ה ס כ ם מ כ ר

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_\_, 2020

**בין**

1. \_\_\_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_

שניהם מרח' \_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "**המוכר**")

**מצד אחד;**

**לבין**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן: "**הרוכש**")

**מצד שני;**

**הואיל** והמוכר הינו הבעלים הבלעדי של דירת מגורים מס' \_\_\_\_, בת \_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_ בבניין מגורים שברח' \_\_\_\_\_\_\_, לה צמודים \_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_\_\_ חלקים ברכוש המשותף והידועה גם כתת חלקה \_\_\_\_, חלקה \_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_\_, הכל כמפורט בנסח המקרקעין המצורף **כנספח א'** להסכם זה (להלן: "**הדירה**");

**והואיל** והדירה מושכרת בעת חתימת הסכם זה ל\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**השוכר/ת**") על פי הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום \_\_\_\_\_\_\_\_, (להלן: "**הסכם השכירות**" ו"**השכירות**" בהתאמה), על פיו הוארכה תקופת השכירות והיא בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_\_\_, והיא מועברת לרוכש בכפוף להסכם השכירות כמפורט להלן. הסכם השכירות מצ"ב **כנספח ב'** להסכם זה;

**והואיל** והמוכר מצהיר כי הדירה נקייה וחופשיה מכל תביעה, ו/או חוב ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' ו/או צו הריסה /או צו שיפוטי ו/או צו מנהלי (להלן: "**נקייה וחופשיה**"), למעט השכירות ולמעט משכנתא לטובת בנק \_\_\_\_\_\_ (להלן: "**המשכנתא**" ו"**הבנק**" בהתאמה), והמוכר מתחייב להמנע מכל עסקה נוגדת ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או צו הריסה, ממועד החתימה על הסכם זה (בכפוף להוראות הסכם זה);

**והואיל** והמוכר מצהיר כי נכון ליום \_\_\_\_\_\_\_\_ היתרה לסילוק המשכנתא עומדת על סך של \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (להלן: "**החוב**") כמפורט במכתב הכוונות בתוקף ליום חתימת ההסכם המצ"ב כ**נספח ג'** להסכם זה, והמוכר מתחייב שלא להגדיל החוב ולסלק את המשכנתא בהתאם להוראות הסכם זה;

**והואיל** וברצון המוכר למכור לרוכש את כל זכויותיו בדירה וכן להעביר לו את החזקה המשפטית בדירה, וברצון הרוכש לקנות מהמוכר את כל זכויות המוכר בדירה ולקבל מן המוכר את החזקה המשפטית בדירה, הכל בכפוף לתנאים ולתניות הקבועים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכותרות

1.1 המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסכם זה נעשו לנוחיות ההתמצאות גרידא ואין לעשות בהן כל שימוש לצרכי פרשנותו.

1.3 תוכנם של כל הנספחים, מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה ותנאי מתנאיו.

2. המכר

המוכר מתחייב בזה למסור ולהעביר לרוכש את מלוא זכויותיו בדירה, והרוכש מתחייב בזה לרכוש ולקבל מהמוכר את מלוא זכויותיו בדירה, הכל בתנאים ובתניות המפורטים לעיל ולהלן.

3. הצהרות הצדדים

**המוכר מצהיר בזאת כלפי הרוכש, כדלקמן:**

* 1. כי הינו הבעלים של הדירה כמתואר במבוא להסכם זה וכי במעמד חתימת הסכם זה הדירה נקייה וחופשיה, למעט השכירות והמשכנתא, וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בהסכם זה וכי למיטב ידיעתו לא קיימת כל מניעה על פי דין ו/או חוזה ו/או התחייבות מכל סוג שהוא ו/או מניעה אחרת לקיום כל חיוביו לפי חוזה זה. המוכר מצהיר ומאשר כי נכון למועד חתימת הסכם זה, הוא יידע את השוכרת על מכירת הדירה לרוכש.
  2. כי הדירה תישאר נקייה וחופשיה, עד להעברת הזכויות בדירה לרוכש כמפורט להלן (למעט ביחס לשכירות). למען הסר ספק מובהר בזאת כי התחייבותו האמורה של המוכר אינה מתייחסת לשעבודים ו/או למשכנתאות ו/או לעיקולים ו/או לזכויות צד ג', שיוטלו לבקשת הרוכש או בעטיו.
  3. כי לא יעשה כל דיספוזיציה לגבי הדירה בניגוד להוראות הסכם זה ולא ישעבד ו/או ימשכן את הדירה לאחר חתימת הסכם זה ויסיר כל עיקול אם יוטל, תוך 7 יום מיום הטלתו, אלא אם הוטל בעטיית הרוכש. הוטלה זכות מגבילה ו/או זכויות צד ג' על זכויות המוכר בדירה לאחר חתימת ההסכם, ידחו בהתאמה כל חיובי הרוכש עד חלוף 14 ימי עסקים מהמצאת אסמכתא בכתב על הסרת הזכות המגבילה כאמור וזאת מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה.
  4. כי הוא ו/או מי מטעמו לא ביצע כל חריגת בניה ו/או שימוש חורג בדירה ולמיטב ידיעתו, לא ננקטו כל הליכים מצד רשויות התכנון והבניה או רשות המקומית בגין הדירה או הבנייה בה וכי לא קיבל כל קנס ו/או דרישה ו/או כתב אישום בגין בנייה בלתי חוקית בדירה. כמו כן, המוכר מצהיר כי לא נעשה על ידו בדירה כל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או כל פעולה אחרת, ללא היתר. ככל שיתברר שבדירה קיימת חריגת בניה שאינה מאפשרת העברת הזכויות בדירה על שם הרוכש, מתחייב המוכר כי יסיר אותה לאלתר על חשבונו ובאחריותו.
  5. כי לא ידוע לו על פגם נסתר בדירה וכי, למיטב ידיעתו, נכון למועד חתימת הסכם זה, כל מתקני ומערכות הדירה לרבות מערכת המים, החשמל, הגז, המים החמים, הביוב והמזגנים תקינות ופועלות, למעט תריס באחד מחדרי השינה, והוא מתחייב למסור לרוכש את הדירה כאשר כל מערכותיו תקינות ופועלות, למעט לעניין התריס כאמור. המוכר מצהיר כי, למיטב ידיעתו, אין נזילות ו/או בעיית רטיבות ו/או איטום בדירה ו/או מהדירה. הדירה נמכרת במצבה AS IS ובכפוף לנכונות הצהרות המוכר הרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בגין הנ"ל ו/או בגין פגם ו/או מום גלוי ו/או נסתר בדירה למעט פגם או מום נסתר שהיה ידוע למוכר והוא לא גילה אודותיו לרוכש.
  6. ככל שעד למועד מסירת החזקה יתגלה פגם ו/או מום בדירה שאינו נובע מבלאי סביר, מתחייב המוכר כי הוא יתוקן על ידו או על ידי השוכרת, ככל שמחויבות זו חלה עליה לפי הסכם השכירות. כי הדירה מבוטחת בביטוח מבנה וכי תמשיך להיות מבוטחת עד למועד מסירת החזקה.
  7. המוכר מתחייב להודיע לרוכש על תשלומים לוועד הבית בגין כל הוצאה חריגה שתכליתה השבחת הבית המשותף בו מצויה הדירה, לרבות ומבלי לגרוע, ביצוע שיפוצים בבית המשותף, אם וככל שיהיו כאלו החל ממועד חתימת הסכם זה, ככל שתתקבל החלטה בוועד הבית ביחס להוצאה כאמור. המוכר מצהיר, כי למיטב ידיעתו, לא התקבלה כל החלטה כאמור ע"י בעלי הדירות בבית המשותף ו/או כל גוף רלוונטי אחר עובר לחתימת הסכם זה. ככל ותתקיים אסיפת דיירים, המוכר יודיע על כך לרוכש ויאפשר לרוכש להשתתף באסיפה.
  8. המוכר מצהיר כי אינו פושט רגל ולא הגיש כל בקשה לפשיטת רגל ולא הוגשה כנגדו בקשה לפשיטת רגל. כמו כן, המוכר מצהיר כי הוא אינו בהליכי כינוס ושלא ניתנו כנגדו צו כינוס ו/או צווי פשיטת רגל ו/או מסוג זה. כמו כן המוכר מצהיר כי לא ננקטו כנגדו הליכי הוצאה לפועל בגין זכויותיו בדירה. תנייה זו הינה תנייה יסודית, שבגינה יהיה זכאי הרוכש לדרוש את ביטולו של החוזה.

**הרוכש מצהיר ומתחייב בזאת כלפי המוכר, כדלקמן:**

* 1. כי ראה, בדק ובחן את הדירה וזכויות המוכר בה, את סביבתה ומקום הימצאה, את הבניין וסביבותיו, לרבות מצבם הפיזי, התכנוני, המשפטי ואפשרויות השימוש בדירה, וכן בדק אצל כל הרשויות והגורמים הרלבנטיים, לרבות העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה, את כל הפרטים, הנתונים והעובדות, אשר יכולים להשפיע על נכונותו לרכוש את הדירה, וכי בכפוף להצהרות המוכר בהסכם זה ולקיום התחייבויות המוכר הוא מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו ולצרכיו מכל הבחינות, והוא מוותר בזה על כל טענת מום או פגם או אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם האמור לעיל, למעט לגבי מום או פגם נסתר שהיה ידוע למוכר ולא מסר אודותיו לרוכש לגבי הדירה ו/או הבניין ו/או איזו ממערכותיה.
  2. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל ובכפוף להוראות הסכם זה, מובהר בזאת כי הרוכש רוכש את הדירה במצבה הנוכחי (AS-IS), וכי הסכם זה, על נספחיו, משקף את כל התחייבויות ומצגי המוכר בקשר לדירה וכי לא יהיה תוקף לכל מצג אחר בעניינים הקשורים במישרין ו/או בעקיפין בדירה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, באשר למצבה הפיזי, התכנוני והמשפטי של הדירה, לזכויות בה ולאפשרויות השימוש בה, ולא תהינה לרוכש כלפי המוכר כל דרישה ו/או טענה ביחס ו/או בקשר לאמור.
  3. כי ביקר בדירה, בדק ובחן היטב את הפריטים המותקנים בדירה (ארונות קיר בחדרי השינה, מזגן מיני מרכזי ומזגן עילי בחדר השינה) (להלן "**פריטי הדירה**"), ומצאם מתאימים לו, לצרכיו ולמטרותיו, וכי הוא מוותר על כל ברירה וטענה מחמת אי התאמה או פגם בקשר לכל אחד מאלו ויקבל את פריטי הדירה במצבם וכפי שיהיה במועד מסירת החזקה, כהגדרתו להלן. מוסכם בין הצדדים כי פריטי הדירה מועברים לרוכש ללא כל תמורה נוספת, זולת תמורת הדירה המפורטת בסעיף 5 להלן.
  4. כי יש לו את היכולת הפיננסית לשלם את מלוא התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, לרבות מלוא התמורה.

## כי לא ידוע לו על כל מניעה המונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה ולבצע את כל התחייבויותיו על פיו בהתאם לתנאים ולהוראות הכלולים בו.

4. מסירת החזקה

## בעת חתימת הסכם זה, הדירה מושכרת לשוכרת עד ליום \_\_\_\_\_\_. הרוכש מצהיר כי הדבר ידוע לו, כי קרא היטב והבין את תנאי הסכם השכירות וכי הוא רוכש את זכויות המוכר בדירה כשהן כפופות לשכירות. במועד תשלום מלוא התמורה, כקבוע בסעיף 5.2 להלן, יומחו לרוכש מאליהן כל זכויות המוכר והתחייבויותיו כלפי השוכרת, לרבות הזכות לקבל מהשוכרת דמי שכירות. במועד מסירת החזקה, כהגדרתו בסעיף 4.2 להלן, מתחייב המוכר כי ימסרו לרוכש המסמכים הבאים:

## ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס \_\_\_\_\_\_ ₪ (להלן: "**הערבות**"), בהתאם להוראות הסכם השכירות. למען הסר ספק, הערבות תימסר ע"י השוכרת או ע"י המוכר וככל שלא מומשה בהתאם להוראות הסכם השכירות, תושב ע"י הרוכש לשוכרת או למוכר, לפי העניין, לא יאוחר מ- 30 ימים ממועד סיום השכירות, בהתאם להוראות הסכם השכירות ובלבד שהשוכרת עמדה בכל התחייבויותיה לשביעות רצון הרוכש.

## שיקים דחויים של המוכר או השוכרת, לפקודת הרוכש, ע"ח דמי השכירות לפי הסכם השכירות, עבור יתרת תקופת השכירות.

## במועד מסירת החזקה, יחתום הרוכש על כתב הסבת זכויות וחובות בנוסח המצ"ב כ**נספח ד**'. החל ממועד זה, הרוכש יבוא בנעלי המוכר לכל דבר ועניין בקשר לשכירות. המוכר מצהיר כי לא נעשה בינו לבין השוכרת כל הסכם נוסף, למעט הסכם השכירות וכי לא יתקשר בהסכם שכירות נוסף או אחר עד למועד מסירת החזקה, כהגדרתו להלן.

## בכפוף למילוין המלא והמדויק של כל התחייבויות הרוכש בהתאם להסכם זה, המוכר מתחייב למסור לרוכש את החזקה הקונסטרוקטיבית בדירה ביום \_\_\_\_\_\_\_, ובכפוף לביצוע התשלום הנזכר בסעיף 5.2 להלן (להלן: "**מועד מסירת החזקה**"), כשהדירה פנויה מכל אדם או חפץ (למעט פריטי הדירה, אשר יישארו בדירה ויועברו לבעלות הרוכש ולמעט השוכרת), במצבה כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה (למעט בלאי סביר ולמעט ביחס לפריטי הדירה והרוכש מתחייב בזה לקבל את החזקה בדירה במועד האמור.

ככל שמועד המסירה יחול שלא בתחילת חודש קלנדארי, כי אז זכאי הרוכש לדמי השכירות היחסיים למן היום בו נמסרה החזקה בדירה בהתאם להוראות הסכם זה.

## המוכר מתחייב למסור לרוכש במועד מסירת החזקה את המסמכים הבאים (להלן: "**המסמכים המהותיים** ):

4.2.1 אישורה של עירית \_\_\_\_\_\_והועדה המקומית לתכנון ולבניה \_\_\_\_\_\_, על העדר חובות בגין הדירה, לרבות העדר חובות בהיטל השבחה, כשהוא מופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות על פי הסכם זה, בתוקף ל- 30 יום לכל הפחות ממועד מסירת החזקה (להלן: "**האישור המוניציפאלי**"). מוסכם כי במקרה בו לא ניתן יהיה לקבל את האישור המוניציפאלי בשל חובות החלים על הרוכש לפי הוראות הסכם זה, יצא המוכר ידי חובתו בהצגת אישור על פיו לא חלים על הדירה חובות מוניציפאליים נכון למועד מסירת החזקה.

* + 1. אישור המופנה לרשם המקרקעין על העדר חובות במס שבח (להלן: "**אישור המיסים**").
    2. יפוי כח כמפורט בסעיף 6.1 להלן.
    3. שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין כמפורט בסעיף 6.3 להלן.
    4. יפוי הכח למחיקת הערת אזהרה והבקשה למחיקת הערת אזהרה, אשר נמסרו לב"כ המוכר, בהתאם לקבוע בסעיף 6.2 להלן.
    5. מסמך קבלת חזקה בדירה, בנוסח המצ"ב כ**נספח ה**'.
    6. שיקים בגין דמי השכירות ליתרת תקופת השכירות וכלל הביטחונות שנמסרו ע"י השוכרת.
    7. כתב המחאת זכויות וחובות נספח ד' להסכם זה.

5. התמורה

בתמורה לרכישת הדירה ולהתחייבויות המוכר על-פי הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם למוכר סך של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (להלן: "**התמורה**"), באופן ובמועדים כדלקמן:

* 1. סך של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (להלן: "**התשלום הראשון**") ישולם על-ידי הרוכש במעמד חתימת הסכם זה בשתי המחאות בנקאיות:
     1. המחאה ראשונה, ע"ס \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ תעשה לפקודת הבנק לצורך סילוק המשכנתא, והכל בהתאם למכתב הכוונות, המצ"ב כנספח ב'.

### המחאה שניה, ע"ס \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ , תעשה לפקודת המוכר.

מיד לאחר חתימת הסכם זה יהיה הרוכש רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובתו בגין רכישת הדירה, באמצעות טופס רישום הערת אזהרה שיחתם על ידי המוכר במעמד חתימת הסכם זה, ויימסר במעמד החתימה לרוכש. הצדדים מסכימים כי מלוא התשלום הראשון יוחזק בנאמנות על ידי ב"כ המוכר, עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**הנאמן**") וזאת עד לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. עם רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש, או עם תום שלושה ימי עבודה בלשכת רישום המקרקעין, לפי המוקדם, יהא הנאמן רשאי למסור למוכר את התשלום הראשון, ובלבד שלא הייתה מניעה לרישום הערת האזהרה, התלויה במוכר. במקרה של מניעה כאמור, יוחזק התשלום הראשון אצל הנאמן ויועבר למוכר תוך יומיים ממועד הסרת המניעה לרישום הערת האזהרה כאמור. ככל שלא תוסר המניעה בתוך 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה, יהיה רשאי הרוכש לבטל הסכם זה וב"כ המוכר ישיב לידיו את התשלום הראשון.

המוכר מתחייב לשלם לבנק למשכנתאות את סך ההמחאה לטובת הבנק למשכנתאות על פי מכתב הכוונות. יובהר כי המוכר מתחייב להמציא לאחר תשלום זה באחריותו ועל חשבונו נסח "נקי" ממשכנתא ועיון רשם המשכנות "נקי" ממשכנתא וזאת לכל הפחות 10 ימים קודם למועד תשלום יתרת התמורה הקובע בסעיף 5.2 שלהלן וכתנאי לכל תשלום נוסף (להלן: "**מסמכי הסילוק**"). למען הסר ספק, איחור בהמצאת מסמכי הסילוק יגרור עיכוב בתשלום יתרת התמורה בהתאמה וללא שהדבר יהווה איחור ו/או הפרה מצד הרוכש.

* 1. סכום של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (להלן: "**התשלום השני**") ישולם ע"י הרוכש במועד מסירת החזקה וכנגד מסירת החזקה הקונסטרוקטיבית בדירה, ובלבד שלכל הפחות 10 ימים טרם המועד האמור, יציג המוכר בפני הרוכש את מסמכי הסילוק.
  2. התשלום השני ישולם למוכר כנגד מסירת החזקה בדירה, וכנגד מסירת המסמכים המהותיים.
  3. ככל שלא יהיו בידי המוכר במועד מסירת החזקה מלוא המסמכים המהותיים, יוותר סך של \_\_\_\_\_\_\_ ₪ בידי ב"כ המוכר להבטחת המצאת המסמכים המהותיים (להלן: "**פקדון הנאמנות**"). מודגש כי ככל שיתברר כי פיקדון הנאמנות איננו מכסה את מלוא חיובי המוכר באופן שיש לבצעו תשלומים על מנת לקבל מי בין האישורים אזי חייב המוכר לשלם מייד כל הפרש מהון עצמי.

### הצדדים מורים בזאת לנאמן בהוראה בלתי חוזרת, להעביר לידי המוכר את סכום פיקדון הנאמנות כנגד המצאת האישור המוניציפאלי ואישור המיסים. מובהר כי המוכר יישא על אחריותו וחשבונו הבלעדיים בכל תשלום שיידרש על ידי העירייה בגין הוצאת אישור המוניציפאלי ולרשות המיסים בגין אישור המיסים.

### היה ולאחר 9 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, טרם המציא המוכר לרוכש את האישור המוניציפאלי ואישור המיסים, ישתמש ב"כ המוכר בכספי פקדון הנאמנות לצורך תשלום כל סכום שיידרש לשם קבלת האישור המוניציפאלי ואישור המיסים. חתימת הצדדים על גבי הסכם זה, מהווה הוראה בלתי חוזרת לב"כ המוכר לפעול עפ"י האמור לעיל.

### בכל מקרה, מתחייב המוכר להמציא את כל המסמכים המהותיים עד ולא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. על אף האמור, כל המסמכים המהותיים, למעט האישור המוניציפאלי ואישור המיסים ימסרו לרוכש כנגד תשלום מלוא התמורה.

### הפקדת תשלום כלשהו על חשבון התמורה אצל הנאמן תיחשב כתשלום תקף לכל דבר ועניין מאת הרוכש למוכר על פי הוראות חוזה זה וזאת בעת הפקדתו בידי הנאמן.

* 1. בהעדר הוראה אחרת, יפקיד הנאמן את כספי הפקדון בפיקדונות שקליים סולידיים, מתחדשים מאליהם על בסיס שבועי בתנאים המקובלים בבנק הפועלים או בבנק לאומי. הצדדים משחררים ופוטרים את הנאמן מכל אחריות ו/או חבות בקשר עם הנאמנות הקבועה בסעיף 5 זה למעט במקרה של מרמה ו/או זדון.
  2. מובהר כי תשלום לנאמן כמוהו כתשלום למוכר.
  3. התשלומים המפורטים לעיל ישולמו בהמחאה בנקאית. יובהר כי תשלום לאחד מיחידי המוכר, כמוהו כתשלום למוכר.

1. יפוי כח ושטרי מכר
   1. לצורך רישום זכויות הרוכש בדירה על-פי הסכם זה ימסור המוכר במועד מסירת החזקה יפוי כח בלתי חוזר לעוה"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/או כל עו"ד אחר ממשרד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, חתומים על-ידי המוכר, בנוסח המצ"ב כ**נספח ו'** להסכם זה. הפעלת יפוי הכח תהיה כפופה לתשלום מלוא התמורה למוכר ו/או לנאמן, על פי העניין, על ידי הרוכש בהתאם להסכם זה.
   2. במועד חתימת הסכם זה ימסור הרוכש לב"כ המוכר בקשה למחיקת הערת אזהרה וכן יפוי כח בלתי הסכם לעוה"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**עוה"ד"**) המייפה כוחו של עוה"ד לבטל הערת אזהרה וכל הערה שנרשמה לטובתו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. עוה"ד יחזיקו את יפוי הכח והבקשה בנאמנות ולא יעשו בהם שימוש אלא במקרה בו הפר הרוכש את ההסכם הפרה יסודית שבעקבותיה בוטל החוזה ובלבד שהתקיימו התנאים המצטברים הבאים:

6.2.1

### ניתנה הודעה על ידי ב"כ המוכר לרוכש, בכתב, 14 יום מראש קודם עשיית השימוש בייפוי הכח ו/או בבקשה ולא הוצא צו שיפוטי המונע עשיית השימוש בייפוי הכח כאמור.

### 6.2.2 הבקשה וייפוי הכוח הנ"ל יופקדו בנאמנות בידיו של ב"כ המוכר וניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ המוכר למסור אותם לרוכש, במועד מסירת החזקה וכנגד תשלום מלוא התמורה.

* 1. במועד חתימת הסכם זה יחתמו הצדדים על 6 עותקים משטר המכר. שטרי המכר יוחזקו בנאמנות בידי ב"כ המוכר וימסרו לרוכש או לב"כ הרוכש במועד מסירת החזקה.

1. הקניית הזכויות

7.1 החל ממועד חתימת הסכם זה ובכפוף למפורט במבוא להסכם זה, מתחייב המוכר כי הדירה תהיה נקייה וחופשיה, ככל שהדבר תלוי במוכר ולא תהיה כל מניעה עובדתית ו/או משפטית התלויה במוכר להעברת מלוא הזכויות בדירה לרוכש ולרישום הזכויות בדירה ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "**המניעה**"). המוכר מתחייב להסיר כל מניעה, אם וככל שתיווצר בעתיד, תוך 30 ימים מהמועד בו נודע לו על קיומה.

7.2 מוסכם כי ב"כ הרוכש, עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, יטפל בפועל ברישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, ושני הצדדים מתחייבים בזה להופיע בכל עת שיידרשו על-ידי עוה"ד הנ"ל לשם עשיית הפעולות הנחוצות לרישום הזכויות כאמור ולחתום על כל המסמכים שיהיו דרושים בקשר לכך. למרות האמור לעיל, מתחייב הרוכש כי כל אימת שניתן יהיה, יעשה הוא שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר שניתן לו בהתאם להוראות סעיף 6.1 לעיל, בכל מקום אפשרי, וזאת קודם לפניה למוכר.

1. מיסים ותשלומים

8.1 כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (למעט היטל השבחה, אשר תשלומו יוסדר בהתאם למפורט בסעיף 8.5 להלן) והתשלומים למיניהם, עירוניים, ממשלתיים או אחרים, מכל סוג שהוא, לרבות אגרות ו/או היטלי פיתוח החלים ו/או יחולו על הדירה בגין התקופה שעד מועד מסירת החזקה, יחולו על המוכר וישולמו על-ידו, וממועד מסירת החזקה ואילך, יישא בהם הרוכש. ככל שמועד מסירת החזקה ישתנה בהתאם לקבוע בהוראות הסכם זה, יחול סעיף זה בהתאמה על מועד מסירת החזקה החדש. כל הוצאה עתידית בבניין, שאינה הוצאה שוטפת ואינה ידועה במועד חתימת הסכם זה, תחול על הרוכש. לעניין זה מתחייב המוכר להודיע לרוכש על כל אספת בעלי זכויות בבניין עד למועד מסירת החזקה, ולאפשר לו להשתתף באספה.

* 1. כל האגרות והתשלומים המתייחסים לצריכת מים, חשמל וגז בדירה ותשלומי ועד הבית בגין הדירה, בגין התקופה שעד מועד מסירת החזקה, יחולו על המוכר וישולמו על-ידו, וממועד מסירת החזקה כאמור ואילך יישא בהם הרוכש ו/או השוכרת, לפי העניין. להסרת ספק יובהר כי אין באמור כדי להטיל על המוכר אחריות לביצוע התשלומים האמורים ממועד מסירת החזקה ואילך, אולם ככל שהשוכרת לא תשלם תשלומים אלו, יהיה הרוכש רשאי להשתמש בערבות, בהתאם להוראות הסכם השכירות. מבלי לגרוע מהאמור, יובהר כי כל החשבונות והתשלומים החלים על הדירה והשימוש בדירה כגון ארנונה, מים, גז וחשמל אינם רשומים על שם השוכר/ת ברשויות ובגופים השונים. במועד מסירת החזקה או בתום תקופת השכירות, לפי העניין, המוכר והרוכש יחתמו על כל המסמכים, ככל שיידרשו, לצורך העברת הזכויות בגורמים הללו ע"ש הרוכש. להסרת ספק יובהר כי הרוכש יישא בכל התשלומים הכרוכים בהעברות כאמור.
  2. מס הרכישה, אם וככל שיחול, בגין העסקה נשוא הסכם זה ישולם על-ידי הרוכש. מס שבח מקרקעין, אם וככל שיחול בגין מכירת הממכר, ישולם ע"י המוכר.
  3. כל תשלום, הוצאה או אגרה הכרוכים בסילוק כל חוב, שיעבוד, עיקול, משכון, משכנתא ו/או זכות אחרת של אדם או גוף כלשהו מהדירה והקשורים בהתחייבויות המוכר, אם יהיו כאלו, יחולו על המוכר וישולמו על-ידו מיד עם דרישתם. כל תשלום, הוצאה או אגרה הקשורים בהעברת הזכויות בדירה מהמוכר לרוכש, יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו מיד עם דרישתם.
  4. היטל השבחה, בגין השבחה שנוצרה בשל תכנית בניין עיר שנכנסה לתוקף עד למועד חתימת הסכם זה, יחול על המוכר, ובגין השבחה שנוצרה בשל תכנית בניין עיר שנכנסה לתוקף לאחר חתימת הסכם זה ואילך יחול על הרוכש.

## 9. הפרה

* 1. הצדדים מצהירים בזה כי סעיפים 3, 4, 5, 8 והמועדים הקבועים בהסכם זה הינם תנאים יסודיים ועיקריים וכי איחור של 14 ימים ויותר מהמועד הקבוע לביצוע התחייבות כלשהי כאמור יהווה הפרה יסודית.
  2. כל צד זכאי לשלם תשלום החל על הצד האחר ואשר לא שולם על-ידו במועד, לאחר מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב של 7 ימים לפחות על כך, ובמקרה כזה ישיב האחרון לצד המשלם, עם דרישתו, כל תשלום כאמור, בתוספת ריבית שנתית בשיעור 6% מהמועד בו בוצע התשלום ועד מועד החזרו של תשלום זה בפועל למשלם.
  3. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9 זה במקרה שהרוכש יאחר בביצוע תשלום כלשהו למוכר ישלם הרוכש למוכר בגין הסכום שבאיחור ריבית בשיעור של 0.5% לכל יום של איחור בתשלום וזאת החל מהמועד הקבוע לתשלום מועד התשלום הפועל. יובהר כי האמור לעיל יחול החל מהיום השלישי לאיחור.
  4. במקרה והמוכר יאחר במסירת החזקה (שלא כתוצאה מעיכוב, מעשה או מחדל של הרוכש ו/או הפרת הוראות הסכם זה), ישלם המוכר לרוכש בגין כל יום של איחור במסירת החזקה פיצוי מוסכם בסך \_\_\_\_\_ ₪. להסרת ספק מובהר כי איחור כאמור שאינו עולה על 7 ימים, לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם.
  5. במקרה שאחד הצדדים יפר הסכם זה הפרה יסודית, ולא תיקן ההפרה תוך 14 ימים מהמועד שקיבל התראה בכתב על ההפרה מהצד השני, ישלם הוא לצד האחר פיצוי מוסכם, ללא הוכחת נזק, בסך השווה ל- \_\_\_\_\_\_\_ ₪, הוא השיעור אותו העריכו הצדדים וחישבו כערך הנזק שייגרם עקב הפרה כאמור לצד הנפגע, וזאת בלי לגרוע מזכות הצד הנפגע לכל סעד ותרופה, אחרים ו/או נוספים, לרבות אכיפה או ביטול.
  6. חובות הצדדים על-פי הסכם זה אינם ניתנים לקיזוז.

הצדדים מסכימים כי המועדים הקבועים בהסכם זה יידחו באופן אוטומטי אם תחול שביתה / השבתה / סגר או השבתת פעילות עקב מגיפה במשרדי הממשלה, לרבות בבנקים, אשר יעכבו את ביצוע הוראות הסכם זה, וזאת מבלי שיהא בכך משום הפרת הסכם זה.

## הפרה

* 1. הצדדים מסכימים, כי כל סכסוך או מחלוקת בדבר ביצועו של הסכם זה או פרשנותו יועברו לגישור במרכז הישראלי לגישור ובוררות. היה והגישור לא צלח, הסכסוך יופנה להכרעה, במרכז הישראלי לגישור ובוררות, תוך חודש ימים, שתתנהל בפני בורר יחיד, שיתמנה בהסכמת הצדדים. פסק הבוררות יהיה ניתן לערעור בפני בורר נוסף, במרכז, על פי הוראות סעיף 21א לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968, והתוספות לחוק זה.
  2. הבורר לא יהיה כבול בדיני הראיות או בסדרי הדין האזרחי, אך יהיה חייב לפסוק לפי הדין המהותי הנוהג בישראל ולנמק את החלטתו בכתב. הצדדים לבוררות יישאו בשכר הבורר בחלקים שווים, אלא אם ייקבע אחרת על ידי הבורר בהחלטתו.
  3. הסכם זה מהווה גם הסכם בוררות בין הצדדים בהתאם לחוק הבוררות, התשכ"ה-1968.
  4. בכפוף לאמור לעיל, לבתי המשפט המוסמכים ב\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ תהיה סמכות שיפוט בלעדית שיורית בכל ענין או מחלוקת הנובעים מהסכם זה, שאינם במסגרת סמכויות הבורר כאמור לעיל, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של צד כלשהו לאכוף את זכויותיו בכל לשכת הוצאה לפועל.

11. שונות

* 1. הסכם זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערובות, הסכמים בכתב או בע"פ, התחייבויות או מצגים בדבר נושא הסכם זה שניתנו או נעשו על-ידי הצדדים לפני כריתת הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בהסכם זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך הסכם זה.
  2. הצדדים ישתפו פעולה ביניהם ויפעלו בתום לב ובדרך מקובלת על מנת לבצע את התחייבויותיהם ולממש את זכויותיהם עפ"י הסכם זה.
  3. התנהגות כלשהי של אחד הצדדים לא תיחשב כוויתור על זכות כלשהי על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, או כוויתור או הסכמה מצידו להפרה או אי קיום תנאי כלשהם, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו מפורשות ובכתב.
  4. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה או כתובת אחרת עליה יודיע האחד למשנהו בדרך הקבועה בסעיף 10.7 להלן.
  5. מוסכם בין הצדדים, כי כל צד יישא בשכר טרחת עורך דינו.
  6. כל הודעה בקשר להסכם זה אשר תינתן על-ידי אחד הצדדים למשנהו יראוה כנמסרת לנמען במועד בו הגיעה לידיו, או אם נשלחה בדואר רשום לפי הכתובת הקבועה בסעיף 10.5 דלעיל, במועד בו הגיעה למענו או בתום תקופה של שלושה (3) ימי עבודה סדירים ברשות הדואר מעת משלוחה - הכל לפי המוקדם.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**המוכר הרוכש**