

# ה ס כ ס מ כ ר

ב י ן :

עו"ד אבי נימצוביץ  
בתוקף תפקידו ככונס הנכסים הממונה

על זכויות החייב ניסים כהן ז"ל ת.ז. 009387945  
(להלן: "החייב")  
ועל זכויות כהן יעקב, ת.ז. 008335135  
(להלן: "הבעלים הנוסף")

בנכס הידוע כגוש: 6991, חלקה: 55, תת-חלקה: 7  
והמצוי ברחוב זלמן שז"ר 11, תל-אביב-יפו (להלן: "הנכס")

מרח' מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט), רמת-גן 52521.  
טלפון: 03-5751291 (רב קווי), פקס: 03-5755544.

(אשר יקרא להלן: "המוכר"  
ו/או כונס הנכסים")

## מצד אחד

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_  
אי-מייל: \_\_\_\_\_

לבין:

(אשר יקראו להלן: "הקונים")

## מצד שני

וכונס הנכסים התמנה למכירת זכויות החייב ניסים כהן ז"ל ת.ז. 009387945 אשר הועברו בירושה ע"ש כהן יעקב ת.ז. 008335135 וכן על זכויות כהן יעקב ת.ז. 008335135 עצמו על חלקו שלו (להלן יכוננו יחדיו: "החייב") בנכס המהווה דירת מגורים בת 2.5 חדרים בקומה ראשונה מעל קומת קרקע, כניסה א', בבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח רשום של 51 מ"ר, ברחוב זלמן שז"ר 11, פינת האירוס 1, שכונת נווה עופר, תל-אביב-יפו, והידועה כגוש: 6991, חלקה: 55, תת-חלקה: 7 (להלן: "הנכס"), כמפורט בדו"ח השמאי מיום 10.4.2020 המצ"ב **כנספת א'**, ואשר רישום הזכויות ביחס לנכס מתנהל בלשכת רישום המקרקעין בתל-אביב-יפו, והכל במסגרת תיק הוצאה לפועל מס' 01-18605-14-2 (להלן: "תיק ההוצל"פ") בלשכת ההוצאה לפועל בתל אביב-יפו עפ"י כתב מינוי מיום 7.6.2020 שהעתקו רצ"ב **כנספת ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

הואיל:

והמוכר, באמצעות כונס הנכסים, מצהיר כי "החייב" הינו בעל הזכויות בנכס, הכל כפי הרשום בלשכת רישום המקרקעין בתל-אביב-יפו, וכאמור בנסח טאבו שהעתקו רצ"ב **כנספת ג'** ומההווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

והואיל:

והמוכר, באמצעות כונס הנכסים, מצהיר ומתחייב כי הנכס יימסר לקונים כשהוא נקי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג' כלשהי, על פי צו פורמלי החתום ע"י כב' רשם ההוצל"פ בהתאם לסעיף 34 א' לחוק המכר, התשכ"ח-1968;

והואיל:

והקונים הציעו לרכוש מאת המוכר, באמצעות כונס הנכסים, את הנכס כפי שראו ובדקו אותו ובמצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי AS IS ולקבל לידיהם את החזקה בו, והמוכר, באמצעות כונס הנכסים, מסכים למכור לקונים את הנכס, והכל בתמורה ובכפוף, לתנאים ולהצהרות המפורטים בהסכם זה;

והואיל:

והסכם זה יכנס לתוקף ויחייב את הקונים ואת כונס הנכסים רק לאחר אישור כב' רשם ההוצאה לפועל בלשכת ההוצאה לפועל שליד בית משפט השלום בתל-אביב.

והואיל:

## לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### מבוא .1

- א. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות בלבד ולא יעשה בהן שימוש פרשני כלשהו.

### תנאי מתלה .2

הסכם זה כפוף לאישור כב' רשם ההוצל"פ בלשכת ההוצאה לפועל בתל-אביב, ויכנס לתוקף רק עם קבלת אישורו.

### המכר .3

המוכר, באמצעות כונס הנכסים, מתחייב בזה למכור לקונים את הנכס AS IS כשהוא נקי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג' כלשהיא, פנוי מכל אדם, ועל פי צו פורמלי החתום ע"י כב' רשם ההוצל"פ בהתאם לסעיף 34 א' לחוק המכר, התשכ"ח-1968, והקונים מתחייבים בזאת לקנות מן המוכר, באמצעות כונס הנכסים, את מלוא הזכויות בנכס AS IS בתנאים ובתמורה הנקובים לעיל ולהלן בהסכם זה.

### הצהרות הקונים והמוכר .4

א. הקונים מצהירים ומאשרים בזה, כי ראו ובדקו את הנכס, מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי ואת הזכויות בו ומצאו אותו מתאים לצרכיהם לרבות מצבו הרישומי כפי שהוא מתנהל בלשכת רישום המקרקעין ו/או בעיריית תל-אביב-יפו ו/או במח' ההנדסה של עיריית תל-אביב-יפו ו/או בכל מרשם אחר וכן את מצבו המשפטי בכפוף להתחייבויות המוכר על פי הסכם זה והם מוותרים על כל טענה שיש להם, לרבות טענה מחמת כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהוא.

ב. המוכר, באמצעות כונס הנכסים, מתחייב למסור את החזקה בנכס לידי הקונים בכפוף לאמור בהסכם זה ובכפוף לקבלת מלוא התמורה המפורטת בסעיף 6 רבתי על כל תתי סעיפיו, וכנגד ביצוע הקונים עד למועד זה את כל חיוביהם עפ"י הסכם זה.

ג. רישום הזכויות בנכס ע"ש הקונים יעשה על ידי הקונים או עו"ד מטעמם, והתשלומים ו/או האגרות ו/או המס הכרוך בביצוע הרישום ישולמו ע"י הקונים.

ד. למען הסר כל ספק מובהר, כי כונס הנכסים יעביר לידי הקונים המסמכים המקוריים הבאים לשם העברת הזכויות בנכס על שמם:

- (1) צו פורמלי בהתאם לסעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968.
- (2) אישור עיריית תל-אביב-יפו להעברת הזכויות ע"ש הקונים.
- (3) אישור מס שבח מקרקעין לצורך ביצוע העברת הזכויות בנכס ע"ש הקונים, ביחס לתשלומים החלים על המוכר בהתאם להסכם זה.

ה. הקונים מתחייבים בזאת לבצע את כל שיידרש מהם ע"י עיריית תל-אביב-יפו לצורך המצאת אישור העירייה להעברת הזכויות, וככל שלא יעשו כן יהא כונס הנכסים פטור מהמצאת אישור העירייה לטאבו.

ו. הקונים מתחייבים בזאת להפקיד את התיק בלשכת רישום המקרקעין תוך 30 יום מיום שהומצאו לידיהם כל האישורים לשם העברת הנכס על שמם בלשכת רישום המקרקעין.

## מסירת חזקה

.5

א. במעמד השלמת מלוא התמורה תימסר החזקה הפיזית של הנכס לידי הקונים כשהוא פנוי מכל אדם.

מסירת החזקה לידי הקונים תבוצע באמצעות מסירת מפתחות הנכס לידי הקונים וחתימת הקונים על אישור בכתב כי קיבלו את מפתחות הנכס לידיהם, וממועד זה יחשבו הקונים כמחזיקים בנכס לכל דבר וענין, לרבות לענין מיסים עירוניים.

ב. הקונים מתחייבים בזאת להודיע בכתב לעיריית תל-אביב-יפו מיד עם קבלתם את החזקה בנכס, כי הינם המחזיקים בנכס ממועד קבלת החזקה.

מבלי לפגוע בהתחייבות האמורה, מסכימים הקונים ומאשרים בזאת, כי כונס הנכסים יודיע אף הוא בכתב לעיריית תל-אביב-יפו דבר קבלת הקונים את החזקה בנכס.

## התמורה

.6

א. תמורת הנכס וכל התחייבויות המוכר, באמצעות כונס הנכסים, לפי הסכם זה, מתחייבים הקונים לשלם לכונס הנכסים **הסך של** \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ₪ ) (לעיל ולהלן: "התמורה").

ב. התמורה תשולם על ידי הקונים לכונס הנכסים במועדים כדלקמן:

(1) סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ₪ ) שולם ביום \_\_\_\_\_ (10%).  
הסכום הנ"ל מופקד בידי הנאמנות של כונס הנכסים עד לאישור הסכם המכר ע"י כב' רשם ההוצאה לפועל.

(2) סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ₪ ) ישולם במעמד החתימה על הסכם המכר (30%).  
גם הסכום הנ"ל יופקד בידי הנאמנות של כונס הנכסים עד לאישור הסכם המכר ע"י כב' רשם ההוצאה לפועל.

(3) תוך 30 יום מיום ההודעה לקונים באמצעות מייל \_\_\_\_\_ בדבר אישור הסכם המכר על ידי כב' רשם ההוצאה לפועל, ישלמו הקונים הסך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ₪ ) להשלמת מלוא התמורה על פי הסכם זה (60%).

ג. כל תשלום ותשלום ישולם על - ידי הקונים באמצעות שיק בנקאי עד לשעה 11:00 בבוקר בכתובתו של כונס הנכסים, עו"ד אבי נימצוביץ ולפקודתו.

ד. ככל שיבקשו הקונים לממן חלק מהרכישה באמצעות הלוואה בנקאית, יחתום כונס הנכסים על מסמכי ההתחייבות המקובלים בבנק בקשר עם המשכנתא על זכויות הקונים לטובת הבנק המממן, בנוסף אשר יהא מקובל על כונס הנכסים, ובלבד שמסמכי ההתחייבות יומצאו לידי כונס הנכסים על ידי הקונים עד ולא יאוחר מ-7 ימים לפני המועד לתשלום האחרון לפי הסכם זה, וכי אין במסמכים כדי להטיל התחייבות על כונס הנכסים מעבר להתחייבויותיו על פי הסכם זה.

כונס הנכסים יחתום על מסמכי ההתחייבות בכפוף לכך שהקונים יעבירו את יתרת סכום התמורה הממומנת ממקורותיהם העצמיים ואשר אינם מתעתדים ליטול בגינה הלוואת משכנתא.

למען הסר ספק, מובהר ומודגש, כי אין בעובדה שהקונים מעוניינים לממן תשלום חלק מיתרת התמורה בהלוואה המובטחת במשכנתא על זכויותיהם בנכס, ולא יהיה באי קבלת הלוואה ו/או בעיכוב קבלתה, מכל סיבה שהיא, כדי לשחרר ו/או לפגוע ו/או לגרוע ו/או ליתר מהתחייבויות הקונים כלפי כונסי הנכסים על פי הסכם זה, לרבות ובין היתר, ביצוע כל תשלום במלואו ובמועדו שנקבע על פי הוראות הסכם זה.

הקונים מאשרים ומצהירים, כי טרם חתימת הסכם זה בדקו מול הבנק המממן כי ביכולתם לקבל את הלוואה הנדרשת לצורך מימון רכישת הזכויות של הנכס על פי הסכם זה.

**מ י ס י ם**

.7

- א. כל המיסים, ההיטלים, הארנונות והתשלומים החלים על הנכס עבור התקופה שעד מועד מסירת החזקה בנכס על פי הסכם זה, יחולו על המוכר וישולמו על ידו, וממועד זה ואילך, יחולו כל אלה על הקונים וישולמו על ידם.
- ב. מס שבח מקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה ויחול, יחולו על המוכר, באמצעות כונס הנכסים, וישולם על ידו.
- ג. מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונים וישולם על ידם במועד.  
**לעניין זה יצוין, כי על הקונים להגיש דיווח למיסוי מקרקעין בדבר רכישת הנכס תוך 30 יום מיום אישור המכר על ידי כבוד רשם ההוצאה לפועל ולהעביר למשרד כונס הנכסים עו"ד אבי נימצוביץ עותק מהדיווח ואישור בדבר הגשת הדיווח למשרדי מיסוי מקרקעין.**
- ד. היטל השבחה בגין תב"ע שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכם זה, במידה ויחול, יחול על המוכר, באמצעות כונס הנכסים, וישולם על ידו, ואילו היטל השבחה בגין תב"ע שקיבלה תוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה, במידה ויחול, יחול על הקונים וישולם על ידם.

**הפרה ופיצוי מוסכם**

.8

- א. לא שילמו הקונים למוכר תשלום כלשהו מהתשלומים האמורים בסעיף 6 להסכם זה לעיל, במלואו ובמועדו, ייחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.
- ב. לא דיווחו הקונים למיסוי מקרקעין בדבר רכישת הנכס במועד הקבוע בחוק, ייחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.
- הפרה יסודית של הסכם זה תזכה את המוכר, בנוסף לכל זכות שתעמוד לזכות המוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לרבות זכות המוכר לבטל את ההסכם, אם כונס הנכסים בחר בכך, גם בפיצויים מוסכמים בסכום שיהיה שווה ל-10% מסכום התמורה הקבוע בסעיף 6 א' להסכם זה לעיל.
- ג. הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנוזקים המסתברים שיגרמו למוכר, באמצעות כונס הנכסים, עקב ההפרה ולא תשמע כל טענה מאת הקונים כי הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס והקונים יהיו מנועים מלטעון כל טענה כזו.
- ד. כונס הנכסים יהיה זכאי לחלט כל סכום שיהיה בידו לשם גביית הפיצויים המוסכמים או כל חלק מהם.
- ה. כל נזק אשר ייגרם למוכר מביטול הסכם זה, יחול על הקונים והסכומים המופקדים בידי כונס הנכסים, יחולטו על חשבון הנזק, תוך שבידי כונס הנכסים יהיה לדרוש תשלום נוסף מאת הקונים עד לגובה הנזק שייגרם.

**העדר אחריות אישית של כונס הנכסים**

9.

עו"ד אבי נימצוביץ פועל ויפעל במסגרת הסכם זה בתוקף תפקידו ככונס הנכסים על זכויות המוכרים בנכס.

בכפוף להוראות כל דין עו"ד אבי נימצוביץ אינו מקבל על עצמו כל חבות או אחריות אישית כלפי הקונים או כלפי צד שלישי כלשהו בכל הנוגע, הנובע והקשור להסכם זה.

**כללי**

10.

שום ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם יעשו בכתב.

שום איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא ייחשב כויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי הדין, בכל עת שימצא לנכון.

**שונות**

11.

א. הודעה שתישלח על פי כתובות הצדדים הנקובות במבוא להסכם, בדואר רשום, תיחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתום 3 ימי עסקים מעת שיגורה בדואר רשום מכל בית דואר בארץ, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ב. בהסכם זה כל היכן שנכתב לשון זכר או נקבה הכוונה גם למין השני.

**ולראיה באו הצדדים על החתום, היום, \_\_\_\_\_ :**

ה ק ו נ י ם

עו"ד אבי נימצוביץ  
בתוקף תפקידו ככונס נכסים  
על זכויות "החייב"  
ה מ ו כ ר