



**הסכם למכירת דירה**

הרשומה בלשכת רישום המקרקעין בנתניה

שנערך ונחתם ברמת גן ביום בחודש אפריל בשנת 2020

בין:

1 [redacted], ת.ז. [redacted]  
(אשר תכוננו להלן "המוכרת"),

**מצד אחד**

לבין:

(אשר תכונה / יכוננו להלן - "הקונה"),

**מצד שני**

והואיל

והמוכרת מצהירה כי היא הבעלים והמחזי ה היחידה והבלעדי של דירת וטג' הבנויה על חל ה [redacted] כמפורט בהעתק נסח הרישום המצור להסכם זה ומסומ **נספח א**. דירת ה וטג' היא האמצעית מבי שלושה [redacted]

והכל לפי המסומן בתרשים המצורף ומסומן **כנספח ב'**. (להלן: "הדירה")

והואיל

והמוכרת מצהירה כי הדירה נקייה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג' כלשהי;

והואיל

והקונה מצהיר כי הוא בדק באופן מקיף ויסודי את הדירה, את מתקני הדירה ואת סביבת הדירה ולרבות, את מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני בכל הרשויות המוסמכות, ומצא אותם מתאימים לצרכיו, והוא מוכן לקבל את הדירה ואת מתקניה כפי שהם במצבם נכון ליום חתימת הסכם זה (As Is);

והואיל

ובכפוף לאמור להלן ולעיל, ברצון המוכרת למכור את הדירה, לרבות מתקני הדירה, ולהעביר את זכויותיה בדירה ע"ש הקונה ולמסור את החזקה הבלעדית בה לקונה במצבה נכון ליום חתימת הסכם זה (AS IS), וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת את הדירה, לרבות מתקני הדירה, ולקבל את החזקה הבלעדית בה במצבה נכון ליום חתימת הסכם זה (AS IS);

והואיל

והצדדים חפצים להגדיר במסגרת הסכם זה את זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות בקשר עם מכירת ורכישת זכויותיה של המוכרת בדירה הנ"ל;

**אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. **מבוא**

- א. כל הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

ג. כותרות הסעיפים הינן למען הנוחות בלבד, ואין להסתמך עליהן בפרשנות או בביאור חוזה זה.

## 2. אי תחולת חוק המכר

- א. ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.  
 ב. ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.  
 ג. ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.

## 3. המכר

המוכרת מתחייבת למכור לקונה את הדירה, למסור את החזקה הבלעדית בה לקונה ולהעביר לקונה את כל הזכויות בדירה, כשהדירה נקייה מכל שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או זכות לטובת צד שלישי כלשהו, למעט כאלה שיוטלו, אם יוטלו, על פי בקשת הקונה, כל זאת בכפוף למילוי התנאים ולתשלום מלוא התמורה במועדים הנקובים בהסכם זה; והקונה מתחייב לרכוש מהמוכרת את מלוא זכויותיה בדירה, ולקבל החזקה בלעדית בה כשהיא נקייה מכל אדם וחפץ, למעט מתקני הדירה, בכפוף לתנאים ולפירעון מלוא התמורה הנקובים בהסכם זה.

## 4. הצהרות והתחייבויות המוכרת

- א. המוכרת מצהירה כי למיטב ידיעתה מערכות המים, הגז והחשמל בדירה תקינות.  
 ב. המוכרת מצהירה כי לא ידועה לו על פגם ו/או מום בדירה ובמתקניה, ואשר לא גולו על ידו לקונה. כמו כן מצהירה המוכרת כי היא גילתה לקונה את כל הידוע לה ביחס למצבה הפיסי והמשפטי של הדירה.  
 ג. המוכרת מצהירה כי החל ממועד חתימת הסכם זה היא לא תעשה כל פעולה הסותרת את ההסכם ו/או הפוגעת בו, וכי היא לא תשעבד ו/או תמשכן את זכויותיה ו/או תקנה בדירה זכויות לצד ג', והכול בכפוף לכך כי הקונה ימלא אחר כל הוראות הסכם זה במלואן ובמועדן.  
 ד. מס השבח והיטל ההשבחה... סעיף משפטי המותאם לחוזה.

## 5. הצהרות והתחייבויות הקונה

- א. הקונה מצהיר כי טרם חתימתו על ההסכם זה הוא ראה את הדירה, את המתקנים של הדירה, את הבניין בו נמצאת הדירה (להלן: "הבניין") ואת סביבת הדירה ובד אותם באופן יסודי ולרבות את מצבם הפיזי  
 ... סעי משפטי  
 מותאם לחוזה ...

הקונה מצהיר כי הבניין, הדירה, סביבת הדירה והמתקנים של הדירה במצב טוב ותקין לשביעות רצונו המלאה וכי בכפו לנכונות הצהרות מוכרת,

הקונה מצהיר כי בדק גם את מיקומה של הדירה, שטחה, את מספר החדרים של הדירה ואת אופן רישום זכויות הדירה בכל הרשויות המוסמכות. הקונה מצהיר כי הוא רוכש את הדירה במצבה ביום חתימת החוזה (as is).

ב. מס הרכישה .... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**

ג.

#### 6. מסירת החזקה

א. המוכרת מתחייבת למסור את החזקה בדירה כשהיא חופשית ופנויה מכל אדם וחפץ, וזאת עד ליום [REDACTED] (להלן: "מועד המסירה"), כשהדירה ומתקני הדירה במצב כפי שהם ביום חתימת הסכם זה (AS IS), ובלבד שהקונה שילם למוכרת את מלוא תשלומי התמורה במועד כמפורט בסעיף 11 להלן.

ב. ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**

ג. ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**

ד. ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**

ה.

#### 7. זכויות הניצול והבניה של המוכרת

א. ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**

ב. ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**

ג. ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**

#### 8. רישום

א. המוכרת מתחייבת, עד ליום [REDACTED] (להלן – "מועד מסירת המסמכים") ורק לאחר תשלום כל התמורה על ידי הקונה, למסור לקונה את מלוא המסמכים והאישורים הדרושים לשם השלמת רישום הזכויות בדירה על שם ה ונה ובכלל זה:

... **סעיף משפטי המותאם לחוזה .**

כמו כן תמסור המוכרת, באותו מעמד, לידי ב"כ הקונה, ייפוי כוח המסמיך אותו לרישום את הזכויות בדירה על שם הקונה. הרישום בפועל יבוצע על ידי הקונה ו/או על ידי מי מטעמו.

ב. למען הסר כל ספק, מובהר בזה כי התחייבותה של המוכרת, כאמור בסעיף קטן (א) לעיל מותנית בכך שעד למועד שנקבע לקיומה ישלם הקונה את מלוא התמורה על פי הסכם זה. איחור בביצוע התחייבותה של המוכרת, כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, הנובע מכך שעד לאותו מועד לא שילם הקונה את מלוא התמורה, לא ייחשב להפרה של הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת השמורה למוכרת במקרה של הפרת התחייבויות הקונה כלפיו, כאמור.

ג. [REDACTED] ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.

#### 9. יפוי כוח

א. המוכרת והקונה ממנים בזה את עוה"ד \_\_\_\_\_ (המייצג את ה ונה ו/או עו"ד מאור גרצנשטיין ו/או עו"ד [REDACTED] ו/או עו"ד [REDACTED] ו/או מאור משרד עורכי דין (להלן: "עורכי הדין") להיות באי כוח לצורך הסכם זה ולטפל בהעברת הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת הרישום ובכל גוף רלוונטי אחר, ואולם זאת מבלי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לבצע את הרישום בפועל.

ב. [REDACTED] ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.

ג. [REDACTED] ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.

#### 10. הערת אזהרה

א. הקונה יהיה רשאי לרשום אזהרה בלשכת הרישום בדבר קיומו של הסכם זה, לאחר ביצוע התשלום הראשון על חשבון תמורת המכר על פי הסכם זה, כפוף לחתימתו על יפוי כוח לעניין ביטול הערת האזהרה כאמור לעיל.

ב. [REDACTED] ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.

#### 11. התמורה

א. תמורת הדירה והמתקנים של הדירה, ותמורת העברת הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת הרישום מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום [REDACTED] שם (להלן – "התמורה").

ב. התמורה תשולם על ידי הקונה למוכרת בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

(i) סכום של [REDACTED] (להלן: "התשלום הראשון") יופקד בידי ב"כ המוכרת במעמד חתימת הסכם זה, וחתימת המוכרת על הסכם זה מהווה אישור לקבלת התשלום הראשון. בעבור סכום זה תרשם הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין כאשר הדירה נקיייה מכל זכות צד' ג' שהיא.

- (ii) סכום [redacted] יושלם בתו [redacted] י ים ד חתימת החוזה וכנגד [redacted] המוקדם מבניהם (להלן: "התשלום השני")
- (iii) סכום של [redacted] יושלם למוכרת עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה, כהגדרתו בהסכם זה (להלן "התשלום האחרון"), וזאת כנגד מסירת הדירה לקונה וכנגד מסירת האישורים הבאים (להלן: "האישורים") לעיל:

(1) יפוי כח בלתי חוזר של המוכרת... **סעיף משפטי שמותאם לחוזה.**

(2) אישור מקורי בדבר... **סעיף משפטי שמותאם לחוזה.**

(3) אישור מקורי מאת עיריית ... **סעיף משפטי מותאם לחוזה.**

- ג. היה ועד למועד המסירה לא המציאה המוכרת את האישורים [redacted] ... **סעי משפטי המותאם לחוזה.**
- ד. [redacted] ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**
- ה. [redacted] ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**
- ו. [redacted] ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**
- ז. [redacted] ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**
- ח. [redacted] ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**
- ט. [redacted] ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**

## 12. מיסים ואגרות

- א. כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, ותשלומים מכל מין וסוג שהוא, בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים של נכסי דלא נידי ובין שתשלומם חל על המחזיקים של נכסי דלא נידי (להלן: "המיסים"), החלים ו/או שיוטלו על הדירה בעד התקופה עד מועד מסירת החזקה בדירה לקונה, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה; ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה ואילך יחולו המיסים על הקונה וישולמו על ידו.
- ב. כל התשלומים והחשבונות בעד מים, חשמל וגז, החלים על הדירה (להלן: "ההוצאות") בעד התקופה עד מועד מסירת החזקה בדירה לקונה, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה, וממועד זה ואילך יחולו ההוצאות על הקונה וישולמו על ידו.
- ג. מס שבח מקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם זה, אם יחול, יחול על המוכרת וישולם על ידה במועד הקבוע לכך ע"פ כל דין.
- ד. מס רכישה בגין העסקה נשוא הסכם זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועד הקבוע לכך ע"פ כל דין.
- ה. היטל השבחה בגין תכנית ו/או הקלה ו/או שימוש חורג שאושרו כדין עד למועד החתימה על הסכם זה, אם יחול, יחול וישולם ע"י המוכרת בלבד. היטל השבחה בגין

תכנית ו/או הקלה ו/או שימוש חורג שיאושרו החל ממועד החתימה על הסכם זה ואילך, אם יחול, יחול וישולם ע"י הקונה.

- ו. ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**
- ז. ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**
- ח. כל צד מיוצג על ידי עורך דין מטעמו וישא בהוצאותיו המשפטיות.

**13. העברת רישום החשמל, מים וגז על שם הקונה**

- א. טרם מסירת החזקה בפועל בדירה לקונה, יעבירו הצדדים יחדיו משם המוכרת לשם הקונה את רישום החוזים לאספקת מים, חשמל וגז, והצדדים מתחייבים לעשות את כל הפעולות הדרושות ולהופיע, אם יהיה צורך בכך, במשרדים הנוגעים בדבר ולחתום על כל המסמכים שחתימתם עליהם תידרש, אם תידרש, לצורך כך.
- ב. מוסכם בזאת כי הקונה ישלם את הפיקדונות והתשלומים שידרשו ממנו בקשר עם עריכת חוזים אלו, והמוכרת תהיה זכאי לקבל כל סכום שהפקידה כפיקדון אצל החברות והגופים נותני השירותים האמורים.

**14. תשלום ג. וס. צ. א. ח.**

- א. ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**
- ב. ... **סעיף משפטי המותאם לחוזה.**

**15. הפרת הסכם**

- א. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- ב. הפר צד את ההסכם הפרה יסודית (להלן: "**הצד המפרי**"), ישלם הצד המפר לצד המקיים או המוכן לקיים את התחייבויותיו (להלן: "**הצד המקיים**") פיצויים קבועים, מוסכמים ומוערכים מראש בסך של 10% ממחיר התמורה כאמור בסעיף 11 לחוזה זה.
- הצדדים מצהירים ומאשרים כי הם קבעו את סכום הפיצוי דלעיל לאחר הערכה שקולה, זהירה, הוגנת וסבירה של הנזקים לצד המקיים עקב הפרה יסודית, ולא תישמע כל טענה מאת הצד המפר כי הסכום האמור אינו סביר ו/או כי נקבע כקנס, והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה שכזו.
- אין באמור לעיל לפגוע בזכותו של הצד המקיים לתבוע בנוסף את אכיפת ההסכם או ביטול ההסכם ו/או את מלוא נזקיו שייגרמו עקב הפרה ו/או כל סעד ותרופה אחרים המגיעים לו ע"פ ההסכם ו/או ע"פ כל דין.

ג. הוראות סעיפים [redacted] הן מעיקרי הסכם זה והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ד. [redacted] ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.

ה. [redacted] ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.

ו. [redacted] ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.

ז. אין באמור בסעיף זה להקנות לקונה כל זכות לפגר בתשלום כלשהו ו/או לא לשלמו במלואו ובמועדו; אין באמור בסעיף זה להקנות למוכרת כל זכות לפגר במועד מסירת הדירה לקונה.

ח. [redacted] ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.

## 16. כללי

א. הצדדים מאשרים כי האמור בהסכם זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הם לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות בכתב ובע"פ שאינן נכללות בהסכם זה ואשר נעשו, אם נעשו, לפני חתימתו של הסכם זה, וזכויות וחובות הצדדים יהיו מעתה אך ורק ע"פ תנאי הסכם זה הממצה את כל המוסכם והמותנה ביניהם.

ב. שום ארכה, הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו בני תוקף, אלא אם כן ייעשו בכתב ויחתמו ע"י שני הצדדים להסכם זה. איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא ייחשב כוויתור, והוא יהא רשאי להשתמש בזכויותיו כולן או בכל אחת מהם לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי הדין, בכל עת שימצא לנכון.

ג. [redacted] ... סעיף משפטי המותאם לחוזה.

17. התחייבויותיהם של יחידי הקונה על פי הסכם זה ניתנות ביחד ולחוד ובערבות הדדית, וזכויותיה של המוכרת על פי הסכם זה תהיינה שמורות לה כלפי הקונה ו/או כלפי כל אחד מיחידי הקונה בנפרד.

## 18. הודעות וכתובות

א. כתובותיהם של הצדדים, לצורכי הסכם זה, תהיינה כדלקמן:

**המוכרת:** אצל עוה"ד מאור גרצנשטיין, מאור משרד עורכי דין, מרח' \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

**הקונה:** אצל עו"ד \_\_\_\_\_, מרח' \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

הכתובות תשמשנה לצורכי הסכם זה בלבד, ולא תשמשנה כתובות להמצאת כתבי בי-דין. מבלי לפגוע בכל דרך אחרת של מסירת הודעה או הוכחת קבלתה, הרי שכתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט לעיל וכל הודעה אשר תשלח בדואר רשום למי מהצדדים עפ"י הכתובת הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 3 ימי עסקים ממועד משלוחה; ואם נמסרה ביד, בעת מסירתה.

ב. בכל העניינים הנוגעים לחוזה זה, תהא סמכות לבתי המשפט המוסמכים  
בי \_\_\_\_\_ בלבד.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:**

\_\_\_\_\_(1)  
המוכרת

\_\_\_\_\_(1)  
הקונה