

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום ____ לחודש מרץ, 2019

בין:

תמר כבירי/אמיר גרוס כבירי

ת.ז. _____

באמצעות עופר שפירא, עו"ד, כונס נכסים
ממרכז עזריאלי 5 (המגדל המרובע) קומה 27, תל אביב, 67025
(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

ת.ז.ח.פ. _____

מרחוב _____

(להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל

והמוכר הוא הבעלים בזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7093 חלקה 549, הנמצאים
ברחוב תוצרת הארץ 11 (קומה 31, בניין D, יחידה מס' __), תל-אביב (להלן:
"המקרקעין" או "הנכס");

והואיל

וביום 31.10.16 נחתם על-ידי המוכר שטר משכון במסגרתו יצר המוכר לטובת
קוגיטו קפיטל אס.אם.אי שותפות מוגבלת וקוגיטו קפיטל שותף כללי בע"מ
במשכון קבוע שני בדרגה ובהמחאה על דרך השעבוד בדרגה שנייה (כפופים אך ורק
לשעבוד ולהמחאה על דרך השעבוד לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ) את
המקרקעין, ושעבוד זה נרשם כדין ברשם המשכונות כמשכון מס' 2016251214.

והואיל

ובהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: "בית המשפט") מיום
19.1.19 מונה עו"ד עופר שפירא ככונס נכסים על זכויות המוכר במקרקעין במסגרת
תיק פ"ק 17-03-45570 (להלן: "כונס הנכסים");

והואיל

והמוכר מעוניין למכור את מלוא זכויותיו במקרקעין לרוכש, והרוכש מעוניין לרכוש
את מלוא זכויות המוכר במקרקעין במצבן כפי שהן (AS IS AND WHERE IS),
כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו, בתנאים ובתמורה
המפורטים להלן בחוזה זה;

והואיל

והמכירה נעשית במסגרת הליך כינוס נכסים המתנהל בפני בית המשפט וכפופה
לאישור;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא לחוזה זה והנספח לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו.
- 1.2. כותרות השוליים בהסכם זה נעשו לשם הנוחיות בלבד ואין ללמוד מהן לפירושו של ההסכם.

2. הצהרות המוכר

המוכר מצהיר בזה כדלקמן:

- 2.1. המוכר הוא הבעלים של 100% מהזכויות במקרקעין.
- 2.2. מכירה זו נעשית במסגרת הליך כינוס נכסים של זכויות המוכר במקרקעין, המתנהל בפני בית המשפט המחוזי בתל-אביב במסגרת תיק פר"ק 17-03-45570 וכפופה לאישורו.

3. הצהרות הרוכש

הרוכש מצהיר בזאת כדלקמן:

- 3.1. הרוכש בדק, ראה ומדד את המקרקעין, את מצבם הפיזי, את סביבתו, את זכויות הבניה לגביהם, תכניות בנין עיר החלות עליהם, מצבם המשפטי והתכנוני, את אפשרויות השימוש בהם וניצולם על פי דין וכן את זכויות המוכר במקרקעין ומצא את כל אלו מתאימים לו ולמטרותיו.
- 3.2. נוסף לאמור בפסקה 3.1 לעיל בדק הרוכש בעצמו כל נתון נוסף או אחר שנראה בעיניו כבעל משמעות לצורך התקשרותו בהסכם זה ומצא את כל אלו מתאימים לו ולמטרותיו.
- 3.3. הרוכש מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקות שערך בעצמו ולא על יסוד מצגים או הצהרות כלשהן מצד המוכר, החברה, כונס הנכסים ו/או מי מטעמם.
- 3.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר במפורש כי כל המסמכים והמידע שנמסרו, אם נמסרו, לרוכש על-ידי המוכר ו/או מי מטעמו, וכן כל המידע המצוי, אם מצוי, במסמכים שנמסרו לעיונו של הרוכש, אם נמסרו, נמסרו לו כמידע ראשוני אינדיקטיבי בלבד ללא נטילת אחריות כלשהי מצד המוכר ו/או כונס הנכסים לנכונות או לשלמות אותם מסמכים ו/או מידע ו/או לתוכנם.
- 3.5. הרוכש מוותר על כל טענה בדבר מום, פגם או אי התאמה ביחס לנכס ו/או לזכויות המוכר בו.
- 3.6. הרוכש מאשר בזה כי ידוע לו שהכונס חותם על הסכם זה בשם המוכר בתוקף תפקידו ככונס נכסים על זכויות המוכר בנכס, וכי הכונס אינו מקבל על עצמו כל חבות או אחריות אישית בכל הקשור והכרוך בהסכם זה ובמכירת המקרקעין לקונה.
- 3.7. הרוכש מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל תביעה או טענה כלפי הכונס ו/או מי מטעמו מכל סוג שהוא ומכל עילה שהיא.

3.8. בהסתמך על בדיקותיו ובהתחשב בתנאי הסכם זה הרוכש מצהיר מפורשות, כי מצא את התמורה המשתלמת עבור המקרקעין כנאותה וכסבירה, כי ביכולתו לעמוד בתשלום התמורה במלואה ובמועדי התשלום הקבועים להלן, וכי ידוע לו שהסכמת הכונס להתקשר עימו בהסכם זה מבוססת על הצהרותיו אלה.

4. העסקה

4.1. המוכר מתחייב למכור לקונה והרוכש מתחייב לרכוש מן המוכר את זכויות הבעלות במקרקעין, כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד ג' כלשהו, כאמור בסעיף 34א לחוק המכר, התשכ"ח-1968.

4.2. בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ותוך שבעה ימים מיום תשלום מלוא התמורה על ידי הרוכש כמפורט בס"ק 5.1 להלן, ובתיאום מראש בין הצדדים, ימסור המוכר לקונה את החזקה במקרקעין כשהם נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות אחרת בנכס, כאמור בסעיף 34א. לחוק המכר, התשכ"ח-1968.

4.3. מובהר ומוסכם בזה, כי במקרה שהרוכש לא יופיע לקבל את החזקה במקרקעין במועד שתואם בין הצדדים, יראו אותו לצורכי הוראות חוזה זה כאילו קיבל את החזקה במקרקעין במועד אשר נקבע לכך.

4.4. במועד הנזכר בס"ק 4.6 להלן יהיה הרוכש זכאי להעביר על שמו את זכויות הבעלות במקרקעין, כשהן נקיות מכל עיקול, שעבוד או זכות אחרת של צד ג' כלשהו.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי המוכר לא יהיה אחראי לעיקולים וזכויות אחרות של צד שלישי, שיוטלו, אם יוטלו, על זכויות הרוכש בנכס עקב מעשה או מחדל של הרוכש או מי מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה או נובעת ממנו בלבד.

4.5. במועד הנזכר בסעיף 4.8 להלן, יחתום המוכר על כל מסמך שיידרש לשם העברת זכויות הבעלות בזכויות במקרקעין ולשם רישום זכות הבעלות בזכויות במקרקעין על שם הרוכש, כשהיא נקייה מכל שעבוד או עיקול. מובהר בזאת, כי המוכר אינו אחראי לרישום והעברת הזכויות בפועל ואלה יתבצעו על-ידי הרוכש ועל חשבונו בלבד.

4.6. תוך 180 יום ממועד תשלום מלוא התמורה ע"י הרוכש כמפורט בס"ק 5.1 להלן, ימציא המוכר לקונה את האישורים הבאים :

4.6.1. אישור מס שבח לרישום העסקה בפנקסי המקרקעין.

4.6.2. החלטת בית המשפט המאשרת את המכירה לפי חוזה זה, ומורה כי בכפוף לתשלום מלוא התמורה כאמור בסעיף 5 להלן, יועברו זכויות הבעלות במקרקעין לשמו של הרוכש כשהן נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת, בהתאם לסעיף 34א לחוק המכר, התשכ"ח-1968.

4.6.3. למען הסר ספק, ביצוע התשלומים הנזכרים בסעיף 5.1 להלן במלואם ובמועדים הינו תנאי-בלעדי-אין למסירת החזקה במקרקעין, וכן להמצאה לרוכש של המסמכים הדרושים לשם רישום העברת הזכויות בנכס כאמור בסעיף 4.5 לעיל.

4.6.4. מובהר ומוסכם בזאת כי איחור של המוכר בהמצאת המסמכים הנובעים מעיכוב בהנפקת המסמכים על ידי רשויות המס או העירייה, לא ייחשבו כהפרת חוזה זה על ידי המוכר לשום דבר ולשום עניין.

4.6.5. לא המציא המוכר את המסמכים הנזכרים לעיל לידי הרוכש במועד האמור, יידחה מועד מסירת המסמכים עד למועד שבו יוכל המוכר להמציא את המסמכים המבוקשים, ואשר עליו יודיע המוכר לקונה 3 ימים מראש.

5. התמורה

5.1. תמורת זכויות המוכר במקרקעין ישלם הרוכש למוכר סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ (ככל שיחול), במועדים ובתשלומים כדלקמן:

5.1.1. סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, [30% מהתמורה] ישולם בתוך 7 ימים ממועד אישור בית המשפט את הסכם זה כאמור בסעיף 8.1 להלן.

5.1.2. סכום נוסף של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ [70% מהתמורה], ישולם לידי המוכר במועד מסירת החזקה במקרקעין לידי הרוכש.

5.2. כל אחד מן התשלומים דלעיל יבוצע בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית לחשבון עליו יורה המוכר.

6. מסים והוצאות

6.1. מס שבח מקרקעין אשר יחול על מכירה זו, אם יחול, ישולם על ידי המוכר. מס רכישה בגין עסקה זו יחול על הרוכש וישולם על ידו במלואו ובמועדו.

6.2. הרוכש מתחייב להגיש לשלטונות מס שבח מקרקעין הצהרה על רכישת הזכויות בנכס ביחד עם שומה עצמית בגין מס רכישה, ולשלם את מס הרכישה על פי השומה העצמית תוך המועד הנקוב בחוק.

6.3. היטל השבחה שיוטל על הנכס, ככל שיוטל, בגין תכנית שנכנסה לתוקף עד יום חתימת חוזה זה יחול במלואו על הרוכש וישולם על-ידי הרוכש בלבד.

6.4. בכפוף לאמור לעיל, כל יתר התשלומים, הארנונות, וההוצאות שיחולו על השימוש בנכס עד למועד מסירת החזקה לידי הרוכש, יחולו על המוכר, וממועד זה ואילך יחולו במלואם על הרוכש והוא ישלם במועדם.

6.5. כל צד יישא בשכר טרחת עורכי דינו.

- 7.1. מבלי לגרוע מאיזו מהוראות הסכם זה, הצהרות הרוכש, התחייבות הרוכש לתשלום התמורה במלואה ובמועדה וכן יתר התחייבויותיו הכספיות של הרוכש על-פי הסכם זה, הינן הוראות מהותיות והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 7.2. הפרת תנאי כלשהו מתנאי חוזה זה אשר לא תתוקן בתוך 14 יום מדרישת הכונס, תקנה לצד הנפגע זכות לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- 7.3. איחור בתשלום כלשהו על חשבון התמורה העולה על שבעה ימים ייחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.
- 7.4. הפר הרוכש חוזה זה בהפרה יסודית, יהא המוכר זכאי לפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך שווה ערך ל-10% (עשרה אחוזים) מן הסכום הכולל של התמורה הנ"ל, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לכל סעד אחר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, וזאת בין אם בחר בקיום החוזה ובין אם בחר בביטולו, ובלבד שהרוכש קיבל בכתב ארכה נוספת של 14 יום לתקן את ההפרה ולא תיקן אותה במלואה גם בפרק זמן זה. הצדדים מאשרים כי סכום הפיצוי האמור נקבע על ידם על יסוד הערכה בדבר הנזק העלול להיגרם למוכר כתוצאה מסתברת של הפרה כאמור על ידי הרוכש.
- 7.5. כל צד יהיה רשאי לשלם מתוך כל סכום המגיע למשנהו לפי חוזה זה כל תשלום המגיע ממשנהו לרשויות המס ו/או לצד ג' כלשהו ושלא שולם על ידו במלואו ובמועדו, ובלבד שהודיע בכתב לצד החייב בתשלום על כוונתו לעשות כן לפחות 14 יום מראש ובכתב.
- 7.6. במקרה של הגשת השגה ו/או ערר על ידי המוכר לרשויות מס שבח מקרקעין, הרוכש יאפשר למוכר להמציא לרשויות המס, בתוך 14 הימים הנזכרים לעיל, בטוחה אחרת במקום ביצוע תשלום הנדרש לרשויות המס.
- 7.7. כמו כן, המוכר יהיה זכאי לבקש מן הרוכש לשלם מתוך כל תשלום המגיע למוכר מן הרוכש לפי חוזה זה, במועד הקבוע בחוזה זה לביצוע התשלום האמור, כל תשלום המגיע מן המוכר לרשויות המס ו/או לצד ג' כלשהו (או, לפי בחירת המוכר, ערבות בנקאית להבטחת תשלום כאמור), ובלבד שהודיע על כך לקונה לפחות 3 ימי עסקים מראש.
- 7.8. הוצאה ערבות בנקאית על ידי הרוכש, לבקשת המוכר כאמור לעיל, לשם הבטחת ביצוע תשלום כלשהו אשר חל על המוכר על-פי חוזה זה, תיחשב הוצאת הערבות הבנקאית כתשלום על תנאי למוכר, באופן שאם תחולט הערבות ייחשב סכומה כסכום ששולם על חשבון התמורה על-פי חוזה זה, ואם תוחזר שלא לידי המוכר יהיה על הרוכש לשלם למוכר את סכום הערבות במלואו בד בבד עם החזרתה לידי.
- 7.9. מבלי לגרוע מכל זכות של המוכר על פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, כל איחור העולה על 7 (שבעה) ימים בתשלום איזה מן התשלומים הנקובים בס"ק 5.1 לעיל (שלא מחמת איחור של המוכר בקיום התחייבויותיו על פי חוזה זה), יחייב את הרוכש בתוספת תשלום ריבית חודשית על התשלום המשולם באיחור, בשיעור שנתי של 10% באופן מצטבר.

8. תנאי מתלה

- 8.1. תוקפו של חוזה זה מותלה באישור בית המשפט.
- 8.2. המוכר יפנה לבית המשפט בתוך 7 ימים מיום חתימת חוזה זה, על מנת לקבל את אישור בית המשפט להתקשרותו בחוזה זה ולביצוע כל ההתחייבויות על-פיו.

9. שונות

- 9.1. להבטחת התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, הפקיד הרוכש בידי המוכר שיק בנקאי או ערבות בנקאית על סך שווה ערך ל-10% מסכום התמורה בתוספת מע"מ. חזר בו הרוכש מן המכר, ו/או לא קיים תנאי כלשהו על פי הסכם זה, יהיה המוכר רשאי לחלט את השיק הבנקאי, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, ולגבות את מלוא סכום השיק הבנקאי כפיצוי מוסכם מראש בגין הנזקים הצפויים למוכר בעת כריתת הסכם זה.
- 9.2. הסכם זה משקף נאמנה ובשלמות את כל המוסכם בין הצדדים, והוא בא במקום ומבטל כל סיכום, מו"מ, זיכרון דברים או כל הסכם אחר שקדמו לו, ככל שהיו כאלה. כל שינוי או תיקון בחוזה זה או בתנאי מתנאיו או ויתור על זכות מהזכויות על פיו יהיו בני תוקף רק אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים.
- 9.3. אי הפעלה, בין בכלל ובין במועד, של כל זכות מזכויות מי מן הצדדים על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין לא תיחשב כויתור עליה.
- 9.4. הצדדים מסכימים בזה ביניהם כי כל איחור או עיכוב מצד מי מן הצדדים בדבר עמידה על זכויותיו או דרישות מצדו, או איחור או עיכוב בנקיטת צעדים משפטיים מצדו וכן קבלת כספים על ידו, לא יפגעו במאומה בזכויותיו של אותו צד לפי חוזה זה ותנאיו.
- 9.5. שני הצדדים לחוזה מתחייבים לשתף ביניהם פעולה בתום-לב על מנת להוציאו אל הפועל במהירות וביעילות. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייבים הצדדים, לצורך כך, לחתום על כל דיווח, שטר, או מסמך שיידרש, ולהתייצב בפני כל רשות הנוגעת לעניין, על מנת לאפשר את ביצוע החוזה במהירות וביעילות.
- 9.6. חובות שהצדדים חייבים או יהיו חייבים זה לזה אינם ניתנים לקיזוז אלא לאחר קבלת הסכמה מראש ובכתב מאת הצד השני.
- 9.7. אם איזה מן התשלומים על פי חוזה זה יהיה בשיק או בשטר, הרי מסירת השיק או השטר לא תיחשב כתשלום אלא אך ורק פירעונו של השיק או השטר במועד הקבוע לו בחוזה זה ייחשב כתשלום במועד.
- 9.8. כתובות הצדדים לצורכי הוראות חוזה זה הן כקבוע במבוא לו, או כל כתובת אחרת בישראל עליה יודיע אחד הצדדים לרעהו במכתב רשום.
- 9.9. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובתו כאמור של כל אחד מן הצדדים, תיחשב כאילו נתקבלה אצל הצד השני בתוך ארבעה (4) ימים מעת שיגורה בדואר רשום כאמור, או עם מסירתה ביד. כל הודעה שתשלח באמצעות הפקסימיליה ביום עסקים תיחשב כנתקבלה ביום שיגורה, ואם נשלחה שלא ביום עסקים – תיחשב כנתקבלה ביום העסקים הראשון שלאחריה.

9.10. מוסכם בזה במפורש בין הצדדים, כי לבית המשפט המחוזי בתל-אביב סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל מחלוקת שתתגלה בין הצדדים בכל הנוגע לחוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

הרוכש

ה מ ו כ ר