

# הסכם שנערך ונחתם בתל אביב ביום

## בין

טטראשוילי תמרה ת.ז. 309835205

אשר תקרא להלן ("המוכר"/"המוכרת")  
באמצעות כונס הנכסים עו"ד משה שרגא (להלן: "כונס הנכסים") מדרך מנחם בגין 65  
תל אביב 6713818 על פי מינוי מאת כבוד רשם ההוצל"פ בתל אביב תיק 509626-12-17  
(להלן: "תיק ההוצל"פ");

## ובין

ת.ז.

מרחוב  
(ביחד, וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית זל"ז)  
אשר יקראו להלן "הקונה" או "הקונים")

**הואיל:** המוכר הנה בעלת הזכויות הבלעדית בדירת מגורים המצויה ברחוב דוד צדוק 37-39 קומה  
א' הידועה כגוש 7183 חלקה 43 תת חלקה 1 לרבות רכוש משותף (להלן "הממכר" ו/או  
"הנכס"), הכל בהתאם לנסח הרישום המצ"ב;

### נספח 1 – נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין

**הואיל:** כונס הנכסים מונה על פי החלטת כב' רשם ההוצל"פ מיום 23/10/2018 ובהחלטה נוספת  
מיום 26/01/2020 ניתנה הוראה למכור את הנכס כתפוס בין היתר מאחר והחייבת גרה  
בנכס שהינו דירת מגורים;

### נספח 2 – החלטות כבוד רשם ההוצל"פ מיום 23/10/2018, 26/01/2020

**הואיל:** על זכויות המוכר קיימות משכנתא וההערות כמפורט בנסח נספח 1 הנ"ל.

**הואיל:** המוכרים מצהירים ומאשרים בזאת בכפוף לאמור בהסכם זה ובמבוא לו כי:

- הינה הבעלים הבלעדיים בנכס, וכי
- לכונס הנכסים לא ידוע כי קיימות, לאיש זולת המוכרת, זכויות כלשהן בנכס, למעט  
המפורט בנספח 1 הנ"ל;
- כי זכויות המוכרת בדירה נקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא, למעט זכויות  
כמתואר לעיל, וכי לא ידוע למוכר על כל מניעה חוקית ו/או אחרת על פי דין ו/או מכוח  
הסכם אחר כלשהו, להתקשרות בהסכם זה ובכפוף לאישור ומתן תוקף להסכם זה ע"י  
רשם ההוצל"פ;
- כי הדירה נמכרת כתפוסה וגברת תמרה טטראשוילי תוותר בדירה כדיירת מוגנת  
בהתאם להוראות ס' 33 לחוק הגנת הדייר;

**הואיל:** הקונים מצהירים בזאת כי:

- כי הם ראו ובדקו את הנכס, מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, ובדקו את זכויות  
המוכרים בלשכת רישום המקרקעין, ברשויות התכנון, רשם המקרקעין, בוועדה  
המקומית לתכנון ובניה, ומצאו אותו מתאים למטרותיהם, והם מוותרים למוכר על  
כל טענת מום אי התאמה ו/או פגם בנכס הנ"ל, למעט פגם ו/או מום נסתרים שהמוכר  
יודע אודותם;
- כי הם ביררו ברשויות השונות הועדה המקומית לתכנון ובניה בנוגע לזכויות הבניה, היתרי  
השימוש ו/או ההרחבה של הנכס ו/או בכל הנוגע לנכס, וידוע להם שכונס הנכסים מוכר את  
הנכס כפי שהוא (AS IS) ואין כל התחייבות בנוגע לאפשרות השימוש, הבניה בנכס ו/או  
היקפה ו/או מתן פרטים אחרים בנוגע לנכס ו/או בקשר לטיב הבניה ו/או [תקינות  
מערכות המים ו/או החשמל ו/או המצב הפיזי ו/או המשפטי של הנכס והשימוש בו.  
והכל בכפוף להצהרות המוכרים ע"פ הסכם זה;

עוד מובהר, כי אין מצד כונס הנכסים כל התחייבות בעניין השימוש במקום, וההיתר הקיים ובמידה וידרשו כונס הנכסים להתאים את ההיתר ו/או את התוכניות לבית, אזי החובה לטפל בהיתר ו/או בהתאמת התוכניות לבנוי בפועל על כל הכרוך בכך ובכלל זה הוצאת היתר הבניה תחול על הקונים;

ג. כי הם קונים את הנכס כפי שהוא (AS IS) בכפוף לזכויות גברת תמרה טראשוילי כדיירת מוגנת בדירה בהתאם להוראות ס' 33 לחוק הגנת הדייר;

ד. כי כונס הנכסים אינו מתחייב לנכונות הדברים האמורים במסמכים שהועברו לקונים ו/או לכל מצג אשר הוצג מצידם ו/או מצד המוכרים, ועל הקונים לבדוק בעצמם את נכונות כל הפרטים המופיעים במסמכים אלו ו/או המידע המופיע במסמכים אלו למעט ההחלטה שהועברה בעניין מינוי כונס הנכסים, וכי כל מצג כאמור, ככל שאכן בוצע, הינו בטל ומבוטל;

**והואיל:** המוכר הציע לקונים לרכוש את הנכס עפ"י תנאי חוזה זה והוראותיו, והקונים הסכימו לרכישה, גם הם עפ"י תנאי חוזה זה והוראותיו.

**והואיל:** ידוע לצדדים, כי הסכם זה כפוף לאישורו של כבוד רשם ההוצל"פ בתל אביב בתיק ההוצל"פ הני"ל, ולצדדים לא תהיה כל טענה במקרה שההסכם לא יאושר מכל סיבה שהיא, למעט בשל סיבה שמקורה בקונים.

**והואיל:** המוכר מצהיר, כי יפעל להשלמת העברת הזכויות על שמו, וביטול העיקולים וההערות, באופן סביר.

### אי לזאת הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### מבוא וכוותרות

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כותרות הסעיפים הינן לצורך הנוחות בלבד ולא יסתמכו בפירוש הסכם זה.
3. בהסכם זה האמור בלשון יחיד, אף בלשון רבים במשמע ולהפך, וכן האמור בלשון זכר, אף נקבה במשמע ולהפך, הכול לפי העניין והקשר הדברים.

#### הצהרות והתחייבויות הקונה

4. הקונה חוזר על הצהרותיו האמורות במבוא להסכם זה.
5. הקונה מצהיר ומאשר בזה כי, למיטב ידיעתו, אין כל מניעה על פי כל דין, הסכם או בדרך אחרת לחתימתו על הסכם זה ו/או לביצועו על ידו ו/או לתשלום התמורה הנקובה בו למוכר.
6. הקונה מצהיר כי בידו האמצעים הכספיים לעמוד בהסכם זה ובתשלומים הקבועים בו, במלואם ובמועדיהם.

#### המכר

7. תמורת הנכס, מסירת החזקה המשפטית, כשהוא נקי מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או הערה בו לקונים ומסירת מסמכי ההעברה לקונה, מתחייבים הקונה לשלם למוכרים את הסך של \_\_\_\_\_ ₪, והקונה מתחייב בזאת לקנות מן המוכרים את הממכר בתנאים ובתמורה הנקובה בהסכם זה, הכל בכפוף לזכויות הדייר המוגן כמפורט להלן.

#### מחיר ותנאי תשלום

8. תמורת הממכר ומסירת החזקה בו לקונים, כפוף לזכויות הדייר המוגן, כשהנכס נקי מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או הערה ומסירת מסמכי העברת הזכויות ע"ש הקונים, מתחייב הקונה לשלם למוכרים סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים \_\_\_\_\_): בתשלומים הבאים:

- א. סך של 10% מסכום התמורה המשולם, קרי סך של \_\_\_\_\_ ₪ ישולמו במועד חתימת הסכם זה בשיק בנקאי ויופקדו בנאמנות אצל כונס הנכסים ולא יעשה בהם שימוש עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. המוכרת תעמיד לרשות הקונה יפוי כוח או החלטת רשם הוצל"פ לשם רישום הערת אזהרה על זכויותיה בנכס בתוך שלושה ימי עסקים מיום אישור ההסכם ע"י כבוד רשם ההוצל"פ ופירעון (לנאמנות) של השיק שמסר הקונה לכונס הנכסים במסגרת ס"ק א' לעיל.

ואולם, במידה והקונה לא ירשום הערת אזהרה על שמו בתוך שלושה ימים מיום שבו נקרא לקבל את יפוי הכוח ו/או מיום שבו ניתן היה לרשום הערת אזהרה על שמו (המאוחר מבין השניים), יחשב הדבר כאילו נרשמה הערת אזהרה לטובתו.

ג. סך של 25% מסכום התמורה, קרי סך של \_\_\_\_\_ בתוך 15 יום מיום אישורו של הסכם המכר על ידי כבוד רשם ההוצל"פ. היה ולא ישולם סכום זה עד ליום הקלנדרי ה-22 מאישור הסכם זה, יהא זכאי כונס הנכסים לבטל את הערת האזהרה לטובת הקונה. במקרה זה ישיב הכונס את מלוא הסכומים ששולמו על ידי הקונה בניכוי הפיצוי המוסכם ו/או כל סעד אחר לו זכאית המוכרת ו/או הכונס בגין נזקים ו/או הוצאות ישירות ו/או עקיפות אשר אינן כלולות במסגרת הפיצוי המוסכם. הקונה מתחייב לשלם סכומים אלו במידה והם עולים על הסכום ששולם/הופקד על ידו, וזאת בתוך שבעה ימים מיום הדרישה.

ד. סך של 45% מסכום התמורה, קרי סך של \_\_\_\_\_ בתוך 45 יום מיום אישורו של הסכם המכר על ידי כבוד רשם ההוצל"פ.

ה. יתרת התמורה תשולם בתוך 60 יום מיום אישורו של הסכם המכר ובמעמד קבלת החזקה המשפטית בממכר כפוף לזכויות הדיירת המוגנת. היה ובמועד זה טרם התקבלו כל האישורים המפורטים להלן, יופקד הסך הנ"ל בנאמנות בידי כונס הנכסים.

ו. כונס הנכסים יחלק את הכספים לבעלי הזכויות בנכס רק לאחר שנתקבל אישור מרשם ההוצל"פ לשם כך.

9. כל התשלומים לפי חוזה זה יבוצעו בשיק בנקאי או העברה בנקאית "זהב" לפקודת כונס הנכסים.

10. איחורים

א. מוסכם על הצדדים, כי איחור של עד שבעה ימים בתשלום שהתחייבו בהם הקונים ו/או במסירת החזקה המשפטית שהתחייבו בה המוכרים כאמור לעיל, לא יהווה הפרת חוזה זה, ולא יזכה את המוכרים / הקונים בכל פיצוי שהוא, אולם כל חיובי המוכרים / הקונים הנועדים לאותו מועד, ידחו אף הם.

ב. מוסכם כי איחור בתשלום ו/או במסירת החזקה העולה על שבעה ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ג. פיגור בתשלום כלשהו ע"פ חוזה זה העולה על שבעה ימים יחייב את הצד השני ב-0.04 אחוז מהתשלום שבפיגור עבור כל יום איחור החל מן היום הראשון של הפיגור ועד ליום ביצוע התשלום בפועל, וזאת בנוסף לכל הסעדים הקבועים עפ"י דין ו/או עפ"י הסכם זה, לרבות הפיצויים המוסכמים.

ד. במידה שיחול מעימ בגין העסקה, יחול המע"מ על הקונה ויתווסף לתמורה וישולם על ידו.

11. לקונים הזכות להקדים תשלומים עפ"י חוזה זה, והמוכר יהיה חייב לקבל תשלומים אלה, ובלבד שהקונים הודיעו לכונס הנכסים בכתב על כוונתם זו חמישה ימי עסקים מראש. הודיעו על כך לכונס יראו את יום המסירה ותשלום יתרת התמורה כמי שהוקדם ליום שבהודעה. על אף האמור לעיל רק במידה ושלמו הקונים את מלוא תמורת הנכס יוקדם מועד מסירת החזקה המשטית בהתאם.

#### **העברת הזכויות בנכס**

12. העברת הזכויות בנכס ע"ש הקונים בלשכת רשום המקרקעין תבוצע ע"י הקונים. עיכוב שנגרם שלא באשמת המוכרים, בשל אי הסרת עיקולים/שעבודים הרשומים על הזכויות בנכס לא יהווה הפרת הסכם מצד המוכרים. המוכרת מתחייב לפעול באופן סבירה לצורך הסרת השעבודים והעיקולים מהנכס.

13. המוכרים מתחייבים לאפשר לקונים להעביר את זכות הבעלות בממכר על שמם כשהיא חופשית מכל עיקול, שעבוד או חוב, בכפוף להצהרות במבוא, וכן בכפוף לכל זכות הרשומה בפנקסי המקרקעין. המוכרים מתחייבים לבטל את כל ההערות, השעבודים והעיקולים הרובצים על הנכס באופן סביר.

14. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה עם עוה"ד המטפלים בביצוע חוזה זה והוראותיו ולחתום על כל המסמכים שידרשו ולהופיע בכל מוסד ובפני כל גוף שהוא, הכל לשם ביצוע חוזה זה והוראותיו.

15. הקונים מתחייבים לחתום, במעמד החתימה על חוזה זה, על יפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוח כונס הנכסים, למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתם על הנכס במנהל מקרקעי ישראל, בלשכת רשום המקרקעין ו/או אצל כל גורם אחר, במידה ויבוטל חוזה זה עקב הפרת החוזה ע"י הקונים, וכן לגרום בכל דרך שהיא לביטול כל הרישומים שנעשו בגין עסקה זו, ובלבד שנתנה לקונים הודעה בכתב ומראש של 14 יום ע"י כונס הנכסים לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה. במקרה זה כל הסכומים ששולמו על ידי הקונים יושבו לידם, בניכוי הפיזיו המוסכם, וההוצאות.

## מיסים

16. חלוקת המיסים וההוצאות בגין עסקה זו הינה כדלקמן:  
א. מס רכישה יחול על הקונים ושולם על ידם.  
ב. מס שבח מקרקעין, אם יחול, ישולם ע"י המוכר.  
ג. היטלים מכל סוג שהוא, לרבות היטל השבחה/תיעול/ביוב/כביש שאושרו עד ליום חתימת הסכם זה יחולו על המוכר, ואלו שיאושרו לאחר יום חתימת הסכם זה יחולו על הקונה.  
ד. אגרות עבור רישום הנכס ע"ש הקונים ישולמו ע"י הקונים.

## הפרת חוזה

17. היה והפר צד כלשהו להסכם זה הפרה יסודית ישלם לצד השני, פיזויים קבועים ומוערכים מראש בסך בשקלים השווה ל % - 10 מן התמורה כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן, זאת מבלי לגרוע ולמנוע מזכות המוכר לתבוע אכיפת חוזה זה, ומבלי לפגוע בזכויותיו האחרות לפי החוק.

18. לכל צד לחוזה זה הזכות לאכיפתו ולכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה (תשל"א – 1970). כל הסעדים והתרופות בחוזה זה הם מצטברים ונוספים האחד למשנהו.

19. מועד ביצוע התשלומים על ידי הקונה במועד, ובאופן מדוקדק מהווה תנאי עיקרי מחוזה זה, והפרתו תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

20. מוסכם בין הצדדים כי סכומי הפיזוי נקבעו לאחר שהצדדים העריכו נכונה את הנזקים הצפויים להם עקב הפרה יסודית של ההסכם.

21. במקרה והקונה לא יוכל לבצע את ההתחייבויות הדרושות ו/או להשיג את המסמכים הדרושים לצורך קיום התחייבויותיו על פי ההסכם, עקב שביתה ו/או השבתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות האחרות ו/או בבנקים, אך ורק בשל סיבה זאת ולא בשל כל סיבה אחרת, לא ייחשב הדבר כהפרת ההסכם, ובהתאם יידחו מועדי ביצוע התשלומים ומועד מסירת החזקה בהתאמה. מיד לאחר תום השביתה ו/או השבתה ו/או עיצומים כאמור, עליו לפעול ללא דיחוי לשם מילוי התחייבויות שביצוען עוכב כאמור.

## 22. תשלום במקום צד

א. כונס הנכסים רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלומו חל על פי הסכם זה על הקונה במידה שלא שלום במועד, וזאת לאחר שהתרו בקונה בכתב לשלם את התשלום וזה לא שילמו תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן.  
ב. שילם תשלום על ידי כונס הנכסים עבור הקונה רשאים לדרוש את השבתו מהצד האחר או לקזזו מכל סכום שהוא חייב לאותו צד או לחלטו מתוך סכומים ששולמו לו.  
ג. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיה זכאי הצד המשלם לקיזוז ו/או לחלוטין ו/או להחזר הסכום מיד עם תשלומו, כשהוא צמוד למדד ונושא ריבית הקבועה בהסכם זה בגין פיגור בתשלום.

23. לבד מהאמור בהסכם זה במפורש, הצדדים מסכימים כי הם לא יהיו רשאים לבצע קיזוז ו/או ניכוי.
24. הסכם זה ממצה את יחסי הצדדים בכל הנוגע לנושאו וכל מצג, הבטחה, הבנה שנעשו, אם נעשו, לפני מועד חתימתו הינם בטלים ומבוטלים.
25. שום ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בתנאי הסכם זה, לא יהיו בני תוקף, אלא אם יעשו בכתב בחתימת שני הצדדים.
26. הובהר לצדדים והצדדים מסכימים לכך, כי אין זה מתפקידו ואחריותו של כונס הנכסים לבדוק ולוודא קיומם ותוקפם של היתרי בניה, ו/או זכויות בניה ו/או פטור או חיוב בהיטל השבחה בנוגע לממכר נשוא חוזה זה, אלא אך ורק בהתאם למסמכים, אשר הובאו והוצגו על ידי הצדדים, לרבות בעקבות הנחיית עורך הדין המטפל לפיה כדי לקבל המסמכים האמורים יש לפנות בנדון לגורמים המוסמכים ברשות המקומית לרבות אצל מדור המידע ואצל מדור היטל השבחה ברשות המקומית. הקונים מצהירים כי ניתנה להם הזכות והיכולת לבדוק נתונים אלו בעצמם ו/או באמצעות ייעוץ משפטי, ולאחר שבדקו כל הזכויות, הן המשפטיות והן התכנוניות, בחרו להתקשר בהסכם זה.
27. הקונה יישא בתשלום שכר טרחתו של עורך הדין משה שרגא בגין הטיפול בהעברת הזכויות על שם הקונה, בסך של 2% בצירוף מע"מ אשר ישולמו במעמד חתימת החוזה.
28. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמצוין בכותרת ההסכם. כל הודעה שתשלח דואר רשום מצד אחד למשנהו, על פי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נמסרה כדין ולכל עניין הקשור ו/או הנובע מהסכם זה תוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

הקונה

---

המוכר

## ייפוי כוח בלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד חתמנו על ההסכם מיום \_\_\_\_\_ עם ה"ה **טראשוילי תמרה ת.ז. 309835205**, באמצעות כונס הנכסים עו"ד משה שרגא (להלן: "כונס הנכסים") מדרך בגין 65 תל אביב ע"פ מינוי מאת כבוד רשם ההוצל"פ בתל אביב בתיק 509626-12-17 (להלן: המעבירים) לפי ההעתק המצורף בזה (להלן: "ההסכם").

כולנו ביחד ו/או כ"א מאתנו לחוד, ממנים בזה את עוה"ד משה שרגא ו/או ישראלה שמרוני קנר ו/או טמיר שרגא, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל ו/או למחוק ו/או לשנות את הערת האזהרה או הערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו בגין ההסכם, על תת חלקה 1 בחלקה 43 גוש 7183 (להלן "הרכוש").
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.  
3. להעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
4. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.
5. ולראיה באתי/באנו על החתום היום \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

אני \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

\_\_\_\_\_