

ח ו ז ה מכר

נערך ונחתם בתל אביב ביום ____ בחודש ____ בשנת 2020

1. אלרועי נדב, ת.ז. 040210205
2. נועם נדב, ת.ז. 036633774
3. איתמר נדב, ת.ז. 200337046
4. יואל נדב, ת.ז. 053668851
5. רחל איתן, ת.ז. 039343413

ב ין :

(להלן יחד - "המוכרים")

כולם באמצעות עוה"ד איתן ארז ורם קאין
בתפקידם ככונסי נכסים על זכויות המוכרים
בנכס הידוע כחלקה 27 בגוש 7174
עפ"י מינוי מאת בימ"ש השלום בתיק ה"פ 14371-04-19
(להלן - "הכונסים")

מצד אחד ;

לבין :

_____ ת.ז. _____
מר' _____
(להלן - "הקונה")

מצד שני ;

הואיל וכל אחד מן המוכרים רשום כבעלים של חמישית (20% לכ"א מהמוכרים) מהזכויות במגרש ברח' חומה ומגדל 18 בחולון, הידוע כחלקה 27 בגוש 7174 (להלן - "הנכס"), עליו בנוי מבנה חד קומתי ישן, המאכלס בחלקו בית כנסת ובחלקו האחר משרדים (להלן - "המבנה").

נסח רישום של הנכס מצורף ומסומן 1.

והואיל וביום 18.7.19 הורה בימ"ש השלום בתל אביב (כב' השוי טל חבקין) במסגרת תיק ה"פ 14371-04-19 (להלן - "בית המשפט") על מינוי הכונסים לתפקידם, לשם פרוק השיתוף בנכס בין המוכרים על דרך מכירתו (להלן - "צו המינוי").

צו המינוי מצורף ומסומן 2.

והואיל והקונה הציע לרכוש את הנכס במצבו דהיום (AS IS), כשהזכויות בו נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן, למעט כמפורט בחוזה זה.

והואיל והקונה מצהיר כי ידוע לו שכניסתו של חוזה זה לתוקף מותנית בקבלת אישור בית המשפט, כאשר היה ומכל סיבה שהיא לא יינתן אישור בית המשפט אזי יהיה חוזה זה בטל מעיקרו ולקונה לא תהיה כל דרישה ו/או תביעה ו/או זכות כלשהי כלפי המוכרים ו/או הכונסים.

והואיל וברצון הצדדים להעלות על הכתב את כל המוסכם, המוצהר והמותנה ביניהם בקשר לרכישת הנכס ע"י הקונה מאת המוכרים;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויקראו יחד עמו כאחד.

2. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר בזה כדלקמן:

(א) כי בדק באופן דקדקני, או ניתנה לו ההזדמנות לבדוק, את הנכס וסביבותיו, את נתוניו הפיזיים של הנכס לרבות המבנה הבנוי עליו והחצר המקיפה אותו, את זכויות המוכרים בנכס, וניתנה לו ההזדמנות לערוך את כל הבירורים הדרושים, תוך היעזרות לשם כך באנשי מקצוע, בקשר להתקשרותו בחוזה זה מבחינה משפטית, תכנונית וכלכלית, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור – בקשר למידותיו של הנכס והבנוי עליו, אפשרויות הבניה על הנכס, דרכי הגישה לנכס ולחצר, השימושים המותרים בהם לפי דין, את היתרי הבניה שהוצאו בעבר ביחס לנכס, את תכניות בניין עיר החלות על הנכס, את האגרות וההיטלים ככל שחלים ו/או צפויים לחול, את ההערות הקיימות על הנכס ככל שקיימות, ועל יסוד בדיקות אלה מצא את נתוני הנכס מתאימים לחלוטין לצרכיו ותואמים את מטרותיו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בנוגע אליהם ו/או לזכויות בנכס ו/או בקשר אליו ו/או בנוגע להתקשרותו בחוזה זה.

(ב) כי הוא רוכש את הנכס במצבו (AS-IS) על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, כי הוא לא הסתמך ולא יטען שהסתמך לצורך רכישת הנכס והתקשרותו בחוזה זה על הבטחות, מצגים, התחייבויות כלשהן של הכונסים ו/או מי מהמוכרים ו/או מי מטעמם, וכי הכונסים והמוכרים אינה אחראים לתוכן ולנכונות השומה של הנכס, אשר הועמדה לעיונו של הקונה כמידע בלתי מחייב בלבד.

(ג) כי לא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הכונסים ו/או המוכרים ו/או מי מטעמם לגבי הנכס, מצבו הפיזי והמשפטי, וזכויות המוכרים בנכס. סעיף זה יפורש באופן שיטיל על הקונה את האחריות לביצוע כל בדיקה שניתן או צריך היה לעשות לפני רכישת הנכס וההתקשרות בחוזה זה, לרבות בדיקה ברשות המקומית, ברשויות התכנון ובכל רשות אחרת, בין אם נעשתה בפועל על ידי הקונה ובין אם לאו.

(ד) כי, מבלי למעט מכלליות האמור לעיל, הובא לידיעתו, שחלק מן הנכס מוחזק ע"י מתפללי בית הכנסת, מבלי שהמוכרים מכירים בזכות כלשהי של המתפללים כלפיהם או בהיותם בעלי מעמד כלשהו (לרבות דייר מוגן) ביחס למבנה בית הכנסת, להוציא זה של בר רשות ללא תמורה.

- (ה) כי ידוע לו שככל הנוגע לחלק המבנה המשמש כבית הכנסת תימסר לקונה חזקה משפטית בלבד, וכי על הקונה יהיה לפעול לפינוי בית הכנסת, אם יבחר בכך.
- (ו) כי ידוע לו ומוסכם עליו שחווה זה מותנה באישורו של בית המשפט, ולפיכך הכונסים יצרפו את חתימתם עליו בשם המוכרים רק לאחר קבלת אישור ביהמ"ש.
- (ז) כי ידוע לו שאחריות הכונסים לביצוע התחייבויות המוכרים על פי חוזה זה הינה אך ורק בתוקף מינויים ככונסי נכסים, על פי צו המינוי ובהתאם להוראות אשר ניתנו ו/או יינתנו להם על ידי בית המשפט. כן ידוע לו והוא מסכים לכך, כי הכונסים ו/או מי מטעמם אינם מקבלים על עצמם כל חבות או אחריות אישית כלפי הקונה או כלפי צד ג' כלשהו, אלא על פי המפורט במפורש בחוזה זה ובכפוף להוראות כל דין.
- (ח) כי ידוע לו שרישום הערת אזהרה לזכותו מותנה באישור בית המשפט, בהתאם להוראות חוזה זה.
- (ט) בכפוף לקבלת אישור בית המשפט וקיום כל התחייבויות הקונה על פי חוזה זה מתחייב המוכר, באמצעות כונסי הנכסים, להעביר לקונה את הממכר, כשהוא נקי מכל חוב ו/או תביעה ו/או משכון ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן, למעט כמפורט בהוראות חוזה זה.
- (י) כי אין כל מניעה חוקית להתקשרותו בחוזה זה בכפוף לאישור המכר ע"י בית המשפט.

3. המכר

- (א) בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה בהסכם מכר זה לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה ואישור בית המשפט את ההתקשרות בחוזה זה עם הקונה, מעבירים המוכרים לקונה את מלוא זכויותיהם בנכס במצבן היום (AS IS), והקונה מתחייב לקבל מן המוכרים את כל זכויותיהם בנכס, וכן כל זכות או טובת הנאה הנובעת או כרוכה בנכס, כשאלה נקיות משיעבודים, משכנתאות, צווי הריסה, עיקולים, תביעות וזכויות ו/או הערות לטובת צד שלישי כלשהו, למעט החזקתם של מתפללי בית הכנסת בחלק מהמבנה.
- (ב) המוכרים מתחייבים לשמור ולהבטיח, כי מלוא הזכויות בנכס יישארו במצבן כאמור בס"ק (א) לעיל עד למועד העברת הזכויות בנכס לשם הקונה, להוציא הערות ו/או עיקולים ו/או שיעבודים שיירשמו לבקשת הקונה או בשל הקונה, ובכפוף להתחייבותם למסירת החזקה בנכס, כאמור בס' 6 להלן.
- (ג) מובהר בזה, כי ככל והקונה משמש כנאמן עבור אחרים בעת רכישת הנכס, אזי במישור היחסים שבין המוכרים לקונה, יראו את הקונה כבעל דברם היחיד של המוכרים, אשר לפיכך יהיה חייב לקיים לבדו את מלוא התחייבויות הקונה עפ"י חוזה, לרבות תשלום מלוא התמורה עבור הנכס במועדה, כאמור בס' 4 להלן, לשלילת זכאותו של הקונה לטעון, כי הוא פטור מקיום התחייבויות כלשהי החלה עליו לפי חוזה זה או רשאי לעכב את קיומה, בשל מערכת היחסים בינו לבין נהניו.

4. תנאי מתלה - אישור בית המשפט

(א) מוסכם בזה, כי תנאי מתלה לתוקפה של ההתקשרות על פי חוזה זה הינו מתן אישור בית המשפט להתקשרות עם הקונה (להלן – "המועד הקובע") ויחולו ההוראות הבאות:

- (1) בשלב הראשון ייחתם חוזה זה על ידי הקונה בלבד תוך ציון מועד חתימתו;
 - (2) לאחר חתימת החוזה על ידי הקונה יפנו הכונסים לבית המשפט ויבקשו לאשר את התקשרות המוכרים עם הקונה;
 - (3) הכונסים יצרפו את חתימתם על חוזה המכר תוך 7 ימים מהמועד הקובע.
- (ב) חלפו 90 ימים ממועד חתימת חוזה זה על ידי הקונה מבלי שההתקשרות עימו אושרה ע"י בית המשפט, רשאים הכונסים להודיע לצד השני על ביטולו של חוזה זה ע"י משלוח הודעה בכתב חתומה ע"י הכונסים, שאז יראו חוזה זה כבטל ומבוטל, והכונסים ישיבו לקונה כל תשלום או אמצעי להבטחת תשלום, שמסר הקונה, ולצדדים לא תהינה עוד טענות כלשהן זה כלפי זה.
- (ג) הקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכרים ו/או הכונסים ו/או מי מטעמם באם בית המשפט לא יאשר את ההתקשרות עם הקונה מכל סיבה שהיא, והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין אי אישור זה למעט זכותו להשבת התשלומים ששילם כאמור.

5. התמורה ותנאי התשלום

(א) הקונה ישלם למוכרים תמורת קבלת מלוא זכויותיהם בנכס ומילוי כל יתר התחייבויותיהם עפ"י חוזה זה סך של _____ (במילים: _____) ש"ח, (להלן – "התמורה")

המוכרים מצהירים, כי הנכס אינו רשום אצלם כמלאי עסקי או כציוד בעסק, ולפיכך מכירתו על ידם אינה מחוייבת בתשלום מע"מ. היה והמכר מושא חוזה זה יחוייב בתשלום מע"מ בשל סיווגו לצרכי מע"מ של הקונה או השימוש שיעשה בנכס לאחר רכישתו, לרבות היותו של הקונה "קבוצת רכישה" לעניין דיני המס, ייוסף מע"מ על סכום התמורה, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע כל תשלום ע"ח התמורה, ועל הקונה יהיה לשאת במע"מ זה, או לקבל את אישור מנהל מע"מ להוצאת חשבונית מס עצמית ע"י הקונה ע"י הקונה.

(ב) התמורה תשולם על ידי הקונה למוכרים בשיעורים ובמועדים הבאים:

- (1) במעמד החתימה - שיעור של 10% מהתמורה, השווה לסך של _____ ש"ח, אשר ישולם באמצעות מימוש הערבות הבנקאית או השיק הבנקאי, אשר מסר הקונה לכונסים בעת הגשת הצעתו ו/או סמוך לאחר הכרזתו כמציע שהצעתו הייתה הגבוהה ביותר;

(2) תוך 30 יום מהמועד הקובע - שיעור של 7.5% נוספים מהתמורה, השווה לסך של _____ ש"ח, המהווה את המקדמה ע"י מס השבח, בו יחובו המוכרים בהתאם לסי' 15(ב)1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן – "חוק מסמ"ק"), אשר תשולם במישרין למנהל מיסוי מקרקעין, ועל הקונה להמציא לכונסים תוך 2 ימי עסקים אסמכתא לביצוע התשלום בגין חלקם של כל המוכרים בנכס. תשלום המקדמה כאמור למנהל מסמ"ק וזקיפתה על חשבון מס השבח המוטל על המוכרים בשל המכר של הנכס ייחשב כתשלום על חשבון התמורה החוזית על ידי הקונה לכל דבר ועניין. המוכרים זכאים להגיש בקשה להקטנת המקדמה הנ"ל, אשר אם תאושר תביא להפחתת הסכום שיוער למנהל מסמ"ק, כאשר יתרת התשלום על פי פסקה זו תועבר לכונסים. מלוא הסכום על פי הוראות סעיף זה יועבר למוכר במועד זה במידה ובמועד זה לא תחול חובת תשלום המקדמה.

(3) תוך 45 יום מהמועד הקובע - שיעור של 32.5% נוספים מהתמורה, השווה לסך של _____ ש"ח, אשר ישולם באמצעות העברה זה"ב לחשבון הבנק של הכונסים.

(4) תוך 90 יום המועד הקובע - יתרת התמורה, דהיינו שיעור של 50% נוספים מהתמורה, השווה לסך של _____ ש"ח, אשר ישולם באמצעות העברה זה"ב לחשבון הבנק של הכונסים, כנגד מסירת החזקה בנכס, כאמור בס"ק 7(א) להלן ובכפוף להמצאת המסמכים הבאים ע"י המוכרים (להלן: "המסמכים המהותיים"): 5 שטרי מכר חתומים ע"י המוכרים לגבי מלוא הנכס ומאומתים כדין, ייפוי כוח בלתי חוזר של המוכרים לב"כ הקונה, המוזכר בס"ק 8(ג) להלן, החזרת ייפוי כוח של הקונה, המוזכר בס"ק 8(ד) להלן, והאישורים הבאים, המופנים ללשכת רישום המקרקעין והמאפשרים את העברת זכות הבעלות בנכס משם המוכרים לשם הקונה: אישור מאת עיריית חולון (להלן – "העיריה") להעברת הזכויות בממכר לשם הקונה, הכולל אישור מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (להלן – "הועדה המקומית") (האישור יכונה להלן – "אישור העיריה").

(ג) היה ובמועד ביצוע התשלום הנזכר בס"ק (ב)4 לעיל לא יומצא אישור העיריה כאמור שם, יוותר בחשבון הכונסים סך של 300,000 ש"ח (להלן – "הפיקדון"), אשר ישמש כדי לשלם ו/או לערוב לתשלום לטובת המוסדות הנוגעים בדבר לשם השגת אישור העיריה. מוסכם כי והיה ומכל סיבה שהיא יידרשו המוכרים לשלם מעבר לסכום הפיקדון כדי להשיג את אישור העיריה, כי אז מתחייבים המוכרים לשלם כל סכום נדרש (או להפקיד ערובה לשם קבלת האישור) מיידי וללא כל דיחוי.

(ד) במידה והקונה יבקש ליטול הלוואה למימון התשלום הנזכר בסעיף משנה ב(4) לעיל, אשר תובטח בשעבוד הזכויות בנכס, יחתמו המוכרים על התחייבות לרישום משכנתא על זכויותיהם בנכס, בנוסח המקובל אצל בנקים למשכנתאות, בכפוף להתקיימות התנאים הבאים, וזאת עד ולא יאוחר מתום 10 ימי עבודה מקבלת מסמכי השעבוד לידיהם:

- (1) כספי הלוואה יועברו **במישרין** לידי הכונסים;
 - (2) במקרה של ביטול החוזה תוגבל חבותם של המוכרים כלפי הגוף המממן לסכומים, שקיבלו בפועל מן הגוף המממן; שאז, וסמוך לאחר העברת התשלום, הגוף המממן יעביר למוכרים בקשות למחיקת הערת האזהרה והשעבוד שיירשמו לטובתו על זכויות המוכרים בנכס;
 - (3) מסמכי השיעבוד לא יוסיפו למוכרים התחייבויות שאינן חלות עליהם על פי חוזה זה, לרבות אי חיוב המוכרים לרישום משכנתא לטובת הגורם המממן ו/או לטפל ברישום העברת הבעלות לשם הקונה;
- מובהר בזה, כי לא יהיה באי השגת מימון חיצוני מצד הקונה, כדי לפטור את הקונה ו/או להאריך לו את המועד לביצוע תשלום כלשהו ע"ח התמורה, ובלבד כי העדר היכולת כאמור לא נבעה ממעשה או מחדל מטעם המוכרים בניגוד לתנאי חוזה זה.
- (ה) כל סכום הקבוע לתשלום בס"ק (ב) לעיל של סעיף זה, אשר ישולם למוכרים בפיגור, יישא ריבית פיגורים שקלית (לא צמודה), החל מהיום השלישי שבתקופת הפיגור, בשיעור של 1% לחודש, או חלק יחסי לגבי תקופה הקצרה מחודש, ועל הקונה יהיה לסלק למוכרים ריבית זו ביחד עם הקרן אליה היא מתייחסת. הכל, מבלי לגרוע מכל סעד אחר, המוקנה למוכרים לפי חוזה זה ו/או הדין.
 - (ו) הקונה אינו רשאי לקזז סכומים כלשהם מכספי התמורה המגיעים ממנו ויהיה חייב לשלם למוכרים, בהתאם לאמור בס"ק (ב) לעיל, כסדרם ובמלואם. תשלום התמורה במלואה ובמועדיה מהווה תנאי יסודי ועיקרי של חוזה זה.

6. ההוצאות והתשלומים הכרוכים בביצועו של החוזה

- (א) המוכרים יישאו בתשלומים הבאים:
 - (1) כל האגרות, המיסים (למעט מיסים המוטלים מכוח חוק מסמ"ק), היטלים ותשלומים אחרים, בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין אחרים **(להוציא היטל השבחה והיטלי פיתוח, המוסדרים בפסקאות משנה (3) ו-(4) להלן)**, שקיימת על פי הדין חובה לשלם והמוטלים על הנכס או בקשר עמו (להלן – **"תשלומי חובה"**), בגין התקופה שעד מועד מסירת החזקה בנכס.
 - (2) מלוא מס השבח, המוטל מכוח חוק מסמ"ק על מכירת הזכויות בנכס על ידי המוכרים לקונה. יובהר כי אין בתשלום המקדמה כדי לפטור את המוכרים מחובתם לשלם את מלוא מס השבח, בו יתחייבו בשל מכירת הנכס, היה וסכומו יעלה על סכום המקדמה. מובהר, כי באחריות הקונה לוודא הוצאת אישור

להעברת הזכויות בנכס משם המוכרים לשם הקונה לגבי מלוא הזכויות בנכס לאחר תשלום המקדמה.

(3) היטל השבחה שיידרש ע"י הועדה המקומית, בגין תוכניות בנין עיר ו/או הקלות ו/או שימושים חורגים, שאושרו בגין התקופה שעד למועד חתימת חוזה זה.

(4) אגרות והיטלי פיתוח שנדרשו ו/או יידרשו ע"י העיריה ו/או תאגיד מי חולון בגין התקופה שעד מועד חתימת החוזה.

(5) מלוא החוב הקיים לתאגיד המים מי שקמה.

(6) ו/או לחברת החשמל אספקת שירותים לנכס, ככל וקיים כזה, עד למועד מסירת החזקה בנכס לקונה.

(ב) הקונה יישא בתשלומים הבאים :

(1) כל תשלומי החובה החלים על הממכר ו/או בקשר לזכויות בנכס, החל ממועד מסירת החזקה בנכס.

(2) היטל השבחה שיוטל על הממכר כתוצאה מתוכניות בנין עיר ו/או הקלות ו/או שימושים חורגים, שיאושרו לאחר מועד חתימת חוזה זה.

(3) מלוא מס הרכישה, המוטל מכח חוק מיסוי מקרקעין על רכישת הזכויות בנכס על ידי הקונה עפ"י חוזה זה.

(4) האגרות הדרושות לשם רישום הערת אזהרה או משכון ו/או שיעבוד ו/או משכנתא לטובת הקונה ו/או בנק מטעמו בגין התחייבות המוכרים כלפיו עפ"י חוזה זה ורישום העברת הזכויות בנכס לשם הקונה.

(5) התשלומים הכרוכים ברישום העברת מוני החשמל המים לשם הקונה, לרבות הפיקדונות שיידרשו בקשר לכך.

(6) אגרות והיטלי פיתוח שיידרשו בגין התקופה שממועד חתימת חוזה זה.

מסירת חזקה .7

(א) בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה, כאמור בס"ק 5(ב) לעיל, ימסרו המוכרים לקונה חזקה בחלק המבנה המשמש כמשרדים, במצבם בעת חתימת חוזה זה, למעט בלאי הנובע משימוש סביר ורגיל, כשאלה ריקים מאדם וחפץ, וכן חזקה משפטית בחלק המבנה המשמש בית כנסת.

(ב) מוסכם בזה, כי במידה והקונה יסרב לקבל את החזקה בנכס ו/או לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בו במועד הנזכר בס"ק 5(ב)4 לעיל בשל אי פירעון מלוא התמורה למוכרים, יראו את החזקה כאילו נמסרה לקונה, ויהיה עליו לשלם את כל תשלומי החובה, החלים על המחזיק בנכס.

(ג) במועד מסירת החזקה יערכו נציגי הצדדים פרוטוקול מסירה שבו יירשמו קריאות מוני החשמל והמים המותקנים בנכס. מובהר בזה, כי אין הנכס מחובר לצנרת גז וכי המונים משרתים את כל השימושים במבנה, הן בית הכנסת והן המשרדים.

8. העברת הזכויות בממכר לשם הקונה

(א) מובהר, כי ב"כ הקונה יטפל ברישום העברת הזכויות בנכס לשם הקונה, בכפוף להמצאת כל המסמכים המהותיים לידי על ידי המוכרים והקונה מתחייב להשלים רישום כאמור בתוך חודשיים מהיום בו יקבל לידי את כל המסמכים המהותיים. התחייבות זו הנה התחייבות יסודית ועיקרית בחוזה זה.

(ב) המוכרים מתחייבת להימנע, החל ממועד חתימתו של חוזה זה ועד למועד רישום העברת הזכויות בנכס לשם הקונה, מלהעביר לאחרים ו/או מלשעבד ו/או מלהמחות ו/או מלהסב זכות כלשהי בנכס ו/או בקשר עם הממכר לאחרים ולהבטיח, כי הממכר יישאר במצבו כאמור בסעיף 4(א) לעיל, עד לרישום הזכויות בנכס בשם הקונה, להוציא הערות ו/או שיעבודים ו/או עיקולים שיוטלו ו/או יירשמו בשל הקונה, או לפי בקשתו. התחייבות זו הנה התחייבות יסודית ועיקרית בחוזה זה. ככל שיוטל עיקול או זכות צד ג' כלשהי בגין חיוב של המוכרים מתחייבת המוכרים לפעול ברציפות ובשקידה בתוך 60 ימים מעת שיודע לה על המגבלה, לשם הסרתה.

(ג) במעמד חתימת חוזה זה יחתמו המוכרים על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת ב"כ הקונה, בנוסח המצורף כנספח ג' לחוזה זה, המסמיך אותו לעשות בשמם ובמקומם של המוכרים את כל הפעולות הדרושות להעברת הזכויות בנכס לשם הקונה ולביצוע יתר התחייבויות המוכרים לפי חוזה זה.

(ד) במעמד חתימת חוזה זה יחתום הקונה על ייפוי כח בלתי חוזר לטובת הכונסים בנוסח המצורף כנספח ד' לחוזה זה, המסמיך אותם למחוק את הערת האזהרה שתירשם לטובת הקונה על זכויות המוכרים, היה והמוכרים יבטלו את החוזה עקב הפרתו היסודית ע"י הקונה לאחר שלא תוקנה תוך 14 יום ממועד קבלת הודעה מוקדמת בכתב בדבר ההפרה ועל כוונת המוכרים לבטל חוזה, ובלבד כי מלוא התמורה ששולמה עד אותו מועד למעט סכום הפיצוי המוסכם, כהגדרתו בס"ק 10(ב) להלן, ולמעט מקדמת מס השבח (אותה הקונה יהיה זכאי לקבל חזרה מרשות המיסים) תושב לקונה ו/או לגורם המממן (במקרה בו ייטול הקונה הלוואה המובטחת בשעבוד הזכויות בנכס), וכן בכפוף להמצאה לידי ב"כ הקונה של תצהיר ביטול העסקה כלפי רשויות המס חתומים בידי המוכרים, בד בבד עם המחיקה, וב"כ הקונה יגיש למנהל מסמ"ק תוך 14 ימים לאחר מכן. מובהר כי ככל שמנהל מס שבח ישיב לידי המוכרים את סכום מקדמת מס השבח, ישיבו המוכרים לקונה סכום זה.

(ה) מוסכם, כי המוכרים יצאו ידי חובתם בכל הנוגע לרישום העברת הבעלות בנכס לשם הקונה בהמצאת המסמכים המהותיים, וזאת מבלי לגרוע מחובתם להסיר כל מניעה שתהא בגין חיוב של המוכרים והמונעת העברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה.

9. שיפוי המוכרים מפני תביעות צד ג'

כל עוד לא הועברה זכות הבעלות בממכר משם המוכרים לשם הקונה לאחר מסירת החזקה בנכס כאמור בחוזה זה, מתחייב הקונה לשפות את המוכרים בגין כל תביעה שתוגש נגדם בתור היותם הבעלים הרשום של הממכר, וזאת בין שהנכס מוחזק ע"י מי מטעם הקונה ובין ע"י הקונה עצמו או כל גורם אחר, ובלבד שהמוכרים יאפשרו לקונה להתגונן, על אחריותו וחשבונו של הקונה, בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

10. תרופות וסעדים

(א) פיגור של עד שבעה ימים בתשלומו של אחד מהתשלומים המפורטים בס"ק 4(ב) למוכרים לא יחשב כהפרה של חוזה זה; אך פיגור בביצוע תשלום כאמור ע"י הקונה העולה על שבעה ימים יחשב כהפרה של התחייבות יסודית, החלה על הקונה על פי הוראות חוזה זה.

האמור בס"ק זה לא יפורש כמקנה לקונה זכות איזו שהיא לפגר בתשלומו ו/או להימנע מתשלומו של כל או חלק של סכום איזה של התמורה ו/או כפוטר אותו מתשלום ריבית פיגורים כאמור בס"ק 5(ה) לעיל.

(ב) הפר הקונה התחייבות יסודית החלה עליו על פי החוזה ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימי עסקים מיום שהכונסים התרו בו בכתב לעשות כן ופירטו בהתראה את ההתחייבות שהופרה, ישלם הקונה למוכרים פיצוי מוסכם בגין הנזקים שנגרמו למוכרים, הנקבעים והמוערכים בזה מראש לאחר שיקול דעת זהיר ומשותף של הצדדים (המשקף את ציפיותיהם בעת חתימת חוזה זה לנזקים שייגרמו כתוצאה מהפרתו), ובהסכמה מראש על ידם, לסך השווה לשיעור של 10% מסכום התמורה, דהיינו סך של _____ (במילים: _____ אלף) ש"ח (לעיל ולהלן – **"הפיצוי המוסכם"**). מובהר בזה, כי אין באמור לעיל בס"ק זה כדי לשלול מן המוכרים את זכות הברירה לתבוע את נזקיהם בפועל במקום הפיצוי המוסכם, וכי הפיצוי המוסכם או דרישה לשיפוי בגין נזקים בפועל, יבואו בנוסף לריבית הפיגורים הנזכרת בס"ק 5(ה) לעיל, ואין בכך כדי לפגוע בכל סעד לא ממוני אחר, העומד למוכרים מכל מין ו/או סוג שהוא.

(ג) מוסכם בזה, כי בכפוף להוראות ס"ק (ב) לעיל של סעיף זה, הפרתו של **סעיף בחוזה זה** בו צויין, כי הוא מהווה תנאי יסודי של החוזה תיחשב כהפרה יסודית של החוזה, המזכה את המוכרים בפיצוי המוסכם.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל יהיה הצד הנפגע זכאי לכל התרופות והסעדים העומדים לו מכח הדין ו/או מכח יתר הוראותיו של חוזה זה, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - הזכות לאכוף את החוזה על הצד המפר או לבטל את החוזה.

11. ביצוע תשלומים על ידי צד לחוזה במקום משנהו

(א) מוסכם בזה, כי לכל צד לחוזה שמורה הזכות לשלם כל סכום שחובת תשלומו חלה על הצד שכנגד על פי חוזה זה, ובלבד שחלף המועד הקבוע לתשלום הסכום הנוגע בדבר עפ"י חוזה זה, אם אי ביצוע התשלום פוגע בזכויות משנהו ואם ביצוע תשלום כאמור

נדרש לשם קיום התחייבויות חוזה זה וניתנה לצד שכנגד התראה בכתב בת 7 ימי עסקים לפחות על הכוונה לעשות כן.

(ב) שילם צד לחוזה זה סכומים כלשהם, שחובת תשלומם מוטלת על הצד שכנגד, כאמור בחוזה זה, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש מהצד שכנגד להשיב לידיו את הסכום ששילם בתוספת ריבית פיגורים, כאמור בסעיף 5(ה) לעיל, לגבי התקופה שמיום התשלום ע"י הצד המשלם ועד ליום ביצוע ההשבה ע"י הצד שכנגד.

(ג) מובהר בזה, כי אין באמור לעיל כדי להקנות לקונה זכות קיזוז כלשהי מכספי התמורה שעליו לשלם למוכרים.

12. שלמות החוזה

(א) חוזה זה ממצה וכולל את כל המוסכם בין הצדדים, והוא מבטל כל מסמך שביניהם, בין חתום ובין כטיטה, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - כל הבטחה, הצהרה, מצגים, ויתור, ארכה, הנחה, הבנה והסכמה שבין הצדדים, הקודמים לתאריך חתימת חוזה זה.

(ב) חוזה זה אינו ניתן לשינוי אלא במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים, ולא תישמע הטענה כי הוסכם לשנותו, כולו או חלקו, בעל פה או בכתב לא חתום, או על ידי התנהגות של מי מהצדדים. כל שינוי, גריעה ו/או הוספה לחוזה זה כפופים לאישור בכתב מאת הגורם המממן, ולא יהיה להם תוקף כל עוד לא נתן הבנק את אישורו לכך.

13. ייצוג משפטי

המוכרים יהיו מיוצגים ע"י הכונסים.

הקונה יהא מיוצג ע"י _____.

כל צד יישא בשכר עורך דינו.

הצדדים מאשרים ומסכימים, כי הכונסים אינם אמורים לבדוק את מצבם הפיזי והתכנוני של הנכס ו/או המבנה שעליו ו/או החלקה עליהם הם בנויים ו/או את מידת התאמת הבנוי על החלקה כיום לתוכניות המדידה ו/או להיתרי הבניה או לתוכניות בניין עיר החלות על החלקה, ושכר טרחת עוה"ד, שישולם על ידם, אינו כולל תשלום עבור הטיפול והבדיקה של תיק הבניין בארכיב העיריה ו/או קיומן של חריגות בניה ו/או מצבם הפיזי והתכנוני של הנכס ו/או המבנה ו/או כל פרט תכנוני אחר כגון יעוד, צווי הריסה, צווי מנהליים, הפקעות והתאמת כל הבנוי בפועל להיתרים שניתנו, וכי הכונסים המליצו לקונה במפורש לשכור בעלי מקצוע בתחום ההנדסה והאדריכלות, לרבות שירותי שמאי מקרקעין, לבדיקת האמור והצדדים מוותרים בזאת כלפי הכונסים על כל טענה ו/או תביעה, בכל הנוגע לכך.

14. העדר מניעות

שום איחור ו/או הימנעות מפעולה ו/או שיהוי ו/או אי עמידה על זכויות של צד כלשהו לחוזה זה, לא ייחשב כוויתור מצדו על זכויותיו המוקנות לו מכוח הוראותיו של חוזה זה ו/או מכוח הדין, והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויות אלה, כולן או מקצתן, בכל עת שימצא לנכון, זולת עם הוויתור נעשה במפורש ובכתב.

15. שביתות והשבתות
 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה לעיל לעניין דחיית מועדים, מוסכם כי עיכוב בביצוע של התחייבות המוטלת על צד לחוזה זה הנובע משביתות ו/או השבתות ו/או עיצומים של אחד או יותר מן הגורמים הבאים: משרד מיסוי מקרקעין ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או העירייה ו/או הוועדה המקומית (כל אלה להלן – "הגורמים"), לא יהווה הפרה של חוזה זה ויאריך את המועד הנוגע בדבר לצרכי חוזה זה בתקופה השווה למשך העיצומים ו/או ההשבתה, ששררו אצל מי מהגורמים – ובלבד שאותה שביתה או השבתה גרמה בפועל למניעות בביצוע הפעולה.

16. כותרות
 מוסכם בזה, כי כותרות הסעיפים שבחוזה זה מובאות למען הנוחות בלבד ואין בהן כדי להשליך על פרשנותו.

17. מקור והעתקים
 חוזה זה נערך ב-4 עותקים, אשר דין כל אחד מהם כדין מקור.

18. סמכות השיפוט
 מוסכם בזה, כי לבית המשפט בתיק ה"פ 19-04-14371 תהיה סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל המחלוקות ו/או הסכסוכים שיתגלעו בין הצדדים, בכל הקשור והנוגע לפרשנותו, קיומו, ביצועו והפרתו של חוזה זה, לשלילת סמכותם של בתי משפט במחוזות אחרים.

19. כתובות הצדדים
 לצרכי חוזה זה, כתובות הצדדים הן כמפורט לעיל לראשונה לצד שמותיהם.
 שלח צד למשנהו הודעה בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל, תחשב זו כאילו נתקבלה בתום 96 שעות מעת מסירת ההודעה לבית הדואר למשלוח. נשלחה ההודעה על ידי שליח, תחשב זו כאילו נתקבלה בעת שנמסרה בפועל. הצדדים מתחייבים להודיע מיד על כל שינוי בכתובותיהם.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך הנזכרים לעיל לראשונה:

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר י ם