

ה ס כ ס מ כ ר

שנערך ונחתם בהוד השרון ביום _____ לחודש _____ 2020

בין : עו"ד יוסי ברוך מ"ר 61526/ת"ז 059770941 בתפקידו כמנהל עיזבון למכירת זכויות המנוח עקיבא מלמד ת"ז 002521771 (להלן – **מנהל העיזבון**) - בהתאם לצו מינוי קיום צוואה ומינוי מנהל עיזבון מיום 04/05/2020 בתיק 49749 של הרשם לענייני ירושה בירושלים ;
זאת בדירת מגורים ברחוב גלבר 18/17 בשכונת רמת דניה ירושלים, הידועה בפנקס בתים משותפים כגוש 30190 חלקה 10 תת חלקה 17 (להלן – **הנכס/הממכר**).
כתובתו למשלוח דברי דואר - נורית 17 הוד השרון 4521644

מצד אחד

לבין :
1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____
שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן – **הקונה/הקונים**) ;
באמצעות ב"כ - עוה"ד _____ .
כתובתם לצורך הסכם זה אצל ב"כ - _____

מצד שני

הואיל : והמנוח עקיבא מלמד ת"ז 002521771 (להלן – **הבעלים/המוכר**) הוא בעל זכות הבעלות בנכס, ומובהר כי הממכר אינו כולל מיטלטלין מכל מין וסוג שהוא - אשר אינם מהווים חלק מהנכס ואינם כלולים בתמורה המפורטת בסעיף 5 להלן ;
מצ"ב העתק נסח הנכס - **נספח א'**.

והואיל : ומנהל העיזבון התמנה על כל זכויות הבעלים בנכס מכוח צו קיום צוואה ומינוי מנהל עיזבון מיום 04/05/2020 בתיק 49749 של הרשם לענייני ירושה בירושלים, וכן לאחר קבלת הסכמת המוכר החוקיים מראש בייפוי כוח מיום 29/01/2020 (להלן – **היורשים**) -
גב' תמי מלמד (ת"ז 025530148) ;
גב' גילי מלמד-לייבנר-לב (ת"ז 058726340) ;
מר רן מלמד (ת"ז 056832157) ;
מצ"ב העתק צו המינוי - **נספח ב'1**, העתק צוואת המנוח - **נספח ב'2**, וייפוי הכוח כאמור - **נספח ב'3**.

והואיל : ומנהל העיזבון מעוניין למכור לקונים, והקונים מעוניין לרכוש מאת מנהל העיזבון - את כל זכויות הבעלים בנכס בכפוף לתנאי הסכם זה ;

והואיל : וידוע לצדדים כי הסכם המכר בין הקונים למוכר עשוי להיות כפוף לאישור בית המשפט בעל הסמכות העניינית ו/או המקומית לאישורו (להלן – **בית המשפט**), וכי ההסכם לא יכנס לתוקף עד לאישור זה וככל שיינתן ;

והואיל : וזכויות המוכר בדירה חופשיות לחלוטין מכל שעבוד, משכון, חוב, עיקול או זכות אחרת לטובת צד שלישי כלשהו – למעט הערה על מינוי מנהל העיזבון מיום 25/05/2020 בשטר 13760/2020/2.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. **המבוא**
 - 1.1 המבוא להסכם זה על ההצהרות והמצגים הכלולים בו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 כותרות ההסכם נועדו לנוחות והתמצאות בלבד ואין לעשות בהם שימוש פרשני.
 - 1.3 כל הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ולפיכך מחייבים את הצדדים לכל דבר ועניין.

- 2.1 מנהל העיזבון מצהיר בזאת כי הזכויות בממכר תועברנה לקונה כשהן נקיות מכל שיעבוד, משכנתא עיקול, משכון, הערת אזהרה או זכות כלשהי של צד שלישי, למעט זכויות שמקורן בקונה.
- 2.2 מנהל העיזבון מתחייב ומצהיר שלא להעניק זכויות כלשהן בממכר לצד שלישי או להשכיר את הממכר לצד שלישי כלשהו, בין שבתמורה ובין שלא בתמורה, או לשעבד את זכויותיו בממכר לטובת צד שלישי כלשהו החל ממועד חתימת ההסכם.
- 2.3 מנהל העיזבון מתחייב כי יחתום על כל המסמכים הנדרשים, בין היתר - על ידי לשכת רישום המקרקעין או כל גורם אחר שהסכמתו נדרשת לשם רישום זכויות הקונה או לצורך העברתן של זכויות הבעלות בנכס על שם הקונה כשהן נקיות מכל עיקול או שיעבוד או זכויות צד שלישי כלשהן, למעט כאלה שמקורן בקונה, והכל בכפוף לקבלת מלוא התמורה ובמועדה על פי תנאי הסכם זה.
- 2.4 מנהל העיזבון מתחייב להעביר אל הקונה כל מסמך הנדרש לשם העברת הבעלות או הסדרת החזקה בנכס, אשר נמצא בחזקתו או בחזקת המוכר; כמו כן, מתחייב מנהל העיזבון לאפשר בין הימים ראשון לחמישי ובתיאום מראש של 48 שעות לפחות את ביקור הקונה בנכס לשם קבלת חוות דעת או הצעת מחיר מבעל מקצוע, במידת הצורך - ממועד חתימת הסכם זה ועד למסירת החזקה בנכס לידי הקונה בפועל.

הצהרות הקונה

3

- 3.1 הקונה מצהיר בזאת כי הוא ראה את הנכס וכן בדק את מצבו הפיסי, התכנוני, הרישומי והמשפטי, כולל כל חלקיו ומערכותיו - לרבות את האמור בחוות דעת שמאי מקרקעין המצ"ב - **נספח ג'**, ולרבות באופן ישיר ו/או באמצעות מומחים מטעמו, וזאת בכל הרשויות הרלבנטיות; נוכח האמור, הקונה מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו ולשביעות רצונו, ובכפוף לנכונות הצהרות מנהל העיזבון הוא מוותר על כל טענה או תביעה מחמת פגם, מום נסתר או אי התאמה הקיימים בממכר.
- 3.2 הקונה מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים כי, בכל מקרה אין למנהל העיזבון אחריות כלשהי למצבו או לטיבו של הנכס, כולל כל חלקיו ומערכותיו, וכי אינו אחראי אישית לכל עניין הקשור לנכס - והקונה מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל תלונה, טענה או תביעה ממין זה כלפיו.
- 3.3 הקונה מצהיר כי אין כל מניעה חוקית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו.

העסקה

.4

- 4.1 מנהל העיזבון מתחייב בזאת למכור לקונה את הממכר יחד עם כל הזכויות שיש לבעלים בממכר ולאפשר מבחינתו את רישום הזכות בממכר על שם הקונה, ואילו הקונה מתחייב בזאת לרכוש את הזכויות בממכר ממנהל העיזבון, לקבל ממנו את החזקה בו ולרשום את הזכויות בממכר על שמו בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 4.2 הקונה רוכש את הממכר ממנהל העיזבון במצבו הקיים של הממכר (As Is), לרבות ליקויים או חריגות כמפורט בחוות דעת השמאי, או אחרים ככל שישנם - ידוע לקונה המצב הפיזי והתכנוני של הנכס והוא מוותר על כל טענה או תלונה או תביעה בגין כך.
- 4.3 החזקה בממכר תימסר לקונה, בכפוף לקבלת מלוא התמורה בגין הממכר, בתוך 30 יום ממועד החתימה על ההסכם, או ממועד אישור בית המשפט לאישורו ככל שזה יידרש; במידה שהקונה ישלם את מלוא התמורה בגין הנכס קודם לחלוף 30 הימים הנ"ל - תימסר לו

5 התמורה והמועדים

5.1 עבור הממכר בלבד ישלם הקונה למוכר סך של _____ ש"ח (להלן - **התמורה**), וידוע לקונה כי סך התמורה הוא עבור הבית במצבו בלבד וכי אינו כולל מיטלטלין מכל מין וסוג שהוא.

5.2 סכום התמורה ישולם כדלקמן:

5.2.1 תשלום ראשון בשיק בנקאי על סך של _____ ש"ח יימסר לידי מנהל העיזבון ומשוך לפקודתו, במעמד החתימה על הסכם זה - כנגד תשלום זה יוחזר לקונה השיק הבנקאי שמסר למנהל העיזבון ביחד עם הצעתו לרכישת הנכס. רק לאחר קבלת אישור בית המשפט להסכם ובכפוף לה, יוצג השיק הבנקאי על סך _____ ש"ח לפירעון בפועל.

הקונה מתחייב לרשום הערת אזהרה לזכותו אצל רשם המקרקעין, ולמשכן את זכויות המוכר ברשם המשכונות בתוך 48 שעות ממועד אישור בית המשפט את ההסכם, ומנהל העיזבון מסכים לכך. ככל שהקונה לא רשם הערת אזהרה ומשכון לטובתו בתוך 2 ימי עבודה ממועד אישור בית המשפט את ההסכם - יהיה מנהל העיזבון רשאי בכל מקרה להציג את השיק לפירעון.

5.2.2 תשלום שני בסך כולל של _____ ש"ח יוחזק בנאמנות על ידי מנהל העיזבון בחשבון נפרד שיפתח לצורך כך. מנהל העיזבון יהיה רשאי לעשות בסכום זה כל שימוש חוקי או להעבירו לידי היורשים, לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה או בחלוף 2 ימי עבודה ממועד אישור בית המשפט את ההסכם, לפי המוקדם.

5.2.3 בתוך 30 יום מאישור בית המשפט את ההסכם ישלים הקונה תשלום שלישי של יתרת התמורה בסך _____ ש"ח לידי מנהל העיזבון.

5.2.4 מנהל העיזבון מתחייב כי ימציא לקונה בתוך 7 ימי עבודה את החלטת בית המשפט המאשר או דוחה את העסקה.

5.3 עם קבלת מלוא התמורה ימציא מנהל העיזבון לקונה אישורים ומסמכים המאפשרים העברת זכות הבעלות בנכס על שם הקונים כשהיא נקיה מכל חוב או זכות של צד שלישי אחרת, כדלקמן:

5.3.1 ייפוי הכוח הבלתי חוזרים כאמור בסעיף 6.2 שלהלן.

5.3.2 טופס בקשה לרישום מקרקעין חתום ומאומת כדין.

5.3.3 5 שטרי מכר חתומים על ידי מנהל העיזבון ו/או המוכר ומאומתים כדין.

5.3.4 אישור הרשות המקומית המופנה לרשם המקרקעין להעברת רישום הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה, לרבות אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה על תשלום היטל השבחה או פטור ממנו, בכפוף לאמור בסעיף 7.5 שלהלן.

5.3.5 אישור רשות המסים/מיסוי מקרקעין על תשלום מס שבח בגין העסקה או פטור ממנו.

5.3.6 צו של בית משפט המורה על העברת הזכויות לקונה בנכס לפי סעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח-1968 - נכס הנמכר על ידי בית משפט או רשות אחרת על פי דין, עוברת הבעלות לקונה נקיה מכל שעבוד, עיקול

וזכות אחרת בנכס.

5.3.7 צו המורה על מחיקת ההערה בדבר מנהל עיזבון הרשומה בנסח הטאבו.

5.4 המצאת כל האישורים הנ"ל בצרוף מסירת החזקה בנכס, כמוה כמילוי מלוא התחייבות המוכר ו/או מנהל העיזבון כלפי הקונה על פי הסכם זה.

5.5 היה ובעת קבלת מלוא התמורה בגין הנכס לא יהיו בידי מנהל העיזבון כל האישורים כמפורט בסעיף 5.3 לעיל, יחזיק סך של _____ ₪ בנאמנות עד להמצאתם. הקונה מסכים לכך שמנהל העיזבון ישלם ככל שיידרש מתוך הסכום הנ"ל על מנת להשיג את האישורים אשר מנהל העיזבון מחויב להמציא לקונה.

5.6 בכל מקרה בו שילם הקונה את מלוא תמורת הממכר ובכפוף לאישור ההסכם על ידי בית המשפט ימסור מנהל העיזבון את החזקה בנכס לקונה. מובהר בזאת, כי אין בהפקדת הפיקדון כאמור לעיל כדי לגרוע מחובת מנהל העיזבון לשלם במועד את כל המסים ותשלומי החובה החלים עליו על פי הסכם זה לרבות לצורך השגתם של כל מסמכי ההעברה ואישורי המסים, בהתאם להתחייבויותיו של מנהל העיזבון על פי הסכם זה.

5.7 כל התשלומים יבוצעו על ידי הקונה בהמחאות בנקאיות ו/או בהעברות בנקאיות משוכות לפקודת מנהל העיזבון.

העברת זכויות, מסירת החזקה

.6

6.1 העברת הזכויות בנכס ע"ש הקונה תבצע על ידי הקונה, על חשבונו ועל אחריותו, וזאת לאחר מילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ובכפוף לכך שמנהל העיזבון ימציא לקונה צו רשמי להעברת הזכויות החתום על ידי בית המשפט – המאשר זאת בפועל.

6.2 במעמד חתימת הסכם זה יחתום מנהל העיזבון על יפוי כוח בלתי חוזר, ובו ייפה את כוחו של ב"כ הקונה לחתום, בשמו ובמקומו של מנהל העיזבון, על כל מסמך הנחוץ לשם השלמת העברת הזכויות בממכר לשם הקונה (לעיל ולהלן - **יפוי הכוח**) וכן על שטרי מכר (לעיל ולהלן - **השטרות**); יפוי הכוח הנ"ל והשטרות יופקדו במעמד חתימת הסכם זה בידי הנאמנות של עוה"ד יוסי ברוך, אשר יעשה שימוש במסמכים הללו ויעביר אותם לב"כ הקונה אך ורק כנגד תשלום מלוא התמורה.

6.3 במעמד החתימה על החוזה יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עוה"ד יוסי ברוך למחוק כל הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין או משכון ברשם המשכונות, שנרשמו לטובת הקונה. יפוי הכוח יוחזק בידי עוה"ד יוסי ברוך בנאמנות ולא ייעשה בו שימוש אלא אם הפר הקונה הסכם זה הפרה יסודית והוא לא תיקן אותה בתוך 14 ימי עסקים לאחר שקבל על כך התראה בכתב. במידה והקונה יפר הסכם זה הפרה יסודית ומנהל העיזבון יבטל את הסכם המכר, אזי מנהל העיזבון יהיה רשאי למחוק את הערת האזהרה או המשכון – המחיקה כאמור לעיל מותנית בכך שקודם לכן יפקיד מנהל העיזבון בידי הנאמנות של ב"כ הקונה את כספי התמורה ששולמו לו בניכוי הפיצוי המוסכם והוצאות המחיקה, עם הוראה בלתי חוזרת להעבירם לקונה לאחר המחיקה בפועל.

6.4 במועד מסירת החזקה בממכר יחתמו מנהל העיזבון ו/או היורשים על כל מסמך שיידרש לשם העברת זכויות המוכר במתקני חשמל, גז או מים לשם הקונה, ובלבד שהקונה יפקיד פיקדונות כנדרש במידת הצורך על מנת לאפשר שחרור פיקדונות קיימים לטובת מנהל העיזבון היכן שהם נדרשים בפועל באותן חברות, או לחילופין – הקונה ישלם למנהל העיזבון את שווי הפיקדונות ויעבירם על שמו.

6.5 הקונה מתחייב להשלים הטיפול ברישום הזכויות בנכס על שמו לא יאוחר מ-60 ימים לאחר שמנהל העיזבון מילא את כל התחייבויותיו כלפי הקונה, וידוע לקונה שלאחר מועד זה רשאי מנהל העיזבון לבקש את שחרורו מתפקידו.

6.6 מוסכם בין הצדדים, כי ממועד מסירת החזקה בנכס האחריות המלאה לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לאדם ו/או לרכוש בנכס ו/או עקב השימוש בנכס מוטלת על הקונה בלבד, והקונה יהיה אחראי

למילוי כל הוראות הדין החלות על הנכס ו/או על מחזיק בנכס, לרבות תשלום כל התשלומים וכל ההוצאות בגין אחזקה שוטפת של הנכס.

7 מסים ותשלומי חובה

- 7.1 הצדדים מתחייבים בזה האחד כלפי משנהו לחתום על הטפסים שיש להגישם לרשות המסים/מיסוי מקרקעין בעניין מס רכישה או שבח או כל מס אחר העשוי לחול בקשר לעסקה נשוא הסכם זה ובמועד החוקי הקבוע לכך.
- 7.2 מס שבח אם יחול, יחול על המוכר – הקונה יודע ומסכים כי הוא ישולם על ידי מנהל העיזבון מן הכספים המוחזקים אצלו, אשר ימציא לקונה אישור על תשלום המס או פטור ממנו.
- 7.3 מס רכישה אם יחול, יחול על הקונה וישולם על ידו במלואו ובמועדו – באחריות הקונה להמציא לידי מנהל העיזבון אישור רשמי על תשלום המס או פטור ממנו.
- 7.4 כל תשלומי החובה מכל סוג עבור מסים, אגרות, ארנונה, היטלים, קנסות, לרבות החשבונות עבור מים, חשמל, גז, טלפון, אינטרנט, טלוויזיה או וועד בית, לתקופה שעד למועד מסירת החזקה בדירה יחולו על המוכר - ככל שיהיה צורך בביצוע תשלום כאמור לעיל הוא יבוצע מן הכספים המוחזקים אצל מנהל העיזבון ועל ידו, ובאחריותו להמציא לקונה אישור על כך או פטור. החל ממועד מסירת החזקה לקונה – יבוצעו כל תשלומי החובה הללו באחריות הקונה ועל ידו.
- 7.5 היטל השבחה אם יוטל בגין השטח המבונה כיום או בגין זכויות על פי תכנית שתקבל תוקף עד ליום חתימת ההסכם ישולם על ידי המוכר - ככל שיהיה צורך בתשלום היטל השבחה הוא ישולם מידי הכספים המוחזקים אצל מנהל העיזבון ועל ידו, ובאחריות מנהל העיזבון להמציא לקונה אישור על תשלום היטל השבחה או פטור ממנו.
- היטל השבחה שיוטל בגין זכויות על פי תכנית שתקבל תוקף לאחר החתימה על הסכם או כל תשלום חובה שיידרש בגין שינוי בשטח המבונה לאחר מסירת החזקה בנכס לקונה, ישולמו על ידי הקונה ובאחריותו להמציא למנהל העיזבון אישור על תשלום או פטור מהם.

8 הלוואת משכנתא למימון רכישת הנכס על ידי הקונה

- 8.1 במידה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק למשכנתאות לצורך מימון רכישת הנכס לפי הסכם זה יהא עליו לטפל בעצמו בכל הכרוך בקבלת ההלוואה ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך.
- 8.2 כספי ההלוואה יהיו הכספים האחרונים שעל הקונה לשלם למנהל העיזבון על חשבון התמורה.
- 8.3 הבנק המלווה יעביר ישירות את כספי המשכנתא לחשבון הנאמנות של מנהל העיזבון.
- 8.4 מנהל העיזבון יחתום על נוסח התחייבות שיוצג על ידי הבנק המלווה ובלבד שתנאיו יהיו סבירים ונהוגים במהלך עסקיו הרגיל.
- 8.5 יובהר, כי הקונה מתחייב לבדוק זכאותו להלוואה מראש, וכי לא יהא בסירוב הבנק להעניק לקונה את ההלוואה כדי להוות עילה להפרת ההסכם או לביטולו על ידו.
- 8.6 אין בדבר מן האמור לעיל כדי להטיל על מנהל העיזבון כל אחריות במקרה ולא תאושר ההלוואה לקונה, מכל סיבה שהיא.

9 תנאי מתלה

- 9.1 תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של ההסכם הוא קבלת אישורו של בית המשפט.
- 9.2 מנהל העיזבון יגיש בתוך 7 יום ממועד החתימה על ההסכם, בקשה לבית המשפט לאישור ההסכם, אשר תכלול גם הוראה מפורשת המסמיכה את מנהל העיזבון לחתום בשמו של המוכר על כל המסמכים הדרושים לצורך השלמת העסקה, כולל - בקשה לרישום הערת אזהרה או

משכון לטובת הקונה, שטרי מכר, דיווח העסקה לרשות המסים או חתימה על בקשת פטור ממס שבח במידה ותוגש, ייפוי כוח בלתי חוזר, הוראה מפורשת המסמיכה את מנהל העיזבון לחתום בשם המוכר על מסמכי בנק המשכנתאות של הקונה (התחייבות לרישום משכנתא וכיו"ב).
לאחר קבלת אישור בית משפט להסכם, ככל שיינתן - תוגש פסיקתא לחתימתו.

9.3 מובהר בזאת, כי ההסכם ייכנס לתוקפו אך ורק במידה שבית המשפט יאשרו, ולאחר מכן.

9.4 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במידה ותינתן החלטה על ידי בית המשפט לפיה ההסכם אינו מאושר או מבוטל - יהיה ההסכם בטל מעיקרו ומנהל העיזבון ישיב לקונה, בתוך 7 ימי עסקים מיום מסירת הודעת הביטול וחתימת הצדדים על תצהירי ביטול עסקה המיועדים לרשויות המס, את מלוא הכספים המוחזקים על ידו בצירוף הפירות שנצברו.
במקרה כזה והצדדים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה זה כלפי משנהו ו/או כנגד מנהל העיזבון.

10 הפרת החוזה וסעדים

10.1 מבלי לגרוע מזכויות הצדדים על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ומכל תרופה או סעד אחרים או נוספים, מוסכם כי במקרה שצד מן הצדדים להסכם זה לא ישלם במועד סכום כלשהו שתשלומו מוטל עליו על פי הסכם זה, רשאי הצד האחר לאחר שניתן למשנהו הודעה של 7 ימים בכתב ומראש לשלם את הסכום האמור במקום הצד החייב, והצד החייב יחזיר לצד המשלם את הסכום האמור מיד עם קבלת דרישתו הראשונה בכתב לכך.

10.2 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהא הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים בחוק החוזים (תרופות בגין הפרת חוזה), תשל"א-1970.

10.3 על אף כל האמור בהסכם זה, מוסכם בזאת בין הצדדים כדלקמן:

10.3.1 איחור של עד 7 ימים בביצוע התחייבויות הצדדים על פי הסכם זה לא יחשבו כהפרה יסודית של הסכם זה.

איחור הנובע כתוצאה משביתה או עיצומים ברשויות המקומיות או ברשות המסים או במנהל מקרקעי ישראל או ברשם המקרקעין, או כתוצאה מכוח עליון שלצדדים אין שליטה עליו, לא יבוא במניין הימים כמפורט לעיל והתחייבויות הצדדים יידחו עד חלוף 7 ימים לאחר הסרת המניעה כאמור.

10.3.2 תשלומים שהקונה חייב לבצע על פי סעיף 5 לעיל והוא יאחר בביצועם, ישאו ריבית של 1% לכל חודש איחור וריבית באופן יחסי לחלק מהחודש, בגין כל איחור בתשלום או בחלק ממנו - זאת מבלי לפגוע בכל סעד או זכות אחרת העומדים למוכר על פי הוראות הסכם זה או הוראות כל דין.

10.3.3 נמסרה החזקה בנכס לקונה באיחור ישולם לקונה מתוך הכספים המוחזקים על ידי מנהל העיזבון פיצויי בסך של 500 ₪ עבור כל יום איחור - זאת מבלי לפגוע בכל סעד או זכות אחרת העומדים לקונה על פי הוראות הסכם זה או הוראות כל דין.

10.4 במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה, יהיה הצד הנפגע זכאי לפיצוי קבוע ומוסכם מראש מהצד המפר, בשיעור 10% משווי התמורה - זאת בין אם בחר הצד הנפגע בקיום ההסכם ובין אם בחר בביטולו ומבלי לגרוע מזכותו של הצד הנפגע לפיצוי בשיעור גבוה יותר או לכל סעד אחר כחוק.

הצדדים מצהירים כי סכום זה נקבע על יסוד הנזק הצפוי על ידם לצד הנפגע כתוצאה מסתברת של הפרה יסודית של ההסכם.

10.5 במקרה שבו על פי הוראות הסכם זה מותנה מועד קיומה של התחייבות כלשהי של אחד הצדדים בקיום התחייבות מקבילה של האחר, וזה איחר בקיום התחייבותו או לא קיימה כלל -

יידחה מאליו המועד הקבוע בהסכם זה לקיום התחייבותו של הראשון ומבלי לגרוע מזכותו לכל סעד אחר בגין האיחור של האחרון.

10.6 מוסכם כי הצהרות והתחייבויות מנהל העיזבון והקונה בסעיפים 1,2,3,4,5,6,7 ו-8 להסכם זה מהווים סעיפים יסודיים ועיקריים בהסכם זה והפרתם, בכפוף לאמור בסעיף 10.3.1 דלעיל, תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

10.7 מובהר בזאת, כי בתקופה שמחתימת ההסכם ועד לאישורו על ידי בית המשפט לא יהיה רשאי או זכאי איש מן הצדדים לבטלו מחמת הסיבה שטרם אושר.

10.8 יודגש, כי ביטול ההסכם על ידי בית המשפט או רשות שיפוטית אחרת מסיבה כלשהי לא ייחשב בשום אופן להפרת ההסכם על ידי מנהל העיזבון ו/או המוכר.

11 שונות

11.1 כל שינוי בהסכם זה יערך בכתב בלבד וייחתם מראש בידי הצדדים או ב"כ - לא יהיה תוקף לכל שינוי להסכם זה, אלא אם כן נערך באופן כאמור.

11.2 ויתור או ארכה שניתנו במקרה אחד לא ייחשבו כויתור או ארכה במקרה אחר, בין באותו עניין ובין במקרה אחר.

11.3 צד אחד לא ייראה כמוותר על זכות על פי הסכם זה על ידי התנהגותו, אלא אם הויתור כלול במסמך החתום על ידו - ויתור בכתב יהיה תקף רק לגבי הזכות האמורה במסמך הכתוב ולא יהיה בכוחו להשפיע על זכויותיו האחרות של אותו צד.

11.4 כתובות הצדדים המצוינות במבוא להסכם רשמיות ומחייבות אותם לצורך קבלת הודעה ומסירת דברי בי-דין.

הודעות הצדדים תשלחנה זה לזה בכתב בדואר רשום או במסירה אישית לכתובות כאמור - הודעה שתשלח בדואר רשום מסיניף דואר תיחשב כאילו התקבלה בתום ארבעה ימים מיום המשלוח, הודעה שנמסרה על ידי שליח ביד תיחשב כאילו התקבלה תוך 24 שעות ממסירתה.

11.5 מוסכם על הצדדים כי הקונה רשאי להקדים תשלום כלשהו מתשלומי התמורה או חלק מהם - זאת בתנאי שהודיע על כך למוכר 3 ימי עסקים מראש לפחות ובתנאי שכל תשלום לא יפחת מהסך של 250,000 ₪. הקדים הקונה לשלם יתרת התמורה - תוקדם בהתאם מסירת החזקה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מנהל העיזבון

קונה 1

קונה 2