**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 ובליווי עורך דין מקרקעין;

**אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**כללי**

1. המבוא שברישא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים בתוכנם.
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**

1. 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.
2. הצדדים מצהירים כי אין כל מניעה גלוייה ו/או נסתרת ו/או משפטית ו/או אחרת לחתימתם על הסכם מכירה זה.
3. 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.
4. 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:**

1. 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 לפי כל דין ו/או כמפורט בהסכם מכר זה.
2. 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.
3. המוכר מצהיר כי ככל שידוע לו מערכות הדירה תקינות ופעילות.
4. המוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי במבנה הדירה ו/או במחוברים לדירה עד ליום העברת מלוא זכויות הבעלות על הדירה לקונה.
5. 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.
6. בכפוף למילוי הוראות הסכם מכר זה על יד הקונה, המוכר מתחייב למסור ו/או למכור לקונה את החזקה בדירה כשהיא נקיה 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 התחייבויותיו על פי חוזה זה.

**הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:**

1. הקונה מצהיר כי בדק את הדירה ומערכותיה לרבות אך לא רק מערכות החשמל, אינסטלציה, סיוד 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.
2. 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**

1. תמורת העברת מלוא זכויות הבעלות בדירה לקונה כמפורט בחוזה מכר זה מתחייב הקונה לשלם למוכר סך השווה ל - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ובמילים \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**התמורה**").
2. 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.

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.

1. מוסכם על הצדדים כי הקונה יפקיד אצל עו"ד מקרקעין סך של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ במידה והמוכר לא המציא לקונה עד ליום מועד התשלום האחרון את אחד מהאישורי העברה המפורטים מעלה וזאת עד המצאת כל האישורים הנדרשים להעברת מלוא זכויות הבעלות בלשכת המקרקעין לטובת הקונה.
2. המוכר נותן בזאת לעו"ד מקרקעין 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.
3. היה ולא תתקבל בידיו של הקונה ו/או מי מטעמו שובר לתשלום מקדמה עבור קבלת אישור מס שבח 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 לרבות רישום זכויות הקונה בדירה. הצדדים מסכימים כי סעיף זה הוא מהותי והפרתו תחשב כהפרה יסודית של חוזה מכר.
4. הצדדים מסכימים כי כל צד רשאי לשלם במקום הצד השני כל סכום ו/או חוב שתשלומו חל על פי הוראותיו של הסכם מכר זה על הצד השני. כל זאת לאחר שהודיע בכתב לצד השני לשלמו והצד השני לא שילמו תוך \_\_\_\_ ימי עסקים מיום קבלת ההודעה במסירה אישית.

**מיסים**

1. מס הרכישה בגין העסקה נשוא הסכם מכר זה, יחול על הקונים וישולם על ידם ואילו מס שבח ומס מכירה ישולמו על ידי המוכר.
2. הצדדים מסכימים כי ככל וידרש לשלם ו/או לשאת בהיטלים ו/או תשלומים כלשהם בגין הדירה לרבות היטל השבחה שתוכניתו פורסמה עד ליום החתימה על הסכם מכר 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 באחריותו הבלעדית של הקונה.

**סעיפים שהפרתם מקנים פיצוי מוסכם**

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

**שונות**

1. 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 או מימוש כל זכות אחרת מזכויותיו בחוזה מכר זה, אלא, ויתר בכתב על זכות.
2. הסכם מכר זה מהווה את מלוא ההסכמים בין הצדדים והוא מבטל כל הסכם ו/או הבטחה בין אם בעל פה או בהתנהגות שהיו בין הצדדים.
3. הצדדים מסכימים כי הסכם מכר דירה זה מהווה את מלוא ההסכמות ביניהם וכי כל שינוי בתנאי הסכם זה יחייב את הצדדים רק במידה ויהא בכתב ובחתימת שני הצדדים.
4. כתובות הצדדים יהיו כנקוב ברישא של הסכם מכר זה. הודעות בין הצדדים ימסרו במסירה אישית ויחשבו שהתקבלו ביום אישור המסירה.