

חוזה מכר על תנאי לאשור בית משפט

שנערך ונחתם ביום 2 לחודש אוקטובר שנת 2018

- בין -

רחל סלע ת.ז. 076805035

אשר כתובתה לצורך חוזה זה: רח' מאפו 4 פתח תקווה

(להלן: "המוכר") מצד אחד

לבין

1. בורדו ילנה, ת"ז 314282674

2. בורדו גריגורי, ת"ז 321249096

3. בורדו מישל, ת"ז 338691538 (קטינה ילידת 16.9.2013) (חסויה)
אשר כתובתם לצורך הסכם זה: רח' בנימיני אמיר 6/16, פי"ת,

(שלושתם ביחד ולחוד ייקראו להלן: "הקונה") מצד שני

הואיל והמוכר הינו בעל מלוא הזכויות בנכס הרשום כמחצית הזכויות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין אריאל ובמנהל האזרחי יו"ש, והמחזיק הבלעדי של קרקע בשטח של 308 מ"ר מתוך 616 מ"ר ובנוסף למוכר רשומים בחלקים בלתי מסוימים גור ליאת וגור עמרי הבעלים והמחזיקים בשטח של 308 מ"ר נוספים מתוך 616 מ"ר, והחלוקה ביניהם נקבעה בהסכם שיתוף מיום 29.7.2018, והמצוי ברח' החצבני 12 אורנית והידוע כגוש מס' 9163 חלקה 16 (גוש פיסקלי 4 חלקה 51) (להלן: "הקרקע/המגרש");

נסח רישום עדכני מיום 29.5.2018 מצ"ב **כנפסת א'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

הסכם השיתוף מצ"ב **כנפסת ב'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

והואיל ועל הקרקע בנוי בית בן 2 קומות ומרתף המכיל 4 חדרים, מטבח, 4 חדרי שירותים וממ"ד כמו כן 2 חניות לא מקורות (להלן: "הבית"), הקרקע והבית ייקראו להלן: "הנכס".

והואיל והמוכר מצהיר, כי זכויותיו בנכס נקיות מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכון ו/או צו הריסה ו/או צו אחר ו/או תביעה או זכות אחרת למעט משכנתא ע"ש המוכר מבנק לאומי לישראל אשר יתרתה לסילוק מוערכת ב כ 800,000 ₪ ולמעט זכות שכירות לצד שלישי המסתיימת ביום 1.7.2019;

יתרה עדכנית לסילוק משכנתא מצ"ב **כנפסת ג'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

הסכם שכירות מצ"ב **כנפסת ד'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

והואיל ואחת מיחידי הקונה היא קטינה חסויה בעלת נכות אשר קיבלה פיצוי כספי במסגרת הליך משפטי ת.א. 13921-03-15 (מחוזי מרכז) ובהתאם להחלטת בית המשפט מיום

5.7.2017, הורי החסויה (הקונים 1 ו-2) רשאים לבקש אשור מבהמ"ש להשתמש בכספי הפיצויים לצורך מימון חלקי של הרכישה;

החלטה מיום 5.7.2017 מצ"ב **כנסח ה'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

והואיל והצדדים מצהירים כי ידוע להם שחלק מהתמורה ישולם מכספי הפיצויים כאמור לעיל, וכי תוקף ההסכם מותנה באשור בימ"ש למשפחה לאשר השימוש בכספי הפיצויים לצורך רכישת הנכס (להלן: "התנאי");

והואיל והקונה מצהיר כי מיד ולא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד התנימה על הסכם זה יגיש בקשה לבימ"ש למשפחה מוסמך למתן אשור לעשות שימוש בכספי הפיצויים לממון חלקי של רכישת הנכס;

והואיל והמוכר מעוניין למכור ולהעביר לקונה את מלוא זכויותיו בנכס;

והואיל והקונה מעוניין לרכוש ולקבל בהעברה את מלוא זכויות המוכר בנכס, בכפוף לקיום התנאי;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה וכל ההצהרות הנובעות ממנו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. נספחי הסכם זה לרבות נספחים שיצורפו לאחר החתימה על ההסכם בחתימת שני הצדדים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. כותרות ההסכם הן לצורך הנוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני כלשהו.

2. הצהרות המוכר:

המוכר מצהיר, כי:

- 2.1. הינו בעל מלוא הזכויות הבלעדי בנכס כרשום בנספח א' להסכם זה.
- 2.2. זכויותיו בנכס נקיות מכל חוב, חבות, שעבוד, משכון, עקול
- 2.3. או זכויות כלשהן לטובת צד ג' למעט משכנתא הרשומה לטובת בנק לאומי לישראל ולמעט זכות שכירות לצג ג' וכי הוא מתחייב, כי הוא יימנע מלבצע כל שינוי בזכויותיו, לרבות למכור ו/או לשעבד ו/או להעניק זכות כלשהי לאחר בקשר עם זכויותיו בנכס בכל צורה שהיא עד לרישום הנכס על שם הקונה בלשכת רשום המקרקעין ובלבד שהקונה עמד בכל התחייבויותיו לפי הסכם זה. ככל ותירשם הערה מכל סוג שהוא על הנכס, למעט הערות שירשמו לטובת הקונה או לבקשתו, או תוטל כל הגבלה על זכויותיו של המוכר בנכס, מתחייב המוכר להסירה לא יאוחר מ 30 ימים מיום שהובא לידיעתו. סעיף זה יורד לשורשו של ההסכם וככל שיופר, תחשב ההפרה כהפרתו היסודית של ההסכם.
- 2.4. הוא לא התחייב כלפי צד ג' כלשהו בכל התחייבות סותרת להתחייבויותיו בהסכם זה.

- 2.5. הסכם זה מותנה באשור בית משפט למשפחה בעל סמכות מקומית ויכנס לתוקף אך ורק לאחר קבלת אשור כאמור.
- 2.6. היה ולא יאשר ביהמ"ש את ההסכם ו/או שימוש בכספי החסויה לצורך מימון תלמי של רכישת הנכס מכל סיבה שהיא או לא תהיה החלטה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה יהיו הצדדים זכאים ורשאים לבטל חוזה זה ללא חיוב צד כלשהו בפיצוי ובלי טענות ומענות מצד למשנהו, המוכר ישיב לקונה כל סכום שקיבל ממנו על חשבון התמורה, ו/או אשר שולם ע"י באי כוחו לרשויות שונות, והמוכר נותן בזה הוראות בלתי חוזרות לבי"כ/נאמן להשיב לקונה כל סכום שהופקד בידו בנאמנות בגין חוזה זה ואשר טרם שולמו בגין תשלומי חובות, מיסים וכיו"ב. יחד עם זאת, הקונה ישפה את המוכר בגין שכר טרחה אשר ישלם המוכר לבא כחו בפועל, אך שיעורו לא יעלה בכל מקרה על 0.5% + מע"מ מהתמורה, וזה יהיה הסעד והתשלום היחיד והבלעדי בו יהיה חייב הקונה במקרה של ביטול ההסכם עקב סירוב בית המשפט ליתן אישור כאמור. כי לא ידוע לו על מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת למעט התנאי המונעת ממנו ו/או מגבילה אותו להתקשר בהסכם זה למעט ולקיים את חיוביו על פי הסכם זה, לרבות רישום הנכס על שם הקונה ומסירת החזקה בו לידי בכפוף לקיום חיובי הקונה על פי הסכם זה וכי אין הסכם זה סותר ו/או נוגד כל הסכם אחר שהמוכר הינו צד לו.
- 2.7. כי למיטב ידיעתו הבית נבנה לפי ההיתר כדין, אין חריגת בנייה בבית ו וכי ניתן בגינו טופס 4 כדין וכן לא עומדת כנגדו כל דרישה ו/או תביעה ו/או בקשה ו/או צו הריסה מכל מין וסוג שהוא ולא ידוע לו על הליך משפטי ו/או מנהלי המתנהל בעניין הבית ו/או בקשר אליו, וכי לא ידוע לו על כוונה לנהל הליכים כאמור או להוציא צווים כאמור.
- 2.8. כי למיטב ידיעתו אין בבית ובמערכותיו מום ו/או פגם נסתר וכי לקונה ניתנה האפשרות לבדוק את המערכות הנ"ל בטרם החתימה על הסכם זה וכי למיטב ידיעתו המתקנים והמערכות בבית ימסרו לקונה במצבם כמות שהוא (AS IS) ללא מום ו/או פגם ו/או אי התאמה נסתרים.
- 2.9. כי מילא מלוא התחייבויותיו כאמור בהסכם רכישת הקרקע מאת חברת שי צמרות אורנית למסחר ובניין בע"מ, ח"פ 562404129 מיום 19.11.2009 (להלן: "הסכם רכישת הקרקע").
- 2.10. כי קרא את תנאי הסכם זה, הבינם והסכים לתוכם, והוא מתקשר בהסכם זה על סמך יעוץ משפטי שקבל מטעם עורך הדין המייצג אותו, הכל בכפוף לנכונות הצהרות הקונה על פי הסכם זה.

3. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר:

- 3.1. כי אין כל מגבלה או מניעה, בין על כי אין לו כל מגבלה או מניעה, בין על פי דין ובין על פי הסכם ובין אחרת המגבילה ו/או המונעת אותו מלהתקשר בהסכם זה ולבצע חיוביו על פיו למעט התנאי ואשור בית המשפט את השימוש בכספי הפיצויים של הקטינה החסויה.

- 3.2. כי הוא מתחייב לפנות לבימ"ש למשפחה תוך 7 ימי עסקים ממועד אשור ההסכם ולבקש אשור שמוש בכספי הפיצויים.
- 3.3. כי בכפוף לנכונות הצהרות המוכר ראה את הבית, את המקרקעין, ואת הסביבה, בדק את מצב הנכס והינו רוכש אותו במצבו AS IS, בדק את זכויות המוכר בנכס, את מצבו של הבית מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית ורישומית וקבל את כל המידע שביקש לקבל בקשר לנכס ומצבו ועשה את כל הבדיקות שקונה סביר היה עושה לרבות בדיקת צוות מקצועי שבדק את מצבו הפיזי/הנדסי של הבית בכל הנוגע לבלאי חריג, פגמים במבנה ורמת תחזוקתו ומצאו מתאים לצרכיו ודרישותיו וכי בכפוף לנכונות הצהרות המוכר ומילוי התחייבויותיו הוא מוותר על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר עם כל טענה הנוגעת לחוסר ידיעה, מצג שווא, טעות, אי התאמה, פגם ו/או מום נסתר למעט פגם ו/או מום נסתר עליו ידע המוכר ולא גילה אודותיו לקונה.
- 3.4. כי קרא את תנאי הסכם זה, הבינם והסכים לתוכם, והוא מתקשר בהסכם זה על סמך הבדיקות שעשה ויעוץ משפטי שקבל מטעם עורך הדין המייצג אותו, הכל בכפוף לנכונות הצהרות המוכר על פי הסכם זה.
- 3.5. כי הוא רוכש את הנכס במצבו הפיזי הנוכחי כמות שהוא (AS IS) וכי סכום התמורה הנקוב בהסכם זה נקבע לאחר ועל סמך החלטותיו בנושא זה.
- 3.6. כי יקבל לידו את החזקה בנכס במועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן, בעד וכנגד תשלום מלוא התמורה למוכר בהתאם להוראות הסכם זה.
- 3.7. כי הוא מתחייב לפעול לרישום הנכס על שמו תוך 100 ימים מיום שיומצאו לידיו כל האישורים אשר חובת המצאתם חלה על המוכר על פי הסכם זה.
- 3.8. כי יש לו את היכולת הכספית כדי למלא אחר כל תנאיו של הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה במועדה, בכפוף למילוי התנאי.
- 3.9. כי אין לו ולא יהיו לו טענות כלפי המוכר בקשר לטיב הבנייה ו/או אי התאמה ו/או אי התאמה יסודי בקשר לטיב ואיכות הבניה בכפוף לנכונות הצהרות המוכר ומילוי התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה.
- 3.10. כי ידוע לו שעל הסכם זה לא חלים הוראות חוקי המכר והבניה הישראלים, אלא דינים החלים ביהודה ושומרון.

4. העסקה

המוכר מוכר בזה לקונה את כל זכויותיו בנכס ואת החזקה הבלעדית בו ויעשה את כל הפעולות וישלם את כל התשלומים החלים עליו כל פי הסכם זה על מנת לאפשר לקונה לקבל בהעברה על שמו את מלוא זכויות הבעלות שלו בנכס בלשכת רישום המקרקעין באריאל ו/או המינהל האזרחי. הקונה רוכש בזה מאת המוכר את מלוא זכויות הבעלות והחזקה של המוכר בנכס ויעשה את כל הפעולות וישלם את כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה. כמו כן, המוכר ממחה בזאת לקונה את מלוא זכויותיו לפי "הסכם רכישת הקרקע", והקונה מקבל בהמחאה את מלוא זכויותיו כאמור. בנוסף, ממחה בזאת המוכר את מלוא זכויותיו על פי הסכמי ביצוע עבודות בנייה, יועצים וכדומה וכיוצאה בזה מהם קיבל שירותי בנייה ו/או שירותים נלווים

בקשר עם בניית הבית, והקונה מקבל בהמחאה את מלוא הזכויות כאמור. סעיף זה הוא יסודי ומהותי בהסכם.

5. התמורה

עבור רכישת מלוא זכויות המוכר בנכס מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של 2,780,000 ₪ (שני מיליון שבע מאות ושמונים אלף ₪) (להלן: "התמורה") וזאת בשיעורים בתנאים ובמועדים שלהלן:

5.1 סך של 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) (להלן "התשלום הראשון") ישולם ע"י הקונה למוכר במועד חתימת ההסכם בהמחאה בנקאית. ההמחאה תישאר בידיה נאמנות של ב"כ המוכר, עוה"ד מלכי מרקוס-לב (להלן: "הנאמן"), אשר תחזיק אותה עד מועד מתן החלטה של בית המשפט לענייני משפחה בעניין התנאי ועד לרישום הערת התנגדות על זכויות המוכר בנכס לטובת הקונה. הבקשה לרישום הערה תיחתם במועד חתימת ההסכם ותועבר לידיו הנאמנות של ב"כ הקונה, אשר יעשה בה שימוש אך ורק לאחר קבלת החלטה של בית המשפט. הערה כאמור תירשם תוך פרק זמן שלא יעלה על 3 ימי עסקים ממועד קבלת אישור בית המשפט כאמור, בהם לשכת רישום המקרקעין באריאל פתוחה לקבלת קהל. ככל שההסכם יבוטל בהתאם להוראות סעיף 6 להלן, ישיב הנאמן את ההמחאה לידי הקונה.

לא נרשמה ההערה במועד האמור נוכח מניעה אשר אינה תלויה בקונה, אלא במוכר או בנכס, תחזיק הנאמן בהמחאה עד הסרת אותה מניעה והמוכר מתחייב להסירה תוך 45 ימים. עם חלוף 3 ימים בהם לא הייתה מניעה תלויה במוכר או בנכס לרשום את ההערה והלשכה הייתה פתוחה לקבלת קהל, תעביר הנאמן את התשלום הראשון למוכר.

5.2 סך של 1,200,000 ₪ (מליון מאתיים אלף ₪) ישלם הקונה למוכר (להלן: התשלום השני), כדלקמן:

5.2.1 עד 45 ימים ממועד אשור בית המשפט את התנאי ובכפוף להמצאת מכתב כוונות לפחות 5 ימים לפני מועד התשלום, ישלם הקונה את הסך הרשום במכתב הכוונות ישירות לפקודת המוכר.

5.2.2 יתרת התשלום השני המעודכנת לאחר התשלום לפי סעיף 5.2.1. תשולם ישירות לידי המוכר באותו מועד.

5.3 סך של 930,000 ₪ (תשע מאות שלושים אלף ₪) (להלן: "התשלום השלישי"), ישלם הקונה למוכר עד ה-15.5.19 כפוף להמצאת נסח טאבו נקי משעבוד עד ה-8.5.2019. עיכוב בתמצאת נסח טאבו נקי יגרור אחר בתשלום בהתאם.

5.4 יתרת התמורה בסך של 550,000 ₪ (חמש מאות חמישים אלף ₪) שתעודכן לאחר כל התשלומים הקודמים ("התשלום הרביעי") תשולם ע"י הקונה למוכר במועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן, בעת וכנגד פינוי הנכס ומסירתו לקונה ולהמצאת כל המסמכים המפורטים להלן (להלן ביחד: "המסמכים"), הנחוצים ונדרשים להעברה ורישום הזכויות בפועל על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין:

- 5.3.1 **אשור משרד מיסוי מקרקעין** המופנה לרשם המקרקעין על היעדר חובת מס שבח ומס רכוש (היה ויחול) והמאפשר העברת הזכויות בנכס מאת המוכר לקונה.
- 5.3.2 **אישור המועצה המקומית** המופנה לרשם המקרקעין המאפשר העברת זכויות בנכס ומעיד על מלוא תשלום המיסים העירוניים החלים על הנכס, לרבות ארנונה, אגרות והיטלים כולל היטל השבחה עד למעד מסירת התזקה.
- 5.3.3 **ייפוי כח בלתי חוזר** חתום ע"י המוכר ומאושר כדין, לפיו מייפה המוכר את כוחם של באי כוח הצדדים עוה"ד מלכי מרקוס לב ואו עוה"ד אנדרי נוצקי ואו כרמי אלברט ואו מקסים ראקוב ואו יוליה אפנסייב, כל אחד לחוד לפעול לפי הסמכויות והכוחות המוקנים להם ביפויי הכוח לשם העברת הזכויות בנכס משם המוכר לשם הקונה.
- 5.3.4 **שטרי מכר ואו שטרי העברת זכות** לבצוע העברת הזכויות בנכס לקונה חתומים על שם המוכר ומאומתים כדין.
- 5.3.5 **כל אישור נוסף שיידרש** לצורך העברת הזכויות בנכס על שם הקונה ואשר מקובל כי המוכר ימציאו תוך זמן סביר מיום דרישת הקונה ובלבד שלא תוטל חבות כספית על המוכר ככל שאינו חויב בהסכם זה.
- 5.4 מוסכם, כי ייפוי הכח הבלתי חוזר, שטרי מכר/העברת זכויות יחתמו ע"י המוכר ויופקדו בידיה הנאמנות של ב"כ המוכר, עד לתשלום מלוא התמורה כאמור בהסכם זה. לאחר תשלום מלוא התמורה יועברו המסמכים הנ"ל לב"כ הקונה.
- 5.5 במידה שלא יומצאו לקונה אשורי מס שבח ואשורי רשות מקומית (להלן ביחד: "אישורי המס") במועד הקבוע להעברת התזקה כאמור בסעיף 7 לעיל, תשולם יתרת התמורה כדלקמן: תשלום אחד בהעברה בנקאית זה"ב או בהמחאה בנקאית על סך 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף ₪) לחשבון המוכר והיתרה (תשלום שני) על סך של 250,000 ₪ (מאתיים חמישים אלף ₪) כפקדון נאמנות אצל עו"ד מלכי מרקוס-לב עד להמצאת אשורי המס לקונה. למען הסר ספק, ככל שהמוכר ימציא לקונה שובר מקדמה המופנה ללשכת מיסוי המקרקעין, ישלם הקונה עבור המוכר את שובר המקדמה והסך הנ"ל יופחת מסך הנאמנות הקבוע בהסכם זה. הפיקדון יופקד בבנק ע"ש ב"כ המוכר בנאמנות עבור המוכר. הפקדון יופקד בהשקעות סולידיות בלבד, על פי הוראת המוכר בלבד ועל אחריותו בהתאם להוראות שיקבל מהמוכר. אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את הקונה להקדים את מועדי התשלום או חלק מהם.
- 5.6 אם וככל שסכום כספי הפיקדון לא יספיק לשם ביצוע התשלומים האמורים מתחייב המוכר לשלם ככל שיידרש על פי התחייבותו בהסכם זה וזאת תוך 14 ימים מהיום שהוצגה לו ואו לב"כ הדרישה בכתב ע"י הרשויות.
- 5.7 תשלום לנאמן כמוהו כתשלום למוכר.

6. אי קיום התנאי

- 6.1. היה ולא יאשר ביהמ"ש את ההסכם ו/או שימוש בכספי החסויה לצורך מימון חלקי של רכישת הנכס מכל סיבה שהיא ו/או לא תהיה החלטה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, יהיו הצדדים זכאים ורשאים לבטל חוזה זה ללא חיוב צד כלשהו בפיצוי ובלי טענות ומענות מצד למשנהו.
- 6.2. המוכר ישיב לקונה כל סכום שקיבל ממנו על חשבון התמורה, ו/או אשר שולם ע"י באי כוחו לרשויות שונות, והמוכר נותן בזה הוראות בלתי חוזרות לבי"כ/נאמן להשיב לקונה כל סכום שהופקד בידו בנאמנות בגין חוזה זה ואשר טרם שולמו בגין תשלומי חובות, מיסים וכיו"ב. למען הסר ספק, במקרה של ביטול ההסכם הצדדים מתחייבים לחתום על תצהירים לרשות המיסים לצורך הגשת הדיווח על ביטול העסקה והשבת המיסים ששולמו, ככל ששולמו.
- 6.3. נוסף על כך, במידה והתנאי לא יתקיים בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, יהיו הצדדים רשאים לבטל את ההסכם כאילו לא אישר בית המשפט את הבקשה כאמור בסעיף 6.1 לעיל.
- 6.4. על אף האמור בסעיף 6.1, במקרה של ביטול ההסכם לפי הוראות סעיף זה, הקונה ישפה את המוכר בגין שכר טרחה אשר ישלם המוכר לבא כוחו בפועל, בשיעור שלא יעלה על 0.5% + מע"מ מהתמורה, תוך 7 ימים מהודעת צד על בטול העסקה, וזה יהיה הסעד והתשלום היחיד והבלעדי בו יהיה חייב הקונה במקרה של ביטול ההסכם בהתאם להוראות סעיף זה.

7. מסירת החזקה

- 7.1. בכפוף לכך שהקונה ישלם למוכר את תמורת הנכס במלואה, ימסור המוכר לקונה את הנכס ואת החזקה בלעדית בו AS IS במצב שהוא ביום חתימת חוזה זה, למעט בלאי סביר, על כל המקובע אליו בדרך קבע, לרבות כיריים חשמליים, תריס חשמלי, מזגנים בחדרים ובסלון וכשהוא חופשי ונקי מכל שיעבוד, חוב, תבות או זכויות צד ג' כלשהן, וחופשי מכל אדם וחפץ השייך למוכר. למען הסר ספק, ככל שהנכס יהיה מושכר בתקופה שבין חתימת ההסכם לבין מועד המסירה, פינוי השוכר יהיה על אחריות המוכר בלבד.
- 7.2. מסירת החזקה בבית תבוצע עד יום 5.7.2019 והחזקה תימסר לקונה, בכפוף לכך שהקונה עמד קודם לכן בהתחייבותו לפירעון כל התמורה במלואה, כאמור בהסכם זה (להלן: "מועד מסירת החזקה").

8. משכנתא לטובת הקונה

- 8.1. ידוע למוכר, כי לשם מימון רכישת הבית יקבל הקונה הלוואה משכנתא או גרירה. והמוכר מתחייב לחתום ו/או להמציא תוך 7 ימי עסקים מהמועד בו ימציא לו הקונה את כל המסמכים הדרושים לצורך קבלת המשכנתא או אשור הגרירה, בנוסח המקובל, בגין קבלת הלוואה המובטחת במשכנתא של הקונה, בכפוף לכך, כי המוכר יהיה רשאי לתקן את נוסח מכתב ההתחייבות של המוכר עליו יידרש לחתום ע"י בנק הקונה, באופן שיחיה מקובל על הבנק.
- 8.2. הקונה מתחייב כי ההלוואה ו/או כתב ההתחייבות שבצדה לא יחייבו את המוכר בחיובים בהם לא התחייב בהסכם זה והיהו נוסח המקובל ובכפוף לכל האמור להלן:
- 8.2.1. הקונה שילם למוכר מהונו העצמי את כל התשלומים למעט התשלום האחרון שלגביו ניטלת ההלוואה וכל סכום ההלוואה יעבור לבנק של המוכר או לנאמן. על אף האמור לעיל המוכר לא יתנגד שהקונה יממן חלק מהתשלום השלישי במשכנתא ובלבד ששישלם עד אז לפחות 45% מן התמורה מהונו העצמי.
- 8.2.2. כי על המוכר לא תוטל כל חבות ו/או התחייבות כספית לרבות לגבי עצם רישום המשכנתא בפועל מלבד התחייבות להחזיר לבנק את הכספים, שקיבל בפועל מהבנק בתוספת הצמדה וריבית כדין באם המוכר יבטל חוזה זה כדין.
- 8.2.3. ההלוואה תפרע את מלוא התשלומים שעל הקונה נותר לשלם למוכר בגין תמורת הממכר וזאת גם אם מועד תשלומם עפ"י הסכם זה הוא מאוחר יותר.
- 8.2.4. למען הסר ספק, מודגש בזאת, כי אין עסקת המכר מותנית בכך שהקונה יקבל הלוואה מבנק, כל עוד אי קבלת המשכנתא אינה נובעת מהפרת המוכר את התחייבויותיו לפי הסכם זה.

9. דיווח לרשויות המס ותשלום מיסים

הצדדים יצהירו על העסקה לרשויות המס לא יאוחר מהמועד הקבוע בחוק, וכל צד ישלם ללא דיחוי את כל התשלומים שיחולו עליו.

10. ייפוי כח

- 10.1. במעמד חתימה על הסכם זה יחתום הקונה על ייפוי כוח לבטול הערה שנרשמה לטובתו על פי הוראות הסכם זה. ייפוי הכוח יימסר במעמד חתימת ההסכם לידי הנאמנות של בא כוח המוכר ויוחזק על ידו עד יום המסירה. בטול ההסכם כדין בעקבות הפרה יסודית של הקונה שלא תוקנה, חרף הודעה בכתב של המוכר על ההפרה היסודית מהווה עילה למחיקת ההערה שנרשמה לטובת הקונה. בא כוח המוכר יעשה שימוש בייפוי כוח זה רק אם יפר הקונה הסכם זה הפרה יסודית, ובתנאי שנתן הודעה בכתב על כוונתו לעשות כן לבא כוח הקונה 17 ימים מראש לצורך תיקון ההפרה ולאחר שההפרה לא תוקנה, בכפוף למילוי האמור בסעיף 10.2 להלן.

- 10.2. במקרה של מחיקת ההערה כאמור, תושב לקונה מלוא התמורה אשר שולמה על ידו בניכוי הפיצוי המוסכם.
- 10.3. במעמד חתימתו של הסכם זה יחתום המוכר על יפוי כוח בלתי חוזר המסמיך את עו"ד מלכי מרקוס לב ועוה"ד אנדרי נורצקי ו/או כרמי אלברט ו/או מקסים ראקוב ו/או יוליה אפנסייב לבצע כל פעולה הנדרשת לצורך ביצוע הוראות הסכם והעברת רישום כל הזכויות בדירה על שם הקונה. יפוי הכוח ישמר בנאמנות בידי ב"כ המוכר עד למועד בצוע התשלום האחרון ומסירת החזקה, לידי הקונה.

11. תשלומים והוצאות אחרות

- 11.1. מס שבת, במידה ויחול על העסקה נשוא הסכם זה, ישולמו על-ידי המוכר.
- 11.2. מס רכוש, ככל שקיים חוב בגינו ו/או שיחול על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על המוכר וישולם על ידו. למען הסר ספק יובהר, כי ככל שיוטל מס רכוש לאחר חתימת הסכם זה הוא יחול וישולם על ידי הקונה.
- 11.3. מס הרכישה שיחול על העסקה נשוא הסכם זה, ישולם על-ידי הקונה.
- 11.4. היטל השבחה בגין ת.ב.ע. שנכנסו לתוקף עד ליום חתימת הסכם זה ישולם על ידי המוכר. היטל השבחה בגין ת.ב.ע. שתיכנסנה לתוקף לאחר חתימת הסכם זה ישולם על ידי הקונה.
- 11.5. היטלי פיתוח סביבתי, כביש, מדרכה, ביוב, תיעול ו/או כל היטל אחר שהוטל על-ידי הרשויות ו/או שעילתו נוצרה עד ליום חתימת הסכם זה ישא המוכר. בכל היטלים אלה שעילתם נוצרה מיום חתימת הסכם זה ואילך יישא הקונה.
- 11.6. תשלומי ארנונה, מים, חשמל וגז אשר חלים ו/או יחולו על הנכס והשימוש בו עד למועד מסירת החזקה בנכס בפועל לקונה, יחולו על המוכר וישולמו על ידו וממועד מסירת החזקה בממכר בפועל לקונה ואילך יחולו וישולמו על-ידי הקונה.
- 11.7. דמי רישום ואגרות רישום זכויות הקונה בנכס ישולמו ע"י הקונה.
- 11.8. ככל שידרשו דמי הסמכה, דמי היתר וכדומה מכל גורם שהוא להעברת הזכויות בנכס לשם הקונה, ישא בהם המוכר.
- 11.9. הצדדים מתחייבים לעשות את כל הפעולות הנדרשות ולהופיע ביום מסירת החזקה במשרדים הנוגעים בדבר ולחתום על כל המסמכים שתנימתם עליהם תידרש לצורך העברת הבעלים בנכס, בחברת החשמל ובתאגיד המים העירוני. הוצאות עבור הרישומים, אם יהיו, יחולו וישולמו על-ידי הקונה.
- 11.10. כל צד להסכם זה יחזיר לצד האחר, בתוך 7 ימים מדרישתו הראשונה של הצד האחר, כל תשלום אותו חייב הצד הנכון לשלם על-פי הסכם זה, אם שולם למעשה על-ידי הצד האחר, וזאת בכפוף למתן הודעה של 7 ימים מראש ואפשרות לצד החייב בתשלום לשלמו. ההשבה תבוצע בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

12. הפרות ותרופות

- 12.1. על פרשנות הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970, ככל שאין הן עומדות בסתירה לאמור בו.
- 12.2. תניות המבוא להסכם וסעיפים 2,3,4,5,6,7,8,9,10, לרבות המועדים הנקובים בהן הינן הוראות עיקריות ויסודיות של הסכם זה אשר הפרתן אם לא תוקנה, לאחר התראה בכתב של 17 ימים מראש מאת הצד הנפגע לצד המפר, תחשב הפרה יסודית.
- 12.3. מבלי לפגוע בכל סעד אחר ו/או נוסף על פי הסכם זה ועל פי כל דין העומד לצד הנפגע בשל הפרת הוראת הסכם זה על ידי הצד המפר, הרי שבמקרה של הפרה יסודית, ישלם הצד המפר לצד הנפגע פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בסך 278,000 ₪ (מאתיים שבעים ושמונה אלף ₪) מבלי צורך להוכיח כל נזק. הפיצויים המוסכמים ישולמו לאחר שהצד שחפר את ההפרה היסודית לא תיקן אותה בתוך 17 ימין מהמועד בו קיבל התראה בגין ההפרה בדואר רשום, שהעתקה ישלח במקביל גם לבי"כ הצד המפר.
- 12.4. אחר של עד 7 ימי עבודה באחד מתשלומי המוכר לקונה לא יחשב להפרת הסכם זה. אם יעלה האחור על 7 ימים יהיה המוכר זכאי לריבית פיגורים צבורה בשיעור של 1% לחודש מהיום שמיני לאחור בפועל וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו יהיה זכאי המוכר בגין הפרה זו על פי כל דין ו/או על פי הוראות הסכם זה. מוסכם כי אחור מעבר ל-17 ימים בתשלום מתשלומי הקונה יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.
- 12.5. על כל יום אחור מעבר ל 7 ימים במסירת חזקה ישלם המוכר לקונה סכום של 400 ₪ וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הקונה לכל סעד אחר עפ"י הסכם זה. מוסכם בזאת, כי איחור מעבר ל-17 ימים במסירה יחשב הפרה יסודית של ההסכם.
- 12.6. היה וצד להסכם לא קיים אחר התחייבות כלשהי בשל מלחמה ו/או מהומות ו/או שביתה ו/או עיצומים בבנקים ו/או ברשויות שמנעו ממנו לקיים אחר התחייבותו זו לא יחשב כהפרה וימי השביתה ו/או העיצומים לא ייספרו במניין הימים המוקנים לאותו צד לתקון ההפרה בהתאם להוראות הסכם זה.

13. שונות

- 13.1. הצדדים מאשרים כי בשכר טרחת עוה"ד שישולם על ידם, לא נכלל הטיפול והבדיקה של היתר בנייה ו/או חריגות בניה ו/או שווי הנכס ו/או היטלים וכי עוה"ד המליצו לצדדים לשכור שרותי שמאי מקרקעין לבדיקת כל אלה, טרם חתימת החוזה.
- 13.2. המוכר יחתום על כל מסמך ויעשה כל מעשה וימציא כל אשור שיידרש ממנו ע"י לשכת רישום המקרקעין, המוטל עליו על פי הסכם זה ועל פי כל דין על מנת שהקונה יירשם כבעלים של בית.
- 13.3. לא תהיה כל נפקות לכל שינוי או תיקון ו/או הוספה להסכם זה אלא אם נעשו בכתב ובחתימת הצדדים.
- 13.4. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה ביניהם, לפעול בתום לב האחד כלפי משנהו ולעשות כל שדרוש לשם בצוע התחייבויותיהם ומימוש זכויותיהם על פי הסכם זה.

13.5. כתובת הצדדים מופיעות במבוא של הסכם זה. כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו, עם עותק לבא כוח תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 6 ימים מעת משלוחה בדואר רשום או במועד המסירה פועל ע"י אישור מתאים, לפי המוקדם ביניהם.


הקונה
המוכר

159118

מספר הרישום הקודם בסניף השטות
 מספר פנימי 2 מספר 27-77

מנהל אזורי קהילה ושומרים
 מפקס רישום למקרקעין לא מסודרים

השוכן אליהו אישי
 לשכת רישום מקרקעין

הערות רשם המקרקעין
 51 ע"פ פ"ת י. גלילי

הגור המקרקע
 ק"מ

סוג המקרקע
 א"י

מחשט
 זונמים -
 מטרים 616

מס' הרישום 9163
 מס' החלוקה 216
 מס' החלוקה לפי תכ"ע
 תוכנית סודית מס' 1
 תועבה לחלוקה מס'
 תועבה לחלוקה מס'

מחשט מטרים	חולק	שם המעלים	מחשט מטרים	מחשט מטרים	מחשט מטרים		מס' השטר
					יום	חודש	
308/616	מ"ב	מ"ב	6	12	11	35/11	
308/616	מ"ב	מ"ב	11	08	14	47/14	
308/616	מ"ב	מ"ב	11	-	-	-	
308/616	מ"ב	מ"ב	11	07	07	32/16	

מספר הרישום הקודם השטות
 מספר פנימי 2 מספר 27-77

מנהל אזורי קהילה ושומרים
 מפקס רישום למקרקעין לא מסודרים

השוכן אליהו אישי
 לשכת רישום מקרקעין

מס' הרישום 9163
 מס' החלוקה 216
 מס' החלוקה לפי תכ"ע
 תוכנית סודית מס' 1
 תועבה לחלוקה מס'
 תועבה לחלוקה מס'

שטענדיג, תענית

תענית	חולק	פירוט	מחמת השעיבוד	תאריך הדישום			מס' אסמכתא
				יום	חודש	שנה	
308/616		שטח 1000 מ"ר	מקצבת	7	12	09	526/09
308/616		שטח 1000 מ"ר	מקצבת	9	12	09	556/09
308/616		שטח 1000 מ"ר	מקצבת	7	19	08	541/08
308/616		שטח 1000 מ"ר	מקצבת	9	19	09	525/09
308/616		שטח 1000 מ"ר	מקצבת	9	9	15	521/15
308/616		שטח 1000 מ"ר	מקצבת	07	07	16	56/16

7

הסכם שיתוף במקרקעין

שנערך ונחתם ביום 29 בחודש יולי 2018

- ב'ן -

רחל סלע ת.ז. 076805035
שמענה: רח' מאפו 4 פתח תקוה

טל: 0546345365 מייל: rachel@sela-tronics.com

(להלן - צד א')

מצד אחד

- ל'ן -

עומרי גור

ו-ליאת גור

שמענס: רח' החצבני 12 אורנית

טל: 054-2545259 מייל: omri.gurpro@gmail.com

שניהם יחד וכ"א לחוד (להלן - צד ב')

מצד שני

1. תאור המקרקעין וחלוקתם

- א. המקרקעין נשוא הסכם זה הם חלקה 16 בגוש 9163, (גוש פיסקלי 4 חלקה 51) המצויה ברח' החצבני 12 אורנית והם מהווים קרקע בשטח של 618 מ"ר ועליה בנויים שני בתי מגורים (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין רשומים בפנקס הרישום של מקרקעין לא מוסדרים במינהל האזרחי יו"ש.
- ב. המקרקעין מתוארים בתשריט שעותק ממנו נספח להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "התשריט").
- ג. בהתאם לתשריט חולקו המקרקעין ל-2 מגרשים שסומנו באותיות במס' 161 ו-162 (להלן - מגרש א' ומגרש ב' בהתאמה).

2. השיתוף במקרקעין וחלוקת השימוש

- א. הצדדים הם החוכרים הרשומים ובעלי החזקה הבלעדית במקרקעין המתוארים להלן, באופן שצד א' הוא החוכר לדורות והמחזיק של מגרש א' וצד ב' הוא החוכר לדורות והמחזיק של מגרש ב'.

- ב. הצדדים מסכימים לחלוקת השימוש במקרקעין ולהתחייבויות הדדיות באופן שיתואר להלן.
- ג. המגרש המסומן באות א' (161) בשטח של 309 מ"ר (לרבות הבית), מיוחד בזה לשימוש והחזקתו היחודיים ותבלעדיים של צד א'.
- ד. המגרש המסומן באות ב' (162) בשטח של 309 מ"ר (לרבות הבית), מיוחד בזה לשימוש והחזקתו היחודיים והבלעדיים של צד ב'.
- ה. כל צד רשאי לעשות במגרש שיוחד לו כבעלים העושה בתוך שלו, בכפוף לאמור בהסכם זה.
- ו. הצדדים מסכימים כי הגדרות הקיימות בפועל בין המגרשים תקפות ונקבעו לאחר מדידה מוסכמת, ולא יהיה ערעור על מיקומן בעתיד.

3. ביצוע עבודות בניה

- א. כל צד מורשה בזה לבצע על המגרש שלו כל בניה שיחפוץ ולבצע כל פעולה והכל בהתאם ובכפוף לדיני התכנון והבניה, ובכפוף לאמור בהסכם זה.
- ב. כל עוד אין מבוקשת הקלה או בניה חריגה ובכפוף לאמור בסקי' ג' ו-ד' - יוכל כל צד לבצע בניה במגרש שלו ללא צורך לקבל תחילה את הסכמת הצד השני, ואם יהיה צורך בהסכמה מצד הרשויות או גוף/אדם אחר, אזי ההסכמה ניתנת בזאת מראש. הצגת הסכם זה בפני הרשויות או מי שידרוש את ההסכמה מהווה הוכחה מספקת על מתן ההסכמה.
- ג. ככל שיהיה צורך במתן הסכמה בכתב בעתיד (על אף האמור לעיל) - מתחייב צד שהסכמתו מבוקשת, ליתן אותה בתוך 7 ימים מיום שהומצאו לו כל המסמכים והתכניות הרלוונטיים לעיון ובדיקה.
- ד. מוסכם בזה כי כל צד רשאי לבקש כל הקלה שהיא בבנייה למגורים על המגרש שיוחד לו, וכן הקלה באחוזי בניה בתנאי שאותו צד ישלם את היטל ההשבחה החל על כך ובתנאי כי לא יהא בכך כדי לפגוע במגרש של הצד השני ובזכויות הנתונות לו.
- ה. כל צד רשאי לבצע במגרש שלו בניה למגורים תוך ניצול כל אחוזי הבניה המותרים ובלבד שניצולם על ידי כל צד לא יעלה בשום פנים על חלק יחסי השווה לחלקו היחסי של המגרש במקרקעין.
- ו. אין באמור בהסכם זה כדי להוות עילה של צד להסכם לבוא בטענות, דרישות ותביעות כלפי הצד השני לגבי בניה הקיימת בכל מגרש ביום חתימת הסכם זה, כפי שהיא קיימת.
- ז. כל מה שיבנה ויחובר לקרקע של כל אחד מהמגרשים בחיבור של קבע, יהיה חלק בלתי נפרד מאותו מגרש, ובכלל זה הוא יהיה בשימוש ובחזקתו הייחודיים של הצד שהמגרש ייוחד לו, ויחולו עליו הוראות הסכם זה.
- ח. בעיות ותקלות בצנרת מים ו/או ביוב המשותפים לשימוש הצדדים יטופלו ע"י הצדדים וימומנו בחלקים שווים. סירב צד להשתתף במימון, רשאי הצד השני לבצע את העבודה ו/או התיקון ולחייב את משנהו במחצית ההוצאה + ריבית חודשית בשיעור 1% מיום התשלום למבצע העבודה.
- ט. כל צד יאפשר למשנהו להכנס למגרשו, ככל שידרש לבצוע תיקונים, בתיאום מראש, כפוף לשיפוי על כל נזק שיגרם כתוצאה מכניסה זו.

4. פעולות משפטיות ודיספוזיציות במקרקעין

כל צד יוכל לעשות בחלקו במקרקעין ובזכויותיו לפי הסכם זה כל פעולה משפטית וכל עסקה במקרקעין ובכלל זה למוכרם, להחכירם, להשכירם, לשעבדם ולמשכנם - וכל זאת מבלי הצורך לקבל את הסכמתו של הצד השני וללא כל הגבלה אחרת שהיא, ואין השיתוף או הסכם זה מקנים לצד השני כל זכות יתר שהיא, למען הבהר ספק, מובהר כי לא תהיה לצד זכות קדימה לגבי זכויות הצד השני, כולן או מקצתן, בעת מכירה או בכל פעולה אחרת.

5. מסים ותשלומים

כל המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה החלים ומוטלים בנפרד לגבי כל מגרש, יחולו על הצד שאותו מגרש יוחד לשימושו והחזקתו הבלעדיים, ואלו החלים מחושבים ומוטלים על כלל המקרקעין - יחולו על שני הצדדים, כ"א לפי חלקו היחסי בשיתוף ובבעלות.

6. פגיעה בזכויות

כל צד מתחייב שלא לעשות ולא להרשות לאחר לעשות מעשה כלשהו העלול לפגוע בזכויותיו של הצד האחר.

7. פירוק השיתוף

א. פירוק השיתוף יהיה על דרך רישומם של המגרשים ויחידות המגורים כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים.

ב. במקרה זה יהיו לצדדים אותן הזכויות והחובות שיש להם לפי הסכם זה, בשינויים המחויבים, ויחולו גם הוראות אלו:

(1) כל צד יהיה הבעלים של יחידת המגורים המיוחדת לשימושו וחזקתו הבלעדית לפי הסכם זה.

(2) לכל יחידת מגורים יוצמד חלק הקרקע שיוחד לה לפי הסכם זה, עפ"י התשריט.

(3) הגג, הקירות החיצוניים ושאר חלקי הבניין של היחידות יוצאו מן הרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה אליה הם שייכים פיסית.

(4) התקנון יכלול את כל ההוראות שבהסכם זה בתור הוראות תקנון הבית המשותף.

8. רישום ההסכם בלשכת רישום המקרקעין

א. הסכם זה ירשם בלשכת רישום המקרקעין ואולם הוא יחייב את הצדדים, יורשיהם, חליפיהם וכל מי שיבוא מכוחם או מטעמם ואת כולי עלמא, גם אם לא ירשם בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לצדדים כי רמ"י אינו חותם על הסכמי שיתוף ו/או על הסכמה לרישומם בלשכת רישום המקרקעין ועקב כך יש משנה חשיבות לנאמר בסי' 9 ג', ד' מאחר שהמקרקעין בבעלות רמ"י.

ב. ההסכם ידווח ע"י הצדדים לאגף מיסוי מקרקעין.

9. הפרות ופיצויים

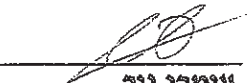
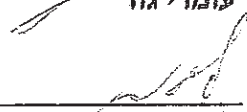
א. כל צד יהיה זכאי לפיצוי בגין הנזק הממשי שיגרם לו מחמת הפרת התחייבות הצד השני.


- ב. כל צד זכאי ורשאי לאכוף בדרך משפטית כל התחייבות אשר הצד השני לא ימלא אחריה.
- ג. מאתר וכאמור יתכן ולא ניתן יהיה לרשום הסכם זה כהערת אזהרה לאור האמור בס' 8 אי לעיל, מוסכם בזאת כי במידה ויעביר צד את זכויותיו לאחרים בכל דרך שהיא, חייב הצד המעביר ליידע את מקבל הזכויות בדבר קיומו של הסכם זה וכי הוא (מקבל הזכויות) הופך לצד לו, וככל שלא יעשה כן יהיה הצד המפר חייב לפצות את הצד השני בפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש בשיעור של 25,000 ₪, ללא צורך בהערכת הנזק הממשי.
- ד. הצד המעביר ו/או המוכר גם חייב להעביר לצד השני להסכם זה או חליפיו העתק מהתחייבותו של מקבל הזכויות להיותו צד להסכם זה כדי לצאת מופטר מחובת פיצוי הנקובה לעיל.
- ה. לא תהא זכות פיצוי לפני שנשלחה הודעה בכתב ובדואר רשום לצד המפר עם ארכה של 15 יום לתיקון ההפרה.

10. כללי

- א. הצדדים מצהירים כי לא שולמו כל תשלומי איזון או תשלומים אחרים ביניהם בגין הסכם זה.
- ב. הצדדים מאשרים שקראו את ההסכם וחתמו עליו מרצונם הטוב והחופשי, בהבינם את תכנו, משמעותו ונפקותו המשפטית.
- ג. כל הודעה מצד למשנהו יכול שתהא בדואר רשום או במסירה אישית או במייל.

ולדאיה באו הצדדים על החתום:


 עזר גור

 ליאת גור


 רחל סלע



