

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 _____ כמפורט בנסח הטאבו המצורף בזאת להסכם מכר ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "הדירה ו/או הממכר").

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 מכר מחייב זה ובליוי עורך דין מקרקעין.

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

כללי

1. המבוא להסכם מכר ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים בתוכם.
2. הכותרות בהסכם מכר נועדו לצרכי נוחות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות בהסכם מכר.
3. המפורט בהסכם מכר 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 חוזה מכר זה.

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם מכר 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'.

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 מכר דירה 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 מכר דירה ו/או לקיים כל פעולה לביצועו המלא של חוזה מכר. למען הסר ספק, אין במתן כל יפוי כוח לעורך דין מקרקעין ו/או עורך דין נדלן 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 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 לפי כל דין ו/או כמפורט בהסכם מכר.
9. מוסכם על המוכר כי במידה ותתגלה הוראה מגבילה כאמור בסעיף למעלה הקונה יעכב את תשלומי הקנייה כמפורט בהסכם מכר 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 חוזה מכר זה על ידי הקונה, המוכר ו/או עורך דין מקרקעין מטעמו מתחייב לחתום ולמסור ביום החתימה על הסכם מכר 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 על יד הקונה, המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה כשהיא נקייה מכל אדם, מחזיק וחפץ מלבד _____
- _____ כמוסכם בין הצדדים. עד ולא יאוחר מ- _____ ימים מיום חתימת החוזה, ובלבד שהקונה שילם למוכר או לפקודתו את מלוא התמורה עבור מכר הדירה ועמד בכל התחייבויותיו כמפורט על פי חוזה מכר זה.

הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

14. הקונה מצהיר כי בדק את הדירה ומערכותיה לרבות אך לא רק מערכות החשמל, אינסטלציה, סידוד 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 מכר דירה.

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם מכר 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'.

העברת כספי התמורה

16. תמורת העברת מלוא זכויות הבעלות בדירה לקונה כמפורט בהסכם מכר מתחייב הקונה לשלם למוכר סך השווה ל _____ ובמילים _____ (להלן: "התמורה").

17. התמורה תשולם למוכר ע"י הקונה במועדים ובשיעורים כדלקמן:

א. במעמד החתימה על הסכם מכר 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 מ.א. _____ (להלן: "עורך דין מקרקעין ו/או עורך דין נדלן").

ב. סך של _____ ובמילים _____ (להלן: "התשלום השני") ישולם עד לא יאוחר מיום _____ וזאת בכפוף לרישום הערת האזהרה לטובת הקונה.

ג. סך של _____ ובמילים _____ (להלן: "התשלום השלישי") ישולם עד לא יאוחר 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. 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 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 יתקיימו ולא יעוכבו לרבות רישום זכויות הקונה בדירה. הצדדים מסכימים כי סעיף זה הוא מהותי והפרתו תחשב כהפרה יסודית של חוזה מכר.

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

מיסים

22. מס הרכישה בגין העסקה נשוא הסכם מכר, 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 מכר יהא על המוכר אחריות הבלעדית לתשלום. ככל שיידרש לשלם ו/או לשאת בהיטלים ו/או תשלומים

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם מכר 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'.

כלשהם בגין הדירה לאחר יום החתימה על הסכם מכר יהא התשלום באחריותו 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 מכר, הצדדים מסכימים כי סעיפים _____ להסכם מכר דירה הם מעיקרו ומיסודו של הסכם מכר והפרתם שלא תתקן תוך ____ ימי עסקים מיום קבלת התראה בכתב עם אישור מסירה תזכה (אך לא תחייב) את הצד השני בביטול הסכם מכר והשבת המצב לקדמותו בנוסף לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של _____ ובמילים _____.

שונות

25. הצדדים מסכימים כי אי פעולה ו/או דרישה בנוגע לזכויותיהם שנקבעו בחוזה מכר זה ונפגעו על ידי הצד השני לא ייחשבו כויתור ולא ימנע מהצדדים להגיש תביעה ו/או מימוש כל זכות אחרת מזכויותיו בחוזה מכר זה, אלא, ויתר בכתב על זכות.
26. הסכם מכר 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 יחייב את הצדדים רק במידה ויהא בכתב ובחתימת שני הצדדים.
28. כתובות הצדדים יהיו כנקוב ברישא להסכם מכר. 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 מכר 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'.