

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 ידי 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 התחייבותיו 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, 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 מכר דירה.

העברת כספי התמורה

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'.