

הסכם מכר לדירת מגורים

שנערך ונחתם ברמת גן יום _____ בשבוע _____ תשע"ו _____ לחודש _____ שנת _____

בין: 1. גב' _____ ת.ז. _____ 1. גב' _____ ת.ז. _____
2. מר _____ ת.ז. _____ 2. מר _____ ת.ז. _____

כתובת: _____ כתובת: _____
[יחד ולחוד, להלן: "המוכרים"] מצד אחד [יחד ולחוד, להלן: "הרוכשים"] מצד שני

א. עיקרי ההסכם:

1. תיאור הזכויות של המוכרים: זכות ה _____, בהתאם לרשום בפנקס _____, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ב _____, חלק ברכוש המשותף: _____.
2. כתובת הדירה: _____.
3. הדירה רשומה כגוש: _____ חלקה: _____ חלקת משנה: _____ [סעיפים 1-3 לעיל יכוננו להלן: "הדירה"].
4. התמורה: _____ ש"ח [במילים: _____ שקלים חדשים].
5. בדירה קיימים שוכרים בשכירות בלתי מוגנת לפי הסכם שכירות המצורף להסכם זה.
6. על זכויות המוכרים בדירה רשומה משכנתה בסכום של _____ ש"ח שיתרתה לסילוק נכון ליום _____ היא כ- _____ ש"ח, בהתאם למכתב בנק _____ שמצורף כנספח להסכם זה.
7. לוח התשלומים:
 - א. סכום של _____ ש"ח, ישולם למוכרים על ידי הרוכשים במעמד החתימה על הסכם זה [להלן: "התשלום הראשון"] בכפוף להוראות סעיף 23 (נאמנות לרישום הערת אזהרה בתשלום הראשון).
 - ב. סכום של _____ ש"ח, ישולם למוכרים על ידי הרוכשים עד ליום: _____ (_____ ימים מהחתימה) [להלן: "התשלום השני"].
 - ג. סכום של _____ ש"ח, ישולם למוכרים על ידי הרוכשים במועד מסירת החזקה [להלן: "התשלום השלישי" או "יתרת התמורה"].
8. מועד מסירת החזקה: _____

ב. נספחים:

נספח א': נסח מלשכת רישום המקרקעין.	נספח ו': הוראות בדבר משכנתה של הרוכשים.
נספח ב': צילום תעודות הזהות של הצדדים.	נספח ז': הסכם שכירות בלתי מוגנת של הדירה.
נספח ג': דוגמה ליפוי כח בלתי חוזר מטעם המוכרים.	נספח ח': אישור עיריית _____ מיום _____ בדבר העדר חובות בהיטל השבחה.
נספח ד': יפוי כח בלתי חוזר מטעם הרוכשים למחיקת הערת האזהרה ולביטול העסקה.	נספח ט': מכתב מטעם בנק _____ בדבר יתרה לסילוק המשכנתה של המוכרים.
נספח ה': הוראות הנאמנות.	נספח י': נספח מסירת חזקה.

הרוכשים: _____ המוכרים: _____

ניר בר משרד עורכי דין ונוטריון

"בית הקרן", קומה 8, התע"ש 10, רמת גן, 52523, מתחם הבורסה ליהלומים
טלפון: 03-7527002/4 פקסימיליה: 03-7527003

אתר המשרד: www.barlawyers.com דואר אלקטרוני: nir@barlawyers.com



ג. קביעות ומינוחים:

9. "החפצים" שנשארים בדירה: _____ (בכפוף למצבם במועד המסירה וללא אחריות לתקינותם).
10. "הפיקדון" או "סכום הפיקדון": _____ ש"ח.
11. "אישורים": [א] אישור על פטור ו/או תשלום מס שבח מקרקעין [ב] אישור הוועדה המקומית ועיריית _____ בדבר העדר חובות לעירייה ובכלל זה העדר חובות היטל השבחה עד מועד החתימה על הסכם זה, והעדר חובות ארנונה עד למועד מסירת החזקה [ג] יפוי-כח בלתי חוזר מטעם המוכרים להעברת כל הזכויות בהסכם זה לטובת הרוכשים [ד] 5 שטרות העברת זכויות בטאבו ערוכים וחתומים כדבעי [ה] בקשה לרישום במקרקעין ערוכה חתומה ומאומתת.
12. "הפיצוי המוסכם": 10% מהתמורה, סך הכל: _____ ש"ח.
13. ב"כ הרוכשים: עו"ד _____, שכתובתו: _____.
14. דרכי תשלום של הרוכשים למוכרים: כל תשלום של הרוכשים למוכרים יהיה אך ורק בשקלים חדשים ואך ורק באחת מ-2 הדרכים הבאות בלבד: שיק בנקאי של מוסד בנקאי ישראלי או בהעברה בנקאית באמצעות מערכת זה"ב [זיכויים והעברות בזמן אמת] לחשבון הבנק של המוכרים.
15. תשלום של הרוכשים: לעניין קביעת מועד ושעת התשלום של הרוכשים, ייחשבו רק המועד והשעה בהן נתקבל הכסף בפועל בחשבון הבנק של המוכרים, לחליפין ייחשב רק מועד ושעת קבלת השיק הבנקאי של הרוכשים בפועל בידי המוכרים, בהתאמה. מקום התשלום בהסכם זה הינו בבייתם של המוכרים.
16. הקדמת תשלומים: הרוכשים יוכלו להקדים תשלומים בתיאום עם המוכרים. מוסכם כי אין בהקדמת תשלומי התמורה כדי להקדים את מועד מסירת החזקה, אלא אם הצדדים הסכימו על כך מראש ובכתב באמצעות נספח מפורש.
17. מועד מסירת החזקה לצורך קיום הסכם זה, ייחשב כיום הנקוב בעיקרי ההסכם כשכל התמורה נתקבלה בפועל בידי המוכרים מאת הרוכשים וכל התחייבויות הרוכשים בהסכם זה מולאו, כאשר הדירה חופשית ופנויה מכל אדם ומכל חפץ מלבד הפריטים המחוברים חיבור של קבע בדירה במצבה הנראה לעין ביום החתימה על ההסכם בכפוף לבלאי סביר והדירה עומדת לרשות הרוכשים, גם אם הרוכשים סירבו ו/או נמנעו לקבל את הדירה.

הצהרות הצדדים:

- הואיל:** והמוכרים מצהירים כי הם בעלי הזכויות בדירה כמפורט לעיל ומתחייבים להעביר את הזכויות בדירה לרוכשים במועד מסירת החזקה בכפוף לקבלת מלוא התמורה ומתחייבים לאפשר את העברת הרישום בדירה על שם הרוכשים בכפוף להשלמת המכר כאשר הרישום בפועל יהיה על-ידי הרוכשים.
- והואיל:** והרוכשים הגישו הצעה לרכישת כל זכויות המוכרים בדירה והמוכרים חפצים למכור לרוכשים את כל זכויותיהם בדירה, כאשר הדירה נקייה מכל משכנתה ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או צו הריסה ו/או זכות צד שלישי ו/או הערת אזהרה לצד שלישי, למעט הערת אזהרה לטובת הרוכשים ובמידת הצורך גם לטובת בנק מטעמם, שסופה ברישום זכויותיהם על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין;
- והואיל:** והמוכרים מתחייבים לא למכור כל זכות או חלק מזכויותיהם בדירה לצדדים שלישיים ו/או לעשות כל שינוי ו/או דיספוזיציה אחרת בדירה ו/או בזכויותיהם בדירה, ולשמור על הדירה במצבה כפי שהיא במועד החתימה על ההסכם בכפוף לבלאי רגיל;
- והואיל:** והרוכשים מתחייבים שלא למכור ו/או להעביר את הדירה ו/או כל זכות מזכותם על-פי הסכם זה לצד שלישי, ולא לעשות כל עסקה ו/או דיספוזיציה בדירה ו/או בזכויותיהם על-פי הסכם זה, באופן ישיר ו/או עקיף, בתמורה או שלא בתמורה, טרם תשלום מלוא התמורה בפועל למוכרים.

הרוכשים: _____ המוכרים: _____

ניר בר משרד עורכי דין ונוטריון

"בית הקרן", קומה 8, התע"ש 10, רמת גן, 52523, מתחם הבורסה ליהלומים
טלפון: 03-7527002 פקסימיליה: 03-7527003

אתר המשרד: www.barlawyers.com דואר אלקטרוני: nir@barlawyers.com



והואיל: והרוכשים מצהירים כי לא הוצגו להם כל מצגים מכל מין וסוג שהם בקשר לדירה, למעט כאמור בהסכם זה ובנספחיו.

לכן הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

ד. כללי:

18. כל האמור במבואות, בעיקרי ההסכם, בקביעות, בהגדרות ובמונחים, בהצהרות הצדדים ובנספחים להסכם זה הינם חלק בלתי נפרד מהסכם זה ויחשבו כסעיפים יסודיים עליהם נשען ההסכם. הקביעות, ההגדרות והמונחים בהסכם זה, כוחם יפה גם לכל הנספחים של הסכם זה. כל הכותרות בהסכם זה הובאו לשם נוחות הניווט בלבד ואין לעשות בהם שימוש פרשני כל שהוא.

19. המוכרים מאשרים כי ככל הידוע להם אין פגם בזכויותיהם בדירה ובכלל זה פגמים פסיים ותכנוניים למעט פגם ו/או מום נסתר.

20. הרוכשים מצהירים בזאת כי הם בדקו אישית ו/או על ידי אנשי מקצוע מטעמם את הדירה, את כל מערכותיה, חדריה וסביבתה, ובדקו את מצבה הפיסי {הדירה נמכרת במצבה הפיסי כמו-שהיא [as.is]}, הסביבתי, התכנוני והמשפטי, ובכלל זה אך לא רק: בלשכת רישום המקרקעין, במנהל מקרקעי ישראל, ברשות המקומית, בתיק הבניין, בתשריט הבניין והדירה ובהיתרי הבנייה, בוועדה המקומית, המחוזית והארצית לתכנון ובנייה, ובמשרד הפנים בקשר לתוכניות שבהפקדה ו/או בשלבי תכנון, ובכל מוסד וגוף אחרים הנדרשים לבדיקה בקשר עם זכויות המוכרים בדירה ו/או רישום זכויותיה ו/או בקשר עם מצבה הפיסי ו/או בקשר עם מצבה התכנוני והסביבתי ו/או בקשר עם התב"עות הקיימות ואלה שבשלבי תכנון, הקשורות לדירה ולסביבתה ו/או זכויות לתכנון הבניה הקשורות בדירה ובמקרקעין עליו היא בנויה ו/או למידות ו/או מדידות המגרש, הבניין והדירה ו/או עם כל הקשור עם הבית המשותף, ככל שקיים, ולתקנון הבית, ומצאו את הדירה וסביבתה הולמים למטרותיהם, בשים לב כי הדירה והבניין ישנים.

21. הרוכשים מוותרים באופן בלתי חוזר על כל טענת מום ו/או פגם ו/או טעות ו/או אי התאמה כלפי המוכרים בנוגע לדירה, לסביבתה ולזכויות בה לרבות זכויות פיסיות, משפטיות ותכנוניות, למעט פגמים ו/או מומים נסתרים שהיו ידועים למוכרים שלא גילו אותם לרוכשים, וכן מוותרים הרוכשים באופן בלתי חוזר כל תביעה ו/או טענה בקשר לפגמים המצויים בדירה ו/או שינויים פנימיים תכנוניים ופיסיים שבוצעו בדירה ככל שבוצעו ו/או לגבי אפשרויות ניצול הדירה ו/או סביבתה ו/או מצבה הפיסי ו/או תשתיות הדירה ו/או מצבה המשפטי ו/או הרישומי ו/או התכנוני של הדירה ו/או בכל הנוגע לשכנים ו/או לסביבת הבניין ו/או למדידות ו/או למידות הדירה, הבניין והמגרש. הרוכשים מצהירים כי המוכרים איפשרו להם להביא – עובר לרכישה – אנשי מקצוע מטעמם על מנת שיבדקו את הדירה, סביבתה וכל מערכותיה, לרבות מבחינה פיסית, תכנונית ומשפטית.

ה. ביצוע התשלומים ומסירת החזקה:

22. תמורת ביצוע התחייבויות המוכרים על פי הסכם זה, הרוכשים מתחייבים לשלם למוכרים את התמורה שנקבעה בהסכם זה, בכפוף להוראות הבאות.

23. "התשלום הראשון" ישולם על-ידי הרוכשים במעמד החתימה על הסכם זה. "התשלום הראשון" יוחזק בנאמנות על ידי ב"כ המוכרים להבטחת רישום הערת אזהרה על ידי הרוכשים עד ל-48 שעות לאחר החתימה על הסכם המכר. לאחר פרק זמן זה, יועבר כל הסכום לידי המוכרים, למעט מצב בו; הוגשה הבקשה לרישום הערת אזהרה על ידי הרוכשים בזמן הנקוב לעיל, אך הבקשה עוכבה בלשכת רישום המקרקעין עקב נסיבות שאינן קשורות עם הרוכשים והרוכשים הודיעו לב"כ המוכרים על הבעיה מייד, ובמקרה זה התשלום הראשון יישאר בנאמנות עד פתרון הבעיה.

24. א. "התשלום השני" יועבר לפקודת המוכרים במועד הנקוב בעיקרי ההסכם.

הרוכשים: _____ המוכרים: _____

ניר בר משרד עורכי דין ונוטריון

"בית הקרן", קומה 8, התע"ש 10, רמת גן, 52523, מתחם הבורסה ליהלומים
טלפון: 03-7527002 פקסימיליה: 03-7527003

אתר המשרד: www.barlawyers.com דואר אלקטרוני: nir@barlawyers.com



ב. "התשלום השלישי" יועבר לפקודת המוכרים במועד הנקוב בעיקרי ההסכם. במידה וקיימת משכנתה של המוכרים על הדירה במועד "התשלום השלישי", תשלום זה יהיה לפקודת הבנק הממשכן של המוכרים, לצורך סילוק המשכנתה והמוכרים מתחייבים להעביר לרוכשים את אישור לשכת רישום המקרקעין [או הגורם בו רשומה המשכנתה] בדבר הסרת המשכנתה תוך 45 ימים ממועד פירעון מלוא תשלום זה בפועל. היה והסרת המשכנתה מתעכבת עקב נסיבות שאינן תלויות במוכרים ו/או עקב נסיבות שקשורות בבנק הממשכן ו/או בלשכת רישום ו/או בגורם המנהל את המרשם, יידחה מועד הסרת המשכנתה בזמן זהה.

25. "יתרת התמורה" תשולם למוכרים במועד מסירת החזקה.

26. מוסכם על הצדדים, כי באם לא יימצא בידי המוכרים, במועד מסירת החזקה, כל ה"אישורים" שעליהם להציג כנגד התשלום, כפי המפורט בהגדרתם לעיל, הרוכשים יעבירו למוכרים את יתרת התמורה בניכוי סכום הפיקדון שיופקד במועד זה בידי ב"כ המוכרים, עו"ד ניר בר בנאמנות, וזאת להבטחת קבלת הפטורים ו/או לצורך תשלום המס וכל התשלומים הנדרשים לצורך קבלת כל ה"אישורים", כהגדרתם לעיל.

27. הנאמנות תהיה כפופה להוראות נספח ה': "הוראות הנאמנות".

ו. תשלומים נלווים ואישורים

28. כל ההוצאות, החובות, המיסים והתשלומים החלים ו/או שהוטלו על המוכרים ו/או על הדירה ו/או בגין הרכוש המשותף הצמוד לדירה ובכלל זה, בגין מסי ארנונה לרשות המקומית, ועד בית [ו/או חברת ניהול, במידה וקיימת], חשמל, גז, ומים; עד למועד מסירת החזקה יחולו וישולמו על ידי המוכרים ומיום מסירת החזקה ואילך יחולו וישולמו על ידי הרוכשים.

29. מס שבח אם יחול, יחול וישולם על-ידי המוכרים. המוכרים יבדקו את זכאותם לפטור ממס שבח ובמידה והם פטורים יבקשו פטורים בהתאם בפני רשויות המס. המוכרים יגישו הצהרות בשומה עצמית תוך המועד הקבוע בחוק, ויהיו רשאים להגיש השגות, עררים וערעורים.

30. מס רכישה ישולם על ידי הרוכשים, ככל שיחול עליהם. הרוכשים יגישו הצהרה בשומה עצמית תוך המועד הקבוע בחוק, ויהיו רשאים להגיש השגות, עררים וערעורים.

31. למרות האמור בהסכם זה ולמען הסר ספק, מובהר כי היטלים ואגרות לרבות אך לא רק: היטל פיתוח, היטל תיעול, היטל סלילה, היטל ביוב, היטל מדרכות, היטל מים וכדומה, שהיום הקובע להטלתם קודם ליום החתימה על הסכם זה וכן היטל השבחה שהוטל בגין זכויות קיימות [גם אם קיימות ולא מומשו] שקיבלו תוקף עד למועד החתימה על הסכם זה ו/או היטל השבחה בגין תב"ע ו/או תוכנית אחרת ו/או עקב הגדלת זכויות בניה ו/או עקב הקלות שניתנו, שקיבלו תוקף עד ליום החתימה על הסכם זה – יחול וישולם על-ידי המוכרים; והחל מיום החתימה וממועד החתימה על הסכם זה – יחולו וישולמו כל הנ"ל על-ידי הרוכשים.

32. מוסכם על הצדדים כי מקום שהיטל ההשבחה שחל על המוכרים עקב תכנית תמ"א 38 או תוכניות בקשר עם זכויות בניה בבית המשותף או תוכניות שדרושות את הריסת הבית המשותף, יהא ניתן לביטול ו/או הפחתה כנגד מסמך או התחייבות של הרוכשים, לא ישולם על ידי המוכרים, והרוכשים מתחייבים לחתום על המסמכים בנוסח המקובל בוועדות המקומיות לתכנון ובנייה ו/או ברשויות המקומיות, ככל שידרש הדבר לצורך קבלת אישורם להעברת הזכויות.

33. הרוכשים מתחייבים לחתום על תצהירים ככל שיידרשו ע"י העירייה, ככל שהעירייה תדרוש תצהיר שכזה בגין תוכניות משביחות שאינן ניתנות לביצוע במעמד חתימת הסכם זה.

34. הצדדים מתחייבים לחתום על כל מסמך ו/או להופיע בפני כל רשות ו/או ב"כ הצד השני ו/או להמציא לצד האחר כל אישור שיתבקש בקשר עם מילוי התחייבויותיהם והתחייבויות הצד השני על פי הסכם זה ובלבד שלא יהיה בחתימה על המסמך אישור ו/או ראייה בדבר הטלת התחייבות נוספת מעבר לאמור בהסכם.

הרוכשים: _____ המוכרים: _____

ניר בר משרד עורכי דין ונוטריון

"בית הקרן", קומה 8, התע"ש 10, רמת גן, 52523, מתחם הבורסה ליהלומים
טלפון: 03-7527002 פקסימיליה: 03-7527003

אתר המשרד: www.barlawyers.com דואר אלקטרוני: nir@barlawyers.com



35. הצדדים יפעלו ביום מסירת החזקה במשותף להעברת כל החשבונות והתשלומים השוטפים הקשורים עם הדירה משם המוכרים לשם הרוכשים ללא כל תמורה נוספת. הרוכשים ישאו בכל עלויות העברות אלה. פיקדון, ככל שישנו, יוחזר למוכרים.
36. המוכרים מתחייבים להמציא לרוכשים מכתב כוונות תוך 7 ימים עם קבלת דרישה לכך. הרוכשים ישאו בעמלה הבנקאית הדרושה עם הוצאת מכתב הכוונות השני ואילך שהוצא בהתאם לבקשתם.
37. הרוכשים מתחייבים לרשום את הדירה על שמם מייד בסמוך לקבלת "האישורים" ולשלוח לבא-כח המוכרים את המסמכים הבאים: [א] אישור לשכת רישום המקרקעין בדבר אישור העברת הזכויות [ב] אישור רישום המשכנתה של הרוכשים, במידה וקיימת.
38. מוסכם בזאת בין הצדדים כי מסירת כל "האישורים" לרוכשים ו/או לבא-כוחם תחשב לכל דבר ועניין כקיום מלוא התחייבויות המוכרים בכל הקשור עם העברת הזכויות לרוכשים, ובלבד שהמוכרים יסירו כל מניעה שקשורה בהם ושאינה מאפשרת את העברת הזכויות, תוך זמן סביר מהרגע שנודע להם עליה.

ז. הפרות ותרופות

39. איחור במסירת החזקה, שלא עקב מעשה או מחדל של הרוכשים: יזכה את הרוכשים לכל הסעדים הבאים וזאת מבלי לפגוע בכל טענה ו/או זכות ו/או סעד העומדים לרוכשים מכח הסכם זה ומכח כל דין: [א] בגין כל יום איחור במסירת החזקה על ידי המוכרים לרוכשים, בנסיבות שאינן קשורות עם הרוכשים, מעבר ל-3 ימים ממועד מסירת החזקה, ישלמו המוכרים לרוכשים פיצוי מוסכם לכל יום איחור בסכום של 350 ש"ח, רטרואקטיבית מיום האיחור. [ב] איחור במסירת החזקה מעבר ל-14 יום, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה; אין באמור כאן כדי ליתן היתר לאיחור כלשהו.
40. איחור של הרוכשים לשלם את התמורה או חלקה, שלא עקב מעשה או מחדל של המוכרים: יזכה את המוכרים מהרוכשים בכל הסעדים הבאים וזאת מבלי לפגוע בכל טענה ו/או זכות ו/או סעד העומדים למוכרים מכח הסכם זה ומכח כל דין: [א] בגין כל יום איחור בתשלום על ידי הרוכשים למוכרים מעבר ל-3 ימים ממועד התשלום הנקוב בהסכם, יתווספו לסכום התשלום, רטרואקטיבית מיום האיחור: תוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בין יום התשלום הקבוע בהסכם ובין יום התשלום בפועל [ובמידה והמדד לתקופה שבין מועד התשלום הקבוע בהסכם ובין מועד התשלום בפועל היה שלילי – קרן התשלום לא תפחת] ובנוסף ריבית דריבית בשיעור של 350 ש"ח ליום למשך כל תקופת האיחור [ב] איחור בתשלום מעבר ל-14 יום ממועדו יהווה הפרה יסודית של הסכם זה; אין בכל האמור כאן כדי ליתן היתר לאיחור כלשהו.
41. מבלי לפגוע בכל האמור בהסכם זה ו/או בתרופות הנקובות לעיל בפרט, כתוספת לתרופות אלה, ומבלי לפגוע בזכותם של הצדדים על פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, לכל סעד ו/או תרופה אחרים [לרבות, אך לא רק, צו לאכיפה, צו לביטול וכל צו אחר] מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:
42. במקרה של הפרת הוראה יסודית מהוראות הסכם זה בידי הרוכשים יהיו המוכרים זכאים:
- 45.1 לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש בסך בשקלים חדשים השווה ל"פיצוי המוסכם", כהגדרתו לעיל, אשר יגיע למוכרים ללא כל צורך בהוכחת נזק.
- 45.2 לחילופין - יהיו המוכרים זכאים לבטל הסכם זה ולהחזיר לקונים את כל הסכומים ששולמו להם על ידיהם עד לאותו מועד, בניכוי הפיצוי המוסכם כשוויו בהסכם זה.
43. במקרה של הפרת הוראה יסודית מהוראות הסכם זה בידי המוכרים, יהיו הרוכשים זכאים:
- 46.1 לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש בסך בשקלים חדשים השווה ל"פיצוי המוסכם", כהגדרתו לעיל, אשר יגיע לרוכשים ללא כל צורך בהוכחת נזק.
- 46.2 לחילופין - יהיו הרוכשים זכאים לבטל הסכם זה ולקבל החזר של כל הכספים ששילמו בגין העסקה נשוא הסכם זה, מאת המוכר, בתוספת הפיצוי המוסכם כשוויו בהסכם זה.

הרוכשים: _____ המוכרים: _____

ניר בר משרד עורכי דין ונוטריון

"בית הקרן", קומה 8, התע"ש 10, רמת גן, 52523, מתחם הבורסה ליהלומים

טלפון: 03-7527002 פקסימיליה: 03-7527003

אתר המשרד: www.barlawyers.com דואר אלקטרוני: nir@barlawyers.com



44. בכל מקרה בו קמה עילת תשלום הפיצוי המוסכם, לסכום הפיצוי המוסכם יתווספו הפרשי עליית מדד המחירים לצרכן החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד תשלומם בפועל.
45. הצדדים מצהירים ומאשרים כי הם חישבו ומצאו את סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם זה כמתאים, ראוי והולם לנוק העתיד להיגרם לכל אחד מהם כתוצאה מהפרה יסודית של הסכם זה על ידי משנהו, והינם מוותרים בזאת מראש על כל טענה בקשר עם הפיצוי המוסכם האמור ו/או שיעורו.
46. אין באמור בהוראות הסעיפים בהסכם זה לעיל כדי לפגוע בזכויות והסעדים המוקנים למי מן הצדדים לפי הוראות חוק החוזים [תרופות בשל הפרת חוזה], תשל"א – 1971, שחל על הסכם זה, וביתר זכויותיהם האחרות של הצדדים על פי הוראת כל דין, לרבות הוכחת נזק, אם אכן נגרם נזק כאמור כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי מי מן הצדדים וכן אין בכלל האמור בהסכם זה כדי לפגוע בזכויות מי מהצדדים לדרוש את אכיפת ההסכם בנוסף לכל סעד אחר הרשום בהסכם זה או המגיע על-פי כל דין.

ת. יפויי כח

47. המוכרים יחתמו במעמד החתימה על הסכם זה על יפויי כח בלתי חוזר אשר יופקד בנאמנות של ב"כ המוכרים המסמיך את ב"כ המוכרים וב"כ הרוכשים יחדיו ולחוד לקיום כל התחייבויות המוכרים בהסכם זה ולפעול גם מטעם 2 הצדדים יחדיו לצורך קיום ההסכם. ב"כ המוכרים יעביר את יפויי הכח לב"כ הרוכשים לאחר תשלום מלוא התמורה בפועל על ידי הרוכשים לידי המוכרים. ביפויי כח בלתי חוזר זה יעשה שימוש ב"כ הרוכשים רק לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה ולאחר תשלום מלוא התמורה למוכרים.
48. הרוכשים יחתמו על יפויי כח בלתי חוזר אשר יופקדו בנאמנות אצל ב"כ המוכרים עבור ביצוע הפעולות הבאות: [א] לביטול הערת האזהרה שתרשם לטובתם [ב] יפויי כח בלתי חוזר לביטול העסקה ברשויות המס ו/או לשכת מיסוי מקרקעין, ולחתום בשם הרוכשים על כל הצהרה מתאימה המופנית לרשות המיסים ו/או לשכת מיסוי מקרקעין [ג] לבצע כל פעולה בבנק של הרוכשים שסופה בביטול הערות האזהרה למוכרים ו/או לבנק מטעמם ו/או לביטול כתב ההתחייבות מטעם הבנק של הרוכשים, לרבות, אך לא רק, השבת כספים לבנק הרוכשים מתוך כספים שנתקבלו מטעם בנק זה ו/או מטעם הרוכשים, ביצוע פירעון מוקדם של ההלוואות, ותשלום כל עמלה ו/או קנס ו/או תשלום לבנק של הרוכשים. לאחר ביטולו כדין של הסכם זה, יהיו המוכרים רשאים להתקשר בחוזה מחייב עם כל צד ג' למכירת הדירה.
- ב"כ המוכרים יעשה שימוש ביפויי-הכח של הרוכשים רק באחד מהמקרים הבאים; [א] הסכם המכר בוטל בהסכמת הצדדים [ב] נרשמה הערת אזהרה שלא בהתאם להוראות הסכם זה [ג] לאחר שהרוכשים הפרו הפרה יסודית את ההסכם להנחת דעתו של ב"כ המוכרים ונשלחה לרוכשים התראה בכתב המפרטת את ההפרה היסודית, והרוכשים לא תיקנו את ההפרה היסודית תוך 7 ימים ממועד קבלת המכתב, ההסכם בוטל על ידי המוכרים והושבו לרוכשים כל הכספים ששולמו בניכוי הפיצוי המוסכם (מובהר כי כל תשלום שנדרש להיות מוחזר לרוכשים ע"פ הסכם זה, מותנה שיוחזר אליהם, בנוסף על כל הוראה בהסכם זה, בהסרת הערת האזהרה ובחתימת הרוכשים על תצהירי ביטול עסקה מול רשות המיסים וקבלת אישור מרשות המיסים על ביטול העסקה, והסרת הערות האזהרה לטובת הרוכשים ולטובת בנקים מטעמם, והסרת כל מגבלה נוספת על הדירה ככל שהוטלה).
49. לאחר ביטול ההסכם, יהיו המוכרים רשאים למכור את זכויותיהם בדירה לרוכשים אחרים, לפי ראות עיניהם ומבלי שהדבר יפגע בזכויותיהם על-פי הסכם זה ו/או על-פי הוראות כל דין.
50. הצדדים מצהירים בזאת כי הם מוותרים באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה כנגד עורכי הדין בגין עשותם שימוש ביפויי הכח בסעיף זה, בנסיבות האמורות דלעיל, שכן בעשותם שימוש ביפויי הכח פועלים עורכי הדין כמורשם ועל פי הרשאתם.
51. יפויי הכח יחתמו ויופקדו במעמד חתימת ההסכם.

המוכרים:

הרוכשים:

ניר בר משרד עורכי דין ונוטריון

"בית הקרן", קומה 8, התע"ש 10, רמת גן, 52523, מתחם הבורסה ליהלומים

טלפון: 03-7527002 פקסימיליה: 03-7527003

אתר המשרד: www.barlawyers.com דואר אלקטרוני: nir@barlawyers.com



52. כל שינוי בהוראות ההסכם יעשה בכתב בלבד, בהסכמת הצדדים וישא את חתימותיהם.
53. כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלומו חל על פי הסכם זה על הצד האחר וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב בדואר רשום לשלמו והצד האחר לא שלמו תוך 14 ימים מיום שנדרש לעשות כן, והסכום ששולם יוחזר לצד שמשלם על ידי הצד השני כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בצירוף ריבית של 0.05% לכל יום.
54. כל אימת שאחד מיחיד המוכרים ו/או הרוכשים יחתום על כל מסמך, כתב מכתב, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור עם הסכם זה, ביצוע הסכם זה והנובע ממנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד המוכרים ו/או הרוכשים, בהתאמה, וחתימה על הסכם זה על ידי יחיד המוכרים ו/או הרוכשים, תחשב לכל דבר ועניין כמתן הרשאה על ידי יחיד המוכרים ו/או הרוכשים, בהתאמה, בינם ובין עצמם, ומאחד למשנהו, לחייב את יחיד המוכרים ו/או הרוכשים, בהתאמה, בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה.
55. התמורה הנקובה בהסכם זה הינה סופית ומוחלטת, אולם, במידה והסכם זה ייחשב לרוכשים כעסקה בעלת זיקה מסחרית כל שהיא ו/או אם הרוכשים ייחשבו כ'קבוצת רכישה' כמשמעה בחוקי המס השונים, הרי שמוסכם כי התמורה איננה כוללת בתוכה את מס הערך המוסף, שיתווסף מעבר למחיר התמורה וישולם על ידי הרוכשים ישירות למשרדי מע"מ, במועד.
56. זכויות והתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה או כל חלק מהם, אינן ניתנות להעברה, המחאה או הסבה ללא קבלת הסכמת הצד השני מראש ובכתב.
57. המוכרים מיוצגים בהסכם זה על ידי בא-כוחם עו"ד ניר בר ואילו הרוכשים מיוצגים על ידי בא-כוחם. בא"כ הרוכשים יטפל בהעברת הזכויות על שם הרוכשים במרשם ובדיווחים למס רכישה, וב"כ המוכרים יטפל בדיווחים למס שבח. כל צד ישא בשכר טרחת עורכי דינו.
58. הרוכשים ישאו בעצמם ועל חשבונם בכל עלויות רישום הערת האזהרה לטובתם ו/או לטובת בנק מטעמם, וכך ישאו הרוכשים בכל העלויות הקשורות עם העברת הזכויות על שמם.
59. כתובת הצדדים לצורכי הסכם זה כפי שהם מופיעות במבוא להסכם. כל הודעה אשר תשלח לפי אחת מהכתובות הנ"ל תחשב כהגיעה ליעדה רק עם קבלת אישור מסירה ו/או עם קבלת אישור טלפוני לפקסימיליה.
60. הסכם זה משקף את כל המוסכם בין הצדדים והוא בא במקום ומבטל כל הבנה, מצג, סיכום, מו"מ, זיכרון דברים וכדומה שקדמו לחתימתו.
61. הצדדים מצהירים כי קראו בעיון רב הסכם זה, הבינו את תוכנו וחתמו עליו מרצונם הטוב והחופשי.
62. בהסכם זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.
63. במידה והסכם זה נחתם על ידי יותר ממוכר אחד, אזי חובותיהם וזכויותיהם של המוכרים בהסכם זה הינן יחדיו ולחוד, ושורת בנייהן ערבות הדדית וסולידארית; במידה והסכם זה נחתם על ידי יותר מרוכש אחד, אזי חובותיהם וזכויותיהם של הרוכשים בהסכם זה הינן יחדיו ולחוד, ושורת בנייהן ערבות הדדית וסולידארית.
64. היה והרוכשים יבקשו לממן את הרכישה בהלוואה אפתיקאית ו/או הלוואה בנקאית מובטחת במשכנתה, הרי שיחולו בעניין זה, הוראות נספח ו' של הסכם זה.
65. תקופות של שביתות והשבחות של מוסדות וגופים הקשורים באופן ישיר בקיום של התחייבות לפי הסכם זה, לא יימנו במניין הימים, שבהם נמנע מצד להסכם זה להשלים פעולה ו/או לקבל אישור עקב שביתה ו/או השבתה זו.

ולראייה לנכונות ולהתחייבויות כל האמור לעיל, באנו כאן הצדדים על החתום:

המוכרים: _____

הרוכשים: _____

ניר בר משרד עורכי דין ונוטריון

"בית הקרן", קומה 8, התע"ש 10, רמת גן, 52523, מתחם הבורסה ליהלומים
טלפון: 03-7527002 פקסימיליה: 03-7527003

אתר המשרד: www.barlawyers.com דואר אלקטרוני: nir@barlawyers.com



נספח ה' להסכם המכר "הוראות הנאמנות"

מוסכם על כל הצדדים להסכם כי על הפיקדון ועל הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

1. סכום הפיקדון יופקד על ידי הנאמן בהתאם לכללי הנאמנות הקבועים בדין וללא הוראה אחרת מצד המוכרים, פיקדון שיקלי יופקד בתוכנית נושאת ריבית פח"ק או פק"מ שבועי מתחדש, ופיקדון מט"ח יופקד בחשבון הנאמנות בערכו ולא יומר לשקלים חדשים. הנאמן לא יהיה אחראי לכלל הפסד שהוא ו/או חסרון כיס בגין השקעת הפיקדון, אם יהיה כזה.
2. אין בהפקדת הפיקדון הנ"ל בנאמנות בידי הנאמן כדי לפטור את המוכרים מתשלום המס ו/או מלוא התשלומים הנדרשים, במידה ויחולו ו/או לא יהיה בסכום הפיקדון כדי כיסוי מלוא התשלומים הנדרשים.
3. המוכרים נותנים לנאמן הוראה בלתי חוזרת לעשות שימוש בכספי הפיקדון, מקום שנדרש תשלום הקשור עם ביצוע הסכם זה מצד המוכרים והמוכרים לא פעלו כך לאחר שקיבלו מהרוכשים הוראה בכתב של 14 ימים מראש לעשות כן.
4. הנאמן יהיה רשאי לעשות שימוש בכספי הנאמנות לצורך הוצאת ערבויות בנקאיות או אחרות על מנת לקבל את "האישורים".
5. הצדדים מצהירים בזה, כי ידוע להם, והם מסכימים לכך: שעל כספי הנאמנות ו/או פירותיהם יחולו תשלומי חובה, מיסים או הוצאות אחרות על פי דין או הסכם עם הבנק; שהבנק ו/או המוכרים בלבד (ולא הנאמן) יהיו אחראים להגשת כל הדיווחים ולתשלום כל המתחייב לכל רשות מוסמכת בכל הנוגע לכספי הנאמנות, פירותיהם, ולפי העניין - הפסדים שיהיו, אם יהיו, מהם; וכן שהנאמן לא יהיה חייב בכל תשלום, דיווח או פעולה, מכל מין וסוג, בין לבנק, לבין לרשות מוסמכת כלשהי ובין למי מהצדדים בקשר עם המיסים, תשלומי החובה או ההוצאות האחרות על פי דין או הסכם עם הבנק כאמור.
6. **שחרור כספי הפיקדון:**
 - 6.1 עם קבלת אישור מס שבח להעברת הזכויות בדירה על שם הרוכשים, יועברו מהפיקדון לידי המוכרים סכום בשיעור של 70% מהפיקדון.
 - 6.2 עם קבלת אישור עירייה לצורך העברת הזכויות בדירה על שם הרוכשים בדבר העדר חובות ארנונה ארנונה והיטל השבחה בכפוף למועדים הנקובים בהסכם, יועברו מהפיקדון לידי המוכרים סכום בשיעור של 20% מהפיקדון.
 - 6.3 עם קבלת יתר ה"אישורים" כמשמעותם בהסכם, תועבר למוכרים כל יתרת הפיקדון.
 - 6.4 כל תשלום של הרוכשים לנאמן, ובכלל זה, תשלום סכום הפיקדון, יחשב כתשלום הרוכשים למוכרים לכל דבר ועניין בהסכם זה.
7. הנאמן רשאי לעשות שימוש בכספי הפיקדון, כולם או חלקם, על מנת לשלם כל תשלום ו/או מס המוטל על המוכרים בהסכם ו/או הקשור בהסכם.
8. הצדדים פוטרים בזאת את הנאמן, באופן בלתי חוזר, בלתי מותנה ובלתי מסויג, מכל אחריות לכל מעשה או מחדל בביצוע התחייבותיו על פי הסכם זה, ומאשרים כי הנאמן לא יישא בכל אחריות מכוח כל מעשה או מחדל, בין אם מבוססים על טעות בעובדה או בדין, טעות בשיקול דעת, רשלנות, או כל דבר אחר, אלא אם המעשה או המחדל האמורים הינם תוצאת מעשה או מחדל שנגקטו על ידי הנאמן בזדון לצורכי רווח אישי.
9. הוצאות חשבון הנאמנות הקשורות עם עמלות בנקים בהתאם לתעריפן הבנק, יקוזזו מסכום הפיקדון.

ולראייה באן הצדדים על החתום:

המוכרים:

הרוכשים:

ניר בר משרד עורכי דין ונוטריון

"בית הקרן", קומה 8, התע"ש 10, רמת גן, 52523, מתחם הבורסה ליהלומים
טלפון: 03-7527002 פקסימיליה: 03-7527003

אתר המשרד: www.barlawyers.com דואר אלקטרוני: nir@barlawyers.com



נספח ו' להסכם המכר - "הוראות בדבר משכנתה של הרוכשים"

מוסכם על כל הצדדים להסכם כי במידה והרוכשים מתכוונים ליטול הלוואה אפותקאית ו/או הלוואה מובטחת במשכנתה ו/או בשיעבוד, כמימון לרכישת הדירה [להלן: "המשכנתה"], יחולו ההוראות הבאות:

הבנק: המשכנתה של הרוכשים תילקח מבנק או בנק למשכנתאות, כמשמעם בחוק הבנקאות [רישוי], התשמ"א-1981, המאושרים ומוכרים על-ידי בנק ישראל בלבד.

1. **התנאים:** המוכרים מתחייבים להעניק את הסכמתם הנדרשת כבעלי הזכויות בדירה על-גבי בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק מטעם הרוכשים בהתקיים כל התנאים הבאים: [א] טרם הסכמת המוכרים לחתום על המסמך, הרוכשים שילמו למוכרים ו/או לנאמן, סכום בשיעור שלא יפחת מ-25% מהתמורה מהון עצמי ולא מהלוואה, והרוכשים שילמו למוכרים בפועל את 2 התשלומים הראשונים לפי הסכם המכר. [ב] הבקשה לרישום הערת אזהרה אינה סותרת את הסכם זה, כפופה אליו ואינה מטילה על המוכרים התחייבויות נוספות מלבד אישור לרישום הערת האזהרה [ג] כל כספי הלוואה יימסרו לידי המוכרים בשיק בנקאי הנושאת את שמם ולמוטב בלבד, ולחליפין בהפקדה ישירה לחשבון הבנק של המוכרים [ד] כספי הלוואה של הרוכשים יהיו התשלומים האחרונים למוכרים [ה] הרוכשים ישפו את המוכרים על כל הצמדה ו/או קנס ו/או ריבית ו/או תשלום אחר הקשור עם השבת כספים לבנק וישפו את המוכרים על כל נזק ו/או חסרון כס ו/או תשלום הקשורים עם המשכנתה של הרוכשים ו/או עם ההתחייבות המוכרים לבנק של הרוכשים [ו] המוכרים יפעלו בהתאם להתחייבויותיהם כלפי הבנק של הרוכשים, ובדין קדימה כלפי הבנק של הרוכשים [ז] למרות חתימת המוכרים על מסמכי הבנק, אחריות לרישום המשכנתה תשאר באופן בלעדי על הרוכשים [ח] לא תירשם הערת אזהרה/התחייבות לרישום משכנתה: בסכום העולה על הסכום שיתקבל על ידי המוכרים מהבנק של הרוכשים לצורך רכישת הדירה בהסכם זה – או – בסכום התמורה בהפחתת ההון העצמי שהוצהר לבנק על ידי הרוכשים וששולם בפועל למוכרים – או – בסכום שיעלה על 75% מהתמורה לרכישה הנקובה בהסכם; הנמוך מבין האפשרויות, ולא תירשם הערת אזהרה/התחייבות לרישום משכנתה ללא הגבלה בסכום [ט] המוכרים יאפשרו ביקור שמאי מטעם הרוכשים, לאחר תיאום עם המוכרים.
2. מוסכם בזאת כי המוכר לא יידרש להסכים לכל החזר ו/או תשלום ו/או חיוב ו/או קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה בגין המשכנתה, ובמקרה בו יידרש לשלם סכומים כאמור לבנק של הרוכשים ו/או לכל מוסד אחר, יתווספו סכומים אלה לסכום הפיצוי המוסכם שהמוכרים יהיו זכאים לקבלם.
3. למען הסר ספק, מוסכם כי אי קבלת הלוואה או משכנתה, מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לאיחור כל שהוא בתשלום הקבוע בהסכם זה מצד הרוכשים, ואין באמור לעיל משום התחייבות איזו שהיא מצד המוכרים שהרוכשים אכן יקבלו ו/או זכאים לקבל הלוואה כאמור.
4. מוסכם על הצדדים כי במידה ובוטל הסכם זה לאחר שניתנה התחייבות המוכרים לטובת הבנק של הרוכשים ו/או נרשמה הערת אזהרה לטובת הבנק, תוך שקמה למוכרים חובת השבה של הכספים ששולמו להם, כי אז ישלמו המוכרים לבנק מתוך כספי ההשבה לאחר ניכוי הפיצויים המוסכמים, את יתרת סכום הלוואה [לרבות: קרן, הצמדה, ריבית, פיצוי וכל תשלום אחר], כפי שתהייה באותה עת ובהתאם להתחייבויות המוכרים כלפי הבנק של הרוכשים. יתרת סכום הלוואה כאמור, תשולם לבנק אלא אם כן אישר הבנק למוכרים בכתב לשחרר ולהשיב את הכספים לרוכשים, כמו כן המוכרים יהיו רשאים לבצע פירעון מוקדם של הלוואות ולשלם כל תשלום הקשור עם כך.
5. הרוכשים נותנים לב"כ המוכרים הוראה בלתי חוזרת לשלם, מתוך כספים שקיבלו ב"כ המוכרים בנאמנות ו/או קיבלו המוכרים, לבנק של הרוכשים [המלווה ו/או בעל המשכנתה הנגררת], כל תשלום ו/או עמלה ו/או קנס על פירעון מוקדם ו/או תשלום אחר, בכל מקרה של סיום הסכם זה.
6. **התחייבות המוכרים כלפי בנק הרוכשים, תעבור לרוכשים עם סיום העסקה:** הרוכשים מתחייבים כי הם ובאי-כוחם יפעלו בהתאם להתחייבות שלקחו על עצמם המוכרים ו/או באי כוחם של המוכרים, בהקשר עם כתב ההתחייבות ו/או הערות האזהרה שנרשמו לטובת הבנק מטעם הרוכשים [להלן בס"ק זה: "התחייבויות לבנק הרוכשים"]. הרוכשים מתחייבים כי עם חתימת המוכרים ו/או נציגם על כתב ההתחייבות לבנק הרוכשים ו/או עם קבלת התמורה, המוקדם מביניהם; הרי שהרוכשים נכנסים בנעלי המוכרים ובאי כוחם בהתחייבויות לבנק הרוכשים, הרוכשים לוקחים על עצמם את כל התחייבויות המוכרים ובאי כוחם של המוכרים בהתחייבויות לבנק הרוכשים, הרוכשים יקיימו את ההתחייבויות המוכרים ובאי כוחם של המוכרים כולן, במועדן ובאופן דווקני, והרוכשים ישפו את המוכרים ו/או את באי כוחם של המוכרים על כל נזק ו/או חסרון כס ו/או תשלום שיידרש ו/או יגרם למוכרים ו/או לבאי כוחם של המוכרים כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הרוכשים הקשור עם התחייבויות המוכרים לבנק של הרוכשים ו/או עם נזק ישיר ו/או עקיף שייגרם למוכרים כתוצאה מהפרת כתב ההתחייבות לבנק של הרוכשים. הרוכשים ימסרו למוכרים את אישור העברת הזכויות ורישום המשכנתה שלהם במרשם. הפרה של הוראה מהוראות ס"ק זה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.
7. **גרירת משכנתה על ידי הרוכשים:** במידה והרוכשים מעוניינים לגרור משכנתה מדירה ו/או נכס אחר לדירה זו, הרי שהמוכרים יסכימו לחתום על מסמכים הדרושים לשם כך, בהתקיים התנאים הבאים כולם: [א] כל התנאים הרשומים בנספח זה כוחם יפה גם לגרירת משכנתה על ידי הרוכשים [ב] הרוכשים המציאו למוכרים מכתב רשמי, מקורי ועדכני מהבנק של הרוכשים המקפל בתוכו סכום מלא של יתרה לסילוק של כל הלוואות הרובצות על הנכס האחר ומתייחס גם לעמלות הפירעון המוקדם, במידה וקיימות (להלן: "סכום הגרירה") [ג] המוכרים קיבלו בפועל מהרוכשים וקודם לאישור המוכרים - סכום הגבוה ב-15% מסיכום סכום הגרירה יחד עם מלוא סכום הפיצוי המוסכם הנקוב בהסכם זה.
8. הקביעות והמונחים של הסכם המכר, כוחם ופרשנותם יפה גם בנספח זה. בכל סתירה יגברו הוראות נספח זה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

_____ המוכרים:

_____ הרוכשים:

ניר בר משרד עורכי דין ונוטריון

"בית הקרן", קומה 8, התע"ש 10, רמת גן, 52523, מתחם הבורסה ליהלומים
טלפון: 03-7527002 פקסימיליה: 03-7527003

אתר המשרד: www.barlawyers.com דואר אלקטרוני: nir@barlawyers.com

