

הסכם למכירת דירה

נערך ונחתם במקום _____ בתאריך: _____

בין: א. _____ ת.ז. _____ כתובת עדכנית: _____

ב. _____ ת.ז. _____ כתובת עדכנית: _____

יכוננו ביחד ולחוד להלן: "המוכרים", כולם יחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית- לרבות חתימה על מסמך הנוגע להסכם דנן- מצד אחד.

לבין: א. _____ ת.ז. _____ כתובת עדכנית: _____

ב. _____ ת.ז. _____ כתובת עדכנית: _____

יכוננו ביחד ולחוד להלן: "הקונים", כולם יחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית- לרבות חתימה על מסמך הנוגע להסכם דנן- מצד שני.

הואיל

המוכרים מצהירים כי הם הבעלים הרשומים והמחזיקים הבלעדיים של הדירה(להלן "הדירה") :

בת _____ חדרים קומה _____ בית מספר _____ ברחוב _____

בעיר _____ הרשומה כחלקה _____ בגוש _____

בלשכת רישום מקרקעין ב _____

לרבות חניה המוצמדת כחוק לדירה(כאמור בנספח ___ - רישום הדירה- שהעתקו מצורף להסכם) ;

והואיל

המוכרים מצהירים ומתחייבים בזאת כי הדירה נקיה מכל חוב ואו עיקול ואו שעבוד ואו משכנתא ואו זכות צד שלישי כלשהי וכי אין כל מניעה, ע"פ דין ואו הסכם, להעברת הבעלות בדירה משמם של המוכרים לשם הקונים המצוינים לעיל ולמסירת החזקה הבלעדית בדירה לקונים;

והואיל

וברצון המוכרים למכור את כל זכויותיהם בדירה ואת החזקה בדירה, לרבות מתקני הדירה כמצוין בסעיף ___ להסכם ולהעבירם לידי הקונים.

והואיל

וברצון הקונים לרכוש מאת המוכרים את כל זכויותיהם בדירה ואת החזקה בדירה, לרבות מתקני הדירה כמפורט בסעיף ___ להסכם והכל בכפוף להצהרתם הכנה של המוכרים ובהתאם לתנאי הסכם זה.

אי לכך ובהתאם לזאת הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים:

1. כללי/הגדרות:

1.1 " **הסכם**"- כל האמור במסמך זה ובנספחיו המצורפים וכל ההצהרות שניתנו ע"י הצדדים כמקשה אחת.

"**הפרה יסודית**"- כאמור בהסכם ומוסכם ע"פ דין.

"**הודעה בכתב**"- הודעה שתשלח לכתובת הצדדים המוצגת לעיל, בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום 3 ימים מיום שיגורה, ואם נמסרה ביד- בעת מסירתה.

- 1.2 שינוי ההסכם - כל שינוי ארכה ויתור בהסכם יעשו בכתב בלבד.
- 1.3 איחור בשימוש בזכות לא יהווה ויתור ע"י כל צד שהוא, ותעמוד לו הזכות להשתמש בזכותו בכל עת שימצא לנכון.
- 1.4 הסכם זה מבטל כל הסכם וזיכרון דברים שנערך בין הצדדים. זכויות וחובות הצדדים יהיו לפי הסכם זה בלבד.
- 2. הצהרת המוכרים:**
המוכרים מוכרים בזה לקונים והקונים קונים בזאת מן המוכרים את הדירה ומתקני הדירה המפורטים, בתמורה ובתנאים הנקובים להלן בהסכם זה. הדירה תימסר כשהיא פנויה מכל אדם ולא חפץ.
- 3. הצהרת הקונים:**
3.1 הקונים מצהירים ומאשרים כי ראו ובדקו את הדירה, מתקני הדירה ואת הבניין(להלן "הבניין") בו נמצאת הדירה.
3.2 באחריות הקונים לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את החזקה ואת זכויות המוכרים בדירה ובמתקניה ומאשרים בהסכם זה שעשו כן.
3.3 כמו כן הקונים מאשרים כי הדירה ומתקניה מתאימים לצורכיהם ולמטרותיהם והן במצב משיביע רצון מבחינת הקונים וכי אין להם ולא תהינה להם כל טענות, תביעות, דרישות כנגד המוכרים באשר לדירה, מתקניה והבניין.
- 3.4 הקונים מוותרים בזאת על כל טענת אי התאמה מכל סוג שהוא ומוותרים על כל ברירה שיש להם, לרבות ברירה מחמת טעות, הטעיה, כפייה ולא פגם כלשהו.
- 4. מסירת החזקה:**
4.1 המוכרים מתחייבים למסור את החזקה בדירה ובמתקניה ביום מסירת החזקה(להלן "יום המסירה") כשהיא נקיה מכל חובו שעבוד ועיקול ומשכנתא וכשהיא ומתקניה חופשים ופנויים מכל אדם ולא חפץ כשהם במצב תקין ושלם כפי שהם ביום חתימת ההסכם, למעט בלאי סביר עקב שימוש סביר במהלך החיים השגרתי.
- 4.1.1 למרות האמור לעיל מוסכם בזאת שאיחור בן ___ ימים במסירת החזקה לא ייחשב להפרת הסכם זה, אולם איחור מעבר לחריגה זו יוכר כהפרה יסודית של הסכם זה.
- 4.1.2 באם המוכרים לא ימסרו את החזקה בדירה ביום המסירה, ישלמו המוכרים לקונים סכום השווה ל \$_____ (ארה"ב), עבור כל יום איחור במסירת החזקה מעבר ל _____ הימים הראשונים, וזאת כדמי נזק קבועים מראש, בלי צורך בהוכחת נזק ומבלי לגרוע מזכות הקונים לסעדים ע"פ ההסכם ולא דין ומכוח סעיף הפיצויים בהסכם זה.
- 4.1.3 המוכרים מתחייבים לא לבצע כל שינוי בדירה מיום חתימת ההסכם ועד למועד המסירה ולתקן מכספם כל פגם ולא נזק שנגרם לדירה ולא מתקניה בתוך התקופה הנ"ל, למעט בלאי סביר במהלך החיים הרגיל.
- 4.1.4 המוכרים מתחייבים לשלם בעבור כל התשלומים וההוצאות הקשורים לדירה עד למועד המסירה ולהעביר ביום המסירה את הקבלות המעידות שעשו כן.
- 4.1.5 המוכרים ישאירו בדירה את הפריטים הבאים, מבלי לדרוש כל תמורה נוספת בגינם: _____.
- 4.2 הקונים מתחייבים לעמוד בכל המוסכם בהסכם זה, במידה ולא עמדו בהתחייבויותיהם יידחה מועד מסירת החזקה עד למועד בו ימלאו הקונים את הוראות הסכם זה במלואן - סעיף 4.1 מותנה בביצוע מלא של ההתחייבויות כאמור בהסכם זה, מבלי לגרוע מזכותם של המוכרים מלראות באי מילוי התחייבויות הקונים במעודם משום הפרת הסכם ולתבוע את כל הסעדים המוקנים להם ע"פ דין ולא ההסכם.

5. רישום הנכס

5.1 המוכרים מתחייבים, עד ליום _____ (להלן "יום הרישום"), לרשום והעביר את זכויות הבעלות בדירה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין (בכפוף לסעיף 5.3), כשהדירה נקיה מכל התחייבות לרבות שיעבוד ועיקול וחובאמשכנתא וזכויות שכירות וזכויות החזקה וזכות לצד שלישי- התחייבות זו של המוכרים תושלם במלואה לאחר העברת כל המסמכים הדרושים להעברה בלשכת רישום המקרקעין לידי בא כוח הקונים ובכלל זה אישור מס שבת, ייפוי כוח בלתי חוזר, אישור עירייה ושטרי מכר חתומים ע"י המוכרים.

המוכרים מתחייבים להעביר לידי בא כוח הקונים את כל המסמכים והאישורים הדרושים לצורך רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין לרבות קבלות על תשלומי מס, ארנונה, היטלים ותשלומי חובה בגין הדירה וכן לאשרר כל מסמך שחתימתם תידרש עליו לשם רישום הבעלות בדירה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין ולצורך רישום הערת אזהרה לטובת הקונים.

5.2 המוכרים מתחייבים בזאת, כי מיום חתימת הסכם זה ועד ליום הרישום, לא ישעבדו את הדירה ויסירו מהדירה כל התחייבות המפורטת לעיל בסעיף 5.1 על חשבונם וזאת תוך _____ ימים מיום ההתחייבות.

5.3 רישום הדירה בפועל על שם הקונים יבוצע ע"י בא כוח הקונים בלשכת רישום המקרקעין.

5.4 רישום הדירה על שם הקונים עד למועד הרישום, מותנה במילוי כל התחייבויות הקונים לפי הסכם זה. במידה ולא עמדו הקונים בכל התחייבויותיהם, יידחה מועד הרישום עד _____ ימים לאחר המועד בו ימלאו הקונים אחר הוראות הסכם זה במלואם. סעיף זה אינו גורע מזכותם של המוכרים מלראות באי עמידתם של הקונים בהתחייבויותיהם כהפרת הסכם ולתבוע את מכלול הסעדים המוקנים מכוח דין ואו ההסכם.

6. הערת אזהרה

6.1 הקונים רשאים לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בדבר קיומו של הסכם זה כאמור בסעיף 5.1.

6.2 הקונים יעבירו לידי בא כוח המוכרים אישור לביטול הערת אזהרה וייפוי כוח בנדון, והלה יהיה רשאי להשתמש באישור לשם ביטול הערת האזהרה וזאת במידה והקונים לא יעמדו בהתחייבויות שנלקחו על ידיהם- בא כוח המוכרים מחויב לידע את הקונים בדבר כוונתו לבטל את הערת האזהרה ולהותיר להם שהות של _____ לתקן את ההפרה.

6.3 ביטול הערת האזהרה כאמור בסעיף 6.2 אינו פוגע בכל זכות מזכויות המוכרים לכל סעד אחר העומד לזכותם ע"פ הדין ואו ההסכם.

7. ייפוי הכוח

7.1 במעמד חתימת ההסכם יחתמו המוכרים על ייפוי כוח בלתי חוזר לקונים המאשרר את עורך דינם של המוכרים כבא כוחם של המוכרים לצורך ביצוע הוראות הסכם זה ועל מנת לחתום בשמם ובמקומם של המוכרים על כל מסמך הנחוץ לשם העברת הדירה על שם הקונים וכן בדבר ייצוגם בפני כל גוף הנחוץ לצורך העברת הדירה על שם הקונים. ייפוי הכוח יופקד בידי עורך הדין _____ - בא כוח המוכרים ויימסר לבא כוח הקונים במעמד תשלום התמורה האחרון. אין בחתימת המוכרים על ייפוי הכוח הנ"ל כדי לשחררם מלהופיע בפני הרשויות השונות ולחתום או לאשרר בעצמם כל מסמך שנדרש מהם.

7.2 עורך הדין יפעל לפי ייפוי כוח זה רק לאחר שיוכח לו לשביעות רצונו המלאה, כי הקונים שילמו את התמורה המלאה בגין הדירה במועדים שנקבעו בהסכם זה ועמדו בכל ההתחייבויות שנטלו לעצמם בהסכם זה.

8. התמורה

8.1 הקונים מתחייבים לשלם למוכרים בגין הדירה, מתקני הדירה והמוסכם בהסכם זה סכום בשקלים חדשים השווה ל_____ ש"ח שערכם ביום חתימת ההסכם הינו _____\$(ארה"ב)- (להלן "התמורה").

8.2 מועדי זמני תשלום התמורה: מעמד חתימת ההסכם ביום _____ סכום בש"ח השווה ל _____\$(ארה"ב)- חתימת המוכרים על הסכם זה דינה כקבלה על סכום תשלום זה.

תשלום 1: לא יאוחר מיום _____ סכום בש"ח השווה ל _____\$(ארה"ב).

תשלום 2: לא יאוחר מיום _____ סכום בש"ח השווה ל _____\$(ארה"ב).

ניתן להוסיף עוד תשלומים בהסכמת הצדדים:

תשלום 3: לא יאוחר מיום _____ סכום בש"ח השווה ל _____\$(ארה"ב). ובתנאי שעד מועד זה יועבר לבא כוח הקונים אישור בגין פטורתשלום מס שבח ע"י המוכרים

תשלום 4: לא יאוחר מיום _____ סכום בש"ח השווה ל _____\$(ארה"ב) ישולם במעמד וכנגד מסירת החזקה בדירה לקונים והמצאת כל המסמכים המפורטים בהסכם זה(ישולם בהמחאה בנקאית בלבד).

8.3 כל תשלום הנקוב במטבע זר המפורט בסעיף 8.2 וואו הוסכם ע"י הצדדים במעמד הסכם זה, ישולם ע"י הקונים בש"ח מחושבים לפי השער היציג, כפי שיתפרסם ע"י בנק ישראל ביום התשלום בפועל, ובהעדר פרסום כאמור אזי לפי השער היציג שיידרש תושב חוץ לשלם לבנק ישראל בגין אותו מטבע.

8.4 כל התשלומים יבוצעו בימים _____ בשבוע ועד השעה _____ בבוקר. כל תשלום שיבוצע לאחר מכן יהיה לפי שער המטבע כפי שיתפרסם למחרת.

8.5 כל תשלום בשטר/שיק ייחשב כנפרע רק עם פירעונו בפועל.

8.6 הקונים יוכלו להקדים תשלום מתשלומי התמורה ובתנאי שיוודעו למוכרים בהודעה מוקדמת מראש של _____ שעות לפני ביצוע התשלום.

8.7 הצדדים מכירים בכך שהתשלומים דלעיל הנם סופיים ואחרונים ואינם ניתנים לשינוי מכל סיבה שהיא.

9. מסחשבונות

9.1 ע ד מועד המסירה- כל תשלומי המס, אגרות, ארנונות, היטלים, תשלומי חובה, תשלומים למיניהם לרבות ממשלתיים, עירוניים, אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים של נכסי דלא ניידים ובין שתשלומם חל על המחזיקים של נכסי דלא ניידים(להלן "מסחשבונות") יהיו על חשבונם של המוכרים- כולל גם מסחשבונות מאוחרים אך בגין אותה תקופה. מעבר למועד המסירה יחולו על הקונים וישולמו מחשבונם.

9.2 מס שבח מקרקעין בגין העסקה דנן - יחול על המוכרים וישולם מחשבונם מיד עם קבלת הדרישה משלטונות המס.

9.3 מס רכישה בגין העסקה דנן- יחול על הקונים מחשבונם וישולם במועד.

- 9.4 היטל השבחה - במידה וקיים עד המסירה יחול על המוכרים מחשבונם, מעבר לתקופה זו במידה ויוטל יחול על הקונים מחשבונם.
- 9.5 הוצאות לרבות תשלומי מים, חשמל, גז, טלפון, ועד בית - עד למועד המסירה, יחולו על המוכרים מחשבונם. מעבר למועד המסירה יחולו על הקונים מחשבונם.
- 9.6 הוצאות, מסים וחשבונות לצורך רישום הדירה על שם הקונים, יחולו על הקונים מחשבונם.
- 9.7 כל צד ישא בתשלום בא כוחו הוא.

10. טלפון וגז וחשמל ומים

- 10.1 טלפון - מוסכם על הצדדים כי קוו הטלפון המותקן בדירה אינו נכלל בממכר והמוכרים זכאים להעבירו אל מעונם החדש, אין בכך בכדי למנוע מהקונים את זכאותם להתקנת קוו טלפון.
- 10.2 חשמל וגז ומים - המוכרים מתחייבים לאשרר את העברת שירותים אילו ללא תמורה לקונים, תשלומי העברה יחולו על הקונים.
- 10.3 גז - פיקדון שהופקד ע"י המוכרים בחברת הגז יותר להם לפדיון, והקונים יפקידו פיקדון מטעמם, או יעברו לחברת גז אחרת.

11. תשלום במקום הצד האחר

- 11.1 כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר בגין כל התחייבות בהסכם זה, מותנה בהודעה בכתב לצד שכנגד בדרישה לשלם והצד שכנגד לא שלם גם לאחר _____ מהמועד שנקבע לתשלום.
- 11.2 תשלום שבוצע במקום הצד שכנגד ניתן לדרוש השבתו מהצד שכנגד או לקזזו מכל סכום שהמשלם חייב לצד שכנגד. התשלום יחושב מיום התהוותו בצמוד לשער החליפין ובתוספת ריבית של _____% לחודש עד ליום החזר ע"י הצד שכנגד.

12. פיגור בתשלום

- 12.1 פיגור של עד _____ ימים בתשלום מתשלומי הקונים למוכרים לא ייחשב כהפרת הסכם זה, אך התשלום יהיה צמוד לשער החליפין ובצירוף ריבית של _____% יומית, מיום הפיגור ועד ליום ביצוע התשלום בפועל.
- 12.2 פיגור מעבר ל 12.1 ייחשב כהפרה יסודית של המוסכם, הקונים יפצו את המוכרים בתשלום צמוד לשער החליפין בצירוף ריבית של _____% יומית מהיום שמעבר למוסכם בסעיף 12.1. סעד זה אינו שולל מהמוכרים סעדים נוספים מכוח דין וואו ההסכם דן.
- 12.3 המוסכם לעיל אינו מקנה כל זכות לקונים לאחר בתשלום כלשהו או לא לשלמו במלואו.

13. מתקני הדירה

מוסכם בין הצדדים שהתמורה כוללת גם תשלום בגין _____ אשר יישארו בדירה (לדוגמא בלבד: פינת אוכל) (להלן "מתקני הדירה").

14. פיצויים מוסכמים

הפר צד התחייבות יסודית כלשהי ע"פ הסכם זה, ישלם הצד המפר לצד האחר סכום בש"ח השווה ערך ביום תשלומו ל_____\$(ארה"ב), וזאת כדמי נזק מעורכים מראש, בלי צורך בהוכחת נזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לצד המקיים בגין ההפרה, כולל זכותו לאכיפת ההסכם או ביטולו וכן קבלת כל סעד אחר שהוא זכאי לו ע"פ דין.

15. הודעות

כאמור במבוא לחוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל

המוכרים: _____

הקונים: _____

ערות והארות:

מילון מונחים-

"מתקנים"- כל אותם חפצים, התקנים המצורפים לדירה ומצוינים בסעיף 13: כגון ארון קיר, סלון, פינת אוכל: יש להקפיד לציין פריטים אילו בחוזה עצמו והם נכללים במחיר הסופי.

קונה:

יום החתימה:

סעיף 3 - להסכם קובע שעל הקונה לבדוק את הנכס, המתקנים המצורפים לו, הבניין שבו נמצאת הדירה. וכן באחריות הקונה לבדוק אצל הרשויות את מצבו של הנכס ואת זכויות המוכרים בנכס- חתימה על ההסכם מונעת תובענה עתידית- אי לכך יש לבחון את הנכס מהפנים אל החוץ- האם הוא הולם את דרישות הקונה.

סעיף 6 – הקונים יהיו עדים לחתימה על ייפוי כוח של הצד שכנגד.

סעיף 7 – ניתן ואף מומלץ לדרוש רישום הערת אזהרה בטאבו- הערת אזהרה משמעה שיש הסכם על הנכס וכך ימנע מכירתו לצד אחר. במעמד החתימה יעביר הקונה ייפוי כוח לצד שכנגד לבטל את הערת האזהרה אם וכאשר ישנה הפרה מצד הקונה, בכל מקרה עו"ד שכנגד צריך ליתן התרעה שהוא מתכנן לבטל את ההערה.

יום הרישום:

הקונה הוא זה שרושם את הנכס בפועל אך על המוכר להעביר אישורים נדרשים המעידים על חופשיות הנכס(סעיף 5.1), הרישום יותר רק לאחר ביצוע כל ההתחייבויות של הקונים, אי ביצוע נאות יביא לדחייה של הרישום כאמור בסעיף 5.4.

יום הקבלה:

ביום הקבלה של הנכס יש לבחון את מצבו, במידה והמוכר מתעכב אזי מותר לו לאחר במועד שיוסכם לפי סעיף 4.1.1 כל חריגה מעבר תהייה הפרה יסודית שתאפשר ביטול החוזה לאלתר, כל יום חריגה יקנה פיצוי לקונה(סעיף 4.1.2)
סעיף 4.1- ביום הקבלה יש לבחון האם הנכס ומתקניו נפגמו בצורה לא סבירה או האם התבצע בהם שינוי לא מוסכם.

סעיף 4.1.3 – כל שינוי בנכס או פגם עד המסירה יתוקן ע"י המוכר, יש לדרוש קבלות בגין חשבונות ותשלומים.

סעיף 4.2 – על מנת לקבל חזקה בנכס על הקונה לעמוד בכל התחייבויותיו.

התשלום:

סעיף 8 – התשלום יהיה בשער הנוכחי של יום התשלום, יש לשים לב שמועד התשלום הוא עד 10:00 בבוקר כי אז מתעדכן שער הדולר. תשלום בשיק יחשב רק ביום הפירעון, כאשר התשלום האחרון יהיה רק בהמחאה בנקאית.

סעיף 9 – מפרט את כל התשלומים- הכלל הוא שעד יום המסירה ישלם המוכר ומעבר ישלם הקונה, מס שבח ישלם המוכר, מס רכישה ישלם הקונה, תשלומי העברת הנכס יוטלו על הקונה. טלפון- המוכר יכול לגרור את הקו עמו, הקונה מתחבר באופן פרטי.

מיסוגזוחשמל- החיבור ע"י הקונה בשיתוף המוכר שחותם ונאסר עליו לקחת על כך תמורה. פיגור בתשלומים- יגרור קנסות

יש הסכמה על פיצויים ללא הוכחת נזק במקרה של הפרה.