

## תניית פטור ו/או הצהרת אי אחריות

אין לעשות כל שימוש בהסכם מכר המפורט מטה! המידע מטה מסופק ע"י משרד עורכי דין כהן אלעד ושות' לידע כללי על תחומי העיסוק של המשרד ואינו מחליף ו/או מהווה ייעוץ עורך דין ו/או משפטי ו/או מקצועי כנדרש. ההסכם המפורט מטה אינו ממצה ו/או מכיל את מלוא הזכויות ו/או החובות ו/או ההגנות הנדרשות מצדדים בבואם להתקשר חוזית זה עם זה ולכן פסול לשימוש. כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. יצוין, כי בכל התקשרות חוזית יש לבדוק את הנסיבות ואת העובדות ולהתאים עבורן הסכם בעל תוכן ספציפי וממוקד. יובהר כי משרד עורכי דין כהן אלעד ושות' לא יהא אחראי כלפי אף אדם ו/או גוף המסתמך בכל צורה ו/או דרך על הסכם מכר המפורט מטה ו/או על חלקיו. **צרו קשר כעת עם משרד עורכי דין כהן אלעד ושות'** ונערוך עבורכם הסכם מכר מיטבי המתאים לעובדות והנסיבות הספציפיות שלכם. באפשרותכם גם לרכוש הסכם מכר מקיף און ליין באתר [www.ceco.co.il](http://www.ceco.co.il)

### הסכם מכר בסיסי

שנערך ונחתם ב\_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

בין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת \_\_\_\_\_  
(להלן – "המוכר")

מצד אחד;

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת \_\_\_\_\_  
(להלן – "הקונה")

מצד שני;

וביחד יקראו להלן: "הצדדים"

**הואיל:** והמוכר הינו הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין \_\_\_\_\_, ובעל מלוא הזכויות של דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים ומרפסת בכתובת: \_\_\_\_\_ הידועה ורשומה בלשכת רישום המקרקעין כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "הדירה ו/או הממכר") כמפורט בנסח הטאבו המצורף בזאת להסכם מכר זה (להלן: "הסכם") ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

**והואיל:** והמוכר מעוניין למכור את מלוא זכויותיו ולמסור את החזקה בדירה לקונה, והקונה מעוניין לקנות את מלוא זכויותיו של המוכר בדירה, והכל בכפוף ובהתאם למפורט בהסכם מחייב זה.

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

## אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

### כללי

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים בתוכם.
2. הכותרות בהסכם זה נועדו לצרכי נוחות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות בהסכם.
3. המפורט בהסכם מנוסח בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד אולם כל האמור בלשון זכר משמעו גם בלשון נקבה.

### תנאים מקדימים להסכם מכר

4. המוכר מצהיר כי אין דייר מוגן בדירה לפי חוק הגנת הדייר נוסח משולב התשל"ב-1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") או כל חוק אחר, וכי הוראות חוק הגנת הדייר לא חל ו/או יחול על אדם בדירה בכל צורה שהיא.
5. הצדדים מצהירים כי אין כל מניעה גלויה או נסתרת ו/או משפטית ו/או אחרת לחתימתם על ההסכם.
6. הצדדים מצהירים כי הם פועלים בתום לב וכי אין בידעתם כל סיבה שהיא לרבות אך לא רק, הבטחה, התחייבות, הסכם בעל פה או בכתב שעלולים לסכן ו/או לפגוע ו/או לבטל את המפורט בהסכם בכל דרך שהיא.
7. הצדדים מסכימים להופיע בפני כל גוף ו/או משרד ו/או אדם ולחתום על כל מסמך ו/או להמציא כל מסמך שיידרש כדי לבצע כל הוראה ו/או פעולה כמפורט בהסכם. למען הסר ספק, אין במתן כל יפוי כוח לעורך דין כדי לשנות מאחריותו של מי מהצדדים לביצועו של סעיף זה.

### הצהרות והתחייבות המוכר

8. המוכר מתחייב כי במידה ויוטל על הדירה ו/או על זכויות הבעלות בדירה פעולה ו/או חובה ו/או הוראה מגבילה כלשהי (להלן: "**הוראה מגבילה**") שאינה לזכות הקונה מיום החתימה על הסכם מכר זה ועד העברת מלוא זכויות הבעלות בלשכת המקרקעין יהא עליו לפעול מיידית להסרת ההוראה המגבילה תוך 30 יום על מנת לאפשר את רישום הדירה כשהיא נקייה מכל הוראה מגבילה. היה והמוכר לא יסיר את ההוראה המגבילה יהא עליו לפצות את הקונה בפיצוי מוסכם בסך \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_
- וזאת מבלי לפגוע בכל זכות לפי כל דין ו/או כמפורט בהסכם.
9. מוסכם על המוכר כי במידה ותתגלה הוראה מגבילה כאמור בסעיף למעלה הקונה יעבד את תשלומי הקנייה כמפורט בהסכם מכר זה ועיכוב זה לא ייחשב כהפרת הסכם.
10. המוכר מצהיר כי ככל שידוע לו מערכות הדירה תקינות ופעילות.
11. המוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי במבנה הדירה ו/או במחברים לדירה עד ליום העברת מלוא זכויות הבעלות על הדירה לקונה.
12. בכפוף למילוי הוראותיו של ההסכם על ידי הקונה, המוכר מתחייב לחתום ולמסור ביום החתימה על הסכם מכר זה על כל המסמכים הדרושים לרישום הערת אזהרה על הדירה לטובת הקונה ו/או על כל מסמך שהבנק של הקונה ידרוש לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
13. בכפוף למילוי הוראות הסכם מכר זה על ידי הקונה, המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה כשהיא נקייה מכל אדם, מחזיק וחפץ מלבד \_\_\_\_\_ כמוסכם בין הצדדים. עד ולא

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

יאחר מ – \_\_\_\_\_ ימים מיום חתימת החוזה, ובלבד שהקונה שילם למוכר או לפקודתו את מלוא התמורה עבור מכר הדירה ועמד בכל התחייבויותיו כמפורט בהסכם.

### הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

14. הקונה מצהיר כי בדק את הדירה ומערכותיה לרבות אך לא רק מערכות החשמל, אינסטלציה, סיווד הקירות, מזגנים, חלונות ודלתות, טיב הארונות ומצא אותם במצב מעולה, ומתאימות לצרכיו. הקונה מצהיר כי הדירה מתאימה למטרותיו, וכי הוא קונה את הדירה במצבה הנוכחי ומוותר בזאת על כל טענה שהיא כנגד המוכר ו/או הדירה למעט טענה בדבר פגם נסתר שהיה ידוע למוכר ו/או שהיה צריך להיות ידוע למוכר והמוכר לא יידע את הקונה.
15. הקונה מצהיר כי אינו מסתמך על אף מצג בעל פה או בכתב ו/או התחייבות ו/או הבטחה של המוכר מלבד הקבוע והמפורט בהסכם.

### העברת כספי התמורה

16. תמורת העברת מלוא זכויות הבעלות בדירה לקונה כמפורט בהסכם מתחייב הקונה לשלם למוכר סך השווה ל \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_ (להלן: **"התמורה"**).
17. התמורה תשולם למוכר ע"י הקונה במועדים ובשיעורים כדלקמן:

א. במעמד החתימה על ההסכם יעביר הקונה לפקודת המוכר צ'ק בנקאי בסך השווה ל- \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_ (להלן: **"התשלום הראשון"**).

מוסכם בין הצדדים כי התשלום הראשון יוחזק בנאמנות אצל ב"כ המוכר עורך דין מקרקעין אלעד כהן.

ב. סך של \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_ (להלן: **"התשלום השני"**) ישולם עד לא יאחר מיום \_\_\_\_\_ וזאת בכפוף לרישום הערת האזהרה לטובת הקונה.

ג. סך של \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_ (להלן: **"התשלום השלישי"**) ישולם עד לא יאחר מיום \_\_\_\_\_.

ד. יתרת הסכום בסך של \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_ (להלן: **"התשלום האחרון"**) ישולם למוכר כנגד מסירת החזקה בדירה והעברת מלוא המסמכים הדרושים לשם העברת הבעלות בדירה.

18. מוסכם על הצדדים כי הקונה יפקיד אצל עורך דין מקרקעין אלעד כהן סך של \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_ וזאת עד המצאת כל

האישורים הנדרשים להעברת מלוא זכויות הבעלות בלשכת המקרקעין לטובת הקונה.

19. המוכר נותן בזאת לעורך דין מקרקעין אלעד כהן הוראה בלתי חוזרת לשלם מתוך הכספים שהופקדו בידיו הנאמנות כל תשלום החל על המוכר מתוקף הסכם מכר זה והמוכר לא ביצע תוך המועד הקבוע בהסכם המכר.

20. המוכר מתחייב לשלם את דרישת מס השבח במועדה החוקי. היה והמוכר יהא מעוניין לערער לרשויות המס אודות גובה השומה שנקבעה עבורו יהא עליו להמציא בטוחה לפי דרישתם של שלטונות המס וזאת על מנת שהוראות הסכם מכר זה יתקיימו ולא יעוכבו.

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

לרבות רישום זכויות הקונה בדירה. הצדדים מסכימים כי סעיף זה הוא מהותי והפרתו תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

21. הצדדים מסכימים כי כל צד רשאי לשלם במקום הצד השני כל סכום ו/או חוב שתשלומו חל על פי הוראותיו של ההסכם על הצד השני. כל זאת, לאחר שהודיע בכתב לצד השני לשלם והצד השני לא שילמו תוך \_\_\_\_\_ ימי עסקים מיום קבלת ההודעה במסירה אישית.

## מיסים

22. מס הרכישה בגין העסקה נשוא הסכם מכר זה, יחול על הקונים וישולם על ידם ואילו מס שבח ישולם על ידי המוכר.

23. הצדדים מסכימים כי ככל וידרש לשלם ו/או לשאת בהיטלים ו/או תשלומים כלשהם בגין הדירה לרבות היטל השבחה שתוכניתם פורסמה עד ליום החתימה על הסכם זה יהא על המוכר אחריות הבלעדית לתשלום. ככל שיידרש לשלם ו/או לשאת בהיטלים ו/או תשלומים כלשהם בגין הדירה לאחר יום החתימה על הסכם מכר זה יהא התשלום באחריות הבלעדית של הקונה.

## סעיפים שהפרתם מקנים פיצוי מוסכם

24. מבלי לפגוע בזכותו של מי מהצדדים לבקש כל סעד אחר על פי כל דין לרבות הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוק) תשל"א- 1970 וכמפורט בהסכם זה, הצדדים מסכימים כי סעיפים \_\_\_\_\_ להסכם הם מעיקרו ומיסודו של הסכם מכר זה והפרתם שלא תתוקן תוך \_\_\_\_\_ ימי עסקים מיום קבלת התראה בכתב עם אישור מסירה תזכה (אך לא תחייב) את הצד השני בביטול הסכם והשבת המצב לקדמותו בנוסף לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_.

## שונות

25. הצדדים מסכימים כי אי פעולה ו/או דרישה בנוגע לזכויותיהם שנקבעו בהסכם ונפגעו על ידי הצד השני לא ייחשבו כזכות ולא ימנע מהצדדים להגיש תביעה ו/או מימוש כל זכות אחרת מזכויותיו בחוזה מכר זה, אלא, ויתר בכתב על זכות.

26. ההסכם מהווה את מלוא ההסכמות בין הצדדים והוא מבטל כל הסכם ו/או הבטחה בין אם בעל פה או בהתנהגות שהיו בין הצדדים.

27. הצדדים מסכימים כי כל שינוי בתנאי הסכם זה יחייב את הצדדים רק במידה ויהא בכתב ובחתימת שני הצדדים.

28. כתובות הצדדים יהיו כנקוב במבוא להסכם. הודעות בין הצדדים ימסרו במסירה אישית ויחשבו שהתקבלו ביום אישור המסירה.

## ולראיה באו בזה הצדדים על החתום

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.



**ELAD COHEN & CO.**

— Digital Law Firm —

**אין לעשות כל שימוש בהסכם בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.**