

חוזה מכר

שנעשה ונחתם בתל-אביב ביום בחודש שנת 2024

בין: 1. תמי מייזליק, עו"ד
מרחוב בזל 52, תל אביב 6274428
2. עופר פרץ, עו"ד
מרחוב דרך בר יהודה 43, חיפה
כונסי נכסים בתיק חדל"פ 48451-06-22
שיקראו להלן: "המוכרים" ו/או "כונסי הנכסים"

- מצד אחד -

לבין: _____ ת.ז. _____
מרח' _____
שיקרא להלן: "הקונה"

- מצד שני -

הואיל: והמוכרים מונו ביום 4.12.23, על ידי בית המשפט השלום בבאר שבע בתיק חדל"פ 48451-06-22 (להלן: "תיק החדל"פ"), לכונסי נכסים לצורך מכירת זכויותיו של רועי ראובן ת.ז. 032485815 (להלן: "החייב") בדירת גן הנמצאת בכניסה ד' מבנה 1 בבית המשותף ברחוב יוסף בורג 18 באר שבע, לה צמודות שתי חניות, האחת בשטח 15.2 מ"ר, והשניה בשטח 15 מ"ר, וכן קרקע בשטח 172 מ"ר, ומחסן שאינו הצמדה בשטח 3 מ"ר, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין כחלקה 6/29 בגוש 38195 (להלן: "הנכס");

והואיל: ולחייב זכות בעלות בנכס, אשר עליו רשומה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק"), עפ"י נסח אינטרנטי מלשכת רישום המקרקעין, המצ"ב ומסומן א';

והואיל: והמוכרים פרסמו מודעה בעיתונים וברשתות, לשם קבלת הצעות של המעוניינים לרכישת הנכס;

והואיל: והקונה הגיש למוכרים הצעה לרכישת הנכס;

והואיל: וברצון הקונה לרכוש הנכס מהמוכרים וברצון המוכרים למכור הנכס לקונה הכל בכפוף לאמור בחוזה זה;

והואיל: וידוע לקונה כי תוקף החוזה, תלוי בתנאי מתלה הכרחי לכניסתו לתוקף והוא אישור והבנק וביהמ"ש בתיק החדל"פ לעיסקה זו;

והואיל: והקונה מצהיר כי אין כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם מייצגים אותו בכל הקשור בחוזה זה, ובכלל זה, ברישום הזכויות בנכס על שמו ו/או בדיווחו בשמו לרשות המיסים;

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה וייקרא ויתפרש ביחד עמו.

הצהרות המוכרת

2. המוכרים מצהירים כי בכפוף לאישור בית המשפט בתיק החדל"פ, יהיו רשאים לחתום על חוזה זה ולמכור הנכס לקונה.

הצהרות הקונה

3. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- א. כי יש לו האמצעים הכספיים לרכישת הנכס; וכן-
- ב. כי הוא ביקר בנכס בחן ובדק אותו בעיני קונה וכן בחן ובדק את מצבו המשפטי, הרישומי והתכנוני של הנכס, לרבות מיקומו ושטחו אצל כל רשות המנהלת רישום על פי דין לגבי הנכס, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, בעיריית באר שבע על אגפיה השונים לרבות ובמיוחד אגף ההנדסה וכן הועדה המקומית לתכנון ובנייה וכי כל הנתונים והמידע הדרושים לו אודות מצבו המשפטי הרישומי והתכנוני של הנכס ידועים ונהירים לו; וכן-
- ג. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב' או לגרוע ממנו - הקונה בדק ובחן את הנכס בעיני קונה ומצא אותו מתאים מכל הבחינות למטרות שלמען הוא רוכש את הנכס במצבו כפי שהוא (AS IS) במועד חתימת חוזה זה, והוא מוותר בזה על כל טענות פגם ו/או אי התאמה ו/או מום ואין לו ולא תהיה לו כל טענה מכל מין או סוג שהוא ביחס לנכס ו/או לאבזריו; וכן-
- ד. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב' ו- ג' או לגרוע מהם - ידוע לקונה כי הכונסים אינם אחראים באופן כלשהו לטיב הנכס, ואינם אחראים באופן אישי או אחר לכל ענין הקשור בנכס והוא מוותר באופן בלתי חוזר על טענות אלו כלפי הכונסים;

העסקה

4. הקונה רוכש בזה מהמוכרים את הנכס והמוכרים מוכרים בזה את הנכס לקונה הכל בכפוף לאישור הבנק וביהמ"ש בתיק החדל"פ ולתנאי חוזה זה.
5. במועד תשלום מלוא התמורה, מתחייבים בזה המוכרים למסור החזקה בנכס לקונה, הכל בכפוף לאישור הבנק וביהמ"ש בתיק החדל"פ ולתנאי חוזה זה, והקונה מתחייב לקבל החזקה בנכס מהמוכר במצבו כיום (AS IS) כשהוא ריק מכל אדם וחפץ.

התמורה

6. תמורת הנכס וכל יתר התחייבויות המוכרים בחוזה זה ישלם הקונה למוכרים סך של _____ ₪ (להלן: "התמורה").
7. התמורה תשולם ע"י הקונה למוכרים במועדים ובתנאים הבאים:

- א.** סך של _____ ש"ח המהווה 10% מהצעתו של הקונה ואשר הופקד בידי המוכרים כפקדון טרם חתימת החוזה להבטחת הצעתו של הקונה, יזקף ע"ח התמורה לאחר אישור המכר ע"י ביהמ"ש בתיק החדל"פ.
- ב.** סך של _____ ש"ח, המהווה השלמה ל-10% מהמחיר שזכה בהתמחרות, ישולם עם סיום ההתמחרות ויזקף אף הוא ע"ח התמורה לאחר אישור המכר ע"י ביהמ"ש בתיק החדל"פ.
- ג.** יתרת התמורה בסך של _____ ש"ח תשולם על ידי הקונה למוכרים תוך 30 יום מאישור המכירה של הנכס על ידי ביהמ"ש בתיק החדל"פ.
- ד.** כל סכום וסכום ישולם על ידי הקונה למוכרים בהמחאה בנקאית לפקודת המוכרים ו/או באמצעות העברה בנקאית בהתאם להנחיות המוכרים.
- ה.** מוסכם במפורש בין הצדדים כי התמורה אינה כוללת מע"מ, במידה ויחול.
- 8.** ירצה הקונה להקדים פרעון של תשלום מאלו הקבועים בסעיף 7 דלעיל, הוא יוכל לעשות כן רק בהסכמתם של המוכרים בכתב ומראש.
- 9.** היה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק כלשהו, לצורך מימון התמורה עבור הנכס (להלן: **"הבנק המלווה"**), אשר להבטחתה ידרוש הבנק המלווה מהמוכרים לחתום על התחייבות בנוסח המקובל אצלו (להלן: **"טופס ההתחייבות"**), יחתמו המוכרים על טופס ההתחייבות בנוסח שייראה להם, בכפוף להתמלאותם של כל התנאים הבאים:
- 9.1** התשלום הראשון ע"ח התמורה, שולם במלואו שלא באמצעות הלוואה;
- 9.2** כספי הלוואה יהיו את מלוא יתרת התמורה אשר נותרה לתשלום בהתאם להוראות חוזה זה נכון למועד חתימת המוכרים על ההתחייבות לרישום משכנתא. במידה וכספי הלוואה לא יהיו את מלוא יתרת התמורה אשר נותרה לתשלום, יימסר לקונה כתב ההתחייבות החתום, רק לאחר שהסכום המשלים את יתרת התמורה ואשר לא נכלל בסכום הלוואה, ישולם לידי המוכרים;
- 9.3** כספי הלוואה יועברו על ידי הבנק המלווה, ישירות לידי המוכרים;
- 9.4** המוכרים לא יידרשו להתחייב כלפי הבנק המלווה לרשום בעצמם את הערת האזהרה לטובת הבנק המלווה ו/או את הזכויות בנכס ו/או את המשכנתא ו/או להודיע לבנק המלווה על המועד המיועד לכך;
- 9.5** המוכרים לא יידרשו להתחייב כלפי הבנק המלווה על השבת כספים לידי, אלא בגובה הסכומים אותם קיבלו בפועל על חשבון התמורה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, בניכוי סכום הפיצוי המוסכם;
- 9.6** מובהר בזאת כי אי-קבלת הלוואה על ידי הקונה, לא תיגרע מחובתו לשלם את מלוא תשלומי התמורה במלואם ובמועד, ובלבד שהמניעה לאי מתן הלוואה איננה תוצאה של הפרת הסכם זה על ידי המוכרים;
- האמור בסעיף זה יחול בשינויים המחויבים גם לגבי גרירת משכנתא שלחובת הקונה, אל הנכס.
- 10.** התמורה כוללת את כל המחובר לנכס דרך קבע.
- 11.** המוכרים רשאים להעביר את מלוא התמורה או חלקה לבנק, וזאת אף בטרם השלמת העסקה, וכנגד קבלת כתבי שיפוי מהבנק.

12. מוסכם ומותנה בין הצדדים כי מועדי התשלום של התמורה על פי חוזה זה הינם תנאי עקרי ויסודי על פי חוזה זה.

רישום הזכויות בנכס על שם הקונה

13. לאחר קבלת אישור ביהמ"ש שלחדל"פ למכירת הנכס, ידווחו המוכרים והקונה על ביצוע העסקה לשלטונות מס שבח מקרקעין. הדיווח יתבצע תוך המועד הקבוע בחוק.

14. לאחר קבלת אישור ביהמ"ש שלחדל"פ, יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין העסקה נשוא חוזה זה, וכונסי הנכסים ימסרו לקונה הסכמה לרישום זה בתנאי שיקבלו מהקונה יפוי כח בלתי חוזר לביטול ההערה במקרה והקונה לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה.

15. המוכרים מתחייבים להמציא לקונה את המסמכים כדלקמן וזאת בתנאי ברור ומפורש שהקונה שילם למוכרים את מלוא מחיר הנכס במועדים הקבועים בחוזה זה:

א. אישור לפטור ממס שבח ו/ או אישור על תשלום מס שבח באם יחול מס כזה. מוסכם בין הצדדים כי ככל ותחול חובת תשלום מס שבח מקרקעין על עיסקת המכר נשוא חוזה זה, הרי שמתוך סכום יתרת התמורה שישולם ע"י הקונה כאמור בסעיף 7 לעיל, יועבר ע"י המוכרים למנהל מיסוי מקרקעין, סכום המקדמה הקבוע בסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין על חשבון מס השבח עפ"י שובר תשלום מקדמה. המוכרים יהיו רשאים לבקש מהמנהל להקטין את שיעור המקדמה, ככל שתהא גבוהה מסכום השומה העצמית למס שבח ולהעמידה בגובה סכום השומה העצמית.

ב. אישור עיריית באר שבע לפיו שולמו מיסי העירייה בגין הנכס, כולל היטל השבחה, אם יש צורך בתשלום כזה, וזאת עד למועד מסירת החזקה בנכס.

ג. פסיקתא מבית המשפט שלחדל"פ לפי סעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968.

המוכרים ימציאו לקונה את האישורים תוך זמן סביר ואולם אם יחול עיכוב בהמצאת האישורים מסיבות שאינן תלויות במוכרים, יידחה מועד המצאת האישורים עד להסרת העיכובים הנ"ל. מכל מקום המוכרים יפעלו בחריצות הדרושה להשגת אישורים אלה.

16. המוכרים ימציאו לקונה אישור ביהמ"ש שלחדל"פ, וזאת בהקדם האפשרי ובכפוף לתשלום מלוא מחיר הנכס לפיו מכירת הנכס תתבצע כשהוא חופשי מכל עיקול, שעבוד או משכון או זכויות צד שלישי כלשהם. למען הסר ספק מוסכם בזה כי המוכרים לא יהיו אחראים לשעבוד, עיקול או זכויות צד שלישי כלשהן אשר יוטלו על הנכס עקב מעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה.

17. הקונה יהיה אחראי בעצמו ועל חשבונו לבצע העברת הזכויות בנכס על שמו וזאת בהקדם האפשרי והוא ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע העברת הזכויות בנכס על שמו.

לשם ביצוע ההעברה יחתמו המוכרים, מיד עם דרישה ראשונה של הקונה (ובתנאי שזה שילם מלוא מחיר הנכס), על כל טופס או בקשה או שטר מכר או מסמך אשר יהיו דרושים או נחוצים לצורך העברת הזכויות בנכס ורישומן על שם הקונה, מתוקף היותם מוכרי הנכס.

18. מסירת המסמכים המפורטים בחוזה זה על יד המוכרים לקונה תיחשב לכל דבר ועניין כביצוע מלוא התחייבויות המוכרים לצורך רישום הנכס על שם הקונה.

מסירת החזקה בנכס לידי הקונה

19. לאחר אישור ביהמ"ש שלחדל"פ ולאחר שהקונה ישלם את מלוא מחיר הנכס למוכרים, ימסרו המוכרים את החזקה בנכס לידי הקונה במצבו כפי שהוא כיום ובכפוף לבלאי טבעי וסביר של הנכס ואביזריו אשר יחולו עד למועד מסירת החזקה בנכס. החזקה בנכס תימסר לקונה במצבו כמות שהוא (AS IS).
20. ממועד מסירת החזקה בנכס לקונה, תהא האחריות המלאה לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לאדם ו/או לרכוש בנכס ו/או עקב השימוש בנכס, על הקונה לבדו, שיהא אחראי למילוי הוראות כל דין החלות על הנכס ו/או על מחזיק בו, ויישא בכל הוצאות האחזקה השוטפת של הנכס ו/או שמוטלת על בעל הנכס, לרבות היטלי סלילה, תיעול וביוב עירוניים וכיו"ב. הקונה ישפה את הכונסים בגין כל סכום שיאלצו לשלם עקב כל תביעה שתוגש נגדם בגין נזק שנגרם לאדם או לרכוש בקשר לנכס ובקשר לתשלומים, כמתואר לעיל.

מיסים ותשלומים אחרים

21. א. מס שבח מקרקעין, אם יחול, על עסקת המכירה, ישולם על ידי המוכרים.
- ב. מס רכישה בגין רכישת הזכויות בנכס, יחול על הקונה וישולם על ידו.
- ג. היטל השבחה, אם יחול עד למועד חתימת חוזה זה, יחול על המוכרים וישולם על ידם. היטל השבחה שיחול, אם יחול, לאחר חתימת חוזה זה, יחול על הקונה וישולם על ידו.
- ד. הקונה מתחייב להגיש לשלטונות מס שבח- מס רכישה הצהרה על רכישת הזכויות בנכס ביחד עם שומה עצמית שלהם ולשלם את המס על פי השומה העצמית תוך המועד הנקוב בחוק.
- ה. כל המיסים והארנונות, האגרות, ההיטלים וכל יתר תשלומי והיטלי החובה מכל מין וסוג שהוא, העירוניים, הממשלתיים, והאחרים החלים על הנכס בין שחלים או יחולו על בעל או על המחזיק או בכל אופן אחר (להלן ביחד: "**תשלומי החובה**") החל מיום מסירת החזקה יחולו במלואם וישולמו על ידי הקונה. למען הסר ספק מובהר בזה כי עד ליום מסירת החזקה, יחולו תשלומי החובה הנ"ל על המוכרים וישולמו על ידם.

אישור הבנק ובית המשפט שלחדל"פ לביצוע העסקה

22. בסמוך לאחר חתימת חוזה זה ע"י הקונה, יפנו המוכרים לקבלת אישורו של הבנק ושל בית המשפט שלחדל"פ למכירת הנכס על פי חוזה זה.

תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של חוזה זה הינו אישור הבנק ואישור בית המשפט שלחדל"פ למכירת הנכס על פי תנאי חוזה זה; ועם קבלת האישור, יחתמו המוכרים על חוזה זה.

23. היה ומסיבה כל שהיא לא יאשרו הבנק ו/או בית המשפט שלחדל"פ את מכירת הנכס לקונה על פי חוזה זה, ממילא חוזה זה יהיה בטל ומבוטל ולאיש מן הצדדים לא תקום כל זכות על פי חוזה זה וכל סכום ששילם הקונה למוכרים על פי חוזה זה יוחזר על ידי המוכרים לקונה.

היה ולא יאושר חוזה זה על ידי הבנק ו/או בית המשפט שלחדל"פ, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה או דרישה או תביעה מכל מין או סוג שהוא האחד כלפי השני.

24. ידוע לקונה כי עוה"ד תמי מייזליק ועופר פרץ המופיעים בחוזה זה כ"מוכרים" פועלים במסגרת חוזה זה בתוקף תפקידם ככונסי נכסים של הנכס וכי לא תחול עליהם כל חבות או אחריות אישית כלפי הקונה או כלפי צד שלישי בכל הנוגע או הנובע מחוזה זה למעט אחריותם ככונסי נכסים של הנכס כקבוע בחוק.

25. לא שילם הקונה למוכרים איזה מהתשלומים שחייבים הם בתשלומם על פי חוזה זה במלואו וכמוסכם, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של חוזה זה מצד הקונה אשר תזכה את המוכרים בפיצויים מוסכמים בסכום בשקלים חדשים בשיעור של 10% ממחיר הנכס.

המוכרים יהיו זכאים לחלט כל סכום שיהיה בידם לשם גביית מלוא הפיצויים המוסכמים הנ"ל או כל חלק מהם.

אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות המוכרים לקבלת כל סעד או תרופה נוספים המוענקים להם על פי כל דין או על פי הוראות חוזה זה.

26. כתובת הצדדים לצורך חוזה זה הן :

המוכרים: 1. תמי מייזליק, עו"ד
מרחוב בזל 52, תל-אביב, 62744

2. עופר פרץ, עו"ד
מרחוב דרך בר יהודה 43, חיפה

הקונה:

27. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר חלוף 72 שעות מזמן שהמכתב הכולל את ההודעה והנושא את הכתובת ודמי הדואר המתאימים, נמסר למשרד הדואר לשם משלוח בדואר רשום.

28. למען הסר כל ספק או אי הבנה, מובהר ומוסכם בזה במפורש, כי כניסת חוזה זה לתוקף וחתימת המוכרים עליו, מותנית באישורם של הבנק ושל בית המשפט שלחדל"פ.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

הקונה

עו"ד תמי מייזליק, עו"ד עופר פרץ

כונסי נכסים
המוכרים



56522

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 38195 חלקה: 6 תת חלקה: 29

הנכס נוצר ע"י שטר:	24128/2018	מיום:	22/07/2018	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	110	11/400

כניסה	מבנה	צבע בתשריט
ד	I	סגול

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	3.00	√

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
טו	סגול	חניה	15.20
יד	סגול	חניה	15
סח	סגול	קרקע	172

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43240/2022/1	03/08/2022	מכר	ראובן רועי	ת.ז.	032485815
החלק בנכס בשלמות					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43240/2022/3	03/08/2022	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
שם הלווה					
ראובן רועי					
סכום					
1,102,000 ₪					
דרגה ראשונה					
על כל הבעלים					

הערות



56522

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 38195 חלקה: 6 תת חלקה: 29

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
43240/2022/2	03/08/2022	הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43960/2022/1	07/08/2022	הערת אזהרה סעיף 126	הספקה מרכזית עידן תש"ס בע"מ	חברה	512911900
החלק בנכס					
בשלמות					
הערות: הימנעות מעשיית עסקה					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13060/2024/1	25/03/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד פרץ עופר	עו"ד	46947
			עו"ד מייזליק תמר	עו"ד	19664
החלק בנכס					
בשלמות					
הערות: תיק בימ"ש השלום באר שבע חלד"פ 48451-06-22, מיום 4.12.2023 (כונסים מכוח חוק חדלות פירעון)					
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	24128/2018	מיום:	22/07/2018	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר
עיריית באר שבע	3,158

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
1		א	בורג יוסף 20, באר שבע
		ב	בורג יוסף 22, באר שבע
		ג	בורג יוסף 24, באר שבע
		ד	בורג יוסף 18, באר שבע

תקנון	תת חלקות	מבנים	כניסות
מוסכם	39	1	4

שטר יוצר	24128/2018
----------	------------

26/03/2024
ט"ז אדר ב תשפ"ד
שעה: 10:46

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



56522

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 38195 חלקה: 6 תת חלקה: 29

סוג תשריט

רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

המספרים הישנים של החלקה

ספר באר שבע 9 דף 101

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח