

חוזה מכר

שנעשה ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2026

בין: 1. תמי מייזליק, עו"ד

כונסת נכסים בתיק הוצל"פ מס' 512023-04-23

מרח' בזל 52, תל-אביב, 6274428

2. שמואל לביא, עו"ד

כונס נכסים בתיק חדל"ת מספר 7699-10-24

מרח' הרב קלישר 21 חיפה 3271322

שיקראו להלן: "המוכרים" ו/או "כונסי הנכסים"

- מצד אחד -

לבין: שם הקונה

מרח' _____

שיקרא להלן: "הקונה"

- מצד שני -

הואיל: ועו"ד תמי מייזליק מונתה ע"י רשם ההוצאה לפועל, ככונסת נכסים בתיק הוצאה לפועל שמספרו 512023-04-23 ועו"ד שמואל לביא, מונה על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה ככונס נכסים מסגרת תיק חדלות פירעון שמספרו 7699-10-24, לצורך מכירת זכויותיה של חברת איזי אפסל בע"מ ח.פ. 514608694 (להלן: "החייבת") בדירה בת 2 חדרים המצויה ברח' ארלוזורוב 30, בשכונת עמידר בנהריה, והידועה כחלקה 281/3 בגוש 18209 (להלן: "הנכס");

והואיל: ולחייבת זכות בעלות בנכס, אשר עליו רשומה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") וכן רשומה הערה בדבר העברה לזרים מיום 2.5.18 עפ"י שטר מס' 24569/2018/16.

נסח אינטרנטי מצ"ב כנספח 1 לחוזה זה;

והואיל: ועל פי צו של רשמת ההוצאה לפועל, תפסו המוכרים חזקה בנכס והם פועלים למכירת 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 בית המשפט המחוזי בחיפה לעיסקה זו ;

והואיל: והקונה מצהיר כי אין הכונסים ו/או מי מטעמם מייצגים את הקונה 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 המוכרים

2. המוכרים מצהירים כי בכפוף לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה, הם 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 נהריה על אגפיה השונים לרבות ובמיוחד אגף ההנדסה וכן הועדה המקומית לתכנון ובנייה ואף בדק ובחן את תיק הבניין בעירייה 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 – ידוע לו כי בנכס קיימות חריגות בניה הבאות לידי ביטוי בין היתר בכך שהנכס אינו תואם את תכנית ההיתר ; שטח הנכס בפועל גדול יותר משטחו עפ"י ההיתר ונעשה שימוש בחלק מן החצר על אף שהיא מהווה רכוש משותף ובמידה ועיריית נהריה ו/או כל גורם אחר, ידרוש הריסת חריגות אלו והשבת המצב לקדמותו ו/או התאמתו להיתר, לרבות כתנאי למתן

אישור עיריה לטאבו, הקונה מתחייב לבצע זאת על חשבונו, וכן מתחייב שלא לתבוע את הכונסים ו/או מי מטעמם, בגין עילה כלשהי הנובעת מחריגות אלו; וכן –

ד. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב' ו-ג' או לגרוע מהם - 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 לאביזריו; וכן-

ה. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב' ג' ד' 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 ו/או כלפי הבנק;

ו. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב' עד ה' או לגרוע מהם - ידוע לקונה כי בחצר העורפית של הבניין קיים מבנה בנוי חד-קומתי, וכי מבנה זה אינו כלול בממכר ואינו נמכר לקונה; הכונסים אינם מוכרים בו זכות כלשהי, ואין להם ידיעה בדבר מי שהקימו, בדבר המחזיק בו או בדבר השימוש הנעשה בו ו/או האם המבנה הוקם כדין והאם השימוש בו נעשה כדין, וכונסי הנכסים אינם מתחייבים לפנותו או למוסרו לקונה; מובהר כי האמור בסעיפים 5 ו-18 לחוזה זה, בדבר מסירת הנכס כשהוא ריק מכל אדם וחפץ, אינו חל על מבנה זה; וכן-

ז. כי כל פעולה משפטית, פיזית או אחרת שתידרש בקשר עם המבנה האמור בס"ק ו', תחול על הקונה בלבד ותבוצע על חשבונו; והקונה מוותר בזה באופן סופי ובלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר אליו כלפי הכונסים ו/או כלפי הבנק, לרבות טענת אי התאמה, פגם, טעות או הטעיה, ולא תעמוד לו בגינו זכות לביטול חוזה זה, להפחתת התמורה או לדחיית מועד תשלום.

העסקה

4. הקונה רוכש בזה מהמוכרים את הנכס והמוכרים מוכרים בזה את הנכס לקונה הכל בכפוף לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה ולתנאי חוזה זה.

5. במועד וכנגד תשלום מלוא התמורה, מתחייבים בזה המוכרים למסור החזקה בנכס לקונה הכל בכפוף לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה ולתנאי חוזה זה, והקונה מתחייב לקבל החזקה בנכס מהמוכרים במצבו כיום (AS IS) כשהוא ריק מכל אדם וחפץ.

התמורה

6. תמורת הנכס וכל יתר התחייבויות המוכרים בחוזה זה ישלם הקונה למוכרים סך של _____ ₪ במילים _____ (להלן: "התמורה").
7. התמורה תשולם ע"י הקונה למוכרים במועדים ובתנאים הבאים:
- א. סך של _____ ₪ המהווה 10% מהצעתו של הקונה, נמסר לכונסים בשיק בנקאי לפקודתם טרם חתימת החוזה להבטחת הצעתו של הקונה, יזקף ע"ח התמורה לאחר אישור המכר ע"י בית המשפט המחוזי בחיפה.
- ב. יתרת התמורה בסך של _____ ₪ תשולם על ידי הקונה למוכרים תוך 30 יום מאישור המכירה של הנכס על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה.
- ג. מוסכם במפורש בין הצדדים כי התמורה אינה כוללת מע"מ, במידה ויחול.
8. 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:
- 8.1 התשלום הראשון ע"ח התמורה, שולם במלואו שלא באמצעות ההלוואה;
- 8.2 כספי ההלוואה יהיו את מלוא יתרת התמורה אשר נותרה לתשלום בהתאם להוראות חוזה זה נכון למועד חתימת המוכרים על ההתחייבות לרישום משכנתא. במידה וכספי ההלוואה לא יהיו את מלוא יתרת התמורה אשר נותרה לתשלום, ימסר לקונה כתב ההתחייבות החתום, רק לאחר שהסכום המשלים את יתרת התמורה ואשר לא נכלל בסכום ההלוואה, ישולם לידי המוכרים;
- 8.3 כספי ההלוואה יועברו על ידי הבנק המלווה, ישירות לידי המוכרים;
- 8.4 המוכרים לא ידרשו להתחייב כלפי הבנק המלווה לרשום בעצמה את הערת האזהרה לטובת הבנק המלווה ו/או את הזכויות בנכס ו/או את המשכנתא ו/או להודיע לבנק המלווה על המועד המיועד לכך;
- 8.5 המוכרים לא ידרשו 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;
- 8.6 מובהר בזאת כי אי-קבלת הלוואה על ידי הקונה, לא תיגרע מחובתו לשלם את מלוא תשלומי התמורה במלואם ובמועד, ובלבד שהמניעה לאי מתן ההלוואה איננה תוצאה של הפרת הסכם זה על ידי המוכרים;

האמור בסעיף זה יחול בשינויים המחויבים גם לגבי גרירת משכנתא שלחובת הקונה, אל הנכס.

9. התמורה כוללת את כל המחובר לנכס דרך קבע.
10. המוכרים רשאים להעביר את מלוא התמורה או חלקה לבנק, וזאת אף בטרם השלמת העסקה, וכנגד קבלת כתבי שיפוי מהבנק, ובכפוף לאישור בית המשפט המחוזי בחיפה.
11. 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

12. לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי בחיפה למכירת הנכס, ידווחו המוכרים והקונה על ביצוע העסקה לשלטונות מס שבח מקרקעין. הדיווח יתבצע תוך המועד הקבוע בחוק.
13. לאחר קבלת אישור בית המשפט המחוזי בחיפה, 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.
14. 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 עסקת המכר נשוא חוזה זה, הרי שמתוך סכום יתרת התמורה שישולם ע"י הקונה כאמור בסעיף 7ב' 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 נהריה לפיו שולמו מיסי העירייה בגין הנכס, כולל היטל השבחה, אם יש צורך בתשלום כזה, וזאת עד למועד מסירת החזקה בנכס.
- ג. צו 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.

15. המוכרים ימציאו לקונה אישור בית המשפט המחוזי בחיפה, 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.

16. 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.

17. 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

18. לאחר אישור בית המשפט המחוזי בחיפה 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).

19. 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

20. 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 בית המשפט המחוזי בחיפה לביצוע העסקה

21. בסמוך לאחר חתימת חוזה זה ע"י הקונה, יפנו המוכרים לקבלת אישורו של בית המשפט המחוזי בחיפה למכירת הנכס על פי חוזה זה.
- תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של חוזה זה הינו אישור בית המשפט המחוזי בחיפה למכירת הנכס על פי תנאי חוזה זה; ועם קבלת האישור, יחתמו המוכרים על חוזה זה.**
22. היה ומסיבה כל שהיא לא יאשר בית המשפט המחוזי בחיפה 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 למוכרת על פי חוזה זה יוחזר על ידי המוכרים לקונה. היה ולא יאושר חוזה זה על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה או דרישה או תביעה מכל מין או סוג שהוא האחד כלפי השני.
23. **ידוע לקונה כי עו"ד תמי מייזליק ועו"ד שמואל לביא המופיעים בחוזה זה כ"מוכרים" פועלים במסגרת חוזה זה בתוקף תפקידם ככונסי נכסים של הנכס לצורך מימוש השעבוד לטובת הבנק ולהשאת תמורה לכלל הנושים בתיק חדלות הפירעון של החייבת, 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 ובתקנות.**

24. 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 לה על פי כל דין או על פי הוראות חוזה זה.

25. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן:

המוכרים: תמי מייזליק, עו"ד

רח' בזל 52, תל-אביב, 6274428

שמואל לביא, עו"ד

רח' הרב קלישר 21 חיפה 3271322

הקונה:

26. 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.

27. למען הסר כל ספק או אי הבנה, מובהר ומוסכם בזה במפורש, כי כניסת חוזה זה לתוקף וחתימת המוכרים עליו, מותנית באישורו של בית המשפט המחוזי בחיפה במסגרת תיק חדלות פירעון 7699-10-24.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

_____	_____	_____
הקונה	שמואל לביא, עו"ד	תמי מייזליק, עו"ד
	כונס נכסים	כונסת נכסים