

הסכם מכר

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין

1. _____ מ.ז. _____

2. _____ מ.ז. _____

מכתובת: _____

שניהם יחד וכל אחד לחוד

(להלן: "המוכר")

לבין

1. _____ מ.ז. _____

2. _____ מ.ז. _____

מכתובת: _____

שניהם יחד וכל אחד לחוד

(להלן: "הקונה")

מבוא

הואיל והמוכרים מצהירים כי הם הבעלים הבלעדיים, בדירה בת _____ חדרים ומטבח ואמבטיה ו _____, השוכנת ברחוב _____, מס' בנין _____, בעיר _____, מס' דירה _____, הידועה גם כגוש _____, חלקה _____, תת חלקה _____.

(להלן: "הדירה").

והואיל והמוכרים מצהירים כי הדירה וזכויותיהם בה נקיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או צו הריסה ו/או חוב ו/או התחייבות ו/או זכות צד ג' כלשהי (להלן: "התחייבות צד ג'").

והואיל והמוכרים מעוניינים למכור ולהעביר לקונים את מלא זכויותיהם בדירה, והקונים מעוניינים לקנות ולקבל את הנ"ל מהמוכרים, הכל בתמורה, במועדים ובתנאים המוסכמים להלן,

לכן הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלהלן:

המבוא לחוזה זה על ההצהרות שבו, הינו חלק בלתי נפרד מן ההסכם, ומהווה תנאי לקיומו.

פרק א'

הצהרות המוכר

המוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- א. כי עמד בכל דרישות בעלי הזכויות, כולל תשלום מלא בגין רישומו כבעלים בדירה, וכי יעביר לידי הקונה את מלוא המסמכים לצורך רישום הזכויות המלא בדירה כבעלים.
- ב. הדירה נבנתה כדין, ואין כל חריגות בנייה, ולא התנהלו ואין מתנהלים כנגדה הליכים משפטיים למיניהם בגין חריגות בנייה, וזכויותיו בדירה כפי שהן רשומות כיום, נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהי, וכי אין כל מניעה, עפ"י דין ו/או הסכם ו/או אחרת, להעברת הבעלות בדירה משמו על שם הקונה, ולמסירת החזקה הבלעדית בדירה לקונה, וכי היא ראויה לעמוד בדרישות מקובלות של בנק למשכנתאות לנטילת הלואת משכנתא.
- ג. אין כל מניעה חוקית או אחרת, הידועה למוכר, והמונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולבצע הוראותיו, ונעשו מצידו כל הפעולות הנדרשות לשם חתימתו על הסכם זה, ולשם ביצוע התחייבויותיו על פיו.
- ד. המוכר מתחייב להמציא לקונה, את כל המסמכים הנדרשים ממוכר דירה להמציא לקונה דירה, לצורך רישום מלוא זכויות המוכר בדירה על שם הקונה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי החברה המשכנת.
- ה. המוכר מתחייב לחתום על המסמכים הנדרשים בידי הבנק למשכנתאות לצורך רישום משכנתא על פי דרישת הקונה, ובלבד שלא יוטלו מכך חבויות על המוכר לבד מהתחייבותו לרישום המשכנתא. כמו כן יאפשר המוכר במידת הצורך, לשמאי ו/או לקבלן ו/או לאדריכל ו/או לבעלי מקצוע מטעם הקונה, לבקר בדירה בתאום מראש.

פרק ב'

הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- א. הוא מכיר היטב את הדירה וסביבתה, והוא בדק את הדירה ומידותיה כפי שהיא במועד חתימת החוזה, את מהות זכויות המוכר, את מצבה התכנוני, הפיסי והמשפטי ו/או הרישומי ו/או הסביבתי

של הדירה, עמד על תוכניות המתאר ו/או כל תוכנית אחרת המתייחסת לדירה, וכי מצבה התכנוני הנוכחי והעתידי של הדירה ידוע לו, וכן בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות המוכר בדירה, וכי הוא רוכש את הדירה במצבה הנוכחי והרישומי, כי מצא את הדירה ומערכתיה מתאימים לשימוש ולמטרותיו.

ב. הוא בדק את המצב הפיזי ומצב הזכויות של הדירה, ומצא אותם נקיים מכל מום גלוי, ומתאימים לדרישותיו, ומכל מקום הוא מוחל על כל נזק בגין מום גלוי עד לשווי העסקה. וכן הוא מוחל על כל נזק הנגרם מחמת מום נסתר, הטעיה, טעות, ואילוף, עד 10% משווי הדירה.

ג. הוא רוכש את הזכויות בדירה כפי שהן (AS-IS), על סמך ידיעתו האישית והכרותו את הדירה, וכן על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד, והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על הבטחות, מצגים, פרסומים ו/או התחייבויות של המוכר, והוא מוחל בזאת על כל טענה בענין כלפי המוכר, עד לגובה שווי הדירה.

ד. אין כל מניעה חוקית או אחרת הידועה לו, המונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולבצע הוראותיו, ונעשו מצידו כל הפעולות הנדרשות לשם חתימתו על הסכם זה וביצוע התחייבויותיו על פיו.

פרק ג'

המכירה

א. המוכר מתחייב למכור ולהעביר על שם הקונה את מלוא זכויותיו ואת החזקה בדירה, בכפוף לכך שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו הנובעות מהסכם זה במלואן ובמועדן, והקונה מתחייב לקבל את הזכויות ואת החזקה בדירה, במצבה כפי שהיא במועד החתימה על הסכם זה, פרט לבלאי הנובע משימוש זהיר וסביר.

ב. החזקה בדירה תימסר לקונה, כשהיא נקייה מכל אדם וחפץ, ומכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול זכות צד ג', לא יאוחר מיום _____, וזאת כנגד התשלום האחרון הנקוב בפרק ד'.

פרק ד'

התמורה

הקונה מתחייב בזאת לשלם עבור רכישת מלוא זכויות המוכר בדירה וקבלת החזקה הבלעדית בדירה, סך _____ ₪ (במילים: _____ ₪) (להלן: "התמורה"), במועדים כדלהלן:

1. סך _____ ₪ במעמד חתימת הסכם זה ע"י הקונה בצ'ק בנקאי לפקודת המוכר.

2. היתרה בסך _____ ₪ בצ'ק בנקאי/העברה בנקאית, 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.

פרק ה'

מסירת החזקה והרישום

מוסכם בזאת בין הצדדים כדלקמן:

- א. המוכר מתחייב להעביר לקונה את מלוא זכויותיו בדירה, כפי שהן רשומות כיום, וכן למסור לקונה את החזקה בדירה, וזאת ביום _____ (להלן: "מועד מסירת החזקה"), כשהיא במצבה הפיזי כפי שהוא במועד החתימה על הסכם זה, פרט לבלאי הנובע משימוש זהיר וסביר, וזאת בכפוף לתשלום מלוא סכום התמורה מהקונה למוכר.
- ב. המוכר מתחייב לחתום במעמד חתימת ההסכם, על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפנקסי החברה המשכנת, ולמוסרה לידי הקונה, בכפוף לפירעון התשלום הראשון. רישום הערת אזהרה יבוצע ע"י הקונה בלבד ועל חשבונו.
- ג. הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת ההסכם, על בקשה ויפוי כח לביטול הערת אזהרה, אשר יופקדו בנאמנות אצל _____, וזאת לשם מחיקת הערת אזהרה שתירשם לטובת הקונה, במקרה של הפרת הסכם זה ע"י הקונה. הנאמן יעשה שימוש ביפוי הכח והבקשה למחיקת הערת האזהרה, רק לאחר 7 ימים ממועד משלוח הודעה בכתב על כוונתו זו, לידי הקונה או ב"כ, ובלבד שהקונה לא תיקן הפרתו תוך 7 ימי עסקים מקבלת ההודעה הנ"ל.
- ד. רישום הקונה כבעל הזכויות בדירה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפנקסי החברה המשכנת, יבוצע על ידי הקונה ובאחריותו ועל חשבונו בלבד. המוכר מתחייב להמציא לקונה במועד מסירת החזקה בדירה את כל המסמכים הבאים, לצורך רישום הזכויות על שם הקונה (להלן: "האישורים"):
 1. יפוי כח בלתי חוזר להעברת כל זכויות המוכר בדירה על שם הקונה.
 2. 5 עותקים חתומים על ידיו של הסכם זה.
 3. בקשה לרישום מקרקעין.
 4. אישור עירייה לצורך העברת ורישום זכויות המוכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, בתנאי שהקונה יחתום על כל ההצהרות והמסמכים הנדרשים ע"י העירייה לצורך קבלת האישור.
 5. אישור מס שבח.
- ה. הקונה יורה לנאמן על השבת יפוי כח בלתי חוזר שחתם הקונה לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתו.
 1. בהמצאת כל האישורים הנ"ל, יוצא המוכר ידי חובתו בכל הקשור להמצאת האישורים לידי הקונה.

פרק ו'

מיסים ותשלומי חובה

- א. הצדדים מתחייבים לחתום על הצהרות למס שבח מקרקעין אשר תוגש על ידם לאגף מיסוי מקרקעין, לקבלת אישורי מיסים להעברת הזכויות על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. המוכר מתחייב לשלם מס שבח מקרקעין, ככל שיחול.

- ג. הקונה מתחייב לשלם מס רכישה, ככל שיחול, במועד הקבוע לתשלומו עפ"י הוראות כל דין.
- ד. המוכר מתחייב לשאת בהיטל השבחה והוצאות פיתוח, שהוטלו על הדירה בגין תכניות בניה כמפורט
-
- ה. המוכר מתחייב לשלם מיסים ותשלומים שוטפים וכל תשלומי החובה, החלים על הדירה בגין התקופה הקודמת למועד מסירת החזקה בדירה. הקונה מתחייב לשלם מיסים ותשלומים שוטפים וכל תשלומי החובה, שיחולו על הדירה בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה.
- ו. המוכר מתחייב להמציא לקונה בתוך 7 ימים ממסירת החזקה, אישור תשלום ועד בית על התקופה שעד למועד מסירת החזקה.

פרק ז'

הפרות ותרופות

- א. הפרה של איזו מהתחייבויות הקונה או המוכר, על פי פרקים א' ב' ד' ה' להסכם זה, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- ב. על אף האמור, מוסכם בזאת כי איחור של עד 7 ימים בביצוע ההתחייבויות הנ"ל (כמפורט בסעיף א) לא יהווה הפרה של הסכם זה. איחור מעל 7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- ג. הצדדים מתחייבים מעכשיו, כי אם הופר ההסכם הפרה יסודית, ישלם הצד המפר לצד הנפגע פיצויים קבועים ומוערכים מראש, ללא צורך בהוכחת נזק, בסכום השווה ל- 10% מהתמורה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר העומדים לצד הנפגע על פי כל דין, ומבלי למנוע מן הצד הנפגע אפשרות לדרוש גם את המשך קיום החוזה. הצדדים אומדים סכום זה כפיצוי סביר וצפוי בגין נזק שייגרם כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם.
- ד. הצדדים מתחייבים מעכשיו, כי ככל שנפל פגם בהצהרותיהם, בזכות הצד שכנגד לבטל את החוזה בתוך 7 ימים מיום היוודע ההפרה, מבלי לגרוע בזכויותיו לקבל פיצוי כנ"ל.
- ה. לשם הזהירות, ומבלי לפגוע בכל המועדים הנקובים בחוזה זה, היה ותיווצר מניעה כלשהיא אשר אינה בשליטת מי מהצדדים, כמחלה או אבל, ולרבות שביתות ו/או עיצומים במשק, מלחמה, פעולות טרור המונעים רישום ומעכבים גיוס כספים המובטחים במשכנתא, אזי ידחו המועדים למועד שהוא 5 ימים אחרי הסרת המניעה.
- ו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייבים הצדדים מעכשיו, בכל ההתחייבויות הנובעות מהוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970, וזאת בנוסף לכל סעד אחר המוקנה להם על פי דין ו/או על פי ההסכם.

פרק ח'

כללי

- א. מוסכם בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה, לא יחייבו את הצדדים אלא אם ייעשו בכתב וייחתמו על ידם.
- ב. הודעות מצד למשנהו תישלחנה בכתב ובדואר רשום, לפי הכתובות הרשומות במבוא להסכם זה, ותיחשבנה כאילו נמסרו לנמען 72 שעות לאחר המשלוח, אלא אם נמסרו ביד קודם לכן.
- ג. תוקף ההסכם וקיומו מותנה בנכונות ההצהרות ובקיום ההתחייבויות האמורות בו.
- ד. נכסי הצדדים השייכים להם בהווה ושייקנו בעתיד, משועבדים לצורך קיום ההסכם.
- ה. כדי להינצל מחשש ריבית, מקבלים על עצמם הצדדים היתר עיסקא התקף על פי הלכה, כמקובל, וכל לשון בהסכם שמשמעותה חיוב ריבית תתפרש כחיוב לפי היתר עיסקא.
- ו. כל התנאים האמורים בהסכם, נעשו כתנאי בני גדר ובני ראובן, באופן התקף על פי ההלכה.
- ז. הצדדים מקבלים על עצמם את דעת הפוסק הנותן יותר תוקף לכל האמור בהסכם, והם מתחייבים מעכשיו בכל התחייבות הנובעת מדעת אותו פוסק, ומוחלים על כל זכות שאינה מגיעה להם לפי אותו פוסק, עד לסכום שווה הדירה.
- ח. כל צד מקבל עליו נאמנות הצד שכנגדו לטעון שחובות הנובעים מהסכם זה טרם נפרעו, וזאת ככל שלא הוכח אחרת בהוכחה ברורה.
- ט. הצדדים מקבלים על עצמם בקנין גמור מעכשיו, כבורר מוסכם את..... או את מי שימונה על ידיו כבורר, לדון בכל הנובע מהתחייבויות ההסכם ובדרכי אכיפתו, בין לדין ובין לפשר, באופן המחייב על פי דין תורה, ועל פי חוקי המדינה.
- י. הצדדים מבטלים כל מודעא ומודעא דמודעא הנוגדים את תוכן ההסכם, וכן הם פוסלים כל עדות הנוגדת את קיום תוכן ההסכם.
- יא. כל ההתחייבויות והמחילות האמורות לעיל, נקנו מעכשיו מאת הצדדים ועל ידיהם, בקנין היותר מועיל, בכלי הכשר לקנות בו, בפני בית דין חשוב.
- יב. חתימת הצדדים על החוזה מהווה קנין סיטומתא על כל האמור בו.

הקונה

המוכר