<u>הסכם מכר</u>

שנערך ונחתם ברמת גן ביום _____לחודש ____ 2019

בין

1. _____ **ת.ז.** _____
2. _____ **ת.ז.** _____

<u>מרח'</u>
(שניהם ביחד ולחוד שיקראו להלן בהסכם מכר זה: "**המוכר**")

<u>מצד אחד</u>

לבין

1. _____ **ת.ז.** _____
2. _____ **ת.ז.** _____

<u>מרח'</u>
(שניהם ביחד ולחוד שיקראו להלן בהסכם מכר זה: "**הקונה**")

<u>מצד שני</u>

הואיל והמוכר מצהיר כי הנו הבעלים והנו המחזיק כדין של דירת מגורים בת _ חדרים בקומה __ + קומת גג, כולל חדר על הגג, הנמצאת ברחוב _____ __ ___ והידועה כחלקה ____ בגוש _____ והרשומה בלשכת רישום המקרקעין ב_____ (להלן: "**הדירה**" ו/או "**הנכס**");

מצ"ב **<u>כנספח א'</u>** להסכם זה נסח לשכת רישום המקרקעין.

והואיל: והמוכר מצהיר כי, למיטב הבנתו, אין מניעה חוקית, חוזית או אחרת וכי יש לו את הזכות המלאה להתקשר בחוזה זה וברצונו למכור את כל זכויותיו בנכס ולהעבירן לקונה בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה, כפי שיפורט להלן;

והואיל: והמוכר מצהיר כי הנכס נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכון, משכנתא ו/או זכות צד ג' כל שהיא ומתחייב שכך יישאר עד למועד מסירתו והעברתו לקונה.

והואיל: והקונה מצהיר כי בדק את הנכס ואת הרישומים לגביו בכל רשות רלוונטית ומצא אותו מתאים למטרותיו והוא מוותר על כל טענת אי התאמה;

והואיל: והקונה הסכים להצעתו של המוכר לרכוש את כל זכויותיו בנכס ולהעביר על שמו את זכויות הבעלות בנכס בכפוף לתנאי הסכם זה;

<u>לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן</u>:

1. כל האמור במבוא להסכם זה הנו חלק בלתי נפרד מן ההסכם גופו.

2. שינוי כל תנאי מתניות הסכם זה טעון מסמך בכתב בחתימת הצדדים ואין ולא יהיה תוקף לכל שינוי בו זולת אם נעשה בכתב כאמור.

3. המוכר מצהיר כי הוא הבעלים החוקיים היחידי של כל הזכויות בדירה, וכי הדירה נקייה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא ו/או זכות צד ג' כלשהי, ומתחייב שכך יישאר עד למועד מסירתו והעברתו לקונה.

4. בכפוף למילוי התחייבותו של הקונה עפ"י הסכם זה, המוכר מתחייב למסור את הנכס במועד מסירת החזקה לידי הקונה, כשהנכס נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכון, משכנתא ו/או זכות צד ג' כל שהוא.

5. הקונה רוכש בזה מהמוכר את הנכס ומתחייב לשלם לו את מלוא התמורה עבורו במועדים כאמור בהסכם זה ולקבל מהמוכר את הנכס ואת זכות הבעלות והחזקה הבלעדית בו ובמצבו הנוכחי, ולמעט בלאי סביר ממועד חתימת חוזה זה עד ליום מסירת החזקה בפועל.

6. המוכר מתחייב לגרום לכך שמעתה ועד להשלמת רישום הבעלות בדירה על שם הקונה כדין, לא תשועבד ו/או תעוקל הדירה או זכויותיו בה בכל דרך. האמור לעיל הוא אך ורק לגבי מחויבויותיו של המוכר ולא יחול בגין מחויבויותיו של הקונה.

7. המוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו לא קיים פגם ו/או מום נסתר בדירה וכן, הדירה תקינה ולא ידוע לו על ליקויים כלשהם בה, במערכותיה ובתשתיות שלה וכי אין בדירה בעיית רטיבות, והוא מתחייב לשמור על הדירה ולמסור את החזקה בדירה לקונה כפי שהיא במצבה היום, למעט בלאי סביר. בכל מקרה של נזק לדירה עד למסירת החזקה בדירה, האחריות לנזק תהא על המוכר בלבד, ויהא עליו לתקן את הנזק ולשאת בעלות התיקון. כן מצהיר המוכר כי לא ביצע בנייה ללא היתרים וכי למיטב ידיעתו הדירה בנויה עפ"י היתרים כדין.

8. הקונה מצהיר כי הינו רוכש את הנכס במצבו הנוכחי של הנכס AS IS. הקונה מצהיר עוד כי ניתנה לו האפשרות ו/או למי מטעמו לראות ולבדוק את הנכס, סביבתו, אופן רישומו, כמו גם את התנאים הנדרשים ע"י הרשויות השונות בקשר לנכס, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, בעיריית _____, במנהל ההנדסה של הרשות המקומית, בוועדה המקומית לתכנון ולבניה ובכל רשות ו/או גוף רלוונטי אחר ולאפשרויות השימוש או האיסור לגביו, וכי הוא מצא את זכויות המוכר בנכס, כמו גם את הנכס, מתאימים לצרכיו וכי לא יהיו לו טענות מאיזה סוג שהם בנוגע למצב הנכס, תכונותיו וכל אי התאמה אחרת.

9. הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנה לו האפשרות ו/או למי מטעמו, לראות ולבחון ולבדוק את הבית מכל בחינה שהיא, לרבות בצורה פיזית, טיב הזכויות המשפטיות, תוכניות בנין עיר, ועדות לתכנון ובניה ויעוד הבית. וכן בדק ברשויות המוסמכות את היתרי הבניה ותוכניות הבניה אפשרות השימוש בבית וניצולו וכן בדק את מצבו של הבית, וכי הוא מסכים בזה לקנות את הבית כפי שהוא ביום החתימה על הסכם זה ובלא שהמוכר ידרש לבצע שינויים ו/או תיקונים ו/או הכשרות כלשהן בבית ומוותר על כל טענה ודרישה כלפי המוכר בגין כך ובגין מצבו של הבית כאמור.

10. המוכר ייצא ידי חובתו בהעברת הזכויות, אם המציא לעורך הדין המטפל בהעברה את כל האישורים ויפויי הכח שהוא חייב בהמצאתם לצורך ההעברה, כאמור בהסכם זה. עם זאת, מודגש כי אין בחתימה על יפויי הכח כדי לגרוע מחובתו של המוכר לעשות כל פעולה שיידרש או לחתום על כל מסמך שיהא צורך בכך, לצורך ביצוע העברת הזכויות.

11. בתמורה ובכפוף לביצוע כל התחייבויותיו של הקונה בסעיף 11 מתחייב המוכר:

א. לחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר לטובת הקונה בו ייפה את כוחו של עוה"ד דרור אוסטפלד לבצע את כל הפעולות הדרושות בהתאם להסכם זה, לחתום על הצהרות למס שבח לשם רישום הזכויות בנכס ועל כל מסמך ו/או התחייבות לצורך העברת כל הזכויות אצל הרשויות, ובכלל זאת בלשכת רישום המקרקעין, על שם הקונה. יפוי הכח הבלתי חוזר יוחזק בידי ב"כ המוכר בנאמנות ויימסר לקונה עם וכנגד תשלום מלוא תמורת הרכישה עפ"י הסכם זה, לידי המוכר.

ב. כנגד תשלום מלוא התמורה במועדה על ידי הקונים, כמפורט בהסכם זה, מתחייבים המוכרים למסור את החזקה בנכס לקונה במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה, כשהוא פנוי ונקי מכל אדם וחפץ, נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכון או משכנתא, צו הריסה ו/או זכויות צד ג' כלשהו וזאת עד ליום _____.

12. תמורת התחייבויותיו של המוכר לפי הסכם זה מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של __ מיליון ו_____ אלף (_____ ₪) (להלן: "**התמורה**"), באופן, במועדים ובתנאים כדלהלן:

(1) סך של _____ ₪ (____ מאות אלף ₪) ישולם בשיק בנקאי ביום חתימת הסכם זה. כאשר החתימה על הסכם זה מהווה אישור לקבלתו. התשלום/השיק יוחזק בידיו הנאמנות של עו"ד דרור אוסטפלד ויועבר למוכר רק לאחר רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לטובת הקונה ו/או 3 ימי עסקים מיום חתימת הסכם זה לפי המוקדם מבין השניים, וזאת אלא אם כן לא ניתן לרשום ה"א מסיבות הקשורות עם המוכר.

(2) התשלום השני בסך של _____ ₪ (_____ מאות אלף ₪) ישולם עד תאריך 10/01/2020.

(3) יתרת התמורה בגין הדירה, בסך של _____₪ (_____ אלף ₪), תשולם בשיק בנקאי ו/או בהעברה בנקאית זהב במעמד וכנגד מסירת החזקה בדירה לקונה ביום _____.יתרת התמורה מהווה את ההפרש שבין התמורה לבין התשלומים הראשון, השני, וכל תשלום אחר שבוצע לפקודת המוכר או הבנק ע"ח התמורה עד אותו מועד. במעמד התשלום תימסר החזקה בנכס לקונה בהתאם לסעיף 11(ב) דלעיל, וכן כל האישורים הדרושים להעברת הזכויות על שם הקונה ובכללם, אישור מס שבח, אישור עירייה – כולל היטל השבחה, שטרי מכר, יפוי כח בלתי חוזר, יפוי כח קונה לביטול הערת אזהרה.

היה ועד למועד זה לא יהיו בידי המוכר אישור מס שבח, ואישור מהעירייה המופנה לרשם המקרקעין ברחובות על היעדר חובות, יופקד מתוך סכום זה פיקדון כמפורט בסעיף 18 להלן. בא כוח המוכר יטפל בהמצאת האישורים הנ"ל.

א. המוכר רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה וזאת בהתרעה מוקדמת של 45 יום. למען הסר ספק הקדמת מועד מסירת החזקה, כאמור, תחייב את הקדמת תשלום יתרת התמורה בהתאם, כנגד מסירת החזקה.

ב. איחור של עד 7 ימים בתשלום כלשהו ו/או במסירת החזקה לא יהווה הפרת הסכם זה, ולא יזכה בסעד.

ג. כל תשלומי התמורה יבוצעו בהמחאות בנקאיות ו/או העברה בנקאית לחשבון המוכר.

ד. מוסכם בין הצדדים כי התמורה היא סופית ואינה ניתנת לשינוי מכל סיבה שהיא.

13. כל המיסים, האגרות והתשלומים, כולל: מיסים עירוניים, מים, חשמל, גז, טלפון, מיסי ועד הבית וכיו"ב החובות והתשלומים המגיעים לכל גורם שהוא – בקשר עם השימוש והחזקה בנכס – יחולו וישולמו על ידי המוכר עד ליום מסירת החזקה בנכס לקונה, ומיום זה ואילך יחולו וישולמו על ידי הקונה.

14. מס שבח מקרקעין, במידה ויחול, יחול על המוכר וישולם על ידו במועד הנדרש ו/או הקבוע לכך עפ"י הדין. המוכר מצהיר כי זוהי דירתו היחידה וכי יגיש בקשה לפטור ממס שבח.

15. מס רכישה וכל התשלומים, האגרות, דמי הטיפול והרישום וההוצאות להעברת הנכס ע"ש הקונה ככל שיידרשו ו/או ברישום משכנתא על זכויותיו בנכס ו/או ברישום הערת אזהרה, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

16. היטל השבחה, אם יחול, בשל תוכנית שאושרה עד למועד חתימת הסכם זה, יחולו וישולמו ע"י המוכר, וממועד זה ואילך יחולו וישולמו ע"י הקונה.

17. הזכויות בחברת החשמל והגז יועברו על שם הקונה, והקונה יחוייב לשלם למוכר את החזר הפקדון המגיע למוכר מחברת הגז. למען הסר ספק, קו הטלפון אינו נכלל בנכס והמוכר זכאי להעבירו ככל שיחפוץ.

18. הוסכם והותנה בין הצדדים כי היה ועד למועד התשלום האחרון לא המציא המוכר לידי הקונה את כל האישורים בגין סילוק החובות לרבות מס שבח, ותשלומים שיידרשו לצורך המצאת אישור עירייה אשר חלה על המוכר האחריות להמציאם, אזי סך של _____ ₪ מתוך התשלום הנקוב בסעיף 12(3) לעיל יופקד בידי עו"ד דרור אוסטפלד כפיקדון נאמנות (להלן: "**הפיקדון**") להבטחת תשלומו, והמוכר מורה בזה לעוה"ד לשלם מתוך כספי הפיקדון כל סכום במידה ויידרש לצורך קבלת האישורים האמורים ולא שולם על ידו על פי דין.

19. עם קבלת כל האישורים האמורים, יעביר עוה"ד למוכר את סכום הפיקדון, ופירותיו, ככל שיהיו.

20. למען הסר ספק מובהר בזאת כי החזקה בדירה תימסר לקונה עם ביצועו של התשלום האחרון במלואו, לרבות הפקדת הפיקדון. הפקדת הפיקדון בצירוף ליתרת התשלום תהווה תשלום מלוא התמורה עפ"י הסכם זה.

21. הקונה יחתום במעמד חתימת החוזה על יפוי כח בלתי חוזר נגדי למחיקת רישום הערת אזהרה ו/או המשכון שיירשמו לזכות הקונה, אשר יוחזק בנאמנות בידי ב"כ המוכר, ובו ייעשה שימוש במקרה שבו הקונה לא שילם תשלום כלשהו על חשבון התמורה במועדו, החוזה בוטל כדין, והוחזר לקונה הסכום שהקונה שילם ע"ח רכישת הדירה, בהפחתת הפיצוי, ככל שהמוכר יהיה זכאי לו. יפוי הכח יבוטל ויימסר לקונה במעמד ביצוע התשלום האחרון לפי סעיף 12(3) לעיל.

22. המוכר מתחייב לאפשר לקונה לרשום הערות אזהרה ו/או התחייבות למתן משכנתא, לטובתו ולטובת בנק למשכנתאות בכל מקום בו רשומה הדירה, ולחתום בתוך 5 ימים ממועד המצאת מסמכי הבנק על כל המסמכים הנדרשים לצורך כך ע"י הבנק בכפוף לזכות המוכר לתקן את מסמכי בנק הקונה באופן סביר ומקובל , ובלבד שסכום ההלוואה יועבר ישירות לידי המוכר מאת הבנק והתשלום המובטח במשכנתא יגיע כתשלום אחרון. לצורך זאת נותן בזה הקונה לבנק הוראה בלתי חוזרת למסירת שיק ההלוואה לידי המוכר. אי קבלת ההלוואה ע"י הקונה לא תחשב כעילה לאי ביצוע תשלומי התמורה במועדם ובלבד שהמוכר חתם על מסמכי משכנתת הקונה בהליך של גרירת משכנתא קיימת או בקשת משכנתא חדשה. למען הסר ספק אישור לשינוי מסמכי הבנק יהיה באחריותו של המוכר ו/או ב"כ המוכר וכל דחייה שתגרם בגין כך תדחה באותו מספר ימים.

23. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי האחריות לקבלת המשכנתא חלה על הקונים באופן בלעדי. ואי קבלת המשכנתא מכל סיבה שהיא לא תהווה עילה לאי ביצוע התשלומים ובמועדם, ובלבד שהמוכר חתם על מסמכי משכנתת הקונה בהליך של גרירת משכנתא קיימת או בקשת משכנתא חדשה.

24. מובהר בזאת כי התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות ובמיוחד התחייבותו לתשלום מלוא התמורה אינה תלויה ואינה מותנית בקבלת ההלוואה, והוא יהיה מחויב בקיום מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, בין אם קיבל את ההלוואה ובין אם לאו. ובלבד שהמוכר חתם על מסמכי משכנתת הקונה בהליך של גרירת משכנתא קיימת או בקשת משכנתא חדשה.

25. היה ויחול איחור במועד מסירת החזקה מטעמים הקשורים בקונה (ולא במוכר), יישא הקונה בכל התשלומים החלים על הקונה עפ"י הסכם זה, לרבות תשלומי ארנונה, חשמל, מים ו/או כל תשלום ו/או מס או אגרה אחרים, החל ממועד מסירת החזקה על אף אי מסירת הדירה בפועל לידי הקונה. מובהר בזאת כי אין במקרה כאמור, כדי לגרוע מכל זכות העומדת למוכר על פי הסכם זה ו/או הדין.

26. כל צד ישא בשכר טרחת עורך הדין דרור אוסטפלד, בסך של 5,000 ₪ לכל צד, המייצג את שני הצדדים בעסקה.

27. כל אחד מן הצדדים מתחייב להופיע בכל משרד שייקבע, ולחתום על התעודות, הטפסים, הבקשות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע העברת הנכס ע"ש הקונה.

28. מועד העברת הממכר על שם הקונה ו/או המצאת המסמכים, מועד מסירת החזקה בממכר לקונה וכל מועדי תשלום התמורה הם מעיקרי הסכם זה, והפרתם תיחשב הפרה יסודית. אולם, איחור שלא יעלה על 10 ימים, בביצוע חיוב ו/או תשלום החל על הצדדים עפ"י הסכם זה, לא יהווה הפרת הסכם, ולא יזכה בסעד כלשהו.

29. במידה והפר צד לחוזה זה תנאי יסוד מתנאי החוזה ישלם הצד המפר לצד המקיים פיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש בסך של 10% מהתמורה, בלי כל צורך בהערכת ו/או בהוכחת הנזק וזאת מבלי לפגוע בזכותו של הצד הנפגע לתבוע סעדים נוספים, עפ"י הדין ו/או עפ"י הוראות הסכם זה. שום דבר מהאמור בסעיף זה לא יפגע בזכויות הצדדים לדרוש אכיפת ההסכם וביצועו בעין, או כל סעד אחר הניתנים לו עפ"י הסכם ו/או עפ"י כל דין.

30. יאחר המוכר במסירת הדירה מתחייב המוכר לפצות את הקונה בסכום של 400 ₪ ליום החל מהיום השביעי לאיחור. יאחר הקונה בתשלום מתשלומי התמורה מתחייב הקונה לפצות את המוכר בסכום של 400 ₪ ליום החל מהיום השביעי לאיחור.

31. אי נקיטת פעולה מיידית ו/או מימוש מיידי של זכות הקיימת ע"י מי מן הצדדים לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לא תחשב ולא תראה כהסכמה ו/או ויתור על זכות ו/או על פעולה, וכל שינוי של תנאי מתנאי הסכם זה יהא בר תוקף ויחייב את הצדדים לו, אך ורק אם ייעשה בכתב, ויהיה חתום ע"י כל הצדדים.

32. הסכם זה מבטל כל הסכם או הסכמה שנעשו, אם נעשו, בעבר בין הצדדים.

33. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כאמור בראשו. כל הודעה שתישלח לפי אחת הכתובות דלעיל תחשב כאילו נתקבלה ע"י הנמען 3 ימים לאחר תאריך שליחתה בדואר רשום. הודעה על שינוי כתובת צריכה להינתן גם כן בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום

לאחר שקראו את החוזה והבינו את תוכנו:

_____	_____
המוכר	הקונה