

הסכם

שנערך ונחתם בתל אביב
ביום 8 במרץ 2017

בין:

1. רחל לב צור ת.ז. 009122045
2. יוסף לוין ת.ז. 007894264
מרח' דבורה הנביאה 37 ת"א

(להלן יכוננו שניהם ביחד ולחוד למען הנוחות: "המוכר")

-מצד אחד-

לבין:

דוד יכין ת.ז. 036449866

מרחוב פוריה 1 תל אביב

(להלן יכוננו למען הנוחות: "הקונה")

-מצד שני-

הואיל והמוכר מצהיר כי בהתאם לחוזה רכישה מיום 9/7/2014 מחברת אלעד ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה") הינו בעל הזכות להירשם בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב כחוכר לדורות של מלוא הזכויות בדירת מגורים מס' 29 בת 4 חדרים בקומה שמינית בבנין 1 (אלון) וכל הצמוד לה לרבות חניה מס' זמני 155 במפלס 2- הנמצאת ברחוב 3922 מס' 24 הידועה גם כבנין מס' 1 (בנין אלון) במגרש 402 לפי תוכנית מפורטת מס' תא/במ/2620/55 ולפי תוכנית מיתאר מס' 3139, המהווה חלק מחלקות 4,44,49,52 ו 66 בגוש 6136 וחלק מחלקה 8 בגוש 6137, המצוי במתחם הדרומי של שכונת הארגזים בתל אביב, (להלן: "הנכס" או "הבית").

- מצ"ב "אישור זכויות" מיום 26.2.17 מהחברה המשכנת חב' אלעד ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה המשכנת"), ומסומן כנספח "א" (להלן: "אישור הזכויות").
- דו"ח עיון מרשם המשכונות מיום 8.3.17, לגבי יחיד המוכר, נמסר לקונה ביום חתימת החוזה.

והואיל וידוע לקונה שטרם הושלם רישום הזכויות של המוכר בלשכת רישום המקרקעין וידוע לקונה שהעברת הזכויות בדירה לפי הסכם זה, ע"ש הקונה, תבוצע בשלב ראשון בספרי החברה המשכנת, ובכפוף לתנאיהם ובכפוף למילוי ההוראות והטפסים שניתנו על ידם והמצורפים להסכם כחלק בלתי נפרד ממנו.

והואיל והמוכר חפץ ומעוניין למכור ולהעביר לקונה את כל זכויותיו כשהן נקיות מכל זכות מגבילה כהדרתה להלן בדירה, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל והקונה מעוניין לקנות ולקבל מהמוכר את כל זכויותיו בדירה כשהן נקיות מכל זכות מגבילה, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא

[א] המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב את הצדדים כחלק מן ההסכם עצמו.

3, +

י.י.
9/4

המוכר מתחייב בזאת, כי בכפוף להוראות הסכם זה ולתשלום מלוא סכום התמורה ימכור ויעביר לקונה את כל זכויותיו בדירה כשהן חופשיות מכל שעבוד, חוב, עיקול, משכנתא, משכון וזכות צד ג' כלשהי (להלן ולעיל - "זכות מגבילה"). למעט במידת הצורך משכנתא לטובת בנק מטעם הקונה.

3. **הצהרות המוכר**

המוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

3.1 כי הינו זכאי להירשם כבעלים והכול כאמור באישור הזכויות המצ"ב כנספח "א". המוכר מצהיר כי שילם את כל התשלומים ו/או המיסים החלים עליו ביחס לזכויותיו בנכס לרבות כל ההוצאות ושכר הטרחה הנדרשים בקשר להשלמת ההליכים ורשום הנכס על שמו בלשכת רשום המקרקעין כיחידת רשום נפרדת בבית משותף, וכן לצורך חתימת חוזה חכירה מהווה, עם רשות מקרקעי ישראל (למעט אגרות רישום).

3.2 כי למיטב ידיעתו הדירה נבנתה כדין ואין חריגות בנייה בדירה, וכי למיטב ידיעתו לא התנהלו ולא מתנהלים נגדו הליכים משפטיים בגין חריגות בנייה בדירה ו/או בגין זכויות המוכר בדירה. המוכר מצהיר כי לא ביצע עבודות הטעונות אישור ו/או היתר בנייה ללא קבלת אישור ו/או היתר כאמור.

3.3 הדירה היא דירה חדשה שקיבל עליה חזקה בלעדית ביום 3/11/2016 וטרם אוכלסה ע"י המוכר או מי מטעמו ואולם ניתן זה מכבר טופס 4 לאכלוס.

3.4 כי למיטב ידיעתו נכון ליום חוזה זה, כל המערכות בדירה לרבות, מים, אינסטלציה, חשמל ביוב ודו"ש תקינות ופועלות וכי לא ידוע לו על פגמים נסתרים כלשהם הקיימים בדירה.

3.5 כי זכויותיו בדירה חופשיות ונקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד, או זכות אחרת לטובת צד שלישי כלשהו למעט משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ אשר יתרתה לסילוק נכון ליום 16/2/17 עומדת על הסך של כ - 770,000 ₪ (להלן: "המשכנתא") ולמעט משכון לטובת בנק מזרחי טפחות הרשום על הדירה ברשם המשכונות, ואשר יוסרו כולם בהתאם להוראות חוזה זה.

• מצ"ב יתרה לסילוק מיום 16.2.17 ומסומן כנספח **ה**.

3.6 כי לא מכר את הדירה לכל אדם או גוף זולת הקונה וכי לא יעשה כן, וכי הדירה לא תשועבד ולא תינתן לגביה כל זכות לצד ג' כלשהו, למעט לבנק של הקונה, עד להעברת הזכויות בדירה על שם הקונה בספרי השותפות ו/או בטאבו כאמור בהסכם זה וכי יסיר על חשבונו כל עיקול וכל צו אחר התלויים ו/או הקשורים במוכר אשר יוטלו על זכויותיו בממכר.

3.7 במסגרת הנכס כלולים גם הפריטים הקבועים בנכס אשר ימסרו לקונה במצבם AS IS: מזגן מיני מרכזי (להלן "המחברים").

3.8 כי אין כל מניעה הקשורה למוכר להתקשרות המוכר בהסכם זה ולמילוי חיוביו על פיו.

3.9 הינו ממחה לקונה באופן בלתי חוזר את מלא זכויותיו בממכר מול החברה, ובכלל זה את זכויותיו לעניין תקופת אחריות ובדק ולעניין רישום זכויותיו כיחידה רישומית נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.

3.10 המוכר מצהיר כי החברה התחייבה לרשום את הבניין בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף ולייחד למוכר את דירתו על הצמודותיה.

3.11 עד לחתימת ההסכם לא התקבלה ע"י וועד הבניין כל החלטה בעניין שיפוץ או שיפור בבניין וברכוש המשותף, וככל שתתקבל החלטה כאמור מתחייב המוכר להודיע על כך לקונה. המוכר מתחייב לשאת בתשלומי ועד בית שוטפים לרבות תיקונים עד למועד מסירת החזקה.

בכפוף לנכונות הצהרות המוכר, הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

4.1 כי ביקר בעצמו בדירה, ראה ובדק את הדירה ומתקניה בדיקת קונה סביר, כי בדק את כל הנושאים הרלבנטיים הקשורים בהסכם זה, ובכלל זה, מיקומה של הדירה וסביבתה, מצבה הפיזי, התכנוני והמשפטי, בכל הרשויות המתאימות וכי מצא את הדירה מתאימה לצרכיו ולשביעות רצונו.

4.2 כי בכפוף להצהרות המוכר הוא רוכש את הדירה במצבה כמות שהיא, As Is, במועד חתימת ההסכם והוא מוותר בזאת על כל טענת פגם או אי התאמה מכל מין וסוג שהוא, לרבות ביחס לנכס ומצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי, וביחס לכדאיות הכלכלית שבהתקשרות בהסכם זה, למעט טענה בגין מום או פגם אשר המוכר ידע עליה ולא גילה לקונה.

4.3 כי אין כל מניעה להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי חיוביו על פיו.

4.4 כי ידוע לו שהזכויות המוכר בדירה טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב וידוע לו שהעברת הזכויות בדירה לפי הסכם זה, ע"ש הקונה, תבוצע בשלב בראשון בספרי החברה המשכנת בלבד, על ידי החברה המשכנת במועד ובכפוף לתנאיהם ולמילוי הוראות והטפסים שניתנו על ידם.

4.5 הקונה לא יהיה רשאי להעביר, למכור, למשכן ו/או להמחות את זכויותיו או התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, טרם שילם למוכר את מלוא התמורה על פי הסכם זה למעט לטובת קבלת משכנתא

5. מסירת חזקה:

5.1 המוכר מתחייב בזאת, כי בכפוף להוראות הסכם זה ולתשלום מלוא סכום התמורה, ימסור המוכר לקונה את החזקה בדירה ביום **1/5/2017** (להלן: "תאריך מסירת החזקה"). לקונה שמורה הזכות להקדים תאריך מסירת הדירה, וזאת כנגד תשלום מלוא יתרת התמורה.

5.2 המוכר מצהיר ומתחייב כי בתאריך מסירת החזקה, תהיה הדירה פנויה מכל אדם וחפץ ותהיה במצב כפי שהייתה בעת הביקור שנערך על ידי הקונה בדירה ערב חתימת ההסכם, כאשר כל המערכות בדירה במצב תקין ושמיש, למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר.

6. התמורה:

6.1 תמורת מילוי כל התחייבויות המוכר כאמור בחוזה זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום בשקלים חדשים בסך של **2,250,000 ₪** (שני מיליון מאתיים וחמישים אלף ש"ח) (להלן: "סכום התמורה").

כל התשלומים ישולמו, במועדים ובאופן המפורטים להלן:

א. תשלום ראשון בסך של **771,000 ₪** (שבע מאות שבעים ואחד אלף ש"ח) ישולם במעמד חתימת הסכם זה בשיק בנקאי לטובת בנק מזרחי טפחות (הבנק ממנו נטלו המוכרים משכנתא). התשלום הנ"ל יישאר בידיו הנאמנות של עו"ד מוטי פלומו (להלן: "הנאמן") והוא יעבירו לבנק מזרחי טפחות, לצורך פרעון המשכנתא של המוכר לאחר חלוף 3 ימי עסקים ממועד חתימת ההסכם או לאחר רישום הודעת המשכון על זכויות המוכר בדירה לטובת הקונים בגין חוזה זה ברשם המשכונות **המוקדם** מבין השניים, אלא אם לא נרשם המשכון כאמור מסיבה שאינה קשורה בקונים ו/או יהיה שינוי ברישום מהידוע במעמד החתימה על הסכם זה, שאזי יוחזק הסכום הנ"ל בידי הנאמן עד להסרת המניעה ורישום המשכון. תשלום שני בסך של **250,000 ₪** (מאתיים וחמישים אלף ₪) ישולם לנאמן עד ליום 3/4/17 והנאמן יפעל כאמור להלו באופן הבא:

ה.ח.
[Signature]

- סך של כ 90,000 ₪, על פי שומה עצמית שיערוך המוכר, ישלם הנאמן לרשות המסים לטובת תשלום מס השבח של המוכר בכפוף וזאת באמצעות שובר מס שבח בגין מקדמה, שיוציא הנאמן באמצעות יפוי כח של הקונה, בהתאם לאמור בסעיף 15 ב לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"). עם זאת המוכר מצהיר, כי מכוון שתשלום המקדמה שהקונה צריך להעביר לרשות המיסים גדול מסכום המס אותו הוא צריך לשלם אזי בכוונת המוכר להגיש עם דיווח העסקה לרשות המסים בקשה למנהל רשות המיסים להקטנת המקדמה לסכום השומה העצמית וככל זאת במידה ושומת מס שבח טרם שולמה ע"י המוכר. היה ותדחה בקשת המוכר להקטנת השומה, ישלם הנאמן את הסכום המתחייב, מההחלטה בדבר דחית הבקשה ו/או מהקטנתה בהתאם.
- יתרת תשלום שני זה, לאחר תשלום המקדמה, כמתואר לעיל, (ולאחר העברת הכספים לסילוק המשכנתא של המוכר) תועבר ע"י הנאמן למוכר.

ב. יתרת התמורה, השלמה לסך של 2,250,000 ₪ תשולם ע"י הקונה למוכר כנגד מסירת חזקה והמצאת אישור זכויות של המוכר בדירה נקי משיעבודים ועיקולים הנוגעים למוכר ואישור רשם המשכונות לפיו נמחק המשכון הרשום על הדירה לטובת בנק של המוכרים ו/או לצד ג' אחר בנוגע לדירה, ומכתב החרגה סופי של הבנק המלווה של הפרויקט בנוגע לדירה או מילוי התנאים האמורים במכתב ההחרגה המותנה לצורך כך. ובכפוף להמצאת האישורים שיפורטו להלן. הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד ביצועו של כל תשלום לעיל או חלקו ובלבד שהודיע למוכר על כוונתו לעשות כן לפחות 48 שעות מראש. למרות האמור לעיל, הרי שאם במועד מסירת החזקה ותשלום מלוא היתרה, טרם יציג המוכר לקונה את האישורים המנויים בסעיף זה (להבדיל מאלה המנויים להלן), יופקד מלוא תשלום היתרה בידי הנאמן, עד להצגתם, ועם הצגתם ינהג בכספים באופן המתואר בסעיף 6.1 ג. להלן.

ג. על אף האמור לעיל, מוסכם כי אם במועד הקבוע לביצוע תשלום יתרת התמורה, לא יהיו בידי המוכר ה"אישורים" כהגדרתם בסעיף 8.3 ישולם מתוך יתרת התמורה סך של 200,000 ₪ (מאתים אלף ש"ח), וזאת בכפוף לכך ששכום השומה העצמית של המוכר שולם למיסוי מקרקעין עוד קודם לכן, באמצעות המחאה בנקאית המשוכה לפקודת חשבון הנאמנות לטובת המוכר שייפתח בקשר עם הסכם זה על ידי הנאמן עו"ד מוטי פלומי, (להלן: "חשבון הנאמנות"). להבטחת המצאת "האישורים" כאמור ויתרת התמורה תועבר למוכר.

6.2 מובהר בזאת כי אך ורק פירעון מלא וסופי ומוחלט של התשלומים הנקובים לעיל בחשבון המוכר, חשבון הבנק הממשכן של המוכר או חשבון הנאמנות, לפי העניין, ייחשב כתשלום על פי הוראות הסכם זה.

6.3 למרות האמור לעיל בסעיף 6.1 מסכימים הצדדים כי עם קבלת אישור מס שבח של המוכר יועבר לידי המוכר הסך של 100,000 ₪ מכספי הפיקדון. ועם קבלת אישור העיריה לרבות אישור פטור מהיטל השבחה יועבר לידי המוכר הסך של 50,000 (חמישים אלף) ₪ מכספי הפיקדון. 50,000 (חמישים אלף) ₪ האחרונים מכספי הפיקדון יוחזקו אצל הנאמן ויועברו למוכר עם קבלת אישור מס שבח סופי של המוכרים, או אישור זכויות מהחברה המשכנת בה רשום שהזכויות בדירה הינם על שם הקונה, או 3 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה המקודם מבין כולם. אין באמור בסעיף זה, כדי לפטור המוכר מחובתו לשלם כל סכום שיושת עליו בגין מס שבח וזאת גם אם דרישה כזאת תופנה אליו לאחר מסירה לידי הקונה של אישור מס שבח להעברה, שהוצא בגין תשלום מקדמת מס שבח. התחייבות זאת הינה התחייבות עיקרית שהפרתה מהווה הפרה יסודית של החוזה.

6.4 הצדדים מורים בזאת לנאמן באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

- א. להפקיד את הסכום שיופקד בחשבון הנאמנות באחד מבין הפיקדונות הבאים בלבד: פיקדון שקלי שבועי או פיקדון שקלי סולידי אחר או בהתאם לקבלת הוראות בכתב חתומות על ידי המוכר, ובלבד שמדובר באפיקי השקעה סולידיים.
- ב. לשלם מתוך סכום הנאמנות ופירותיו כל תשלום החל על המוכר והנחוץ לשם קבלת אישור כלשהו מ"האישורים" כהגדרתם להלן.
- ג. להעביר למוכר את סכום הנאמנות ופירותיו - או כל חלק שנותר ממנו לאחר ביצוע התשלומים כאמור לעיל - מיד לאחר שהמוכר ימציא לקונה "האישורים" כהגדרתם להלן.

לשם הסרת כל ספק כל ההוצאות בפתיחת חשבון הנאמנות ו/או אי אלו הוצאות ו/או עמלות שייגבו על ידי הבנק, יחולו על המוכר וינוכו מחשבון הנאמנות.

ח.י.
[Signature]

- לצדדים לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות כלפי ב"כ המוכר לעניין פעולותיו מכוח הסכם זה, למעט מקרים של פעולה בזדון ובלבד שפעל כאמור בהסכם זה.

רישום הזכויות בדירה :

7.

הקונה ו/או ב"כ הקונים יטפל ברישום הזכויות בדירה על שם הקונה בספרי החברה המשכנתא/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין לפי העניין (להלן כל אלו יקראו: "מוסדות רישום המקרקעין").

ייפוי כוח, מסירת מסמכים והחזקה

8.

8.1.1 הצדדים מתחייבים להמציא ולחתום על כל התעודות, הטפסים, הקבלות והמסמכים, לרבות ייפוי כוח הדרושים לשם ביצוע העברת הזכויות על שם הקונה במוסדות רישום המקרקעין, הצדדים מתחייבים להופיע בפני כל גוף, אדם או מוסד שידרשו, ולבצע כל פעולה, לרבות חתימה על כל המסמכים, מתן כל ההצהרות, המצאת מסמכים, וכן מתחייבים הם לשלם כל תשלום שיידרש, לשם הוצאה לפועל של הוראות הסכם זה ולצורך רישום העברת הזכויות במוסדות רישום המקרקעין ע"ש הקונה.

8.1.2 במעמד חתימת הסכם זה יחתום המוכר על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחו של עו"ד מוטי פלמו ו/או ציון דמרי ו/או דוד מקונן ו/או יצחק פרנלדס ו/או ארתור בלאיר ו/או ליאון פישמן ו/או גבריאל שחטמן (להלן: "עוה"ד") לחתום על כל המסמכים ולעשות את כל הפעולות אשר יידרשו לצורך העברת זכויות המוכר בדירה לקונה ורישומן על שמו במוסדות רישום המקרקעין. יפוי הכח יופקד בידי הנאמנות של הנאמן אשר יעבירו לב"כ הקונה כנגד תשלום מלוא סכום התמורה.

8.2 ככל והקונה מעוניין בהלוואה מבנק למשכנתאות, המוכר מתחייב לחתום תוך 5 ימי עסקים על המסמכים המקובלים של הבנק למשכנתאות של הקונה, בנוסח מקובל וסביר אשר יאושר על ידי הבנק, שייתן לקונה הלוואה ומשכנתא, ובלבד שהתשלום הראשון להסכם זה לעיל שולם מהון עצמי של קונה, ובתנאי שלא יוטלו על המוכר חיובים ו/או חיובים כלשהם שלא בהתאם להסכם זה. המוכר מתחייב לאפשר לשמאי מטעם הקונה להגיע לנכס בתאום מראש.

יובהר כי קבלת הלוואה כאמור ע"י הקונים, אינה מהווה תנאי לקיום התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה אשר תחולנה ותחייבנה את הקונים גם אם לא תתקבל הלוואה כאמור, אלא אם האיחור בקבלת הלוואה ובהעברת תשלום נבע מאי חתימת מסמכי כתב התחייבות במועד כאמור לעיל, כי אז ידחה התשלום בהתאם.

8.3 כנגד תשלום מלוא סכום התמורה על ידי הקונה, יעביר המוכר לקונה בתאריך מסירת החזקה את המסמכים הבאים לשם העברת הזכויות על שם הקונה (להלן-"אישורים"):

8.3.1 אישור מטעם המוכר לרשם המקרקעין בקשר עם מס שבח לפיהם ניתן להעביר ולרשום את הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין;

8.3.2 אישור המופנה לרשם המקרקעין מאת עיריית תל אביב לפיו אין מניעה הקשורה במוכר מלהעביר ולרשום את הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין לרבות היטל השבחה;

8.3.3 ייפוי הכוח האמור בסעיף 8.1.2 להסכם זה וייפוי כוח למחיקת משכון ו/או ה.א. שבסעיף 10 להלן.

8.3.4 אישור חברת הניהול של הבניין בדבר העדר חובות נכון ליום המסירה.

8.3.5 כל מסמכים הרלוונטים למוכר והנמצאים בחזקתו הנדרשים ע"י החברה המשכנתא לצורך העברת הזכויות אצלה משם המוכר לשם הקונה חתומים ומאומתים כדין, כאמור בעמוד 6 לנוהל העברת הזכויות.

מובהר, כי עצם מסירת "האישורים" מהווה מילוי מוחלט של התחייבויות המוכר על פי הסכם זה בכל הקשור עם רישום והעברת הדירה על שם הקונה, על כל המשתמע מכך. עם זאת, אין באמור לעיל כדי לפטור את המוכר מהתחייבותו

האישית להגיע ולחתום על כל מסמך נוסף או להמציא מסמכים שבשליטתו לצורך השלמת העברת הזכויות על שם הקונה.

תשלומים והוצאות

9.

המסים, ההוצאות והתשלומים המתייחסים לדירה ולעסקה על פי הסכם זה יחולו על הצדדים כדלקמן:

- 9.1 מס שבח מקרקעין בגין העסקה על פי הסכם זה, אם יחול, יחול על המוכר וישולם על ידו במועד הקבוע לכך בחוק.
- 9.2 מס רכישה בגין העסקה על פי הסכם זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועד הקבוע לכך בחוק.
- 9.3 היטל השבחה שחל עד למועד חתימת הסכם זה בגין תוכניות שאושרו עד ליום חתימת ההסכם, אם יהיה כזה ו/או היטל השבחה שיוטל מכל סיבה אחרת בגין אישור תכנית, הקלה ו/או שימוש חורג עד ליום חתימת הסכם זה, ולרבות הנכס הבנוי במתכונתו הנוכחית, יחול וישולם על ידי המוכר. יוטל היטל השבחה או כל חלק ממנו בגין אישור תכנית, הקלה ו/או שימוש חורג לאחר חתימת הסכם זה ישולם ההיטל הנ"ל במלואו על ידי הקונה.
- 9.4 כל יתר המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, החשבונות וכל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא, ממשלתיים, עירוניים ואחרים, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור מיסי רכוש, ארנונה עירונית, תשלומים לוועד הבית ו/או חברת הניהול, תשלום הוצאות בגין פרצלציה, תשלומים בגין צריכת חשמל, מים, טלפון, גז החלים על ו/או בגין הדירה ו/או השימוש בה החל ממועד מסירת החזקה בדירה, יחולו על הקונה וישולמו על ידו ועד למועד מסירת החזקה בדירה יחולו וישולמו על ידי המוכר.
- 9.5 תוך 14 יום ממסירת החזקה בנכס לידי יעביר הקונה משם המוכר לשמו את החוזים לאספקת מים, חשמל וגז במחלקת אספקת המים של העירייה לרבות ארנונה ושם המחזיק, בחברת החשמל ובחברת הגז. הקונה ישלם את הפקדונות והתשלומים שיידרשו ממנו בקשר עם עריכת חוזים אלו. המוכר יהיו זכאי להחזר פקדונות, אם שילם כאלו, מכל אחד מהגופים האמורים ובהתאם לתנאיהם.
- 9.6 כל צד ישא בשכר טרחת עורך דינו.
- 9.7 אגרות רישום הדירה ומשכונה, הן לטובת הקונה והן לטובת הבנק של הקונה יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 9.8 הקונה מצהיר כי ידוע לו כי השותפות דורשת סך של כ- 300 ₪ (שלוש מאות ₪) בתוספת מע"מ כדין בגין דמי טיפול בהעברת הזכויות (בנוסף לאגרות נוספות הנדרשות ע"י החברה המשכנת בהתאם לאמור בנוהל העברת הזכויות). הקונה ישא בתשלום/ים האמור/ים. למען הסר ספק הרי שכל התשלומים ו/או ההוצאות ו/או שכר הטרחה שישדרשו ע"י החברה המשכנת ו/או כל הבא בשמה ומטעמה בקשר לרכישת הנכס ע"י המוכר, ולרבות בקשר לכל הליך הקשור בהליכי פרצלציה ו/או רישום הבית המשותף בו מצוי הנכס לרבות רישום הנכס כיחידת רישום נפרדת בלשכת רשום המקרקעין, שולמו ע"י המוכר, כמוצהר על ידו, בעת רכישת הדירה (מלבד אגרות רישום). מבלי לפגוע בכלליות האמור הרי שהקונה ישתתף ו/או ישא אך ורק בתשלומים בקשר להעברת הזכויות וזאת בשיעורים הנקובים בצו הפקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999 ובתשלום אגרות הרישום.

10. רישום משכון

במעמד חתימת הסכם זה יחתום המוכר על מסמכי רישום משכון לטובת הקונה. זאת בכפוף לכך שבמעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחו של מי מעוה"ד כהגדרתם לעיל, למחוק את כל משכון או הערה אחרת שתרשם לטובתו במקרה והמוכר יבטל כדין הסכם זה בגין הפרה יסודית מצד הקונה ובלבד שתינתן לקונה התראה של 14 יום מראש בטרם יעשה שימוש ביפוי הכח הנ"ל והקונה לא תיקן את ההפרה ובלבד גם שבד בבד עם ביטול הערת המשכון כאמור ישיב המוכר לקונה ו/או לבנק המלווה של הקונה, לפי העניין, את סכום התמורה ששולם על ידו עד לאותו מועד, בניכוי סכום הפיצויים המוסכמים הקבוע בס"ק 11.א. להסכם הזה להלן.

11. תרופות וסעדים:

11.

- 11.1 צד אשר יפר הסכם זה הפרה יסודית ישלם לצד המקיים פיצויים מוסכמים וקבועים ומעורכים מראש בסכום בשקלים בסך של 225,000 ₪ (מאתיים עשרים וחמש אלף ש"ח) סכום זה נקבע ע"י הצדדים כהערכה כנה של הנזקים אותם ניתן לצפות בעת עריכת הסכם זה כתוצאה מסתברת של ההפרה. פיצוי זה ישולם ללא הוכחת נזק.
הפיצוי הקבוע מראש הינו בנוסף לכל סעד אחר על פי כל דין ו/או הסכם שיעמוד לצד הנפגע בנסיבות העניין.
- 11.2 הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצוי שלעיל נקבע על ידיהם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו לצד המקיים עקב ההפרה ולא תשמע כל טענה של הצד המפר כי הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס.
- 11.3 מוסכם בין הצדדים כי הצהרות הצדדים והסעיפים 11.8, 3,4,5,6,8,9,10 הינם מתנאיו העיקריים של הסכם זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה כמוגדר בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970.
- 11.4 כל צד אשר ישלם תשלום כלשהו, החל כולו או חלקו על הצד האחר, יהיה זכאי להשבתו מיד עם דרישה והצגת אישור על ביצוע התשלום בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין, החל מיום התשלום ועד ליום שייפוי על ידי הצד השני, בכפוף לכך שתשלח לצד השני הודעה על כך בכתב ובדואר רשום לפחות 7 ימים מראש לפני ביצוע התשלום.
- 11.5 יפגר הקונה בתשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם זה, יהיה המוכר זכאי לקבל מהקונה את אותו תשלום כשהוא נושא ריבית פיגורים חריגה מירבית כמקובל בבנק לאומי לישראל בע"מ מהמועד הקבוע לתשלומו ועד ליום התשלום בפועל.
אין לראות באמור בסעיף זה הסכמת המוכר לפיגור בתשלום סכום התמורה. לעניין זה מובהר, כי איחור בתשלום העולה על 14 ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם.
- 11.6 המוכר ישלם לקונה פיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש בסך של 300 ש"ח עבור כל יום פיגור במסירת החזקה בדירה.
אין לראות באמור בסעיף זה הסכמת הקונה לפיגור במועד מסירת החזקה בדירה. לעניין זה מובהר, כי איחור במסירת החזקה העולה על 14 ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם.
- 11.7 מבלי לפגוע באמור בסעיף זה ובנוסף לו יהיה כל צד רשאי לתבוע את אכיפתו של הסכם זה ו/או פיצויים בגין ההפסדים הישירים והבלתי ישירים שנגרמו לו כתוצאה מן ההפרה, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תקופה המוקנים לו עפ"י כל דין ו/או עפ"י הסכם זה.
- 11.8 כל איחור הנובע כתוצאה ישירה משביתה ו/או השבתה ו/או עצומים של הבנקים ו/או משרדי הממשלה שאינן תלויות בצדדים המהוות כוח עליון המונעים את ביצוע ההתחייבות על פי ההסכם והצד שעליו לקיים את ההתחייבות עשה כל שביכולתו על מנת לקיים את ההתחייבות במועד, לא יהווה הפרת הסכם ולא יזכה בכל פיצוי, והמועד הקבוע בהסכם לקיום ההתחייבות ידחה בהתאם עד להסרת המניעה כאמור.
- 11.9 מוסכם בין הצדדים כי איחור של עד 14 (ארבע עשרה ימים) ימי עסקים בביצוע אחד החיובים עפ"י הסכם זה לא יהווה הפרה של הסכם זה ולא יזכה את הצד השני בפיצוי כלשהו.
- 11.10 איחור מעל 14 (ארבע עשרה ימים) ימי עסקים בביצוע אחד החיובים עפ"י הסכם זה ו/או במסירת החזקה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

12. כללי:

- 12.1 כל שינוי בהסכם זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה במפורש ובכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

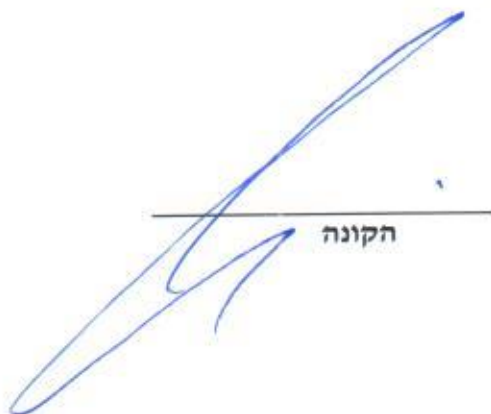
- 12.2 צד אשר יאחר בשימוש בזכויותיו לא ייחשב כמוותר על זכות כלשהי והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, כולן או חלקן, בכל עת שימצא לנכון.
- 12.3 הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים ומבטל כל מו"מ, הצהרה, מצג או הסכם שקדמו לו ולא יתחשבו בהם ובכלל זה בכל טיוטה קודמת של הסכם זה, לשם פרשנותו.

14. כתובות והודעות:

כתובות הצדדים- כאמור במבוא להסכם זה.

כל הודעה אשר תשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה למענה 7 ימים לאחר מסירת ההודעה באחד מסניפי הדואר בישראל.

ולראייה באו הצדדים על החתום:


הקונה


המוכר

26 פברואר, 2017

לכבוד
 הגב' לב-צור רחל
מר לוי יוסף

לב-צור רחל, ת.ז. 009122045 ולוי יוסף, ת.ז. 007894264 (להלן: "הרוכשים")
 הנדון: בניין 1 (אלון) דירה 29 – סרויקט "פארק תל אביב" – מגרש 402 – בתל אביב (להלן: "היחידה")

בהתאם לרישום בספרי החברה הח"מ (להלן: "החברה"), הרינו לאשר כדלקמן:

הרוכשים הנ"ל, רכשו ביום 09/07/14 את היחידה הנ"ל הכוללת חניה מס' 155 (במפלס 2-), שילמו את מלוא התמורה בגינה וקיבלו את החזקה בה בתאריך 03/11/16.

קיימת התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ע"ס 783,000 ₪ מיום 17/08/14 בקשר עם היחידה.

למעט האמור לעיל, לא רשומים בפנקסי החברה שעבודים/עיקולים בגין היחידה, למעט שעבוד לטובת הבנק המלווה של הפרויקט בנק דיסקונט לישראל בע"מ. לפרטים נוספים לגבי שעבודים ופעולות נוספות שנעשו בקשר ליחידה יש לפנות גם ללשכת רישום המקרקעין ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לרשם המשכונות.

האמור לעיל מהווה את תוכן הרישום כפנקסו בלבד, במועד הינתן אישור זה. יובהר כי אין באישור זה כדי להוות אישור בדבר רישום זכויות ו/או עקולים ו/או שעבודים בפנקסי זכויות אחרים כמפורט לעיל, אשר באחריותכם לבדוק אותם והחברה אינה אחראית לכל מידע בנוגע לזכויות צד ג', לרבות עיקולים ו/או שעבודים וכל מידע אחר בקשר עם זכויותכם ביחידה, שלא הובאו לידיעתה.

אישור זה נבון ותקף למועד הנקוב לעיל בלבד.

במכירת היחידה לרוכשים אחרים, לשם הסדרת רישום העברת הזכויות יש לפנות למשרד עו"ד מיתר ליקוורניק גבע לשם טל ושות', טל: 03-6103100, המטפל בהעברה.

בכבוד רב
 אלעד ישראל מגורים בע"מ

רחוב גיבורי ישראל 7 נתניה
 טלפון 09-8638729/1 מפקס 09-7735240