לא יהיה בכך משום כל צידוק או טענה שלא להעביר החזקה בממכר לידי הקונה, ובתנאי כי הקונה מילא אחר כל תנאי ההסכם, לרבות תשלום מלוא התמורה עפ"י בסעיף 8 להלן במלואם למוכרים ו/או לנאמנים לפי העניין.
- 7.4 הקונה מתחייב לדווח לחברת החשמל, חברת הגז, הטלפון והרשות המקומית, על רכישת הזכויות בממכר ולהסב את הרישום בגופים אלו על שמו, בקשר עם כל אחד מהחלקים בממכר אשר איננו מוחזק על ידי הדיירים המוגנים והשוכרים, וזאת בסמוך למועד מסירת החזקה בממכר לידי. הקונה יישא בעלויות הרישום בגופים אלו והמוכרים יחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך כך.
- 7.5 מסירת החזקה תעשה בנוכחות הקונה או מורשים מטעמו, ובנוכחות כונסי הנכסים או מורשים מטעמם.

סעיף זה הינו סעיף יסודי.

## 8. התמורה

- 8.1 בתמורה לרכישת מלוא זכויות המוכרים בממכר, לפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרים את סכום התמורה בסך של [ש"ח] (להלן: "התמורה"). שקלים (חדשים) בצירוף מע"מ כדין (להלן: "התמורה").
- 8.2 התמורה תשולם על-ידי הקונה למוכרים בתנאים ובמועדים כמפורט להלן:

8.2.1 סך של **30% מסך התמורה** [ש"ח] (במילים: [ש"ח]) (הכולל את סכום הפיקדון שהופקד במשרד כונסי הנכסים) בצירוף מע"מ, ישולם על ידי הקונה באמצעות העברה בנקאית לחשבון הנאמנות – עד לתום יום עסקים אחד ממועד התקיימות התנאי המתלה. הסכום הנקוב לעיל יוחזק בידי הנאמנים עד לאחר רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת הקונה [למעט על החלק במקרקעין שלא הוסדר] או בחלוף 3 ימי עסקים מיום שהודע לקונה ו/או לב"כ הקונה, כי ניתנה החלטת בית המשפט בתיק בית המשפט המאשרת את המכר לקונה - עפ"י המוקדם, ובלבד ולא הייתה מניעה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים - התלויה במוכרים [למעט רישום הערת אזהרה כאמור על החלק במקרקעין שלא הוסדר ואשר התשלום בגינו [1/8 מהתשלום כאמור] ימשיך להיות מוחזק על ידי כונס הנכסים, עו"ד אריק שרבי, בנאמנות ספציפית עד לסיום הליכי ההסדר כמפורט בסעיף 11 להלן] (להלן: "התשלום הראשון").

8.2.2 עד לתום 45 ימים מהמועד החוקי לדיווח על הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין, ישלם הקונה את תשלום מקדמת מס השבח החל על המוכרים, כמפורט להלן:

8.2.2.1 המחאה בנקאית על סך של [ש"ח] (ובמילים: [ש"ח]) (שקלים חדשים) המהווה 15% מהתמורה, כתשלום מקדמה לצורך קבלת אישור מס שבח, עפ"י סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "המקדמה" ו-"החוק" - בהתאמה). המקדמה תשולם ע"י הקונה ישירות לרשויות מיסוי מקרקעין, אלא אם המציאו כונסי הנכסים, עד מועד תשלום המקדמה כאמור, אישור ממנהל מיסוי מקרקעין על הפחתת שיעור המקדמה בהתאם לסעיף 15(ה)(1) לחוק (להלן: "אישור הפחתת מקדמה").

## ההסכם יחייב רק לאחר חתימתו על ידי הצדדים ואישור בית המשפט

- 8.2.2.2 ככל והמציאו כונסי הנכסים ו/או ככל שבתיק המייצגים ניתן אישור מנהל מסמ"ק להפחתת שיעור המקדמה, ישולם שיעור המס המופחת בגין מקדמת מס השבח החלה על המוכרים ישיאות לרשויות מיסוי מקרקעין.
- 8.2.2.3 **בסמוך למועד ביצוע תשלום המקדמה, ימציא הקונה או בא כוחו לידי כונסי הנכסים אסמכתא בדבר ביצוע התשלום כאמור.**
- 8.2.2.4 סכום השווה לסך המע"מ החל על התשלום כאמור יופקד במועד ביצוע התשלום עפ"י הסעיף דנן בחשבון הנאמנות של הנאמנים.
- 8.2.3 מלוא יתרת התמורה בסך של [ ] ש"ח (במילים: [ ]) בצירוף מע"מ, תשולם על ידי הקונה לחשבון הנאמנות, במועד מסירת החזקה כהגדרתו לעיל (להלן: "יתרת התמורה") בהעברה בנקאית זה"ב וזאת כנגד מסירת החזקה (כהגדרתה בהסכם זה) לידי הקונה וכנגד המצאת כל המסמכים המפורטים להלן:
- 8.2.3.1 צו פורמאלי חתום מקורי לפי סעיף 34 לחוק המכר.
- 8.2.3.2 אישור מס שבח מופנה ללשכת רישום המקרקעין בקשר לכל אחד מיחיד המוכרים.
- 8.2.3.3 יפויי הכוח למחיקת הערת האזהרה, אשר נחתמו על ידי הקונה במועד חתימת הצדדים על הסכם זה.
- 8.2.3.4 אישור עיריית תל אביב והועדה המקומית לתכנון ובניה (הכוללת אישור בדבר היעדר חובות היטל השבחה) להעברת הזכויות של כל אחד מיחיד המוכרים בממכר ע"ש הקונה (להלן: "אישור העירייה"). היה ולא ניתן להמציא אישור העירייה עקב מחדל של הקונה, לרבות הימנעות הקונה מלשאת בתשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה, ייצא כל אחד מיחיד המוכרים ידי חובתו בהמצאת אישור לפיו שילם את כל התשלומים לעיריית תל אביב ו/או לוועדה המקומית, המוטלים עליו לפי הסכם זה.
- המסמכים עפ"י סעיפים 8.2.3.1-8.2.3.4 לעיל יכוננו להלן: "מסמכי ההעברה".
- 8.3 **הצדדים נותנים לנאמנים את ההוראות הבלתי חוזרות הבאות:**
- 8.3.1 להמשיך ולהחזיק בנאמנות, מתוך תשלום יתרת התמורה סך של [ ] ש"ח (במילים: [ ] שקלים חדשים) וזאת לצורך תשלומי מיסים והיטלים החלים על המוכרים בהתאם להוראות סעיף 10 להסכם זה לרבות הוצאות הכינוס בתיק בית המשפט (להלן: "סכום הנאמנות הכללית"). בהתאם לכך, אין באי המצאת מי ממסמכי העברה לעיל, כדי להוות משום עילה כל שהיא מצד הקונה שלא להשלים חיוביו עפ"י הסכם זה.
- 8.3.2 נוסף על סכום הנאמנות הכללית, יופקד אצל כונס הנכסים, עו"ד אריק שרבי, מתוך תשלום יתרת התמורה, בנאמנותו, סך של [ ] (השווה בש"ח ל - 1/8 מסכום התמורה הכוללת) (להלן: "סכום הנאמנות הספציפית" וזאת עד להסדרת החלק במקרקעין שלא הוסדר (או שלא רשום בשמו של הנאמן של הקרן).
- 8.3.3 להעביר לידי כל אחד מיחיד המוכרים את חלקו בתמורה (עפ"י חלקו היחסי במקרקעין) בסמוך למועד המצאת כל אישורי ההעברה לידי הקונה או בא כוחו ולאחר תשלום חלקו של אותו יחיד מוכרים בכל הוצאות הכינוס, לרבות שכר טרחת כונסי הנכסים בתיק בית המשפט.



## ההסכם יחייב רק לאחר חתימתו על ידי הצדדים ואישור בית המשפט

8.3.4 לשלם מתוך סכום הנאמנות הכללית כל תשלום החל על המוכרים על פי סעיף 10 להסכם זה, במידה שיחול ולא ישולם ישירות על ידי המוכרים, לרבות באמצעות כונסי הנכסים, וכן כל תשלום הדרוש על מנת להשיג איזה ממסמכי ההעברה.

8.3.5 הצדדים מורים לכונס הנכסים, עו"ד אריק שרבי, לשלם מתוך סכום הנאמנות הספציפית כל סכום שיידרש לצורך הסדרת החלק במקרקעין שלא הוסדר (או שלא רשום בשמו של הנאמן של הקרן), ככל שלא שולם ישירות על ידי אותם יחידי המוכרים (מס' 3).

מובהר ומוסכם, כי האחריות הבלעדית לטיפול בהסדרת החלק במקרקעין שלא הוסדר (או שלא רשום בשמו של הנאמן של הקרן) הנה של הנאמן של הקרן כאמור בסעיף 5.7.

הצדדים להסכם זה ו/או מי מטעמם מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה כלפי יחידי המוכרים הנוספים (1, 2, 4) וכונסי הנכסים, בקשר עם הסדרת החלק במקרקעין שלא הוסדר.

8.3.6 הסכום שבנאמנות הכללית והספציפית או יתרתו, לפי העניין, יושקע על ידי הנאמנים וכונס הנכסים עו"ד אריק שרבי בחשבון פיקדון בפיקדון מסוג פק"מ יומי המתחדש מעצמו אשר ויועבר בהתאם להוראות הסכם זה לעיל, בניכוי הוצאות ניהול חשבון הנאמנות ו/או עמלות הפקדה שייגבו ע"י הבנק. הוצאות ניהול חשבון הנאמנות יחולו על המוכרים.

8.4 המוכרים מתחייבים - כל אחד לחוד - להמציא את כל מסמכי העברה עד ולא יאוחר מ- 12 חודשים מיום מסירת החזקה בממכר לידי הקונה כאמור בהסכם זה. המחוייבות של המוכרים מס' 3 לפי תת סעיף זה הינה בכפוף להוראות סעיף 5.7 לעיל.

### סעיף זה הינו סעיף יסודי.

## 9. פיגור בתשלום ובמסירת החזקה

9.1 פיגור של עד 7 ימים בתשלום מתשלומי הקונה למוכרים על פי הסכם זה, לא ייחשב כהפרת הסכם זה ולא יזכה את המוכרים בכל סעד. פיגור העולה על 7 ימים בתשלום מתשלומי הקונה למוכרים, ייחשב כהפרת הסכם זה, אשר תזכה את המוכרים בכל התרופות שהוא זכאי להם על פי הסכם זה ו/או על פי הדין בגין הפרת ההסכם.

9.2 הופר הסכם זה הפרה יסודית כאמור, והמוכרים בחר לפי שקול דעתם שלא לבטלו, אזי בנוסף לכל סעד אחר לו זכאים המוכרים על פי דין ו/או על פי הסכם זה בשל הפרה יסודית, ישלם הקונה למוכרים התשלום שבפיגור, בצירוף ריבית בשיעור הריבית המרבית הנהוגה בעת ביצוע התשלום בפועל בבנק לאומי לישראל בע"מ על משיכות יתר בחשבונות חח"ד פרטיים, כולל ריבית חריגה, למן היום הראשון של הפיגור ועד ליום ביצוע התשלום בפועל.

9.4 אם אחד הצדדים יאחר בביצוע חיוביו על פי הסכם זה כתוצאה ישירה ממצב חירום הקיים בישראל ו/או שביתה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בבנקים, יידחה המועד לביצוע החיוב לאחר שלושה ימי עסקים מיום סיום מצב החירום ו/או השביתה כאמור לעיל, וזאת מבלי שהדחייה תחשב להפרתו של ההסכם.

9.5 תשלום האמור להיות משולם ע"י צד ושולם החשבון ע"י הצד האחר, ישלם הצד עליו חל התשלום לצד ששילמו בפועל את הסכום ששילם תוך לא יאוחר מ-10 ימים מיום שהופנתה אליו דרישה לעשות כן, הסכום יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן שבסיסו המדד הידוע ביום ביצוע התשלום לעומת המדד הידוע במועד ההשבה.

### סעיף זה הינו סעיף יסודי.

## **10. מיסים אגרות ותשלומי חובה**

10.1 כל המיסים, הארנונה, ההיטלים, התשלומים החלים על הממכר, הן ממשלתיים והן עירוניים לרבות תשלומים לחברת החשמל, לחברת הגז, המים וכן תשלומים שוטפים אחרים החלים על הממכר (להלן: "התשלומים השוטפים") עד למועד מסירת החזקה בממכר יחולו על המוכרים ולאחר מסירת החזקה בממכר, יחולו התשלומים השוטפים על הקונה וישולמו על ידו.

10.2 מס שבח מקרקעין (ככל שיחול), יחול על המוכרים וישולם על ידם.

10.3 מס רכישה יחול על הקונה וישולם על ידו.

10.4 היטל השבחה בגין תב"ע אשר קבלה תוקף טרם חתימת הצדדים על הסכם זה יחול וישולם על ידי המוכרים. היטל השבחה בגין תב"ע אשר קבלה תוקף לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, תחול ותשולם על ידי הקונה.

המוכרים יהיו רשאים לנצל כל פטור ו/או הקלה מתשלום היטל השבחה בין היתר בשל העובדה כי הבניין הנו בניין לשימור.

10.5 כל הוצאה שתידרש בקשר עם הממכר לאחר מועד חתימת הסכם זה ואינה מפורטת לעיל, תשולם ע"י הקונה לרבות כל הוצאה הכרוכה ברישום הערת אזהרה ו/או משכנתה ו/או משכון לטובת הקונה וכן והוצאות העברת הרישום של הממכר על שמו של בלשכת רישום המקרקעין.

10.6 מיסים אחרים אשר לא פורטו בהסכם זה ישולמו עפ"י הוראות החוק על פיהם הוטלו.

**סעיף זה הינו סעיף יסודי.**

## **11. העברת זכויות ורישום**

11.1 מוסכם בזאת מפורשות, כי במסירת כל מסמכי ההעברה על ידי כל אחד מיחיד המוכרים לב"כ הקונה יצאו כל אחד מיחיד המוכרים אשר מסרו את מסמכי ההעברה ידי חובתם בכל הקשור להעברת הזכויות ורישום הזכויות בממכר על שם הקונה בספרי לשכת רישום המקרקעין, ובתנאי שבעת רישום הזכויות בממכר על שם הקונה נמסרה החזקה בממכר לקונה, עפ"י הוראות סעיף 7 לעיל, והממכר נקי מכל זכות מגבילה, למעט זכויות השוכרים והדיירים המוגנים.

11.2 הקונה מצידו מתחייב לדאוג לרישום הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין עם קבלת מסמכי ההעברה האמורים, של כל אחד מיחיד הממכר, בהקדם האפשרי, ולהעביר אסמכתא על השלמת הרישום, ביחד לכל אחד מחלקי הממכר, לידי כונסי הנכסים. יחד עם זאת, יהיו כל אחד מיחיד המוכרים חייבים לבצע כל פעולה הנדרשת ממנו ולהופיע בפני כל גוף או מוסד, כפי שיידרש, על מנת לאפשר רישום הזכויות בחלקו הרישום בממכר על שם הקונה, וזאת ככל שלא ניתן לעשות כן על ידי שימוש בייפוי הכוח אשר יינתן לקונה מהמוכרים.

11.3 מובהר בזאת, כי המוכרים יהיו זכאים לקבל לידיהם כל פיקדון שהופקד על ידם, אם הופקד, בחברה הגז ובחברת החשמל והקונה מתחייב להפקיד פיקדון כאמור, כפי שיידרש, היה ולא תשיב חברת הגז את הפיקדון ישירות למוכרים, כי אז ישלם הקונה את סכום הפיקדון ישירות למוכרים והפיקדון אשר מופקד בחברת הגז ירשם על שמו של הקונה.

הקונה יישא בעלות החלפת הבעלים בחברת הגז ככל שיכול חיוב שכזה.

**סעיף זה הינו סעיף יסודי.**

## 12. ייפוי-כח

12.1 עם חתימת ההסכם יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה לטובת עו"ד רוני נימצוביץ ו/או אבי נימצוביץ ו/או ריקי בר ו/או ציפי ליפשיץ ו/או רבקה בראון ו/או שרון אליהו מקס ו/או יניב צודיק ו/או לירז בן עזרא ו/או גלית גורה ו/או ורד אולשנסקי ו/או כל עורך דין ממוסדס ו/או עו"ד אריק שרבי לפיו, אם ובמידה ויפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית וההסכם בוטל כדין, כי אז יהיו רשאים עוה"ד הנ"ל לעשות בו שימוש לאחר מתן התראה של 14 יום לקונה בהם לא תיקן הקונה את ההפרה. ייפוי הכוח יוחזר לידי הקונה או בא כוחו כנגד תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה למוכרים.

12.2 בכל מקרה בו יעשה שימוש בייפוי הכוח לעיל בכפוף למילוי כל התנאים המצטברים כאמור בסעיף 12.1 לעיל, תוחזר לקונה כל התמורה ששולמה למוכרים בקיזוז הפיצוי המוסכם כאמור בהסכם זה.

סעיף זה הינו סעיף יסודי.

## 13. הערת אזהרה

13.1 הקונה יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בדבר קיומו של הסכם זה. המוכרים, באמצעות כונסי הנכסים יחתמו על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה, בהתאם להוראות הסכם זה. חרף האמור מובהר, כי לא יהיה באי רישום הערת אזהרה על חלקם של יחידי המוכר 3 - שאינו מוסדר, כדי לעכב את המשך ביצוע תשלומי התמורה עפ"י סעיף 8 להסכם זה.

## 14. סעדים ותרופות

14.1 הופר ההסכם הפרה יסודית על ידי צד מפר, יהיה הצד הנפגע זכאי לפיצוי מוסכם בשיעור של 10% מסכום המכר, וזאת מבלי שיהיה צורך בהוכחת הנזק שנגרם בפועל לצד הנפגע ומבלי לפגוע בזכותו של הצד המקיים הוראות הסכם זה לתבוע את ביצועו בעין ו/או לקבל כל סעד אחר, לרבות מבלי לפגוע בזכותו לתבוע פיצויים בסכום גדול ו/או קטן מסכום הפיצוי המוסכם בגין נזקים ממשיים שנגרמו ו/או ייגרמו לו. מוצהר בזאת מפורשות על ידי הצדדים, כי הסך הנ"ל נקבע לאחר שהצדדים שקלו והעריכו מראש הנזק שיגרם לצד הנפגע כתוצאה מסתברת של הפרת ההסכם באופן יסודי.

14.2 הפר מי מהצדדים הוראות הסכם זה בהפרה יסודית, יהיה זכאי הצד הנפגע לפיצויים המוסכמים כאמור בסעיף 14.1 לעיל וזאת מבלי לגרוע מכל זכות שתעמוד לצד הנפגע עפ"י הסכם זה ו/או על פי הדין, לרבות הזכות לתבוע פיצויים בגין כל הנזקים הממשיים שנגרמו או שייגרמו לו כתוצאה מהפרת ההסכם ו/או הזכות לתבוע את אכיפת ההסכם ומבלי שיהיה בתרופה אחת לשלול תרופה אחרת.

14.3 הפרת סעיפים 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ו/או איזה מהם תהווה משום הפרה יסודית של הסכם זה, אולם הפר צד להסכם הפרה יסודית את ההסכם ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שהודיע לו הצד השני על כך בכתב, יהיה צד רשאי, מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לבטל את ההסכם.

14.4 כן יהיו המוכרים רשאים במקרה בו הודיע על ביטול ההסכם עקב הפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה, למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין, לזכות הקונה ו/או לזכות הבנק שנתן הלוואה לקונה, בתנאים וכפי הפירוט כאמור בסעיף 12.1 לעיל.

14.5 בוטל ההסכם, ייחתם ע"י הצדדים כל מסמך הדרוש לשם דיווח על ביטול העסקה ברשויות.

- 14.6 על אף כל האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי איחור של עד 7 ימים בביצוע חיוב כלשהו, לא ייחשב כהפרה של ההסכם ולא יזכה בפיצוי כלשהו.
- 14.7 כל סעד ו/או תרופה על פי הסכם זה באים אך להוסיף על כל סעד ו/או תרופה המוקנים לנפגע על פי כל דין ואין בהם כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל סעד ותרופה המוקנים לנפגע על פי כל דין.

#### סעיף זה הינו סעיף יסודי.

### 15. נטילת משכנתה

- 15.1 ככל והקונה יטול הלוואה מובטחת במשכנתה בכדי לממן חלק מתשלומי התמורה (להלן: "ההלוואה") שיקבל מבנק בישראל בלבד (להלן: "הבנק"), מתחייב המוכר לחתום על כל המסמכים הנדרשים מאת הבנק על פי בקשת הקונה, לרבות על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ועל כתבי התחייבות לטובת הבנק, בכפוף להערות מקובלות של ב"כ המוכר, וכן בלבד כי:
- 15.1.1 המסמכים הנדרשים מאת הבנק לחתימת המוכרים / כונסי הנכסים יהיו בנוסח המקובל להלוואת משכנתה בבנקים למשכנתאות ובאופן שלא יטיל על המוכרים ו/או כונסי הנכסים חבות כלשהי שאינה נובעת מעיקרי הסכם זה.
- 15.1.2 הקונה יהיה רשאי לרשום את המשכנתה על הממכר, במובחן מהתחייבות לרישום משכנתה, רק לאחר תשלום מלוא התמורה כאמור בסעיף 8 לעיל ובמקביל לרישום הזכויות בממכר על שמו.
- 15.1.3 במקרה של ביטול ההסכם או הפרתו על ידי הקונה, המוכרים/כונסי הנכסים לא יחוייבו בכל הוצאה שהיא ולא יחוייבו להשיב כספים נוספים לבנק מעבר לכספים אשר קבלו ממנו בפועל בצרוף הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק פסיקת ריבית בלבד, אך לא ריבית פיגורים ועמלת פירעון מוקדם וכל הוצאה נוספת אשר ידרוש הבנק, והבנק ייתן את התחייבותו, במקרה כזה, לבטל את רישום הערת האזהרה שנרשמה לטובתו. יובהר, כי האמור לעיל הנו מבלי לגרוע מהפיצויים המוסכמים ומכל סעד אחר לו זכאים המוכרים, במקרה של ביטול ההסכם.
- 15.1.4 התשלום מהבנק ישולם רק לאחר שהקונה שילם לפחות את התשלום הראשון ותשלום מקדמת המס מהון עצמי.
- 15.1.5 מלוא תמורת ההלוואה תועבר ישירות מהבנק לנאמנים, בהתאם למפורט בהסכם זה.
- 15.1.6 למען הסר ספק, יובהר כי באם לא תאושר ההלוואה לקונה מכל סיבה שהיא לא ישמש הדבר צידוק להפרת התחייבויות הקונה על פי הסכם וכי הקונה חייב לשלם למוכרים את מלוא התשלומים על פי הסכם זה במלואם ובמועדם וזאת אף אם לא יעלה בידו לקבל הלוואה מבנק מכל סיבה שהיא או באם יגרם עיכוב מסיבה כלשהי בקבלת ההלוואה, למעט במקרה שלא ניתן לרשום התחייבות לרישום משכנתה בשל נסיבה הקשורה במוכרים.
- בקשר עם האמור לעיל ידוע לקונה, כי לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה על החלק במקרקעין שלא הוסדר ועד להסדרתו.
- 15.1.7 המוכרים באמצעות כונסי הנכסים מתחייבים לחתום על מסמכי הבנק בתוך 10 ימי עסקים מקבלת המסמכים, לאחר שבדקו כונסי הנכסים את המסמכים ויבצעו בהם שינויים סבירים, אשר לא יהיה בהם כדי לחייב את הנאמנות ליתן התחייבות כלשהיא לבנק (להלן: "השינויים") ויתקבל אישור הבנק לשינויים.

ההסכם יחייב רק לאחר חתימתו על ידי הצדדים ואישור בית המשפט  
יובהר כי בכל מקרה חתימת המוכרים/כונסי הנכסים על מסמכי הבנק כאמור  
תיעשה רק לאחר קבלת התשלום הראשון ותשלום המקדמה מידי הקונה.

**16. ייצוג משפטי ושכר טרחת עורך דין**

- 16.1 כונסי הנכסים אינם מטפלים בפן ההנדסי של הממכר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה רשאי לשכור שרותי יועצים מקצועיים בתחום זה על חשבונו.
- 16.2 עוד יובהר, כי דו"ח השמאי מהווה מידע בלבד ואינו מהווה ראייה ו/או מצג לעניין מצבו המשפטי ו/או התכנוני ו/או הפיזי של הממכר.

**17. שונות**

- 17.1 הצדדים מצהירים כי קראו בעיון את הוראות ההסכם, הבינו את האמור בהן וחתמו עליו מתוך ידיעה ברורה לתוכנו ולהתחייבויות שנטלו על עצמם.
- 17.2 כפי האמור, הסכם זה מבטל כל מסמך, התחייבות או הסכמה בין בכתב ובין בע"פ ששררו או הוחלפו בין הצדדים קודם לכריתתו והוא מהווה את ההסכם הממצה והמלא על מכירת הזכויות בממכר בין הצדדים. כל שינוי בהסכם יעשה בכתב ובחתימת הצדדים.
- 17.3 ויתור של מי מהצדדים על הפרה ו/או על קיום של הצד האחר ו/או התעלמות מהפרה ו/או קיום כאמור, לא יתפרשו כויתור על חובת קיום החיוב וכן על תנאי וחיובי ההסכם.
- 17.4 בהסכם זה לשון יחיד משמע גם לשון רבים וההפך, לפי העניין.
- 17.5 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן:
- המוכרים:** אצל עוה"ד אבי נימצוביץ מרח' מנחם בגין 7, רמת-גן ו/או עו"ד אריק שרבי מרח' מנחם בגין 12 ר"ג.
- הקונה:** אצל עו"ד \_\_\_\_\_, רח' \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_
- 17.6 הודעה שתישלח על-פי כתובות הצדדים הנקובות לעיל, בדואר רשום תיחשב כמתקבלת על ידי נמענה בתום 5 ימי עבודה מעת הימסרה למשלוח כאמור, ואם נמסרה ביד - מעת מסירתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:**

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכרים ע"י  
כונסי הנכסים