

הסכם

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

1. _____

(להלן: המוכרים)

מצד אחד;

לבין:

1. _____

2. _____

(להלן: הקונים)

מצד שני;

הואיל:

והמוכרים הינם הבעלים ו/או החוכרים ו/או בעלי הזכות להירשם כבעלים והמחזיקים הבלעדיים של דירה בת _____ חדרים הנמצאת ברחוב _____ בירושלים והידועה גם כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה ____ . וכן של כל הציוד וההיחוס המחובר לדירה חיבור של קבע וכן מזגן מפוצל , מזגן נייד שני ארונות קיר בשני חדרי שינה . (להלן - הדירה):

העתק כתב נס"ח ומסומן באות "א"

והואיל:

והמוכרים מצהירים כי זכויותיהם בדירה נקיות מכל חוב, צו הריסה, עיקול, שיעבוד, משכון, ומכל זכות אחרת של כל צד שלישי שהוא.

והואיל:

והקונים, לאחר שראו את הדירה, בדקו אותה ואת מצבה, ומצאוה מתאימה לכל מטרתיהם, הציעו למוכרים לרכוש מהם את מלוא זכויותיהם בדירה כשהדירה נקייה מכל חוב, עיקול שיעבוד, משכון, משכנתא ומכל זכות אחרת של כל צד שלישי שהוא, ולקבל מהם את החזקה הבלעדית בדירה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ השייך למוכרים.

והואיל:

והמוכרים מצהירים שאין בדירה כל מום או פגם נסתרים הידועים למוכרים. והמוכרים מצהירים כי ידוע להם כי כל מערכותיה ומתקניה של הדירה תקינים בהתאם לגיל המבנה וכי לא ידוע להם על ליקוי ו/או פגם ו/או מום בדירה, כן מצהירים המוכרים שלא ביצעו בדירה כל חריגת בניה וכי אין כל צו של הרשות המקומית בגין חריגת בניה ו/או לא תלוי ועומד כתב אישום בגין חריגות בניה בדירה .

המוכרים

הקונים

והואיל: והמוכרים מסכימים למכור לקונים את מלוא זכויותיהם בדירה as is ולרשמה בשמם ברשם המקרקעין בירושלים ובכל מקום בו מתנהל רישום הזכויות של הדירה, ולמסור להם את החזקה הבלעדית בדירה בהתאם להוראות הסכם זה ותנאיו:

והואיל: והמוכרים לא מכרו דירה בארבע שנים האחרונות ויחתמו על תצהיר לבקשת פטור ממס שבח מקרקעין.

לכן ובתמורה להתחייבויותיהם ההדדיות של הצדדים הוסכם והותנה ביניהם כדלהלן:

1. מבוא ונספחים

1.01 המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.02 הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. תנאים מתלים

2.01

3. המכר:

3.01 הקונים מצהירים כי קודם לחתימת הסכם זה ניתנה להם הזדמנות נאותה לבדוק את הדירה, וכי הם בדקו את הדירה ואת כל הפרטים המתייחסים אליה ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותם בהסכם זה, ומצאוה מתאימה וראויה למטרותיהם לשביעות רצונם המלאה, והם מוותרים בזאת על זכותם לכל טענה ו/או אי התאמה ו/או ברירה מחמת מום או פגם בדירה.

3.02 המוכרים מצהירים כי למיטב ידיעתם אין בדירה מום או פגם נסתרים וכי כל מערכות הדירה תקינות ופועלות, בהתאם לגיל הדירה.

3.02 המוכרים מוכרים בזאת לקונים את הדירה as is, והקונים רוכשים בזאת מהמוכרים את מלוא זכויות המוכרים בדירה.

המוכרים

הקונים

4. המסירה:

4.01 במעמד הפקדת מלא התמורה בגין הדירה והיתרה בנאמנות אצל הנאמן עו"ד _____ כמצוין בס' 6 להלן (להלן - **מועד המסירה**), ימסרו המוכרים לקונים את החזקה המשפטית הבלעדית בדירה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, חופשית מכל זכות שכירות, חזקה או רישיון ומשוחררת מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכון, משכנתא, ומכל זכות אחרת של כל צד שלישי שהוא, ובלבד שהקונים ימלאו עד מועד זה אחר כל ההתחייבויות שעליהם למלא עד וכולל מועד זה (להלן - **המסירה**).

4.02 מוסכם כי בכפוף להפקדת מלא התמורה בהתאם ללוח התשלומים בהסכם זה למוכרים ו/או היתרה אצל הנאמן. הקונים יקבלו ביום _____ החזקה והעברת הדירה על שמם. היה ועד למועד מסירת החזקה המוכרים לא ימציאו את כל האישורים הדרושים מבחינתם לצורך העברת הדירה ע"ש הקונים ולרבות אישורי מיסוי מקרקעין, שבח ומכירה וכן אישור הרשות המקומית, כי אז מתוך כספי יתרת התמורה יופקד בנאמנות אצל הנאמן סך של _____.

5. הרישום:

5.01 לא יאוחר מאשר עד יום _____ (להלן - **מועד הרישום**), ובלבד שהקונים מילאו אחר כל התחייבויותיהם שעליהם למלא עד וכולל מועד זה, יגרמו המוכרים לרישום הדירה על שם הקונים ברשם המקרקעין כשהדירה נקייה מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכון ו/או משכנתא ומכל זכות אחרת לטובת צד שלישי כלשהו, למעט בגין התחייבות ו/או חובות הקונים.

5.02 נבצר מהמוכרים למלא אחר התחייבויותיהם כבסעיף קטן 5.01 לעיל מסיבות שאינן תלויות במוכרים ושאינן למוכרים שליטה עליהן, יידחה מועד הרישום לפרק זמן השווה לתקופת המניעה ו/או העיכוב.

5.03 היה והדירה לא תירשם על שם הקונים עד ליום _____ הדבר יהווה הפרה יסודית של המוכרים בהסכם זה זאת בתנאי שהקונים מילאו את כל מחויבותי הס בהסכם זה.

המוכרים

הקונים

- 6.01 בתמורה להתחייבויותיה של המוכרים בהסכם זה ישלמו הקונים למוכרים סכום בשקלים _____ (להלן - **התמורה**). סכום זה יהיה צמוד לממד המחירים לצרכן שפורסם ביום _____.
- ממד מחירים לצרכן שיפורסם כממד שלילי יחשב בהסכם זה כממד אפס ולא יחשב להקטנת מחיר התמורה. מדד חיובי יתווסף למחיר יתרת התמורה ולא יקוזז עם מדד שלילי שהינו מדד אפס לצורך הסכם זה.
- 6.02 התמורה תשולם ע"י הקונים באופן, בתנאים ובמועדים שלהלן, אלא אם כן הסכימו הצדדים להסכם זה בכתב אחרת:
- 6.02.1 סכום בשקלים _____ (ש"ח _____), ישולמו למוכרים במעמד חתימת הסכם זה. חתימת ההסכם מהווה אישור תשלום סכום זה. עם התשלום רשאי ב"כ הקונים לרשום משכון לטובת הדירה על שם הקונים.
- 6.02.2 סכום בשקלים השווה ל_____ (_____) ישלמו ב _____ - בתוספת הצמדה ובכפוף לכך שאין שעבודים על הדירה.
- 6.02.3 סכום בשקלים השווה _____ (_____) ישולמו הקונים למוכרת עד ליום _____ בתוספת הצמדה.
- 6.02.4 סכום בשקלים השווה בסך _____ (ש"ח _____) ישלמו הקונים למוכרים ביום קבלת החזקה בדירה שהינה ביום _____ בתוספת הצמדה.
- 6.02.5 היתרה בסך _____ - (ש"ח _____) ישולם ביום מעמד מסירת החזקה בדירה ויופקד בנאמנות אצל הנאמן וזאת עד להמצאת האישורים המופיעים בסעיף 8 להסכם.
- 6.02.6 מוסכם בין הצדדים כי בכפוף למילוי מלא ומדויק של הוראות הסכם זה ע"י הקונים, התמורה הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי.

המוכרים

הקונים

7. ייפוי כוח:

7.01 המוכרים ממנים את עו"ד _____ כמיצגם בעסקת המכר הנ"ל והקונים ממנים את עו"ד _____. עו"ד הינם באי כוחם של הצדדים לצורך עריכת הסכם זה ולהבטחת ביצוע התחייבויות הצדדים יחתמו המוכרים והקונים במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר לפיו מיפים הם את כוחו של עו"ד אלי אלקלעי ואת עו"ד _____, לפעול ולחתום במקומם ובשם על כל מסמך שיידרש. כן יחתמו הקונים על יפוי כח בלתי חוזר לביטול הערת משכון הדירה ברשם המקרקעין במידה ולא יקיימו את חלקם בהסכם. יפוי כח זה יופקד בנאמנות בידי הנאמן.

8. מיסים ותשלומים:

8.01 כל המיסים, האגרות, הארנונות, התשלומים, ההיטלים ותשלומי החובה השוטפים מכל מין וסוג שהם עירוניים ו/או ממשלתיים החלים ו/או אשר יחולו על הדירה, על בעליה, על המחזיק בה או על המשתמש בה, לרבות - ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - תשלומים עבור צריכת מים, חשמל, , וגז, תשלומים עבור שימוש בטלפון, תשלומים לוועד הבית, מס רכוש ו/או כל חוב שהוא לצד ג' בגין הדירה וארנונה כללית (להלן - **המיסים**) לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכרים וישולמו על ידם ואילו המיסים לתקופה שממועד המסירה ואילך יחולו על הקונים וישולמו על ידם.

8.02 לפני מועד הרישום ומסירת החזקה, ומיד לכשיידרש לעשות כן ימציאו המוכרים אישורים מאת עיריית ירושלים ושלטונות מס רכוש המאשרים כי כל המיסים החלים על הדירה עד ליום 20.11.07 שלאחר מועד הרישום שולמו במלואם, וכי אין להם התנגדות להעברת הזכויות בדירה משם המוכרים לשם הקונים ובלבד שהקונים שילמו את חלקם היחסי בתשלומים אלו בהתאם להוראות סעיף 8.01 לעיל. בנוסף ימציאו המוכרים כל אישור נוסף שיידרש לשם ביצוע הרישום.

8.03 מס שבח מקרקעין ו/או מס מכירה אשר יחולו, באם יחול, על העסקה הנוצרת בהסכם זה יחול על המוכרים וישולם על ידם.

8.04 מס רכישה החל על העסקה הנוצרת בהסכם זה יחול על הקונים וישולם על ידם.

8.05 רישום הערת אזהרה ו/או רישום משכון ברשם המשכונות על שם הקונים יחול על הקונים וישולם על ידם.

המוכרים

הקונים

8.06 היטל השבחה שהוטל על הדירה בגין תוכניות החלות על הדירה עד ליום חתימת הסכם זה יחול על המוכרים ובגין תוכניות שיחולו על הדירה לאחר חתימת הסכם זה יחול על הקונים.

8.07 שילם צד להסכם זה (להלן - **הצד המשלם**) תשלום או מס אשר ע"פ הוראות הסכם זה על משנהו לשלם (להלן - **הצד החייב**) ישפה הצד החייב את הצד המשלם תוך שלושה ימים מיום שנדרש לעשות כך. לא עשה כן הצד החייב ובמועד הנקוב לעיל, ישא התשלום הפרשי הצמדה למדד בצירוף ריבית בשיעור שנתי של 15% אשר תחושב מיום ביצוע התשלום ע"י הצד המשלם ועד לפירעון המלא בפועל.

8.08 המוכרים נותנים בחתימה על הסכם זה הוראה בלתי חוזרת לנאמן לשלם מתוך כספי הנאמנות אשר מופקדים בידיו, כל סכום שיידרש מיד עם דרישתם הראשונה של רשויות המס ו/או עירייה ו/או כל חיוב בגין מס שבח או מס עירייה שחל על המוכרים בהסכם זה ולא שולם על ידם. קבלת אישור מס שבח ו/או עירייה לא תעוכב עקב השגה או ערעור של המוכרים והנאמן יפעל להשגת האישור על ידי תשלום המס הנדרש. חתימה על הסכם זה כמוה כחתימה על כתב נאמנות לנאמן עו"ד _____.

9. הפרות ותרופות:

9.01 על הפרת הסכם זה ישלם המפר לצד השני סכום מוסכם בסך של _____ ללא צורך בהצגת הנזק ובלא צורך להוכיח הנזק.

9.02 הוראות סעיפים 4, 5, 6, 8 הן מעיקרי הסכם זה והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9.03 הפר צד להסכם זה תנאי יסודי מתנאי הסכם זה ישלם הצד המפר לצד המקיים או המוכן לקיים את התחייבויותיו (להלן - **הצד המקיים**) פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של עשרה אחוז מערך התמורה מבלי שהצד המקיים יצטרך להוכיח את נזקיו. האמור לעיל לא יפגע בזכותו של הצד המקיים לתבוע בדרך חוקית ביצוע בעין של ההסכם או מלוא נזקיו שייגרמו עקב ההפרה ו/או כל סעד ותרופה אחרים המגיעים לו ע"פ דין. הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכת שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו לצד המקיים עקב הפרה ולא תישמע כל טענה מאת הצד המפר כי הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס

המוכרים

הקונים

והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה כזו. הזכאות ע"פ סעיף זה תקום רק לאחר מתן התראה מוקדמת בדואר רשום שבה יידרש הצד המפר לתקן את ההפרה בתוך 14 יום מיום קבלת ההתראה, ורק אם לא תוקנה ההפרה במועד כאמור לעיל.

9.04 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונים בתשלום כל סכום המגיע ממנה לפי סעיף 6 לעיל תשלם הקונים את הסכום שבפיגור על פי שער הדולר הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל או על פי שער הדולר שהיה ביום המקורי שנקבע לביצוע התשלום ע"פ הסכם זה, לפי הגובה מבניהם בצירוף ריבית בשיעור של 15% לשנה מהיום שנקבע לתשלומם בהסכם זה ועד הפירעון המלא בפועל.

9.05 אם נידחה ביצוע תשלום כלשהו לפי סעיף 6 לעיל בשל נסיבות התלויות במוכרים או בשל אי קיום התחייבות המוטל על המוכרים עפ"י הסכם זה כי אז ישולם התשלום ע"פ שער הדולר שהיה ביום ביצוע התשלום בפועל אולם לא פחות משער הדולר שהיה ביום המקורי שנקבע לביצוע התשלום ע"פ הסכם זה.

10. כללי:

10.1 עם מסירת החזקה בדירה יעבירו הצדדים את הדירה משם המוכרים לשם הקונים את החוזים לאספקת מים בחברת הגיחון, ובחברות החשמל והגז לדירה, הקונים ישלמו למוכרים את הפיקדונות והתשלומים שיידרשו ממנו בקשר עם עריכת חוזים אלו.

10.2 הצדדים מתחייבים להופיע להצהיר ולחתום ככל שיידרש על כל בקשה הצהרה יפוי כוח, שטר העברה או כל מסמך אחר שיידרש לשם ביצוע העסקה הנוצרת בהסכם זה. כן מתחייבים הצדדים להופיע בפני כל אדם ו/או רשות שיהא צורך להופיע בפניהם לשם ביצוע הסכם זה תוך שבעה ימים מיום שיידרשו לעשות כן.

10.3 המוכרים מתחייבת שלא לשעבד ולא למשכן ולא להעניק כל זכות אחרת שהיא בדירה לצד שלישי ולא לבצע כל עסקה ו/או פעולה בדירה החל ממועד חתימת הסכם זה ומתחייב להסיר בבנקים למשכנתאות. לאתגר כל עיקול, שיעבוד או זכות צד שלישי כלשהו שיוטלו, באם יוטלו על הדירה.

10.4 המוכרים מצהירים שידוע להם שהקונים מתכוונים ליטול הלוואה המובטחת במשכנתא לשם מימון רכישת הדירה, והמוכרים מסכימים ומתחייבים לחתום על כל מסמך הדרוש לשם קבלת הלוואה אשר נהוג בישראל שמוכרי דירות חותמים, בתנאי שסכום הלוואה יועבר למוכרים ובלבד וכספי המשכנתא ישולמו למוכרים לאחר תשלום של 20% לפחות מערך התמורה ע"י הקונים.

10.5 הצדדים מאשרים כי האמור בהסכם זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הם לא יהיו קשורים בכל הבטחות פרסומים הצהרות מצגים השפעות והתחייבויות בכתב ובע"פ שאינן נכללות בהסכם זה ואשר נעשו, אם נעשו לפני חתימתו.

10.6 כל שינוי בהסכם זה יכול שייעשה ויהיה לו תוקף רק אם ייערך בכתב חתום ע"י כל הצדדים להסכם זה.

10.7 איחור של עד שבוע ימים בביצוע התחייבויות הצדדים על פי הסכם זה לא יהווה הפרה של ההסכם ולא יחייב את המאחר בפיצוי כלשהו, להוציא פינוי הדירה.

10.8 כל צד ישלם שכ"ט בגין הסכם זה ורישום הבית במרשם המקרקעין לב"כ.

10.9 רישום הבית על שם הקונים יעשה ע"י ב"כ הקונים. באחריות ב"כ המוכרים להעביר לב"כ הקונים את כל המסמכים שעל המוכרים לחתום עליהם לשם העברת הזכויות בדירה על שם הקונים ולרבות אישורי מסים כמפורט לעיל וכן שטרות חתומים.

10.10 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורך הסכם זה כדלהלן:

א. המוכרים - _____.

ב. הקונים - כמפורט בכותרת ההסכם ולאחר מסירת החזקה - בדירה.

וכל הודעה שתשלח ע"י צד למשנהו בדואר רשום לפי כתובות אלו תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 96 שעות מעת המסירה למשלוח בדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל.

המוכרים

הקונים

