

הסכם מכר

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:

והמשכיר הינו הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין _____, והמחזיק הבלעדי ו/או בעל מלוא הזכויות של דירה בת _____ חדרים ומרפסת בכתובת: _____ הידועה ורשומה בלשכת רישום המקרקעין כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "הדירה ו/או הממכר") כמפורט בנסח ובתשריט המצ"ב להסכם מכר זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומנים כנספחים א' ו-ב'.

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 בחוזה מחייב זה ובליוי עורך דין מקרקעין;

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

כללי

1. המבוא שברישא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים בתוכם.
2. הכותרות בהסכם מכר זה נועדו לצרכי נוחות בלבד, והן לא תשמשנה לפרשנות בהסכם מכר זה.
3. האמור בהסכם מכר זה 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 ו/או נסתרת ו/או משפטית ו/או אחרת לחתימתם על הסכם מכירה זה.
6. הצדדים מצהירים כי הם פועלים בתום לב וכי אין בידעתם כל סיבה שהיא לרבות אך לא רק, הבטחה, התחייבות, הסכם בעל פה או חוזה בכתב שעלולים לסכן ו/או לפגוע ו/או לבטל את המפורט בהסכם מכר דירה זה 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 זה

ו/או לקיים כל פעולה לביצועו המלא של חוזה מכר זה. למען הסר ספק, אין במתן כל יפוי כוח לעורך דין מקרקעין ו/או עורך דין נדל"ן 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 מכר זה.
9. מוסכם על המוכר כי במידה ותתגלה הוראה מגבילה כאמור בסעיף למעלה הקונה יעכב את תשלומי הקניה 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 חוזה מכר זה על ידי הקונה, המוכר ו/או עורך דין מקרקעין מטעמו מתחייב לחתום ולמסור ביום החתימה על הסכם מכר זה על כל המסמכים הדרושים לרישום הערת אזהרה על הדירה לטובת הקונה ו/או כל מסמך שהבנק של הקונה ידרוש מהאחרון לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
13. בכפוף למילוי הוראות הסכם מכר זה על ידי הקונה, המוכר מתחייב למסור ו/או למכור 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 כמפורט בחוזה זה להלן ועמד בכל התחייבותיו על פי חוזה 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 ידע 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 זה בין הצדדים.

העברת כספי התמורה

16. תמורת העברת מלוא זכויות הבעלות בדירה לקונה כמפורט בחוזה מכר זה מתחייב הקונה לשלם למוכר סך השווה ל- _____ (להלן: "**התמורה**").
17. התמורה תשולם למוכר ע"י הקונה במועדים ובשיעורים כדלקמן:
- א. במעמד החתימה על הסכם מכר זה 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 עו"ד מקרקעין
אלעד כהן מ.א. _____ (להלן: "עו"ד מקרקעין ו/או נדל"ן").

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