

לצורכי מו"מ בלבד

מסמך זה משמש בסיס למו"מ בלתי מחייב לחלוטין ואין באמור בו, או בדברים שיוחלפו במהלך המו"מ, כדי ליצור הודעה, מצג, התחייבות או חיוב. רק חוזה חתום של כל הצדדים יחייב. כל צד שומר לעצמו זכות לנהל מו"מ גם עם אחרים. הצדדים מוותרים בזאת על כל תביעה לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשלי"ג - 1973

ה ס כ ס מכר

בכפוף לאישור בית המשפט לענייני משפחה בת"א

שנערך ונחתם ביום חודש שנת 2021

1. בין: מר פסחוב 310365168
מרח' קראוזה 80/7 חולון טל': 054-8822224

2. הגב' ריטה פסחוב ת.ז. 314500273
מרח' ישראל גורי פינת גיתית 7 ת"א
טל': 053-9303421

באמצעות כונסי הנכסים: על פי צו מינוי כונסי נכסים של בית המשפט לענייני משפחה בת"א מיום 10/10/21 תיק תלה"מ 6438-10-20;

עו"ד רועי אשכרי מ.ר. 48494 מרח' פינסקר 7 חולון.

טל': 03-5584455 פקס: 03-5584999

מייל: Lawgolsha@012.net.il

עו"ד רפאל רפאלוב מ.ר. 28859 מרח' הרוקמים 26, חולון 5885849

טל': 03-6830030, פקס: 03-6830080

מייל: adv.rafaelov@gmail.com

מצד - אחד (להלן: "המוכר/המוכרים")

1. לבין:

2.

מרח'

ע"י ב"כ עו"ד

כתובת

מצד - שני (להלן: "הקונה")

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

הואיל והמוכרים מצהירים כי הינם בעלי הזכות הרשומה בדירת מגורים הנמצאת בקומה השנייה בבית משותף ברחוב ראש פינה 23/7 תל אביב הידועה בגוש 6977 חלקה 54 תת חלקה 13 (להלן: "הדירה ו/או הממכר");

***** העתק מצ"ב העתק נסח לשכת רישום המקרקעין מסומן נספח א'.**

***** העתק צו כינוס נכסים רצ"ב ב'.**

והואיל: ועל הדירה רובצת משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות שיתרתה לסילוק 113,593 ₪ והתשלום החודשי בגינה עומד על 1,523 ₪;

והואיל: ועל הדירה רובץ עיקול לטובת בנק הפועלים מיום 7/2/21 מטעם הוצל"פ ת"א שעל פי החלטת רשם ההוצל"פ העיקול יסולק כנגד תשלום 130,000 ₪ עד ליום 21/12/21 זאת ישירות לב"כ בנק הפועלים עו"ד יוחנן בלש;

***** העתק מכתב כוונות מבנק הפועלים רצ"ב ג'.**

והואיל: ובפני הרוכש הוצגה חו"ד שמאי מיום מחודש 8/21 שנערכה על ידי השמאי מר אלי סידאוי.

והואיל והמוכרים מצהירים כי למיטב ידיעתם, פרט לאמור בהסכם זה, הממכר חופשי מעבר לאמור לעיל מכל חוב, שיעבוד, עקול, משכון, הערת אזהרה, צו, הליך משפטי, הליך מנהלי, תביעה או זכויות צד שלישי כלשהן (להלן: "הזכויות נקיות וחופשיות") והם מתחייבים כי כך יישאר הממכר עד להעברת הזכויות בו ע"ש הקונים ולמעט השעבודים שירשמו אם ירשמו בגין התחייבויות הקונים;

והואיל והמוכרים מצהירים כי הם לא העניקו ולא התחייבו להעניק לצד שלישי זכויות כלשהן בממכר, לא ניתנה על ידם כל התחייבות לעשות עסקה אחרת ו/או נוגדת בקשר לממכר למעט התחייבותם על פי חוזה זה;

והואיל והמוכרים מעוניינים למכור לקונים את מלוא זכויותיהם בממכר והקונים מעוניינים לקנות מהקונים את מלוא זכויותיהם בממכר בהתאם למוסכם בניהם כאמור בהסכם זה להלן;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר ולקבוע את מערכת היחסים שביניהם במסגרת חוזה זה והתנאים המפורטים בו;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן;

1. כללי:

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. הנספחים המצורפים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. הכותרות בחוזה זה הינן לשם הנוחות וההתמצאות בלבד, ואין ליתן להן כל נפקויות פרשניות.
- 1.4. חוזה זה מגבש וממצה את כל ההבנות, התנאים והסיכומים בין הצדדים וכל שינוי שלו, טעון מסמך בכתב החתום על ידי שני הצדדים. למען הסר ספק יובהר כי כל הבטחה ו/או תניה ו/או מצג ו/או הסכמה ככל שהיו, אם היו הן בכתב ו/או בע"פ בין הצדדים לפני החתימה על חוזה בטל ומבוטל ורק האמור בחוזה זה מחייב.

2. הצהרות והתחייבות המוכרים:

- 2.1. כי הסכם זה הינו הסכם מותנה וכניסתו לתוקף מותנית באישור בית המשפט לענייני משפחה בת"א תלה"מ 6438-10-20.
- 2.2. כי המוכרים לא התגוררו בדירה ואינם מודעים למצבה התכנוני ו/או הפיזי של הדירה

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

אשר נמכרת לקונים AS IS ללא כל אחריות למצבה הפיזי והתכנוני של הדירה מצד המוכרים.

- 2.3 כי לא יבצעו כל שינוי בממכר ו/או לא ישעבדו את זכויותיהם בממכר החל ממועד החתימה על חוזה זה.
- 2.4 למסור את החזקה בממכר לקונים במועד הקבוע להלן כשהוא נקי מכל אדם, חפץ, וכשהזכויות זכויות נקיות וחופשיות, כהגדרתן לעיל ובמצבו AS IS כפי שהוא ביום החתימה על חוזה זה למעט בלאי הנובע משימוש סביר.
- 2.5 לשלם, ולסלק כל חוב, תשלום, אגרה, היטל, דמי שימוש, תשלומי צריכה רובצים ו/או יוטלו על הממכר עד ליום מסירת החזקה בממכר לידי הקונים.
- 2.6 להסיר ו/או לבטל ו/או למחוק כל עיקול ו/או שיעבוד ו/או חוב ו/או צו שיוטל על הזכויות בממכר (להלן: "המגבלה") בתוך 30 ימים מיום הטלתם. עד להסרה יהיו הקונים רשאים לעכב את התשלומים שטרם שולמו מבלי שהדבר יהווה הפרה כלשהיא מצידם.
- 2.7 לחתום בעצמם ו/או באמצעות כונסי הנכסים על כל בקשה, הצהרה, שטר הערות אזהרה וכל מסמך אחר הדרושים לביצועה של עסקה זו, וכן להופיע לשם כך בפני רשם המקרקעין ובפני כל אדם ו/או גוף מוסמך אחר לצורך העברת זכויות הבעלות בממכר על שם הקונים.
- 2.8 לסלק את המשכנתא ו/או העיקול הרובץ על הדירה מתוך כספי התמורה, ו/או בהתאם למכתב/י כוונות שיומצא/ו לידי הקונים.

3. הצהרות והתחייבות הקונים:

- 3.1 הקונים מצהירים כי ראו ובדקו את הממכר בעיני קונה זהיר, את מקום הימצאו, את הבניין בו הוא נמצא, את סביבתו, את דרכי הגישה מצבו הפיזי והמשפטי, הצמודותיו, גבולותיו הפיזיים, מצבו התכנוני, התאמתו להיתר הבניה, צו ותשריט הבית המשותף ופרטי רישומו של הממכר בלשכת רישום המקרקעין ומצאו את כל אלה מתאימים לצרכיהם מכל הבחינות בכפוף לנכונות הצהרות המוכרים בהסכם זה.
- 3.2 כי ניתנה להם האפשרות לראות ולבדוק את כל האמור לעיל ללא כל הגבלה מצד המוכרים והן קיבלו לידיהם את חו"ד השמאי מחודש 8/21.
- 3.3 כי הובהר להם כי השטחים המופיעים בהסכם זה ו/או בנספחיו הינם על פי נתונים הרשומים ברשויות השונות וכי אין המוכרים מתחייבים בשום צורה לגבי נכונות ו/או התאמת הממכר לשטחים הרשומים וכי הקונים רוכשים את הממכר במצבו הפיזי AS IS.
- 3.4 כי בדקו את מחיר הממכר ומצאו מתאים וכי הם יהיו מנועים לטעון כל טענה בעתיד לעניין מחיר הממכר והכדאיות הכלכלית.
- 3.5 כי הינם רוכשים את הממכר במצבו "AS IS".
- 3.6 כי יש בידם מלוא האמצעים לקיים התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה וכי ככל שבכוונתם לממן את הרכישה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא קיבלו אישור עקרוני מבנק למשכנתאות.
- 3.7 לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטר וכל מסמך אחר הדרושים לביצועה של עסקה זו, וכן להופיע לשם כך בפני רשם המקרקעין ובפני כל אדם ו/או גוף מוסמך אחר.
- 3.8 ידוע לקונה שבמידה והינו מעוניין לממן את התשלום האחרון של התמורה ממשכנתא, אזי - אי קבלת המשכנתא מכל סיבה שהיא לא תהווה עילה לדחייה של כל תשלום על פי הסכם זה ו/או לאי קיומה של התחייבות כלשהי מצד הקונה על פי הסכם זה;
- 3.9 המוכרים מוכרים בזאת לקונים והקונים קונים בזאת מהמוכרים את הממכר

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

בהתאם לתנאים שבחוזה זה, והכוללים את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים.

- 3.10. כי ידוע לקונה כי הנכס נמכר בין היתר ע"י כונסי הנכסים כאשר המידע הקיים ברשותם לגבי הנכס יכול שאיננו מלא ו/או מדויק. כל נתון שנמסר לקונה ע"י המוכרים ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם, איננו מהווה מצג או התחייבות כלשהי. כל המסמכים והמידע שנמסרו לקונה ו/או למי מטעמו (הן במסגרת הליכי המכירה והמו"מ שקדם לחתימת ההסכם, הן במסגרת הסכם זה, והן בכל מסגרת אחרת) ע"י המוכרים ו/או כונסי הנכסים ו/או מי מטעמם נמסרו כמידע ראשוני בלבד, מתוך ידיעה והצהרה מפורשת של הקונה, שהוא חוזר ומאשר בזאת כי לא יסתמך עליהם ללא בדיקה ואימות עצמאיים וכי לא יהוו בסיס לכל תביעה או טענה כלפי המוכרים ו/או כונסי הנכסים ו/או שמאי המקרקעין ו/או מי מטעמם ;
- 3.11. כל הצהרותיו ו/או התחייבויותיו של הקונה הכלולות בסעיף זה (על סעיפי המשנה שבו) הינן יסודיות, ומהוות את הבסיס להסכמות המוכרים להתקשר עם הקונה בעסקה נשוא הסכם זה, והפרתן תהווה הפרה יסודית מצד הקונה ובלבד והמוכרים ו/או מי מטעמם קיימו את האמור בהסכם זה ;
- 3.12. כי הם מצהירים שידוע להם שכונסי הנכסים לא מייצגים את הקונים בהסכם זה, וכי הם מיוצגים ו/או כי ניתנה להם הזדמנות לקבל ייצוג משפטי מטעמם, בטרם חתימתם על הסכם זה.

5. התמורה:

תמורת הממכר וכל התחייבויות המוכר בחוזה זה, ישלם הקונה למוכר בשקלים סך של _____ ש"ח (ובמילים _____) במועדים הבאים שהינם מאושיות החוזה:

א. סך של _____ () (להלן: "התשלום הראשון")

א.1. ההמחאה תוחזק בנאמנות בידי כונסי הנכסים כמפורט לעיל עד לקבלת אישור המכר מבית המשפט לענייני משפחה.

א.2. רק לאחר קבלת אישורי המכר ירשום הקונה הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין, הקונה באמצעות ב"כ יגישו בקשה מקוונת לרישום הערת אזהרה לא יאוחר מ- 2 ימי עסקים מהמועד בו התקבל אישור המכר.

א.3. לאחר רישום הערת האזהרה לטובת הקונים יפתחו כונסי הנכסים חשבון נאמנות ספציפי בו יהיו המוכרים הנהנים בחשבון ויפקיד את חלקם בתשלום הראשון בחשבון הנאמנות. תשלום זה או כל תשלום לנאמנים כמהו כתשלום למוכרים.

ב. יתרת סכום התמורה בסך של _____ () (להלן: "יתרת התמורה") ישלמו הקונים למוכרים, עד ולא יאוחר מיום מ-60 ימים ממועד שבו נרשמה הערת האזהרה לטובת הקונים וקבלת אישור המכר, באמצעות העברה לחשבון הנאמנות או המחאה בנקאית לפקודת כונסי הנכסים וזאת כנגד מסירת החזקה בדירה לקונים והמצאת האישורים המפורטים להלן לידי הקונים או בא כוחם (להלן: "אישורי ההעברה"):

- אישור מס שבח של כל אחד מיחיד המוכרים המופנה לרשם המקרקעין לשם העברת זכויות הבעלות בממכר על שם הקונים (להלן: "אישור מס שבח")
- אישור מאת הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובנייה המופנה לרשם המקרקעין לשם העברת זכויות הבעלות בממכר על שם הקונים והמאשר כי לא קיימים חובות כלשהם לרבות חוב בגין היטל השבחה (להלן: "אישור העירייה")
- אישור בימ"ש לענייני משפחה למכר.
- 5 שטרי מכר חתומים על ידי המוכרים ומאומתים כדין.
- יפוי כח בלתי חוזר מהמוכרים לטובת ב"כ הקונים.
- השבת יפוי כח למחיקת הערת האזהרה.

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

7. פסקתאות מקור חתומות ע"י בתי המשפט המונפקות באמצעות מערכת נט המשפט לאישור המכר לקונים.

- ג. 10% מסכום התמורה תישאר בנאמנות בחשבון הנאמנות עד להמצאת מלוא אישורי ההעברה הנ"ל.
- ד. מובהר כי כספים אשר יתקבלו בחשבון הנאמנות שיפתחו כונסי הנכסים כמוהם כתשלום למוכרים.
- ה. המוכרים מתחייבים לשלם כל חוב החל עליהם על פי הסכם זה ושיידרש על ידי הרשויות והדרוש לשם קבלת כל אישור הנדרש להעברת הזכויות ע"ש הקונים.
- ו. המוכרים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לכונסי הנכסים לשלם כל חוב ו/או היטל ו/או אגרה ו/או מס החלים על הממכר ושתשלומם חל עליהם מתוך כספי הנאמנות וזאת לשם קבלת האישורים הדרושים להעברת הזכויות ע"ש הקונים.
- ז. כל התשלומים ישולמו בהמחאות בנקאיות לפקודת כונסי הנכסים או בהעברות לחשבון הנאמנות שיפתחו כונסי הנכסים.

6. מסירת החזקה:

1. מועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונים יהיה עד ולא יאוחר מ- 60 יום מהמועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הקונים, כנגד תשלום מלוא התמורה ע"י הקונים וקבלת פסיקות מקור ע"י בית המשפט המונפקות באמצעות מערכת נט המשפט.
2. המוכרים מתחייבים למסור את החזקה בממכר לידי הקונים במצבו כמות שהוא ללא כל אחריות מכל סוג למצבו הפיזי והתכנוני.
3. בממכר יישארו כל הפריטים המחוברים דרך קבע לממכר והמהווים חלק אינטגרלי ממנו.
4. במעמד מסירת החזקה בממכר לקונים, יבצעו הצדדים קריאת מונה החשמל, מים והגז והחלפת שמות בחברת חשמל, בחברת הגז, ברשות המקומית, תאגיד המים - משם המוכרים על שם הקונים, כשכל הוצאות ההעברה בחברת הגז לרבות תשלום הפיקדונות יחולו על הקונים.

7. הרשאות

1. במעמד חתימת חוזה זה חותמים המוכרים והקונים ו/או מי שמשומך לחתום במקומם על יפוי כח בלתי חוזר לפיו יסמיכו את עוה"ד המייצגים לעשות בשמם ובמקומם כל הנדרש לשם ביצוען המלא של התחייבויותיהם לפי חוזה זה. יפוי כח זה ימסר לקונים או באת כוחם כנגד ובמעמד תשלום מלוא תמורת הממכר.
2. במעמד החתימה על חוזה זה יחתמו הקונים על יפוי כח בלתי חוזר לפיו יסמיכו את עוה"ד המטפלים לבטל את הערת האזהרה הרשומה על שמם בלשכת רישום המקרקעין באם ההסכם יופר יסודית ע"י הקונים ויבוטל ע"י המוכרים.
- לא יעשה שימוש ביפוי הכח בטרם חלפו 14 ימים מהמועד בו נשלחה התראה בכתב לקונים על ההפרה והיא לא תוקנה.

8. תשלומים ומיסים

א. המוכרים מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים המפורטים להלן:

1. כל התשלומים בגין צריכת חשמל, מים, גז, ארנונה, ועד בית ושאר מיסים שיוטלו ויחולו בגין הממכר עד למועד מסירת החזקה בממכר.
2. מס שבח ככל שיחול. המוכרים מצהירים כי הם בעלים של דירה יחידה וכי הם זכאים לפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(2).

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

3. היטל השבחה בגין כל תכנית בנין עיר שנכנסה לתוקף ומועד תשלום היטל השבחה בגינה חל עד ליום החתימה על חוזה זה.
4. היטלים ואגרות פיתוח, לרבות בגין כבישים, מדרכות, סלילה, ביוב, תיעול, שצ"פ וכד' אשר הוטלו ו/או עילתם התגבשה בגין התקופה שקדמה למועד חתימת הסכם זה.
5. כל חוב ו/או תשלום ככל שקיים לוועד הבית בגין הרכוש המשותף לרבות בגין שיפוץ/שדרוג שמועד חיובו הינו עד ליום החתימה על הסכם זה וכן דמי ועד בית שוטפים ותשלומים בגין תיקון תקלות ו/או נזקים עד ליום מסירת החזקה בדירה לקונה.

ב. הקונים מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים המפורטים להלן:

1. כל התשלומים בגין צריכת חשמל, מים, גז, ארנונה, ועד בית ושאר מיסים שיוטלו ויחולו בגין הממכר לאחר מועד מסירת החזקה בממכר.
2. כל התשלומים והאגרות הקשורים ברישום הערות אזהרה, וכן האגרות הכרוכות בהעברת הממכר לשם הקונים בלשכת רישום המקרקעין.
3. מס רכישה כפי שיקבע על ידי רשויות המס ובמועד הקבוע בחוק.
4. היטל השבחה בגין כל תכנית בנין עיר שתכנס לתוקף ומועד תשלום היטל השבחה בגינה חל לאחר יום החתימה על חוזה זה.
5. היטלים ואגרות פיתוח, לרבות בגין כבישים, מדרכות, סלילה, ביוב, תיעול, שצ"פ וכד' אשר הוטלו ו/או עילתם התגבשה בגין שלאחר מועד חתימת הסכם זה.
6. הקונים ישלם למוכרים את דמי הפקדון עבור ציוד הגז כפי שתקבע חברת הגז.
7. כל תשלום לוועד הבית ככל שיחול בגין שיפוץ הרכוש המשותף שמועד חיובו הינו לאחר יום החתימה על הסכם זה ושעילתו מיום החתימה על ההסכם ואילך.

9. הלוואת הקונה

- 9.1. בכפוף לאמור בסעיף 3.8 לעיל, הקונה יהא רשאי לממן את התשלום האחרון ו/או חלקו המפורט בסעיף התמורה לעיל, באמצעות משכנתא, בכפוף לכך שעד לאותו מועד ישולמו התשלומים במלואם ובמועדם.
- 9.2. לצורך כך יחתמו המוכרים ו/או כונסי הנכסים בהתאם לפסיקתא אשר תתקבל מבתי המשפט (ככל ויתבקשו) על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל על הכונסים ובכפוף לסמכויות אשר הוקנו להם ע"י בית המשפט ובכפוף לכך שנוסח ההתחייבות הנ"ל:
 - 9.2.1 לא ימנע מהמוכרים את ביטול הסכם זה במקרה של הפרה יסודית של ההסכם על ידי הקונה ולא יטיל על המוכרים חובה להשיב לבנק למשכנתאות או לבנק מממן אחר אלא את הסכום אשר נתקבל אצל המוכרים מאת הבנק למשכנתאות.
 - 9.2.2 לא יקבע מועד להעברת הזכויות ו/או לרישום המשכנתא.
 - 9.2.3 לא יטיל על המוכרים חיוב שאיננו מחויביהם על פי הסכם זה, ובכלל זה לא יטיל עליהם חובה לטפל בהעברת הזכויות על שם הקונה ו/או לרשום משכנתא לטובת הבנק המממן.
 - 9.2.4 למען הסר ספק, יובהר כי כל איחור ו/או עיכוב מכל סיבה שהיא בין שתלויה בקונה, בקבלת כספי המשכנתא, אין בו ולא יהיה בו כדי להוות עילה לדחיית מועד ביצוע התשלום ו/או כל תשלום אחר אשר חובת תשלומה חלה על הקונה. ובלבד שמשמכי המשכנתא הועברו במועד למוכרים אולם טרם נחתמו על ידם.

שונות

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

1. מוסכם על הצדדים כי פיגור בתשלום עד 7 ימים לא יהווה הפרה של החוזה ולא יזכה את המוכר בפיצוי כלשהוא. עם זאת פיגור בתשלום שיעלה על 7 ימים יזכה את המוכר בפיצוי בסך 300 ₪ לכל יום איחור החל מהיום השמיני.
2. על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש בין הצדדים, כי ימי שביתה בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי מיסוי מקרקעין ו/או רמ"י ו/או בנקים שמהן לוקח הקונה משכנתא ו/או סניף בנק בו הינו מנהל את חשבונו ו/או משרדי הרשות המקומית ו/או מצב מלחמה ו/או כח עליון, לרבות בשל נגיף הקורונה שבעטיו יבצר מאחד הצדדים לקיים את חיוביו על פי חוזה זה, ידחו חיובי הצדדים באופן הדדי, למשך תקופת המניעה מבלי שהדבר יחשב הפרת החוזה, ואותם ימים של הפסקת הפעילות לא יבואו במניין הימים לעניין הפרת החוזה אם הביצוע נקבע לימי המניעה או מושפע מימים אלו, יידחה מועד הביצוע בפרק זמן של 5 ימים מתום המניעה באותו גוף לפי העניין. מוסכם בזאת מבלי לגרוע מכלליות הוראות ס"ק זה, כי כוח עליון, לרבות התפרצות מגפת הקורונה ודומיה, לא יהוו עליה לביטול הסכם זה וצד להסכם זה לא יוכל לטעון לטענת סיכול ההסכם בגין.
3. הצדדים רואים כתנאים עיקריים שהפרתם מהווה הפרה יסודית את ההוראות שבסעיפים 2,3,5,6,7,8 על סעיפי המשנה שבהם וכן את הצהרות הצדדים במבוא לחוזה.
4. עם זאת וחרף האמור, יוער כי ידוע לקונה כי כונסי הנכסים לא מקבלים על עצמם באופן אישי כל חבות ו/או אחריות בכל הקשור והכרוך בהסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין ובמכירת הנכס לקונה. הקונה פוטר ומשחרר בזאת מראש ובאופן בלתי חוזר את כונסי הנכסים מכל חבות ו/או אחריות בכל הנוגע, בין במישרין ובין בעקיפין לעסקה נשוא הסכם זה ובלבד ויפעל בתום לב ובהתאם להוראות בית המשפט המוסמך.
5. אין באמור לעיל, משום ויתור כלשהו מצב הקונה על זכותו לדרוש מהמוכרים לקיים התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה.
6. מוסכם כי במידה והקונה יפר, בין היתר, את אחד מהתחייבויותיו על פי הסכם זה וככל ולא יפעל הקונה לתקן הפרה זו בתוך 21 יום, לאחר שניתנה התראה על הפרה זו בכתב, ייחשב הדבר כהפרתו היסודית של הסכם זה, והדבר יזכה את המוכרים בפיצוי מוסכם כמפורט להלן.
7. במידה והקונה יחזור בו מההסכם לאחר קבלת אישורי המכר, קרי קיום התנאי המתלה, ייחשב הדבר הפרה יסודית, אשר תזכה את המוכרים בפיצוי מוסכם כמפורט להלן.
8. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם כי הפרה יסודית של החוזה ע"י הצדדים תקנה לצד המקיים זכות לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, בסכום בשקלים חדשים השווה ל-10% מסכום התמורה, וזאת בין אם בחר בקיום החוזה ובין אם בחר בביטולו, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרים העומדים להם בנסיבות העניין. במקרה של ביטול החוזה, יהיה המוכר זכאי לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לקונה, ככל שיגיע.
9. מובהר בזאת וידוע לצדדים כי אין זה מתפקידו ו/או מומחיותו של ב"כ הצדדים לבדוק את מצבה הפיזי והתכנוני של הדירה ואת מידת התאמת הבית להיתר ולתוכניות מאושרות. הצדדים מאשרים כי הובהר להם שעוה"ד המטפלים לא בדק הנ"ל וניתנה לצדדים הזדמנות לבצע בדיקות הנ"ל ע"י אדריכל, שמאי מקרקעין, ו/או מומחה אחר מטעמם וכי עוה"ד לא קיבל כל שכ"ט בגין בדיקות כאמור. אשר על כן לאחר שהאמור לעיל הובהר והודגש לצדדים ע"י עוה"ד, הצדדים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה כלפי עוה"ד בעניינים אלו לרבות כלפי הנאמן לנכסי היחידה.
10. הצדדים מצהירים בזאת כי קראו את ההסכם ונספחיו, הבינו את תוכנם והינם חותמים עליהם מרצונם החופשי והטוב.
11. בכל מקרה שהצדדים לא ישתמשו בזכויותיהם כנובע מחוזה זה לא ייחשב הדבר לויתור, להסכמה או להודאה ויכולים הם להשתמש בזכויותיהם בכל עת שיירצו, ככפוף להוראות כל דין.

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		

12. כל וויתור ו/או שינוי ו/או תוספת להסכם זה לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים בידיעת ובהסכמת ב"כ.
13. כל הודעה אשר תשלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום, לכתובת כמופיע במבוא להסכם וכן לכתובת באי כח הצדדים כמפורט בהסכם זה, תחשב כמתקבלת עפ"י הכתובות המפורטות לעיל 4 ימים מעת מסירתה למשרד הדואר. כל עוד לא הושלם ביצועו של החוזה, הצדדים מתחייבים להודיע זה לזה על כל שינוי בכתובתם מיד עם השינוי, שאם לא כן, תחייבנה הכתובות, המפורטות בכתובות לחוזה.
14. מועד החתימה על חוזה זה יחשב מועד חתימת אחרון הצדדים להסכם.

ובאנו על החתום

חתימת הקונים		חתימת המוכרים		